

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA r.g.e. N. 407/2024**

**G. E. Dott.ssa Antonella Paone**

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 21/10/2025 ore 10:30

**ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.ssa Rosalba Fulgente**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**UNICREDIT S.p.A.,**

con sede legale e Direzione Generale in Milano, Piazza Gae Aulenti n. 3 – Tower A  
(C.F., Partita IVA e Reg. Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 00348170101), e

per essa, quale mandataria, **doValue S.p.A.**

(nuova denominazione assunta da doBank S.p.A.)

rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Nolè

domicilio digitale PEC [domeniconole@ordineavvocatiroma.org](mailto:domeniconole@ordineavvocatiroma.org)

**DEBITORI ESECUTATI:**

OMISSIS, nata a il

C.F. OMISSIS

OMISSIS, nata a il

C.F. OMISSIS

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO n. 1**

*Piena proprietà di un appartamento al piano primo  
in Giugliano in Campania (NA) via Dante Alighieri n. 20  
NCEU foglio 53 particella 501 sub 28  
Prezzo base euro 127.000,00*

**LOTTO n. 2**

*Diritto di usufrutto di un appartamento al piano secondo  
in Giugliano in Campania (NA) traversa seconda di via Roma n. 1  
NCEU foglio 92 particella 787 sub 13  
Prezzo base euro 113.000,00*

L'Esperto stimatore

**Arch. Antonia GIOVENALE**

Via Luigi Salzano n.7, Marcianise (CE)

Tel. & Fax. 0823.837658

pec [antonia.giovenale@archiworldpec.it](mailto:antonia.giovenale@archiworldpec.it)

Elenco allegati.....	3
<i>Premessa</i> .....	5
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE .....	5
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i> .....	5
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i> .....	8
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....	8
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	13
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	27
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	33
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	35
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	40
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	40
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	42
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	42
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	42
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	43
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	49
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ..	49
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	50

## Elenco allegati

**Allegato n. 1** – Verbale di accesso

**Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2

**Allegato n. 3** – Rilievo fotografico LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2

**Allegato n. 4** – LOTTO N.1 Regolamento di condominio con tabelle millesimali  
LOTTO N.2 Contratto GSE

**Allegato n. 5** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2

### **Allegato n. 6**

LOTTO N.1 Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 501 sub 28

LOTTO N.2 Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 92 p.lla 787 sub 13

### **Allegato n. 7**

LOTTO N.1 Visura catastale storica terreno in Giugliano in Campania NCT f. 53 p.lla 501

LOTTO N.2 Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 92 p.lla 787 sub 7

LOTTO N.2 Visura catastale storica immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 92 p.lla 787 sub 8

### **Allegato n. 8**

LOTTO N.1 Visura catastale storica terreno in Giugliano in Campania NCT f. 53 p.lla 502

LOTTO N.2 Visura catastale storica terreno in Giugliano in Campania NCT f. 92 p.lla 787

### **Allegato n. 9**

LOTTO N.1 Planimetria catastale immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 501 sub 8 sub 28

LOTTO N.2 Planimetria catastale immobile in Giugliano in Campania NCEU f. 92 p.lla 787 sub 13

**Allegato n. 10** – Descrizione grafica delle difformità catastali LOTTO N. 1 + LOTTO N.2

### **Allegato n. 11** – PASSAGGI DI PROPRIETA'

LOTTO N.1

Allegato n. 11.1 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/12/199 con nota di trascrizione

LOTTO N.2

Allegato n. 11.1 – Atto di donazione del 05/11/2012 con nota di trascrizione

Allegato n. 11.2 – Atto di donazione e divisione del 20/12/1990 con nota di trascrizione

Allegato n. 11.3 – Denuncia di successione OMISSIS

Allegato n. 11.4 – Nota di trascrizione del 16/07/1958

### **Allegato n. 12** – TITOLI EDILIZI

LOTTO N.1

Allegato n. 12.1 – Licenza Edilizia n. 34/69 con grafici progettuali  
Allegato n. 12.2 – Voltura della Licenza Edilizia n. 34/69  
Allegato n. 12.3 – Licenza Edilizia n. 731/70 con grafici progettuali  
Allegato n. 12.4 – Nulla osta abitabilità

LOTTO N.2

Allegato n. 12.1 – Licenza Edilizia n. 79/1959 con grafici progettuali  
Allegato n. 12.2 – Licenza Edilizia n. 85/1959 con grafici progettuali  
Allegato n. 12.3 – DIA prot. 43226/2011 con grafici progettuali  
Allegato n. 12.4 – PC n. 53/2012 con grafici progettuali  
Allegato n. 12.5 – CILA prot. n. 898/2022

**Allegato n. 13** – Descrizione grafica delle difformità edilizie LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2

**Allegato n. 14** – Certificato di destinazione urbanistica LOTTO N.1 + LOTTO N. 2

**Allegato n. 15**

LOTTO N.1 Certificato di stato di famiglia OMISSIS

LOTTO N.2 Certificato di stato di famiglia OMISSIS

**Allegato n. 16**

LOTTO N.1 Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

LOTTO N.2 Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

**Allegato n. 17**

LOTTO N.1 Ispezione ipotecaria sul bene in Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 501 sub 28

LOTTO N.2 Ispezione ipotecaria sul bene in Giugliano in Campania NCEU f. 92 p.lla 787 sub 2, 3, 7, 8, 13, 17 e 19

**Allegato n. 18** – Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 04/08/2022 nn. 40935/5888

**Allegato n. 19** – Ordinanza Usi civici

**Allegato n. 20** – LOTTO N. 1 Comunicazione amministratore

**Allegato n. 21** – Schede comparabili LOTTO N. 1 + LOTTO N. 2

**Allegato n. 22** – Certificato storico di residenza OMISSIS

Certificato storico di residenza OMISSIS

**Allegato n. 23** – Estratto di matrimonio OMISSIS

Estratto di matrimonio OMISSIS

**Allegato n. 24** – Attestazione trasmissione perizia

**Allegato n. 25** – Dati fiscali creditore procedente

### **Premessa**

La sottoscritta Arch. Antonia Giovenale, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 16/12/2024 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Antonella Paone, del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 19/12/2024 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. Vista la rinuncia parziale espressa dal creditore procedente, relativamente agli immobili in Giugliano in Campania censiti nel NCEU del detto comune al foglio 92 p.lla 787 subb 17 e 19, l'esperto ha provveduto ad aggiornare la perizia in atti, adeguando il format al verbale di incarico aggiornato.

### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

#### **CONTROLLO PRELIMINARE:**

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente
  - relativamente all'immobile foglio 53 p.lla 501 sub 28, ad un atto di acquisto derivativo *inter vivos* (compravendita) trascritto in data antecedente (23/12/1999) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (15/10/2024);
  - relativamente all'immobile foglio 92 p.lla 787 sub 13 ad una denuncia di successione trascritta in data antecedente (28/11/1987) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (15/10/2024);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** delle unità staggite;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio delle esecutate**. Lo scrivente esperto, verificando l'esistenza del rapporto di coniugio, ha provveduto a richiedere i detti certificati, allegandoli alla presente relazione;



- relativamente a OMISSIS, è emerso che al momento dell'acquisto della proprietà, la debitrice esecutata era celibe. La debitrice risulta coniugata in regime di separazione dei beni dal 18/09/2013, dunque in data successiva all'acquisto del bene pignorato;
- relativamente a OMISSIS, è emerso che al momento dell'acquisto della proprietà, la debitrice esecutata era coniugata in regime di comunione dei beni. I beni pignorati erano personali ai sensi dell'art.179 lett. b) del Codice Civile.

- in quarto luogo, l'esperto precisa che nel caso di cui trattasi non sussistono le condizioni per la nullità della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita, depositata in data 15/10/2024, e della relazione notarile, depositata in data 23/10/2024, pertanto nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento:

*“a) immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), intestati alla Sig.ra OMISSIS, e precisamente:*

*a1) piena proprietà dell'abitazione in Via Licola Mare n. 79, piano 1, int. 3, censita nel catasto fabbricati al foglio 53, particella 501 sub 28, cat. A/2, vani catastali 5,5, superficie mq. 110, R.C. Euro 553,90;*

*b) immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), intestati alla Sig.ra OMISSIS, e precisamente:*

*b1) diritto di usufrutto sull'abitazione in Via Roma n. 23, piano 2, interno 5/6, censita nel catasto fabbricati al foglio 92, particella 787 sub 13, cat. A/2, vani catastali 11, superficie mq. 200, R.C. Euro 1.107,80”*

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 16/01/2025, è stato sottoposto all'attenzione del G.E. in quanto contenente diverse criticità:

*In riferimento all'immobile f. 92 p.lla 787 sub 19  
si rileva la seguente criticità:*

- a) è pignorata la quota di 300/1000 del box auto Foglio 92 Particella 787 Subalterno 19, mentre la debitrice esecutata OMISSIS è proprietaria del diritto di usufrutto del mentovato bene (la nuda proprietà è stata ceduta alla figlia OMISSIS con atto di donazione per Notaio Massimo Ciccarelli del 05/11/2012 trascritto il 08/11/2012 nn. 44245/34178);

In riferimento agli immobili f. 92 p.lla 787 sub 13, sub 17 e sub 19 si rilevano le seguenti criticità:

- b) mancano gli avvisi ai comproprietari ex art. 599 comma 2 c.p.c.;
- c) non vi è trascrizione dell'accettazione di eredità da parte della debitrice OMISSIS a seguito della successione legittima paterna; vi è accettazione tacita dell'eredità relativamente al sub 13 e al sub 19, avendo l'esecutata disposto successivamente dei cespiti.

In data 08/02/2025 il G.E. onerava il creditore procedente di integrare la documentazione mancante e valutare la rinuncia relativamente all'immobile f. 92 p.lla 787 sub 19.

In data 25/03/2025, nel rispetto nei termini concessi, il procedente depositava:

- nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del Sig. OMISSIS in favore del coniuge OMISSIS;
- nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del Sig. OMISSIS in favore dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;
- avviso ex art. 599 c.p.c. notificato alla comproprietaria OMISSIS;
- avviso ex art. 599 c.p.c. notificato ai comproprietari OMISSIS, Maria OMISSIS e OMISSIS.

In data 08/07/2025 il creditore procedente dichiarava di rinunciare, limitatamente alle unità immobiliari di proprietà pro-quota della sig.ra OMISSIS, e precisamente:

*"1) quote e diritti pari a 300/1000 della piena proprietà del locale autorimessa in Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Roma n. 23, piano T, censito nel catasto fabbricati al foglio 92, particella 787 sub 19, cat. C/6, superficie mq. 15, R.C. Euro 66,62;*

*2) quote e diritti pari a 300/1000 della piena proprietà del lastrico solare in Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Roma n. 23, piano 5, censito nel catasto fabbricati al foglio 92, particella 787 sub 17, cat. F/5, superficie mq. 180;*

*consentendo l'estinzione della suddetta procedura relativamente ai suindicati beni e la restrizione della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Napoli 2 il 15 ottobre 2024 (Reg. Gen. 49389 Reg. Part. 38842".*

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, dott.ssa Rosalba Fulgente, inviava raccomandata alle debtrici esegutate, fissando il primo accesso ai beni, congiuntamente all'esperto stimatore, inizialmente alle ore 9:00 del 9 gennaio 2025, poi rinviato, su richiesta di OMISSIS, in data 23 gennaio 2025 alla medesima ora. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva, presso l'unità in via Roma, la debitrice esegutata OMISSIS e, presso l'unità in via Dante Alighieri, la debitrice esegutata OMISSIS; entrambe consentivano il regolare accesso ai beni [cfr. allegato n.1\_Verale di sopralluogo].

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

Trattasi del pignoramento: della **piena proprietà** di un appartamento al piano primo, in Giugliano in Campania (NA), via Dante Alighieri n. 20, e del **diritto di usufrutto** di un appartamento al piano secondo in Giugliano in Campania (NA), seconda traversa di via Roma n. 1.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità delle debtrici esegutate per aver acquisito:

- quanto a OMISSIS, la piena proprietà del bene in Giugliano in Campania via Dante Alighieri con scrittura privata autenticata nelle firme per notar Pasquale Liotti del 13/12/1999, trascritto il 23/12/1999 ai nn. 44715/31079;
- quanto a OMISSIS, la piena proprietà del bene in Giugliano in Campania, seconda traversa di via Roma, con atto di divisione e donazione per notar Monda Alfonso del 20/12/1990, trascritto il 09/01/1991 ai nn. 1205/1050.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: "a) immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), intestati alla Sig.ra OMISSIS, e precisamente:

a1) piena proprietà dell'abitazione in Via Licola Mare n. 79, piano 1, int. 3, censita nel catasto fabbricati al **foglio 53, particella 501 sub 28**, cat. A/2, vani catastali 5,5, superficie mq. 110, R.C. Euro 553,90;

b) immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), intestati alla Sig.ra OMISSIS, e precisamente:



b1) diritto di usufrutto sull'abitazione in Via Roma n. 23, piano 2, interno 5/6, censita nel catasto fabbricati al **foglio 92, particella 787 sub 13**, cat. A/2, vani catastali 11, superficie mq. 200, R.C. Euro 1.107,80".

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita in due LOTTI, trattandosi di due abitazioni unifamiliari autonome, ubicate in due fabbricati indipendenti, diversamente localizzati.

Il **LOTTO N.1** coincide con l'appartamento al piano primo, facente parte del fabbricato sito via Dante Alighieri n.20, censito nel catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania al foglio 53, particella 501 sub 28.

Il **LOTTO N.2** coincide con un appartamento al piano secondo, facente parte del fabbricato sito presso la traversa seconda di via Roma, censito nel catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania al foglio 92, particella 787 sub 13.

#### **LOTTO N.1**

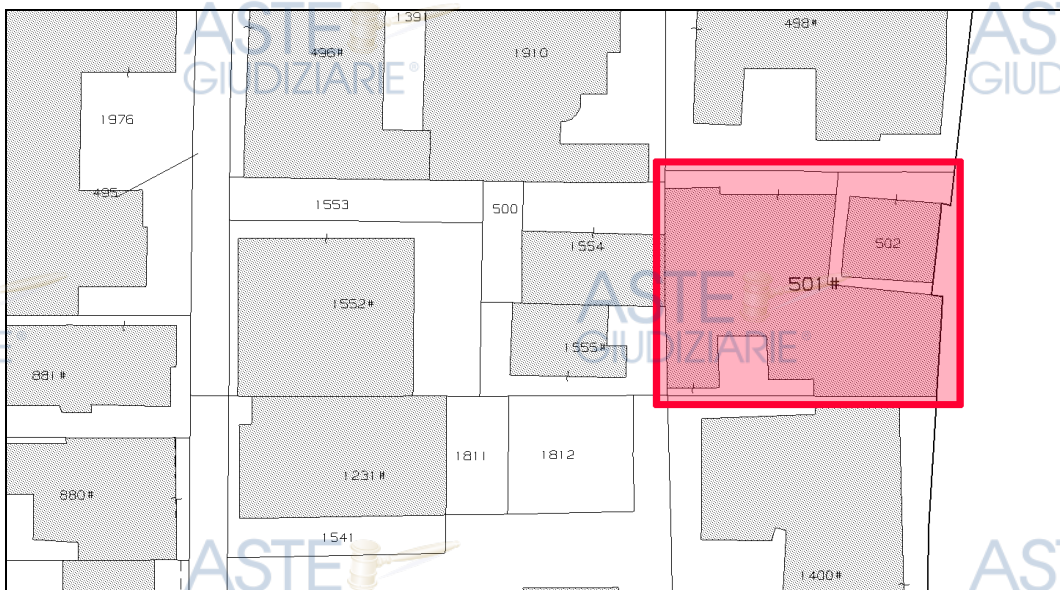
L'appartamento confina con:

- scala comune ad est;
- area comune a sud e ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO N.1 [cfr. allegato n. 2 \_ **Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



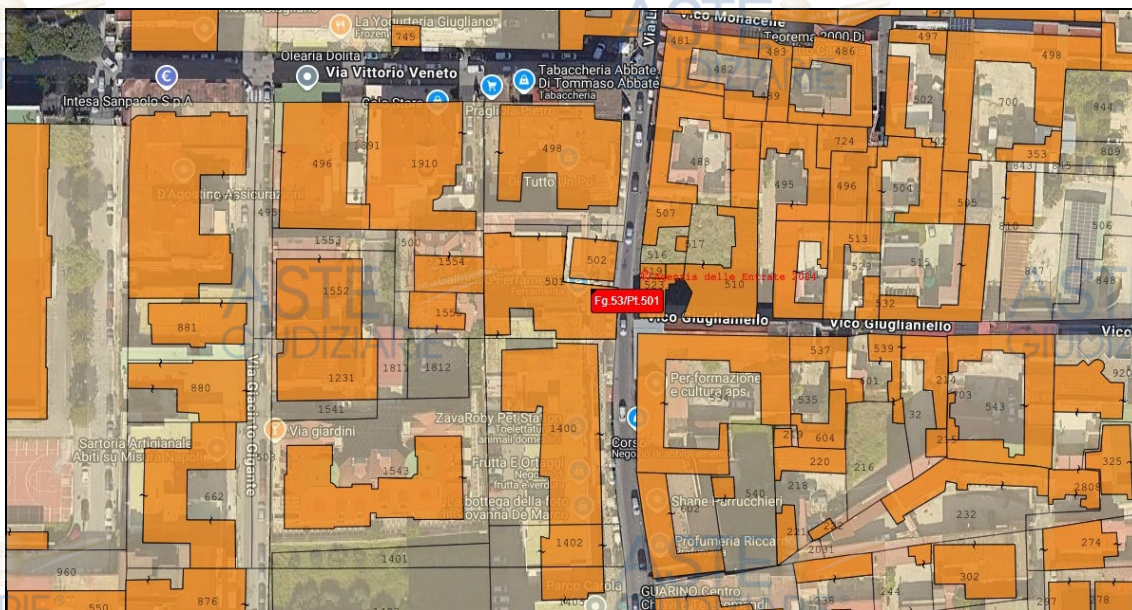
**Figura n. 1 – Ortofoto**



**Figura n. 2 – Estratto mappa catastale**

Segue sovrapposizione delle mappe:





**Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale**

### **LOTTO N.2**

L'appartamento al piano primo foglio 92, particella 787 sub 13, confina con:

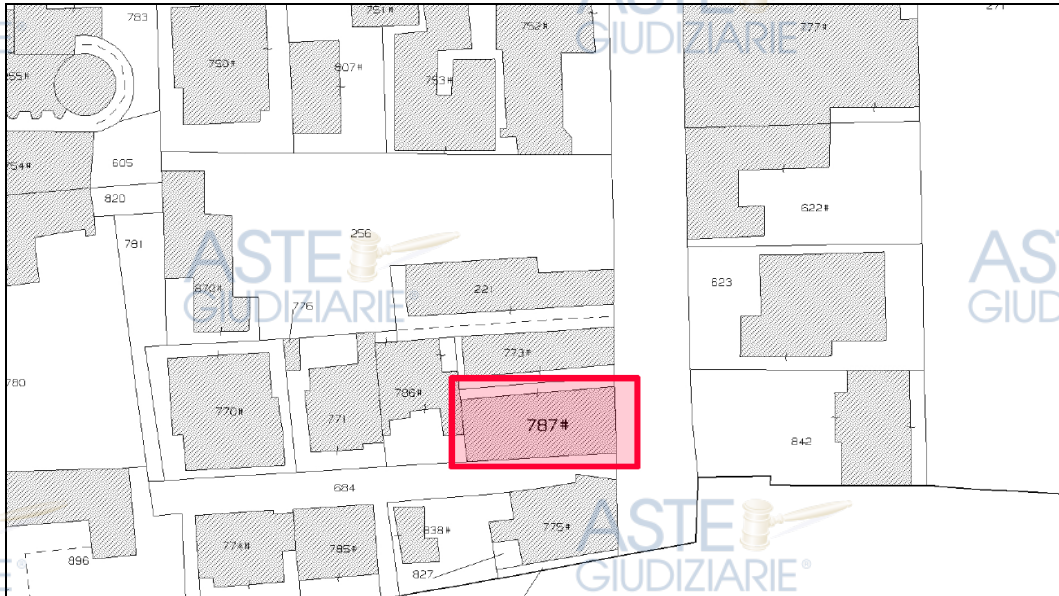
- area scoperta pertinenziale al fabbricato a nord;
- via Roma ad est;
- traversa seconda di via Roma a sud;
- fabbricato p.lla 786 ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO N.2 [cfr. allegato n. 2 \_ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale].



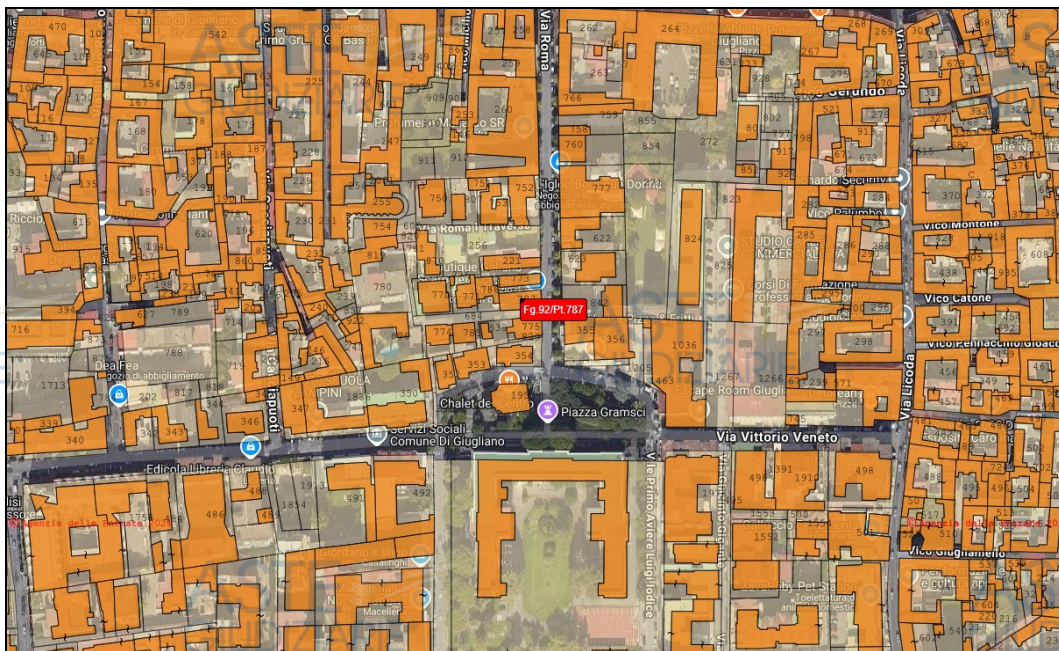
**Figura n. 2 – Ortofoto**





**Figura n. 2 – Estratto mappa catastale**

Segue sovrapposizione delle mappe:



**Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale**

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

**LOTTO N.1**

Il LOTTO n.1 coincide con un appartamento al piano primo in Giugliano in Campania, via Dante Alighieri n.20, già via Licoda, Condominio “via Dante Alighieri n.20”.

L'appartamento fa parte di un fabbricato costituito da sei piani oltre al piano terra, quest'ultimo in parte occupato da locali commerciali, in parte occupato da box auto e corte comune.

L'ingresso alla scala comune è rinvenibile direttamente dalla strada, che dà accesso ad un ampio androne; detta scala collega i piani del fabbricato, unitamente all'impianto ascensore; ciascun piano accoglie tre appartamenti.

Giunti al piano primo dalla scala o dall'impianto ascensore, l'appartamento pignorato è posto a sinistra.

L'ingresso immette in un ampio vano adibito a soggiorno e cucina, ove è altresì presente una porta di collegamento al disimpegno che consente l'accesso agli ulteriori vani: due camere da letto, due wc, di cui uno interno alla camera principale, e un ripostiglio.

L'appartamento fruisce di un balcone posto a sud e ad ovest, su cui affacciano tutti i vani, privo di parapetto atto a separarlo dalla corte comune, da cui è sopraelevato mediante tre gradini.

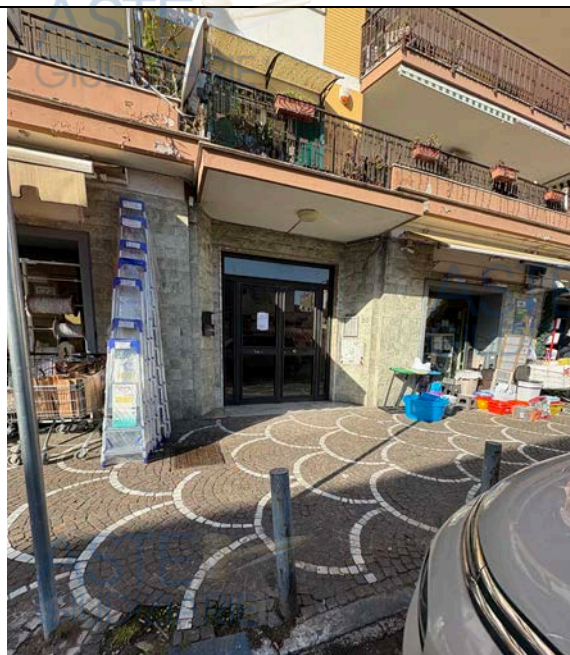
**RILIEVO FOTOGRAFICO**

Seguono le fotografie descrittive dell'esterno e dell'interno del LOTTO n.1, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 3\_Rilievo fotografico].





Fotografia n. 1 \_ Prospetto del fabbricato su via Dante Alighieri



Fotografia n. 2 \_ Ingresso alla scala comune da via Dante Alighieri



Fotografia n. 3 \_ Ballatoio  
pertinenziale all'appartamento comunicante con  
lo spazio comune



Fotografia n. 4 \_ Ballatoio  
pertinenziale all'appartamento comunicante con  
lo spazio comune





Fotografia n. 5 \_ Ingresso



Fotografia n. 6 \_ Soggiorno



Fotografia n. 7 \_ Cucina



Fotografia n. 8 \_ Camera n.1



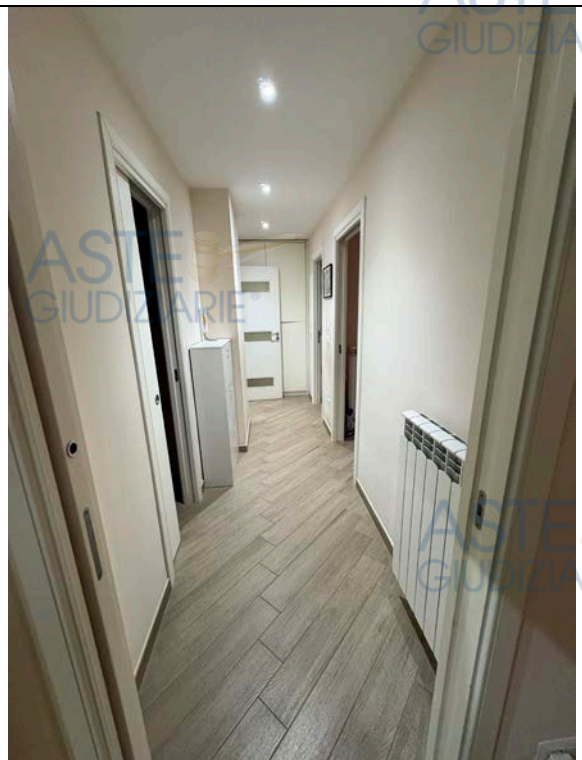
Fotografia n. 9 \_ Camera n. 2



Fotografia n. 10 \_ wc n. 1  
accessibile dalla camera da letto



Fotografia n. 11 \_ wc n. 2



Fotografia n. 12 \_ Disimpegno



## CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO è ubicato al centro del paese, distante circa cinquecento metri dalla casa comunale in Corso Campano, in prossimità di Piazza Gramsci, vicino alle principali attività e servizi, in una zona dotata di attrezzature primarie e secondarie, dove sono presenti aree verdi e servizi.

L'area ha prevalente destinazione residenziale; sono presenti fabbricati pluripiano, con attività commerciali al piano terra; sono ubicate in loco numerose attività terziarie.

Circa i collegamenti, il LOTTO è ubicato in posizione strategica perché proprio seguendo verso ovest Corso Campano, è possibile raggiungere la SP1 che consente lo svincolo per dirigersi verso Qualiano, o verso Lago Patria, o verso Villaricca; il principale Corso Campano consente, a nord, il collegamento con Aversa attraverso la SP 35. In direzione sud/est, invece, la SP1 conduce all'ottava Municipalità di Napoli.

## PARTI COMUNI

In base al regolamento di condominio, i millesimi di parti comuni afferenti al LOTTO n. 1 sono i seguenti [cfr. allegato n. 4\_Regolamento di condominio con tabelle millesimali].:

tab. A = 39 mill.;

tab. B (scala per valore) = 50 mill.;

tab. C (scala per altezza, uso e manutenzione) = 14 mill.;

tab. D (lastrico solare) = 40 mill.;

tab. E (manutenzione viale a nord lato Mantegna - 10% della spesa) = 40 mill.;

tab. F (uso riscaldamento) = 45 mill.

Le parti comuni sono definite ai sensi dell'art. 1117 c.c.; in particolare la scala, il lastrico solare e il viale non sono individuati catastalmente come Beni Comuni non Censibili.

## **LOTTO N.2**

### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Il LOTTO n.2 coincide con un appartamento al piano secondo in Giugliano in Campania, traversa seconda di via Roma n. 1.

L'appartamento fa parte di un fabbricato articolato in cinque piani, il cui piano terra è occupato da locali commerciali e posti auto, mentre i piani successivi sono adibiti a civili abitazioni.

L'ingresso alla scala comune è rinvenibile direttamente dalla traversa seconda di via Roma; il fabbricato è servito sia da un vano scala che da un impianto ascensore.

Giunti al pianerottolo di smonto del piano secondo, sono presenti due ingressi all'abitazione; il principale è posto a sinistra del visitatore che sale le scale; lo stesso immette in un'area di ingresso collegata ad un disimpegno, in fondo al quale vi è un ampio soggiorno; a sinistra vi è la cucina ed un ulteriore piccola sala con camino; a destra dell'area di ingresso, vi è uno studio ed un wc adiacente. È altresì presente un secondo disimpegno, separato da una porta dagli spazi anzi descritti, che collega ad un secondo wc e ad una camera da letto. Il detto disimpegno segue un percorso non regolare, in quanto collegato ad un secondo tratto, accessibile in maniera autonoma anche dal secondo ingresso dalla scala.

Il secondo portoncino nonché il collegamento interno, dunque, immettono alla zona notte dell'abitazione, ove sono presenti due ulteriori camere da letto, un vano adibito a ripostiglio oltre ad un wc.

L'appartamento fruisce di un balcone prospiciente via Roma, accessibile dal soggiorno, e di un balcone prospiciente la traversa, accessibile dalla camera da letto posta nell'angolo sud/ovest.

### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Seguono le fotografie descrittive dell'esterno e dell'interno del LOTTO n.2, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 3\_Rilievo fotografico].

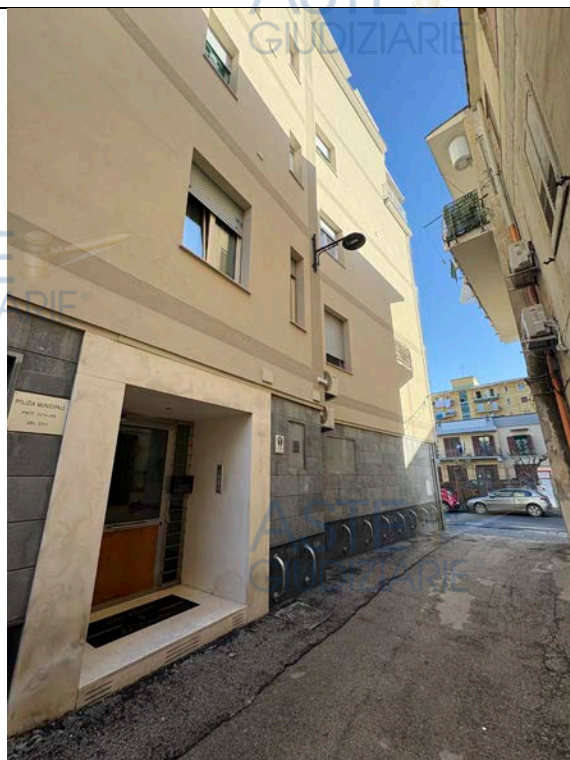




Fotografia n. 1 \_ Prospetto del fabbricato su via Roma con individuazione dell'appartamento



Fotografia n. 2 \_ Prospetto del fabbricato su via Roma con individuazione dell'appartamento



Fotografia n. 3 \_ Ingresso alla scala comune dalla traversa di via Roma



Fotografia n. 4 \_ Balcone con affaccio su via Roma





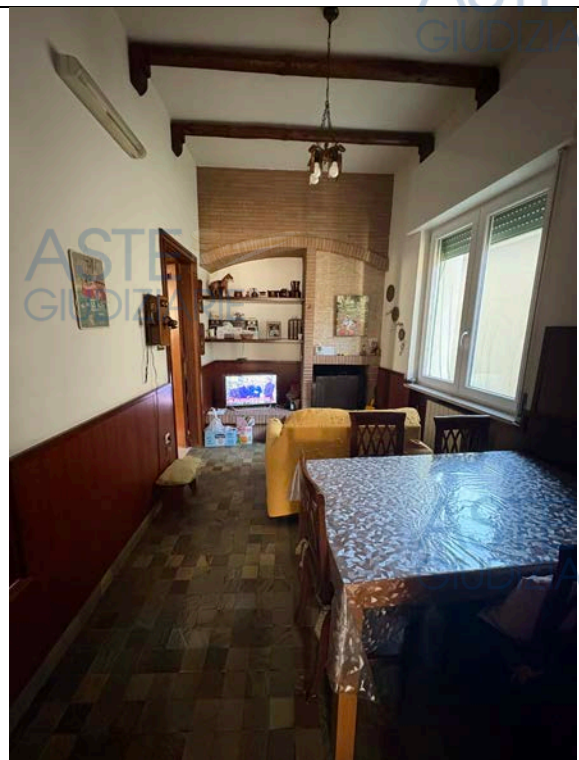
Fotografia n. 5 \_ Ingresso principale dell'appartamento



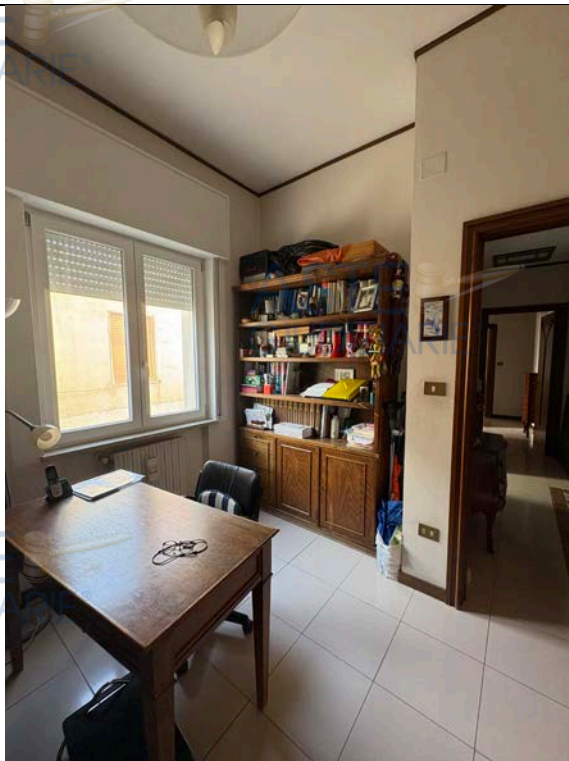
Fotografia n. 6 \_ Soggiorno



Fotografia n. 7 \_ Cucina



Fotografia n. 8 \_ Sala con camino



Fotografia n. 9 \_ Studio



Fotografia n. 10 \_ Camera da letto n.1



Fotografia n. 11 \_ Camera da letto n.2



Fotografia n. 12 \_ Camera da letto n.3



### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA**

Il LOTTO è ubicato al centro del paese, distante circa duecento metri dalla casa comunale in Corso Campano, in prossimità di Piazza Gramsci, vicino alle principali attività e servizi, in una zona dotata di attrezzature primarie e secondarie, dove sono presenti aree verdi e servizi. L'area ha prevalente destinazione residenziale; sono presenti fabbricati pluripiano, con attività commerciali al piano terra; sono ubicate in loco numerose attività terziarie.

Circa i collegamenti, il LOTTO è ubicato in posizione strategica perché proprio seguendo verso ovest Corso Campano, è possibile raggiungere la SP1 che consente lo svincolo per dirigersi verso Qualiano, o verso Lago Patria, o verso Villaricca; il principale Corso Campano consente, a nord, il collegamento con Aversa attraverso la SP 35. In direzione sud/est, invece, la SP1 conduce all'ottava Municipalità di Napoli.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni non sono individuate da millesimi di proprietà, né vi è identificativo catastale per i beni comuni non censibili.

\*\*\*\*\*

### **CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C la superficie commerciale calcolata è pari alla 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.).

La superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così calcolata:

*Superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile:*

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

*Balconi, terrazzi e similari*

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup>;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

*Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

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

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il LOTTO n. 1 è costituito da:

- un appartamento al piano primo, avente altezza interna pari a 3,00 ml, composto da: soggiorno/cucina, due camere da letto, due wc oltre al disimpegno ed al ripostiglio; fruisce di un balcone a sud e ad ovest.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

<b>Sup. calpestabile</b>	<b>Superficie mq</b>
Soggiorno/cucina	39,00
Rip.	3,00
Wc n. 1	3,40
Wc n. 2	7,50
Camera n.1	11,00
Camera n.2	10,00
Disimpegno	6,00
<b>Tot.</b>	<b>85,90</b>

	<b>sup. netta</b>	<b>%</b>	<b>sup. commerciale</b>
Sup. calpestabile	85,90	100	85,90
Pareti divisorie interne	3,00	100	3,00
Pareti perimetrali	9,00	100	9,00
Balcone	17,00	30	5,10
<b>Tot.</b>			<b>103,00</b>



Il LOTTO n. 2 è costituito da:

- un appartamento al piano secondo, avente altezza interna pari a 3,25 ml, composto da: soggiorno, cucina, sala, studio, tre camere da letto, tre wc oltre al disimpegno e ad un vano adibito a ripostiglio; fruisce di due balconi.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile	Superficie mq
Soggiorno	34,00
Cucina	8,40
Sala	11,50
Studio	11,50
Wc n. 1	5,70
Wc n. 2	4,30
Wc n. 3	5,50
Camera n.1	17,00
Camera n.2	17,00
Camera n. 3	13,00
Disimpegno	26,00
Ripostiglio	9,00
<b>Tot.</b>	<b>162,90</b>

	sup. netta	%	sup. commerciale
Sup. calpestabile	162,90	100	162,90
Pareti divisorie interne	7,10	100	7,10
Pareti perimetrali	18,00	100	18,00
Balcone	15,00	30	5,00
Balcone	3,50	30	1,05
<b>Tot.</b>			<b>194,05</b>

#### ESPOSIZIONE LOTTO N.1

L'affaccio del vano adibito a soggiorno e cucina è posto a sud, sul balcone esclusivo; le due camere da letto ed il wc, accessibile dal disimpegno, sono esposti ad ovest, mentre il wc accessibile dalla camera da letto presenta una finestra a nord.

Il ripostiglio e il disimpegno sono privi di aria e luce diretta.

## **ESPOSIZIONE LOTTO N.2**

Il soggiorno affaccia ad est sul balcone prospettante su via Roma; tutti i vani esposti a nord, ovvero: la cucina, la sala con camino, il ripostiglio e la camera da letto, identificata nel grafico di rilievo con il numero 1, nonché il bagno, identificato nel grafico di rilievo con il numero 3, presentano delle finestre.

La camera da letto nell'angolo sud/ovest affaccia a sud, mediante porta e balcone, sulla traversa seconda di via Roma.

Lo studio, i bagni n. 1 e n. 2, la camera da letto, identificata nel grafico di rilievo con il numero 3, prospettano a sud mediante finestre.

## **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE**

Il LOTTO n.1 vige in sufficienti condizioni manutentive, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere.

Il fabbricato residenziale, di cui fa parte il LOTTO n.1, presenta una struttura in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica analogamente ai rivestimenti dei bagni e della cucina. Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana in ferro. Nell'unità sono presenti controsoffittature ornamentali. Il portoncino di ingresso è blindato a doppia anta.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate, così come le tompagnature perimetrali.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo collegato ad una caldaia con radiatori a parete; l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08). Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO n.1 [cfr. allegato n. 5\_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Il LOTTO n.2 vige in sufficienti manutentive, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte, presenta una struttura in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica analogamente ai rivestimenti dei bagni e della cucina. Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana in alluminio. Nell'unità sono presenti controsoffittature ornamentali. I portoncini di ingresso sono blindati.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate, così come le tompanature perimetrali.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo collegato ad una caldaia con radiatori a parete; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08). Le spese di adeguamento sono pari ad **euro 10.000,00**. Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

Sulla superficie del lastrico solare insiste un impianto fotovoltaico per il quale vige contratto per il ritiro di Energia Elettrica, stipulato da OMISSIS con GSE, nonché mandato per lo scambio sul posto con E-distribuzione [cfr. allegato n. 4\_Contratto GSE e contratto E- distribuzione].

1. 2 [cfr. allegato n. 1]  
firmato ordinario alla



ASTE  
GIUDIZIARIE®

non è dotata di att

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Categoria**  
**Dati di su**

ni  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
use aree scoperte : 1

**ASTE GIUDIZIARIE®**

astalmente

**Categoria**  
**Dati di su**

ni  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
use aree scoperte : 1

**Categoria**  
**Dati di su**

ni  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
use aree scoperte : 1

ni  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
use aree scoperte : 1

I dati catastali sono tali a seguito di variazione per sostituzione riferimenti di mappa del 15/12/1978 in atti dal 08/05/1998; classamento (n. 1832.2/1978); soggetti nuovamente a variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Il subalterno 28 ha sostituito la scheda: Variazione Anno 1978 Numero 1832, la quale aveva soppresso i seguenti immobili: Foglio 53 Particella 501 Subalterno 10, Subalterno 9 e Subalterno 8 a seguito di fusione del 15/12/1978 in atti dal 08/05/1998 (n. 1832.1/1978). Detti subalterni sono pertanto antecedenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO n. 1 è stato costruito sul terreno foglio 53 p.lla 501 e sull'area di sedime derivante dalla demolizione di "quattro bassi terranei e due stanze al piano primo, una cucinetta, gabinetto, scale e comodi". Il terreno foglio 53 p.lla 501, ente urbano di 680 m<sup>2</sup> dall'impianto meccanografico del 12/09/1973 al 29/05/2014 è stato così classato **[cfr. allegato n. 7\_Visura catastale storica NCT f. 53 p.lla 501]:**

Redditi: dominicale Euro 21,07 Lire 40.800 agrario Euro 9,83 Lire 19.040

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 01 Superficie: 680 m<sup>2</sup>

Le preesistenze risultano verosimilmente identificate dalla p.lla 502, ente urbano di 170 m<sup>2</sup>, dall'impianto meccanografico del 12/09/1973, priva in visura di specifici di riferimento del classamento e riportata in mappa in maniera separata dalla p.lla 501; la stessa visura catastale, tuttavia, rimanda coerentemente al corrispondente riferimento del catasto fabbricati: p.lla 501 **[cfr. allegato n. 8\_Visura catastale storica NCT f. 53 p.lla 502].**

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

*dal 13/12/1999*

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il

*dal 15/12/1978 al 13/12/1999*

OMISSIS (CF OMISSIS)

## **LOTTO N.2**

Il LOTTO n.2 pignorato è così identificato catastalmente

**[cfr. allegato n. 6\_Visura catastale storica NCEU f. 92 p.lla 787 sub 13]:**

**Comune di Giugliano in Campania Foglio 92 Particella 787 Subalterno 13,**

Via Roma n. 23 Interno 5/6 Piano 2

Rendita: Euro 1.1107,80

Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 11 vani

Dati di superficie: Totale: 200 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 196 m<sup>2</sup>



I dati catastali sono tali a seguito di variazione nel classamento del 16/06/2009 Pratica n. NA0545379 in atti dal 16/06/2009 (n. 39476.1/2009), notifica effettuata con protocollo n. NA0594757 del 01/07/2009. Precedentemente l'immobile è stato soggetto a variazione in data 05/11/2008, pratica n. NA0941355 in atti dal 05/11/2008, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 65063.1/2008).

Fino al 05/11/2008 l'unità è stata così identificata:

Foglio 92 Particella 787 Subalterno 7

Foglio 92 Particella 787 Subalterno 8

L'immobile Foglio 92 Particella 787 Subalterno 7 [cfr. allegato n. 7\_Visura catastale storica NCEU f. 92 p.lla 787 sub 7 e sub 8] dal 01/01/1992 al 05/11/2008 è stato così classato:

Rendita: Euro 278,89 Rendita: Lire 540.000

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 6, Consistenza 4,5 vani

In data 01/01/1992 è stato soggetto a variazione del quadro tariffario.

Dall'impianto al 01/01/1992 è stato così classato:

Rendita: Lire 1.566

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 6, Consistenza 4,5 vani

L'immobile Foglio 92 Particella 787 Subalterno 8 [cfr. allegato n. 7\_Visura catastale storica NCEU f. 92 p.lla 787 sub 7 e sub 8] dal 01/01/1992 al 05/11/2008 è stato così classato:

Rendita: Euro 1237,500 Rendita: Lire 639,12

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 6, Consistenza 7,5 vani

In data 01/01/1992 è stato soggetto a variazione del quadro tariffario

Dall'impianto al 01/01/1992 è stato così classato:

Rendita: Lire 3.675

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 6, Consistenza 7,5 vani

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO è stato costruito sul terreno foglio 92 p.lla 787 ente urbano di 239 m<sup>2</sup> dall'impianto meccanografico del 12/09/1973 [cfr. allegato n. 8\_Visura catastale storica NCT f. 92 p.lla 787].

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

Dal 05/11/2012

OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il

OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il

*Dal 20/12/1990 al 05/11/2012*  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il

*Dal 20/12/1990 al 20/12/1990*  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a il

*Dal 04/01/1987 al 20/12/1990*  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a il  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il

*dall'impianto al 04/01/1987 antecedente l'impianto meccanografico*  
OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a il

#### **RISPONDERENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI**

##### **LOTTO N.1**

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di compravendita: scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Pasquale Liotti del 13/12/1999, trascritto il 23/12/1999 ai nn. 44715/31079, in cui si indica che il bene trasferito, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), è censito nel NCEU del detto comune al **F. 53, p.lla 501, sub 28.**

##### **LOTTO N.2**

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali. I dati indicati nell'atto di donazione e divisione, per notar Monda Alfonso del 20/12/1990, trascritto il 09/01/1991 ai nn. 1205/1050, con cui si attribuiscono i beni in via esclusiva a OMISSIS, sono i seguenti: nel Comune di Giugliano in Campania (NA), NCEU appartamento al piano secondo **F. 92, p.lla 787, sub 7**, appartamento al piano secondo **F. 92, p.lla 787, sub 8**, tali dati erano vigenti al momento della stipula.

**È verificata la conformità soggettiva**, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene risultanti dai registri immobiliari.

**Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali,** quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 20/08/2024 ed alla trascrizione del 15/10/2024.

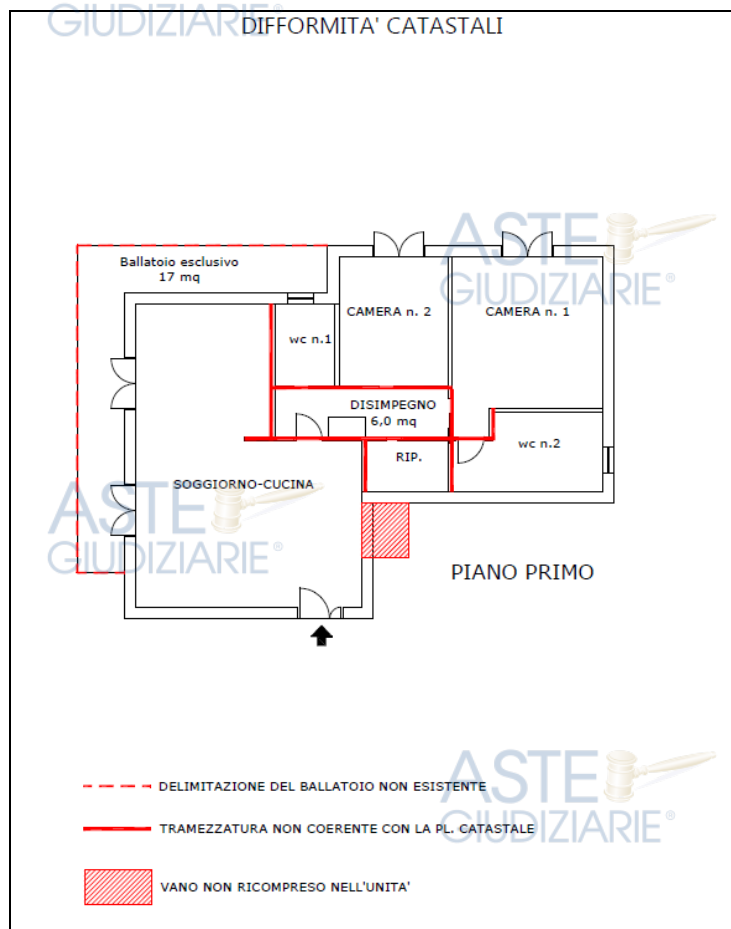
**DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

**LOTTO N.1**

Acquisita la planimetria catastale del LOTTO [cfr. allegato n. 9\_Planimetria catastale NCEU f. 53 p.lla 501 sub 28] è stato possibile verificare che lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla stessa, in quanto:

- sono state variate le tramezzature interne;
- non vi è delimitazione laterale del balcone, atto a separarlo dal cortile comune;
- non è annesso all'appartamento il piccolo vano a nord del soggiorno.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 10\_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.





Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA per la quale è opportuno quantificare una spesa di **€ 500,00** tra oneri tecnici ed amministrativi.

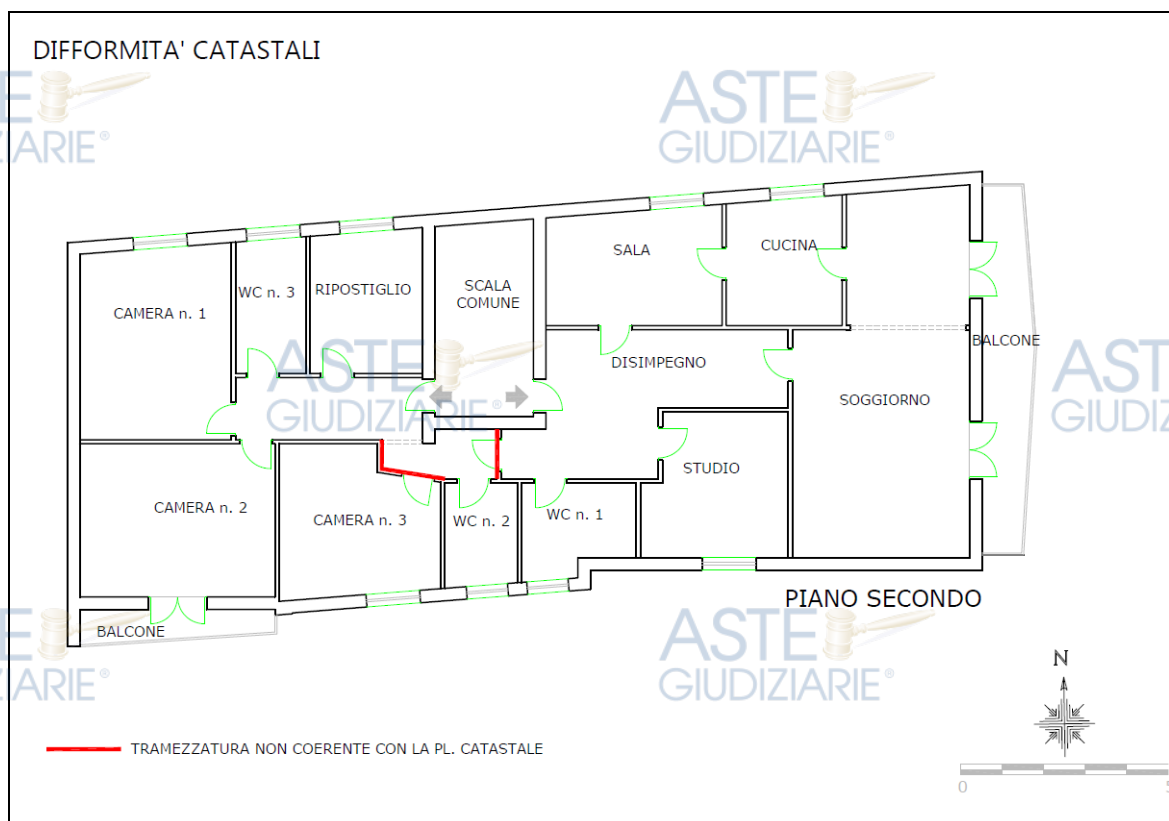
## **LOTTO N.2**

Acquisita la planimetria catastale del LOTTO n.2 [cfr. allegato n. 9 **Planimetria catastale NCEU f. 92 p.lla 787 sub. 13**] è stato possibile verificare che lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla stessa, in quanto:

- risulta modificata la geometria della camera da letto indicata nel grafico di rilievo con il numero 3;
- risulta realizzata una tramezzatura con il relativo infisso interno nel disimpegno;

Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA per la quale è opportuno quantificare una spesa di **€ 500,00** tra oneri tecnici ed amministrativi.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 10 **Descrizione grafica delle difformità catastali**], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

**LOTTO N.1**

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Pasquale Liotti del 13/12/1999, trascritta il 23/12/1999 ai nn. 44715/31079 [cfr. allegato n. 11.1 \_ Atto del 13/12/1999 con nota di trascrizione del 23/12/1999 nn. 44715/31079]

OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nata a il , in qualità di genitori esercenti la patria potestà sulla figlia minore OMISSIS, acquistano dalla società "OMISSIS" la piena proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) alla via Dante Alighieri n. 19 con il numero di interno 3, foglio 53 particella 501 sub 28.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO n.1 è stato costruito sul terreno foglio 53 p.la 501 e sull'area di sedime derivante dalla demolizione di "quattro bassi terranei e due stanze al piano primo, una cucinetta, gabinetto, scale e comodi": p.la 502.

Al momento dell'acquisto della proprietà, la debitrice esecutata era celibe; il dante causa era la società "OMISSIS".

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà di OMISSIS, corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Pasquale Liotti del 13/12/1999, trascritto il 23/12/1999 ai nn. 44715/31079.

**LOTTO N.2**

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 15/10/2024) fino a risalire ad un atto anteventennale a titolo derivativo (compravendita) trascritto il 16/07/1958.

- Atto di donazione per Notaio Massimo Ciccarelli del 05/11/2012 trascritto il 08/11/2012 nn. 44245/34178 [cfr. allegato n. 11.1 \_ Atto del 05/11/2012 con nota di trascrizione del 08/11/2012 nn. 44245/34178]

OMISSIS, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, dona a OMISSIS, nata a il, che accetta, la nuda proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel comune di Giugliano in Campania alla via Roma civico 23, ora via Roma n. 1, II^ Traversa, e precisamente l'appartamento al piano secondo distinto con i numeri

interni 5/6 ed il locale terraneo uso autorimessa, nel catasto urbano **f. 92, p.lla 787, sub. 13**, via Roma n. 23, p. 2, int. 5/6, cat. A/2 e f. 92, p.lla 787, sub. 19, via Roma n. 23, p. T, cat. C/6.

- Atto di donazione e divisione per Notaio Monda Alfonso del 20/12/1990 trascritto il 09/01/1991 nn. 1205/1050 [cfr. allegato n. 11.2 - **Atto del 20/12/1990 trascritto il 09/01/1991 nn. 1205/1050**]

OMISSIS, nata a il , dona ai figli la "quota ereditata" dal marito OMISSIS e altri beni in esclusiva proprietà. I germani OMISSIS, con lo stesso atto, procedono alla divisione amichevole e bonaria di quanto ricevuto per successione e donazione.

In particolare, a OMISSIS, oltre ad altro, sono attribuiti i due appartamenti in Giugliano in Campania, via Roma n. 23, siti al piano secondo e distinti nel NCEU al f. 92 p.lla 787 sub 7 e sub 8, oltre all'autorimessa f. 92 p.lla 787 sub 2 e all'appartamento al piano terra f. 92 p.lla 787 sub 3.

Il lastrico solare di copertura del fabbricato è attribuito in proporzione ai comproprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

- Denuncia di successione legittima in morte di OMISSIS apertasi in data 04/01/1987 trascritta il 28/11/1987 nn. 30515/23048 [cfr. allegato n. 11.3 - **Denuncia di successione OMISSIS**]

A favore del coniuge e dei figli:

OMISSIS, nata a il

OMISSIS, nato a il

OMISSIS, nata a il

OMISSIS, nata a il

OMISSIS, nato a il

OMISSIS, nata a il

Immobile trasferito: piena proprietà intero fabbricato in Giugliano in Campania foglio 92 p.lla 787 subb da 1 a 12

*Risulta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del sig. OMISSIS (deceduto in data 04/01/1987) in favore del coniuge OMISSIS*

*avendo la medesima disposto dei beni ereditari relativamente ai subb. 2, 3, 7 e 8 del 06/03/2025 ai nn. 10905/8365*

*Risulta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del sig. OMISSIS (deceduto in data 04/01/1987) in favore dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.*



*avendo i medesimi disposto dei beni ereditari relativamente ai subb. 2, 3, 7 e 8  
del 06/03/2025 ai nn. 10904/8364*

- Atto di compravendita per Vittorio Iazzetti del 01/07/1958 trascritto il 16/07/1958 nn. 23755/17439 [cfr. allegato n. 11.4 \_ Nota di trascrizione del 16/07/1958 nn. 23755/17439]

OMISSIS, nato in il , acquista da OMISSIS, nato in il , per la nuda proprietà, e da OMISSIS, nato in il , per l'usufrutto, "la zonetta di terreno" di mq 258, in Giugliano, alla via Roma, riportata in catasto al foglio 92 p.la 256, fra la maggiore estensione di are 66,19, da cui è stata distaccata la superficie anzidetta, indicata con la lettera "z" della particella 256 (oggi p.la 787).

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO n.2 è stato realizzato sul terreno foglio 92 p.la 787 ente urbano di 239 m<sup>2</sup> (geometria da verificare) dall'impianto meccanografico del 12/09/1973.

I beni pignorati appartengono a OMISSIS in quanto personali ai sensi dell'art.179 lett. b) del Codice Civile.

I diritti reali pignorati relativi al diritto di usufrutto dell'appartamento in proprietà di OMISSIS, corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore: atto di donazione e divisione per Notaio Monda Alfonso del 20/12/1990 trascritto il 09/01/1991 nn. 1205/1050 e successivo atto di donazione per Notaio Massimo Ciccarelli del 05/11/2012 trascritto il 08/11/2012 nn. 44245/34178.

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

**LOTTO N.1**

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Giugliano in Campania, rilevando che il LOTTO n.1 è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia n. 34 rilasciata in data 12/06/1969 [cfr. allegato n. 12.1 \_ Licenza Edilizia n. 34/69 con grafici progettuali], su committenza di OMISSIS, poi volturata alla società "OMISSIS" [cfr. allegato n. 12.2 \_ Voltura del titolo edilizio], avente ad oggetto l'autorizzazione per "la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da 107 vani legali e n. 6 negozi".

La società "OMISSIS" presentava poi progetto in variante, approvato con Licenza edilizia n. 731 del 10/09/1970, avente ad oggetto l'autorizzazione per "la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da 66 vani, 38 accessori, in più al piano terra n. 5 negozi e box" [cfr. allegato n. 12.3 \_ Licenza Edilizia n. 731/70 con grafici progettuali].

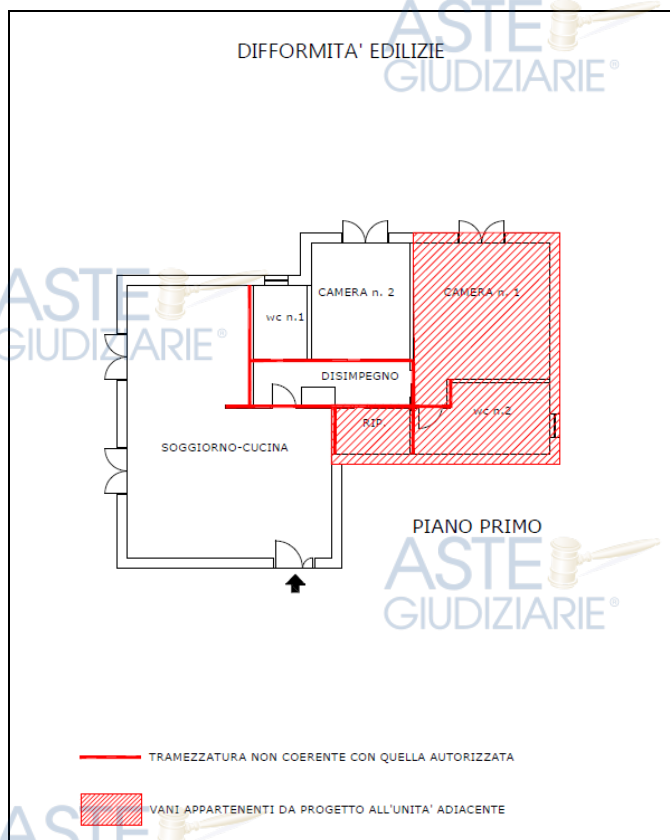
Lo stato di fatto non coincide con i grafici autorizzati in quanto:

- è stato annesso all'appartamento un vano con servizio e porzione di disimpegno, da progetto facenti parte dell'unità adiacente;
- sono modificate le tramezzature interne.

Non sono stati rilevati ampliamenti volumetrici, ma mere variazioni distributive interne; le stesse sono sanabili con accertamento di conformità sanabili ex art. 36 del DPR 380/2001, così come aggiornato dalla L. 105/2024, essendo compatibili con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della realizzazione dell'abuso nonché all'attualità. Le spese all'uopo necessarie, tenendo conto della corresponsione dell'oblazione e dei costi tecnici, sono pari ad **euro 5.000,00**.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità ma risulta dichiarazione della Prefettura di Napoli indirizzata al Comune di Giugliano che "nulla osta al rilascio della licenza di abitabilità" [cfr. allegato n. 12.4 \_ Nulla osta abitabilità].

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 13 Descrizione grafica delle difformità edilizie], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



## LOTTO N.2

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Giugliano in Campania, rilevando che il LOTTO è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia n. 79 rilasciata in data 08/07/1959 **[cfr. allegato n. 12.1 \_ Licenza Edilizia n. 79/1959 con grafici progettuali]**, su committenza di OMISSIS, avente ad oggetto l'autorizzazione per "la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Giugliano"; il progetto veniva approvato a condizione che: "venga eliminato il piano attico".

Successivamente allo stesso committente veniva autorizzata la Licenza edilizia n. 85 rilasciata in data 14/03/1960, con cui OMISSIS dichiarava di voler limitare la costruzione a due soli piani sopraelevati oltre al piano terra; come da grafici allegati, in cui sono depennati sia il terzo che il quarto piano **[cfr. allegato n. 12.2 \_ Licenza Edilizia n. 85/1959 con grafici progettuali]**.

Con DIA prot. 43226 del 09/08/2011 su istanza di OMISSIS, resa procedibile in data 15/09/2011, veniva autorizzato il cambio di destinazione d'uso dei subalterni



2 e 3, da abitazione a box auto [cfr. allegato n. 12.3 \_ DIA prot. 43226/2011 con grafici progettuali], i cui lavori sono stati ultimati in data 15/12/2011.

È stato altresì rinvenuto il Permesso di Costruire n. 53/2012 avente ad oggetto la “realizzazione su lastrico solare di pergolato in legno aperto su tre lati” su committenza di OMISSIS ed altre [cfr. allegato n. 12.4 \_ PC 53/2012 con grafici progettuali].

È evidente che il Permesso di Costruire n. 53/2012 risulta illegittimamente rilasciato in quanto autorizza opere su un manufatto, qual è il lastrico solare, mai assentito.

Ad oggi non si rinviene alcun pergolato sul lastrico solare, bensì la presenza di pannelli fotovoltaici, presumibilmente autorizzati con CILA n. 898/2022 avente ad oggetto “Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico”, protocollata in data 10/11/2022 ai nn. 125359 [cfr. allegato n. 12.5 \_ Istanza CILA prot. 898/2022].

Il progetto, su committenza di OMISSIS, acquisito dall’Ente in modalità telematica, è privo di grafici e relazione, pertanto non può esserne verificato il contenuto, che in ogni caso farebbe riferimento ad una superficie abusiva, in quanto afferente ad un piano non autorizzato, essendo stata la costruzione limitata solo per due piani oltre al piano terra.

Circa il secondo piano, oggetto di pignoramento, lo stesso non è conforme a quanto autorizzato in ordine alla:

- fusione di due appartamenti;
- modifica delle tramezzature interne;
- variazione della sagoma del balcone su via Roma.

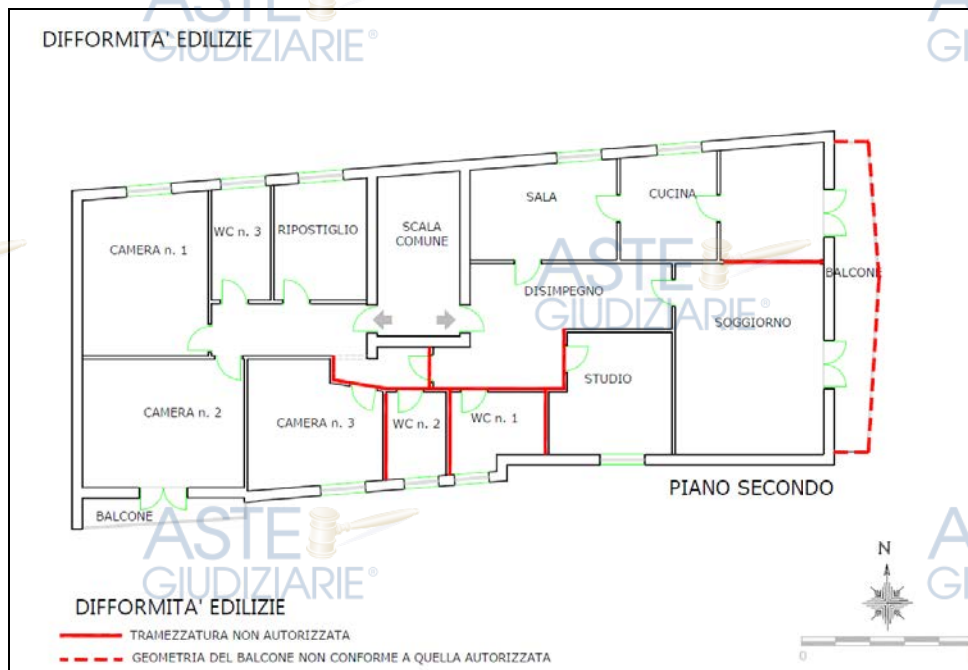
Non sono stati rilevati ampliamenti volumetrici, ma mere variazioni distributive interne, le stesse sono sanabili con accertamento di conformità sanabili ex art. 36 del DPR 380/2001, così come aggiornato dalla L. 105/2024, essendo compatibili con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della realizzazione dell’abuso nonché all’attualità.

Le spese all’uopo necessarie, tenendo conto della corresponsione dell’oblazione e dei costi tecnici, sono pari ad **euro 5.000,00**.

Di contro, il balcone su via Roma dovrà essere reso conforme al progetto approvato, non essendo possibile nella zona (zona storica urbana) alterare la forma, la volumetria e le finestrature esistenti. Le spese necessarie risultano pari ad **euro 7.000,00**.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 23\_Descrizione grafica delle difformità edilizie], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Il fabbricato ricade in zona A del vigente PRG (zona storica urbana) [cfr. allegato n. 14\_Certificato di destinazione urbanistica]. Dalla certificazione si rinviene altresì dichiarazione di assenza di ulteriori pratiche oltre quelle visionate.

\*\*\*\*\*

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul

patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data Decreto ingiuntivo n. 3008/2022, emesso dal Tribunale di Napoli nord, è il 21/07/2022 pertanto successiva all'ultimo condono.

**QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Il LOTTO n.1 è tenuto in uso dalla debitrice esecutata OMISSIS, unitamente al proprio nucleo familiare [cfr. allegato n. 15 \_ **Certificato di stato di famiglia OMISSIS**].

Il LOTTO n. 2 è tenuto in uso dalla debitrice esecutata, OMISSIS, unitamente alla figlia OMISSIS, nata a il 10, nuda proprietaria dell'appartamento sub 13 e del posto auto sub 19 [cfr. allegato n. 15 \_ **Certificato di stato di famiglia OMISSIS**].

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

**LOTTO N.1**

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che [cfr. allegato n. 16\_ **Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS**]:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali;
- 4) non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale a suo favore;
- 5) vi è regolamento di condominio non trascritto [cfr. allegato n. 4];
- 6) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [cfr. allegato n. 17 \_ **Ispezione ipotecaria sul bene in Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 501 sub 28**]:

- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 04/08/2022 ai nn. 40935/5888 a favore di Unicredit spa (creditore procedente) con sede in Milano, nascente da Decreto ingiuntivo del 21/07/2022 emesso dal Tribunale di Napoli nord, contro OMISSIS, nata a il (debitrice esecutata), OMISSIS, nata a il , e OMISSIS, nata a OMISSIS, nata a il , (debitrice esecutata), gravante anche sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 501 sub 28 [cfr. allegato n. 18 \_ **Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 04/08/2022 nn. 40935/5888**];



- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 15/10/2024 ai nn. 49389/38842 **a favore di Unicredit S.p.A.**, (creditore procedente) con sede in Milano, contro OMISSIS, nata a il (debitrice esecutata) e OMISSIS, nata a il (debitrice esecutata), gravante anche sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 53 p.lla 501 sub 28;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 5.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 500,00**;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00** Tale costo è stato sottratto dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

## **LOTTO N.2**

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[cfr. allegato n. 16\_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS]:**

- 7) non sono presenti domande giudiziali;
- 8) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 9) non sono presenti convenzioni matrimoniali;
- 10) non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale a suo favore;
- 11) non vi è regolamento di condominio non trascritto;
- 12) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[cfr. allegato n. 17 \_ Ispezione ipotecaria sui beni in Giugliano in Campania NCEU f. 92 p.lla 787 subb 2, 3, 7, 8, 13, 17 e 19]:**

- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 04/08/2022 ai nn. 40935/5888 a favore di Unicredit spa (creditore procedente) con sede in Milano, nascente da Decreto ingiuntivo del 21/07/2022 emesso dal Tribunale di Napoli nord, contro OMISSIS, nata a il (debitrice esecutata), OMISSIS, nata a il , e OMISSIS, nata a il (debitrice esecutata), gravante anche sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 92 p.lla 787 sub 13, sub 19 e sub 17 **[cfr. allegato n. 18 \_ Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 04/08/2022 nn. 40935/5888];**
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 15/10/2024 ai nn. 49389/38842 **a favore di Unicredit S.p.A.** (creditore procedente) con sede in

Milano, contro OMISSIS, nata a il (debitrice esecutata) e OMISSIS, nata a il (debitrice esecutata), gravante anche sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Giugliano in Campania NCEU f. 92 p.la 787 sub 13, sub 19 e sub 17;

- sono presenti difformità edilizie nell'appartamento, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **euro 12.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **euro 500,00**;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **euro 300,00**; le spese per la regolarizzazione dell'impianto elettrico sono pari a **euro 10.000,00**. Tali costi sono stati sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

**QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

I cespiti pignorati non ricadono su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che i cespiti in Giugliano in Campania, distinti nel NCEU f. 92 p.la 787 sub 13 e f. 53 p.la 501 sub 28 non risultano ricompresi tra i beni appartenenti allo Stato.

**QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello né uso civico. Dalla Copia dell'Ordinanza del 5 marzo 1927, relativa al Comune di Giugliano in Campania, si evince che "non vi sono beni di uso civico (..) pertanto ordina archiviarsi gli atti" [cfr. cfr. allegato n. 19\_Copia ordinanza Usi Civici].

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

**LOTTO N.1**

Come da comunicazione resa dall'Amministratore di condominio [cfr. allegato n. 20\_Comunicazione amministratore]:

- 1) l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari ad euro 303,00;
- 2) non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) non risultano condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) non sussistono cause in corso.

**LOTTO N.2**

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale in quanto le proprietà comuni sono bonariamente gestite tra gli occupanti del fabbricato, facenti parte del medesimo nucleo familiare.

Non sussistono cause in corso.

**QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L’idea che l’offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un’offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all’assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenendo presente che:



- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

### **LOTTO N.1**

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 21 \_ Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' Agenzia OMISSIS e Agenzia OMISSIS, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

#### **COMPARABILE N.1**

Valore di mercato: 125.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese

Superficie commerciale: 100,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Livello del piano: 3

Livello di manutenzione: 4

#### **COMPARABILE N.2**

Valore di mercato: 345.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 5 mesi

Superficie commerciale: 206,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni  
Livello del piano: 4  
Livello di manutenzione: 6

### COMPARABILE N.3

Valore di mercato: 155.000,00 €  
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese  
Superficie commerciale: 110,00 mq  
Numero servizi igienici: 2 bagni  
Livello del piano: 2  
Livello di manutenzione: 6

### SUBJECT

Valore di mercato: da determinare  
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi  
Superficie commerciale: 103 mq  
Numero servizi igienici: 2 bagni  
Livello del piano: 1  
Livello di manutenzione: 7

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 125.000,00	€ 345.000,00	€ 155.000,00	?
dati del contratto	1 mese	5 mesi	1 mese	0 mesi
superficie utile interna	100,00	206,00	110,00	103,00
numero servizi igienici	2	2	2	2
numero di piano	3	4	2	1
livello di manutenzione	4	6	6	7

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 125.000,00	€ 345.000,00	€ 155.000,00
dati del contratto	-€ 343,75	-€ 4.743,75	-€ 426,25
superficie utile interna	€ 4.507,21	-€ 154.747,60	-€ 10.516,83
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
numero di piano	-€ 7.500,00	-€ 31.050,00	-€ 4.650,00
livello di manutenzione	€ 30.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 151.663,46	€ 164.458,65	€ 149.406,92

✓ **Variazione < 10%**

### **SINTESI DI VALUTAZIONE**

$(151.663,46 \text{ €} + 164.458,65 \text{ €} + 149.406,92 \text{ €}) / 3 = 155.176,35 \text{ €}$

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

5.000,00 € per regolarizzazione edilizia

500,00 € per aggiornamento catastale

300,00 € per attestato di prestazione energetica

per un totale di 5.800,00 €

Si avrà:  $155.176,35 \text{ €} - 5.800,00 \text{ €} = 149.376,35 \text{ €}$

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

126.969,89 € arrotondato a 127.000,00 €

### **LOTTO N.2**

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 21\_ Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' Agenzia OMISSIS e Agenzia Immobiliare OMISSIS, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

#### **COMPARABILE N.1**

Valore di mercato: 125.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese

Superficie commerciale: 100,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Livello del piano: 3

Livello di manutenzione: 4

#### **COMPARABILE N.2**

Valore di mercato: 345.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 5 mesi



Superficie commerciale: 206,00 mq  
Numero servizi igienici: 2 bagni  
Livello del piano: 4  
Livello di manutenzione: 6

### COMPARABILE N.3

Valore di mercato: 155.000,00 €  
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese  
Superficie commerciale: 110,00 mq  
Numero servizi igienici: 2 bagni  
Livello del piano: 2  
Livello di manutenzione: 6

### SUBJECT

Valore di mercato: da determinare  
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi  
Superficie commerciale: 194,05 mq  
Numero servizi igienici: 3 bagni  
Livello del piano: 2  
Livello di manutenzione: 7

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 125.000,00	€ 345.000,00	€ 155.000,00	?
dati del contratto	1 mese	5 mesi	1 mese	0 mesi
superficie utile interna	100,00	206,00	110,00	194,05
numero servizi igienici	2	2	2	3
numero di piano	3	4	2	2
livello di manutenzione	4	6	6	7

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 125.000,00	€ 345.000,00	€ 155.000,00
dati del contratto	-€ 343,75	-€ 4.743,75	-€ 426,25
superficie utile interna	€ 141.301,08	-€ 17.953,73	€ 126.277,04
numero servizi igienici	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
numero di piano	-€ 3.750,00	-€ 20.700,00	€ 0,00
livello di manutenzione	€ 30.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 297.207,33	€ 316.602,52	€ 295.850,79

✓ **Variazione < 10%**

### SINTESI DI VALUTAZIONE

$(297.207,33 \text{ €} + 316.602,52 \text{ €} + 295.850,79 \text{ €}) / 3 = 303.220,22 \text{ €}$

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri al valore di mercato dell'appartamento:

5.000,00 € per sanatoria differenze distributive;

7.0000,00 € per ripristino balcone in conformità al progetto autorizzato

500,00 € per aggiornamento catastale

300,00 € per attestato di prestazione energetica

10.000,00 € per adeguamento a norma dell'impianto elettrico

per un totale di 22.800,00 €

Si avrà:  $303.220,22 \text{ €} - 22.800,00 \text{ €} = 280.420,22 \text{ €}$

Tenendo conto che è oggetto di pignoramento il diritto di usufrutto, per la determinazione dei valori degli stessi si è proceduto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale aggiornato al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024. e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario.

Valore della piena proprietà sub 13	280.420,22 €
Età dell'usufruttuario	67 anni
Tasso di interesse legale	2,5 %
Coefficiente moltiplicatore	18
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 126.189,10</b>

Il valore dell'usufrutto dell'appartamento sub 13 è pari a euro 126.189,10

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 10 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

113.570,19 € arrotondato a 113.000,00 €

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS,, la debitrice esecutata OMISSIS è residente in OMISSIS, dal 18/11/2013, quindi sia alla data del pignoramento che alla data di redazione della perizia [cfr. allegato n. 22 \_ **Certificato storico di residenza OMISSIS**].

La debitrice esecutata OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS,, nato a il , in in data , in regime di separazione dei beni; l'acquisto del bene pignorato è antecedente al matrimonio [cfr. allegato n. 23 \_ **Estratto di matrimonio OMISSIS**].

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS,, la debitrice esecutata OMISSIS è residente in OMISSIS quindi sia alla data del pignoramento che alla data di redazione della perizia [cfr. allegato n. 22 \_ **Certificato storico di residenza OMISSIS**].

La debitrice esecutata OMISSIS ha contratto matrimonio con OMISSIS, nato in a il in il.

Con provvedimento del Tribunale di Napoli del 27/01/1999, è stata omologata la separazione personale consensuale fra i coniugi OMISSIS e OMISSIS.

Con sentenza del Tribunale di Napoli del 13/05/2012, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. I beni pignorati appartengono a OMISSIS ai sensi dell'art.179 lett. b) del Codice Civile [cfr. allegato n. 23 \_ **Estratto di matrimonio OMISSIS**].



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

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

**LOTTO N.1 – piena proprietà di un appartamento** al piano primo, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Giugliano in Campania (NA), via Dante Alighieri n.20; l'appartamento si compone di un soggiorno/cucina, due camere da letto, due wc oltre al disimpegno e un piccolo vano ad uso ripostiglio; fruisce di un balcone esclusivo sopraelevato dall'area comune da tre gradini, non delimitato perimetralmente da parapetto; confina con: area comune a sud e ad ovest, scala comune ad est; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Giugliano in Campania Foglio 53 p.lla 501 sub 28**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alle modifiche distributive interne, all'assenza di delimitazioni tra il balcone e l'area comune, al piccolo vano a nord del soggiorno, rappresentato nella planimetria catastale ma non esistente; risulta Licenza edilizia n. 34 del 12/06/1968 e variante n. 731 del 10/09/1970, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna e all'annessione di vani, da progetto facenti parte dell'unità posta a confine; trattasi di variazioni interne, senza ampliamenti volumetrici, sanabili ex art. 36 del DPR 380/2001, così come aggiornato dalla L. 105/2024 **PREZZO BASE euro 127.000,00** (centoventisettemila/00).

**LOTTO N.2 – diritto di usufrutto di un appartamento** al piano secondo, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Giugliano in Campania (CE), traversa seconda di via Roma n.1; l'appartamento si compone di: un soggiorno, una cucina, una sala con camino, uno studio, tre camere da letto, tre wc e un vano adibito a ripostiglio, oltre al disimpegno; fruisce di un balcone prospiciente via Roma e un balcone prospiciente la traversa seconda di via Roma; confina con: area scoperta pertinenziale al fabbricato a nord, via Roma ad est, traversa seconda di via Roma a sud, fabbricato p.lla 786 ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Giugliano in Campania Foglio 92 p.lla 787 sub 13**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alle modifiche delle tramezzature; risultano: Licenza Edilizia n. 79 del 08/07/1959, Licenza Edilizia n. 85 del 14/03/1959, DIA prot. 43226 del 09/08/2011, PC n. 53/2012, CILA prot. 898/2022 cui non è conforme lo stato dei luoghi dell'appartamento in ordine alla fusione delle due unità abitative al piano secondo, alla modifica della distribuzione interna e della geometria del balcone su via Roma; circa le variazioni interne, che non hanno determinato ampliamenti volumetrici, le

stesse risultano sanabili ex art. 36 del DPR 380/2001, così come aggiornato dalla L. 105/2024; il balcone dovrà essere ripristinato nella morfologia come da progetto autorizzato. **PREZZO BASE euro 113.000,00** (centotredicimila/00).

### CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott.ssa Antonella Paone con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore  
**Arch. Antonia GIOVENALE**  
*Vi è firma digitale*