

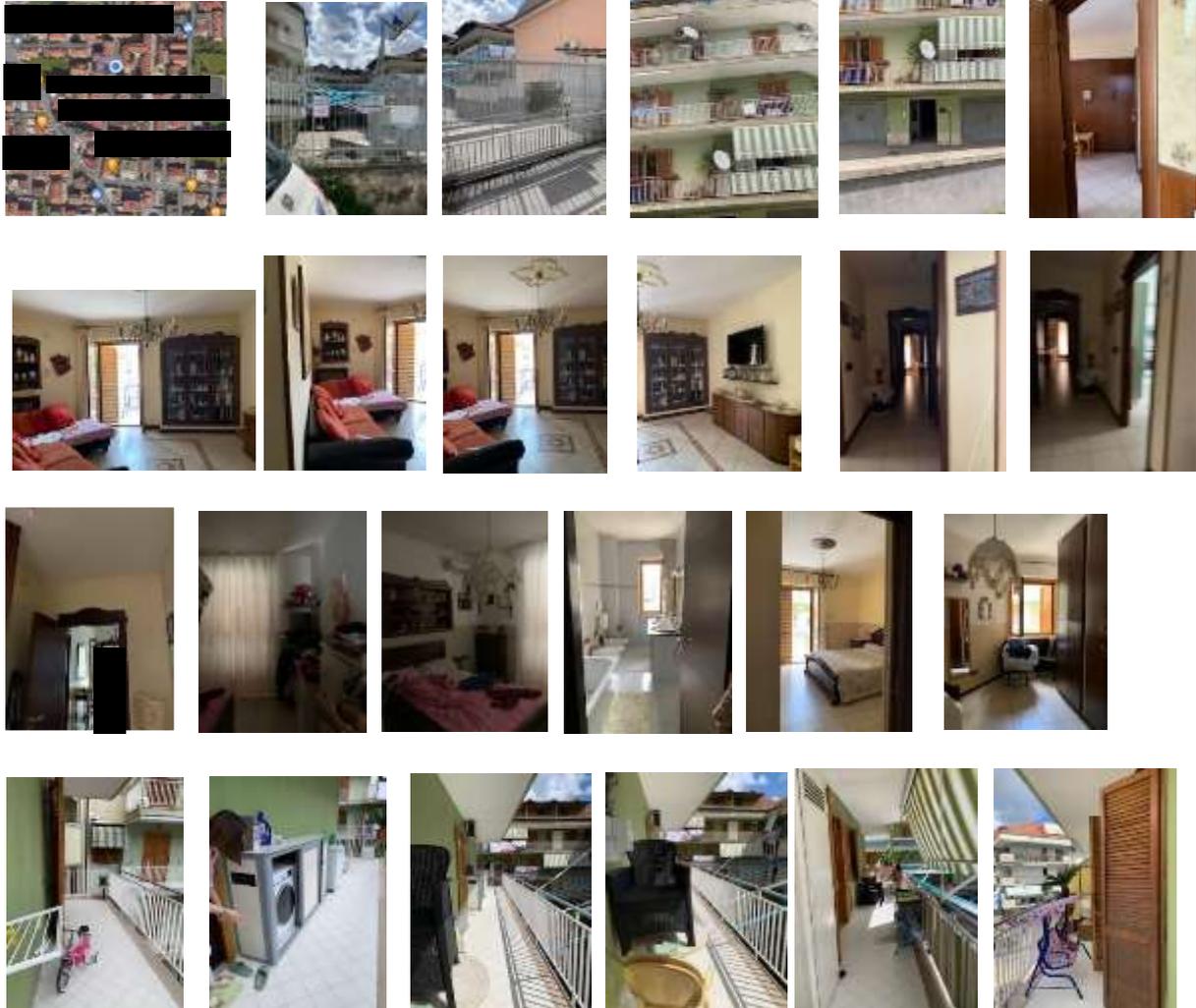
---

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE G.E. dott.ssa FIORE

RELAZIONE DI STIMA RG. 419/2021

INQUADRAMENTO URBANISTICO GIUGLIANO - VISTA DEL PARCO di via Domenico Morelli 30



Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963  
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87  
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04  
Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15  
Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"  
Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI' come Mediatore Professionista  
Docente del MASTER di II Livello in Urbanistica Forense della FEDERICO II  
Mail [lucia.trapanese@archiworldpec.it](mailto:lucia.trapanese@archiworldpec.it)

---

## **PREMESSA**

Nella causa civile OMISSIS S.R.L. c/ **OMISSIS** notata con

R.G.E. n. **419/2021** il G.E. dr.ssa Fiore, dispose la nomina in qualità di **E.S.** dell'arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184 dal 1987.

La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento per accettazione, prende atto che l'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita è fissata per il **05/12/2023** In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base agli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'E.S. redigeva la presente relazione divisa nei capitoli che seguono.

### **Incarico dell'Esperto Stimatore**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati: **Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; Oppure - Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.  
Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.  
Nel secondo caso **certificazione notarile sostitutiva** l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati
- Se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.  
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto **catastale attuale** e l'estratto **catastale storico attuale** ...  
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.  
In terzo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.  
In difetto, l'esperto deve procedere alla immediata acquisizione dello stesso ....  
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo ... certificato di matrimonio  
Laddove risulti che ... l'esecutato ... in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.  
QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.  
QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale dei lotti.  
QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato  
QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.  
QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.  
QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.  
QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.  
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene  
QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.  
QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.  
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso  
QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni  
QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.  
QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

**CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE**

adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati:

La provenienza della unità in oggetto si ricava dalla allegata Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, del Notaio dott. ANDREA GALLERI, notaio in Villa Carcina (BS) ATTESTA QUANTO SEGUE:

Nel fabbricato in condominio sito in via Domenico Morelli al civico n. 30, con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge:

- Appartamento al Piano Primo sito in Giugliano in Campania provincia di Napoli
- Autorimessa al Piano Terra

Così rispettivamente censiti Catasto Fabbricati:

-F.64 m.le651 sub. 114 via Domenico Morelli n.30 scala F int.4 p.1. cat. A/2 cl.5 vani 6 € 4333,82

-F.64 m.le 651 sub.104 via Domenico Morelli n.30 scala F int. 1 P.T. cat C/6 cl. 4 mq. 34 €128,18. Tali risultati in forza di denuncia di costituzione registrata in data 18.12.1991 al n. 21917.1/1991; con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 651, di Ha. 0.63.27 del Foglio 64 di Catasto Terreni.

Detti immobili risultano intestati catastalmente come segue:

OMISSIS, nata a XXXXXXXXXXXX (NA) il XXXXXX c.f.OMISSIS

Provenienza

\*Anteriormente al ventennio il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della sig. OMISSIS, in forza di assegnazione di socio di cooperativa edilizia per scrittura privata autenticata in data 20-26 maggio 1993 n.32.559-32.572 di repertorio Notaio Elio Bellecca di Napoli, trascritta a Napoli 2 il 21 giugno 1993 ai n. 20303/15794;

\*con atto di compravendita in data 18.12.2022 n.161.313 di repertorio Notaio Francesco Dente di Napoli, tras. Napoli 2 il 21.12.2002 ai n.ri 53581/40509, la

predetta sig. OMISSIS vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla sig. OMISSIS, Detti immobili alla data del 4.11.2021, risultano interessati dalle seguenti FORMALITA':

\*IPOTECA volontaria iscritta in Napoli2 in data 21.12.2002 ai n.ri 53582/9351 per la somma complessiva di €200.000,00 di cui 100.000,00 in linea capitale, contro la predetta signora OMISSIS ed a Favore di "OMISSIS" , con sede in Mialno, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in Milano, piazza Paolo Ferrari n.10, gracante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 18.12.2002 n.161.314 di repertorio Notaio Francesco Dente di Napoli, concesso alla medesima datrice di ipoteca nonché al sig.re OMISSIS, nato a Giugliano in Campania (NA) il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

\*PINGORAMENTO tras. Napoli 2 in data 3.11.2021 ai nn. 53585/39532 contro la predetta signora OMISSIS ed a favore della XXXXXXXXXXXXXX SPA , con sede in Parma, c.f. XXXXX, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

\* VINCOLO sugli immobili in oggetto gravati dal tras. a Napoli 2 il 12.11.2023 ai n.ri 46726/33197 nonché, in rettifica, il 19.12.2003 ai n.ri 52853/37324, in dipendenza di atto in data 6.11.2023 n.127.672 di rep notaio Claudio De Vivo di Giugliano in Campania (NA).

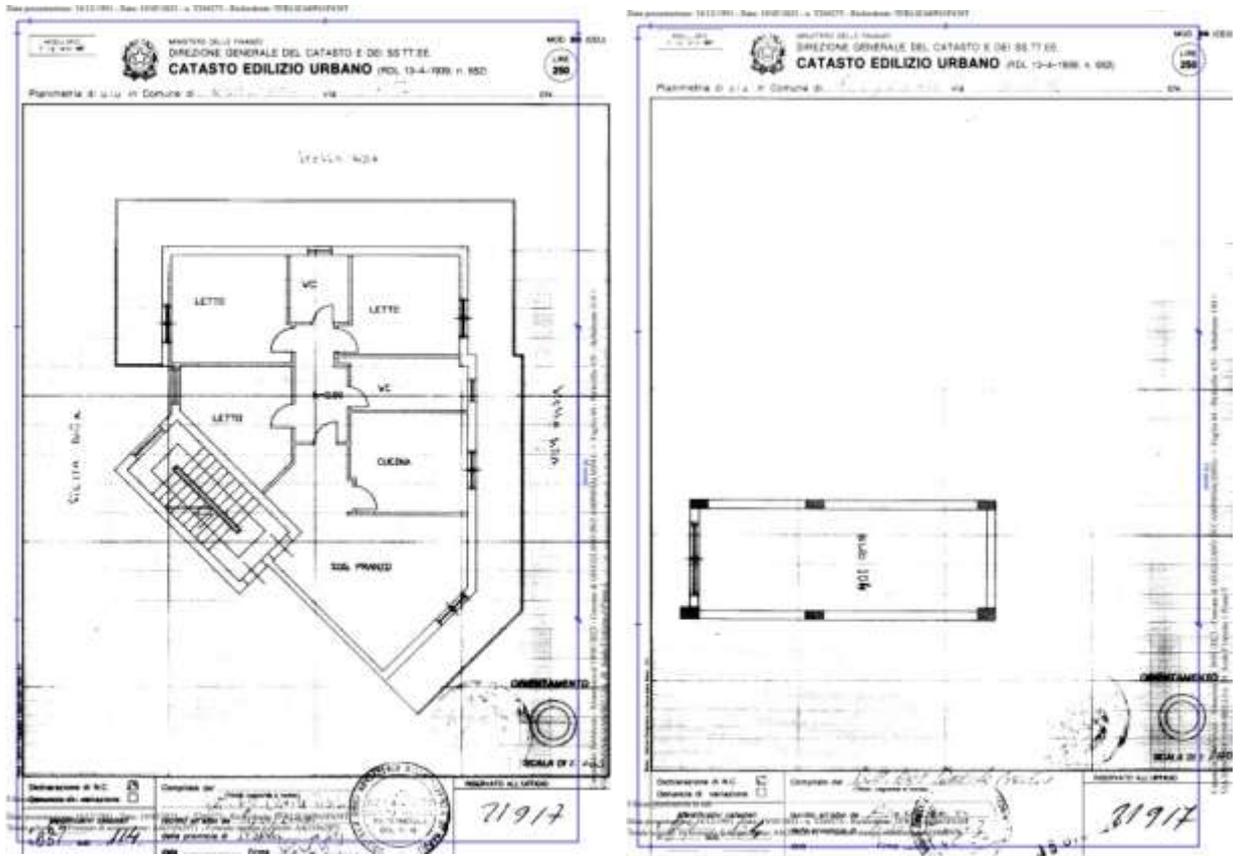
**L'E.S.** precisa che la data di Trascrizione del Pignoramento **31/11/2021**

**L'E.S.** precisa che la certificazione notarile risale alla Trascrizione del **21/06/1993**

\* diritto di piena proprietà degli immobili di titolarità al dante causa in forza di assegnazione di socio di cooperativa edilizia per scrittura privata autenticata in data 20-26 maggio 1993 n.32.559-32.572 di repertorio Notaio Elio Bellecca di Napoli, trascritta a Napoli 2 il **21 giugno 1993** ai n. 20303/15794;

**L'E.S.** procede alla integrazione degli atti mediante la visura catastale e la visura catastale storica (allegate) che si riassumono nel modo seguente e mediante la visura ipotecaria per immobile.

planimetrie



**VISURA IPOTECARIA PER NOMINATIVO****Servizio di Pubblicità Immobiliare di: NAPOLI 2**

Dati della ricerca Ispezione Numero: **T 149286** del: **22/11/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **8** Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: **OMISSIS** Nome: **OMISSIS** Data di nascita: **OMISSIS** Sesso: **■** Comunedì Nascita:

**OMISSIS** **Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1 <input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2002 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 5177 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Repertorio 8668 del 24/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico
2 <input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2002 - Registro Particolare 40509 Registro Generale 53581 Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Repertorio 161313 del 18/12/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico
3 <input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2002 - Registro Particolare 9351 Registro Generale 53582 Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Repertorio 161314 del 18/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 7089 del 17/10/2022
4 <input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2003 - Registro Particolare 33197 Registro Generale 46726 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 127672 del 06/11/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 37324 del 19/12/2003
5 <input type="checkbox"/>	Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/2003 - Registro Particolare 37324 Registro Generale 52853 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 127672 del 06/11/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 33197 del 2003
6 <input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2021 - Registro Particolare 39532 Registro Generale 53585 Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 7474 del 10/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico
7 <input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2022 - Registro Particolare 7089 Registro Generale 49500 Pubblico ufficiale DENTE FRANCESCO Repertorio 161314 del 18/12/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE

		A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9351 del 2002
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2023 - Registro Particolare 1453 Registro Generale 1909 Pubblico ufficiale CANTE MARIAROSARIA Repertorio 11317/8848 del 21/12/2022 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

## STUDIO DELL' ATTO DI COMPRAVENDITA

Dalla verifica effettuata mediante lo studio dell'atto di compravendita del 18.12.2002 rep. 161.313 del Notaio Francesco Dente di Napoli, si ricava di rilevante solo in numero di Concessione Edilizia n. 264/89

### CAPITOLO I

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

**L'E.S.** precisa che i Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono:

*Quota di 1/1 del diritto di proprietà in regione di separazione die beni spettabile alla sig.ra OMISSIS C.F. OMISSIS nata il XXXXXX a XXXXXXXXXXXX (NA) e ivi residente in via Domenico Morelli n.30, Scala F, int. 4, sui beni immobili censiti al Catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune :*

*-F. 64, m.lle 651, sub. 114, cat A/2 vani 6 Via Domenico Morelli n.30, -Sc. F int. 4 P.1*

*-F.64, m.lle 651, sub. 104, cat C/6, 34 mq. via Domenico Morelli n.30 -Sc F, int.1 P.T.*

**L'E.S.** precisa che i **Diritti Pignorati** riguardano la **quota di Piena Proprietà** relativa all' appartamento intestato al sig. **OMISSIS** per acquisto fattone con atto del Notaio Dente.

### CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)

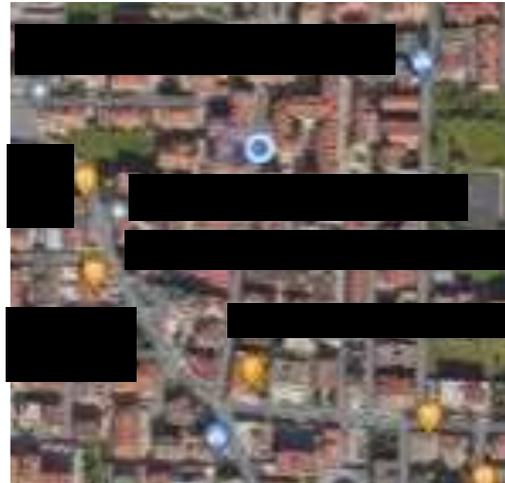
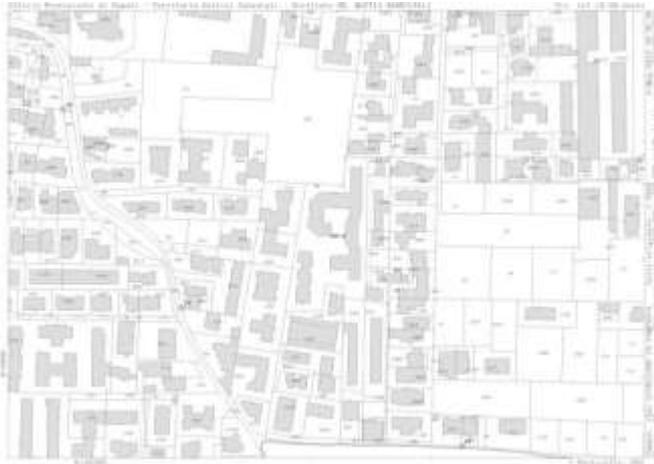
*QUESITO n.2:elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

- SOPRALLUOGO -In data 11 maggio 2023, come da appuntamento fissato unitamente al custode dott.ssa Carmen Padula, recatami presso l'immobile sito in Giugliano in Campania alla via Domenico Marelli n. 30, ho rinvenuto la debitrice sig. OMISSIS, che acconsente a far visionare l'immobile occupato dalla sua famiglia, nonché dalla nipotina di anni ■.

## **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto è sito in Giugliano, in una strada privata denominata via Domenico Morelli lungo la quale sorgono vari parchi, diramazione della strada principale via Signorelle.

Il complesso, presentando un corpo di fabbrica molto grande, assomiglia tipologicamente ad un parco. Ad esso si accede mediante un ampio cancello carrabile bianco che, conducendo ad un piazzale da accesso alle varie scale componenti la struttura. Le unità edilizie in oggetto appartengono alla scala "F". Anche i vani scala sono dotati di impianto citofonico. Tutto il complesso si trova in buono stato di manutenzione e risulta ben articolato, soleggiato e arieggiato



### **VISTA DEL PARCO**

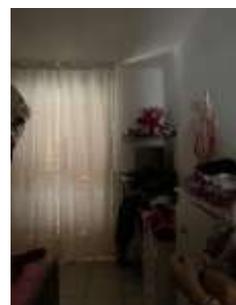
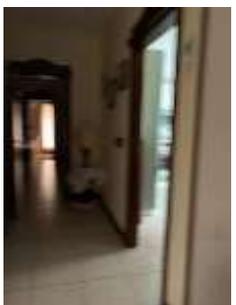
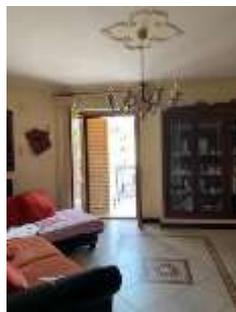


## **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'appartamento, come il box auto hanno accesso dalla scal "F" sita sulla sinistra entrando ne parco, in posizione centrale rispetto alla intera struttura.

L'appartamento risulta sito al secondo piano, il box auto al piano terra.

**L'appartamento** che si presenta in buono stato di manutenzione, ha una pianta articolata essendo posto nell'angolo della struttura. Presenta una lunghissima balconata che lo circonda per tre lati e che presentando ampie dimensioni, risulta in parte attrezzata ed arredata a supporto degli spazi interni. Più precisamente l'immobile è composto da un salotto con annessa la prima parte del corridoio da cui si accede alla cucina, o mediante una porta si passa al corridoio che da accesso a tre camere da letto ( di cui una con una pianta trapezoidale) e a due bagni.





CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI VENDITA (SLV)			
	mq	%	SLV
<b>Superficie Lorda di piano = 134,00 x 100% = 134,00</b>			
<b>Superficie accostata</b>			
Ridotti, Terrazzi e Lattini sotto tetto a 21 mq	22,30	x 30%	= 6,69
Eccezioni	-2,30	x 15%	= -0,35
Balconi, Logge e Terrazzi coperti	0,00	x 30%	= 0,00
Portici e Piazze	0,00	x 30%	= 0,00
Verande	0,00	x 60%	= 0,00
Terrazzi a balco	0,00	x 40%	= 0,00
Carri e Carri	0,00	x 10%	= 0,00
Balconi, Terrazzi e Lattini sotto tetto a 20 mq	0,00	x 10%	= 0,00
Eccezioni	0,00	x 5%	= 0,00
Balconi, Logge e Terrazzi coperti	0,00	x 17%	= 0,00
Portici e Piazze	0,00	x 17%	= 0,00
Verande	0,00	x 30%	= 0,00
Terrazzi a balco	0,00	x 30%	= 0,00
Carri e Carri	0,00	x 5%	= 0,00
<b>Altre ridotte</b>			
Giardini e aree di pertinenza a servizio diretto dei vari principali di un appartamento fino alla concorrenza della Superficie lorda dell'alloggio	0,00	x 15%	= 0,00
Eccezioni	0,00	x 2%	= 0,00
Giardini e aree di pertinenza a servizio diretto dei vari principali di <b>corte e ville</b> fino alla concorrenza della Superficie lorda dell'alloggio	0,00	x 60%	= 0,00
Eccezioni	0,00	x 2%	= 0,00
Giardini e aree di pertinenza a servizio <b>collettivo</b> dei vari principali fino alla concorrenza della Superficie lorda dell'alloggio	0,00	x 5%	= 0,00
Eccezioni	0,00	x 2%	= 0,00
<b>Change in piano valore</b>			
Prato auto scoperto	0,00	x 20%	= 0,00
Prato auto scoperto in autorimessa collettiva	0,00	x 40%	= 0,00
Prato auto in autorimessa collettiva	0,00	x 45%	= 0,00
Terrage a servizio diretto dei vari principali	0,00	x 50%	= 0,00
Garage a servizio diretto dei vari principali	0,00	x 60%	= 0,00
Carrito, soffitto, vano accesso a servizio diretto dei vari principali	0,00	x 20%	= 0,00
Carrito, soffitto, vano accesso a servizio diretto dei vari principali	0,00	x 50%	= 0,00
<b>Trasporti</b>			
Scalatori abitabili (manicata) (max. 2,70 mt.)	0,00	x 100%	= 0,00
Scalatori abitabili (manicata) (max. 2,00 mt.)	0,00	x 75%	= 0,00
Scalatori non abitabili (manicata) (max. 2,00 mt. interne 2,40 mt.)	0,00	x 50%	= 0,00
Scalatori abitabili (max. 2,70 mt.)	0,00	x 100%	= 0,00
Scalatori abitabili (max. 2,40 mt.)	0,00	x 60%	= 0,00
Scalatori non abitabili (max. inferiore a 2,40 mt.)	0,00	x 00%	= 0,00
Locali tecnici	0,00	x 10%	= 0,00

Sup.Comm. Mq.124,50

L'appartamento che si presenta in buone condizioni, presenta alcuni particolari di lusso come le porte in legno scuro e rifiniture varie corrisponde alla planimetria catastale. Il locale Box si presenta in buone condizioni e corrisponde alla planimetria catastale.

La visura catastale non riporta la "superficie catastale" ma dai calcoli effettuati mediante la allegata scheda, si evince che la superficie lorda relativa all'appartamento è pari a mq. 114,00 a cui va sommata la proporzionale superficie dei balconi (mq.25 +30 calcolati al 30% fino a mq 25 e poi al 10% per l'eccedenza) pervenendo, in questo modo alla totale Superficie Commerciale pari a **MQ. 124**

La visura catastale relativa al box auto riporta come superficie commerciale **mq.34**

La superficie dell'appartamento fa riferimento alla superficie calpestabile.

La superficie catastale di un appartamento viene calcolata sommando la superficie netta dell'appartamento + la porzione ponderale delle mura + la porzione ponderale dei balconi e dei terrazzi. La superficie del terrazzo fa riferimento alla superficie calpestabile di proprietà la quale viene rapportata alla catastale con i dovuti coefficienti correttivi dettati dalle norme UNI 10750/2005 D.P.R. 138/98.

Tali norme regolano i criteri per il computo delle superfici:

Il DPR 138/98 che regola le Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria recita:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono commutati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo delle superfici catastali.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, accessori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- a) 100 % delle superfici calpestabili
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie
- c) 50 % delle superfici pareti portanti interne e pareti perimetrali.

### **CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

#### **CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO**

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

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento, identificano univocamente l'immobile. E rispettano l'**allineamento** catastale come si evince dalla allegata visura storica.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli al Comune di GIUGLIANO (sotto meglio specificato) con i seguenti dati:

*-F. 64, m.lle 651, sub. 114, cat A/2 vani 6 Via Domenico Morelli n.30, -Sc. F, int.4 P.1*

*-F.64, m.lle 651, sub. 104, cat C/6, 34 mq. via Domenico Morelli n.30 -Sc F, int.1 P.T.*

**L'E.S.** ripete che i Diritti Pignorati come da ATTO DI PIGNORAMENTO sono:

*Quota di 1/1 del diritto di proprietà in regione di separazione die beni spettabile alla sig.ra OMISSIS C.F. OMISSIS nata il XXXXXX a XXXXXXXXXX (NA) e residente in via Domenico Morelli n.30, Scala F, int. 4, sui beni immobilicensiti al Catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania e censito al CatastoFabbricati di detto Comune .*

Confina, come emerge dall'atto di compravendita del not. F. DENTE , con:

*- l'appartamento con cortile per due lati, area verso il fabbricato G, appartamento proprietà aliena, vanoscala e cortile.*

*-il box auto (al piano seminterrato catastalmente piano Terra) distinto con la sigla F1 (interno1): confina con vialetto di accesso, box int. F.5; vialetto di accesso, e box int. F.2*

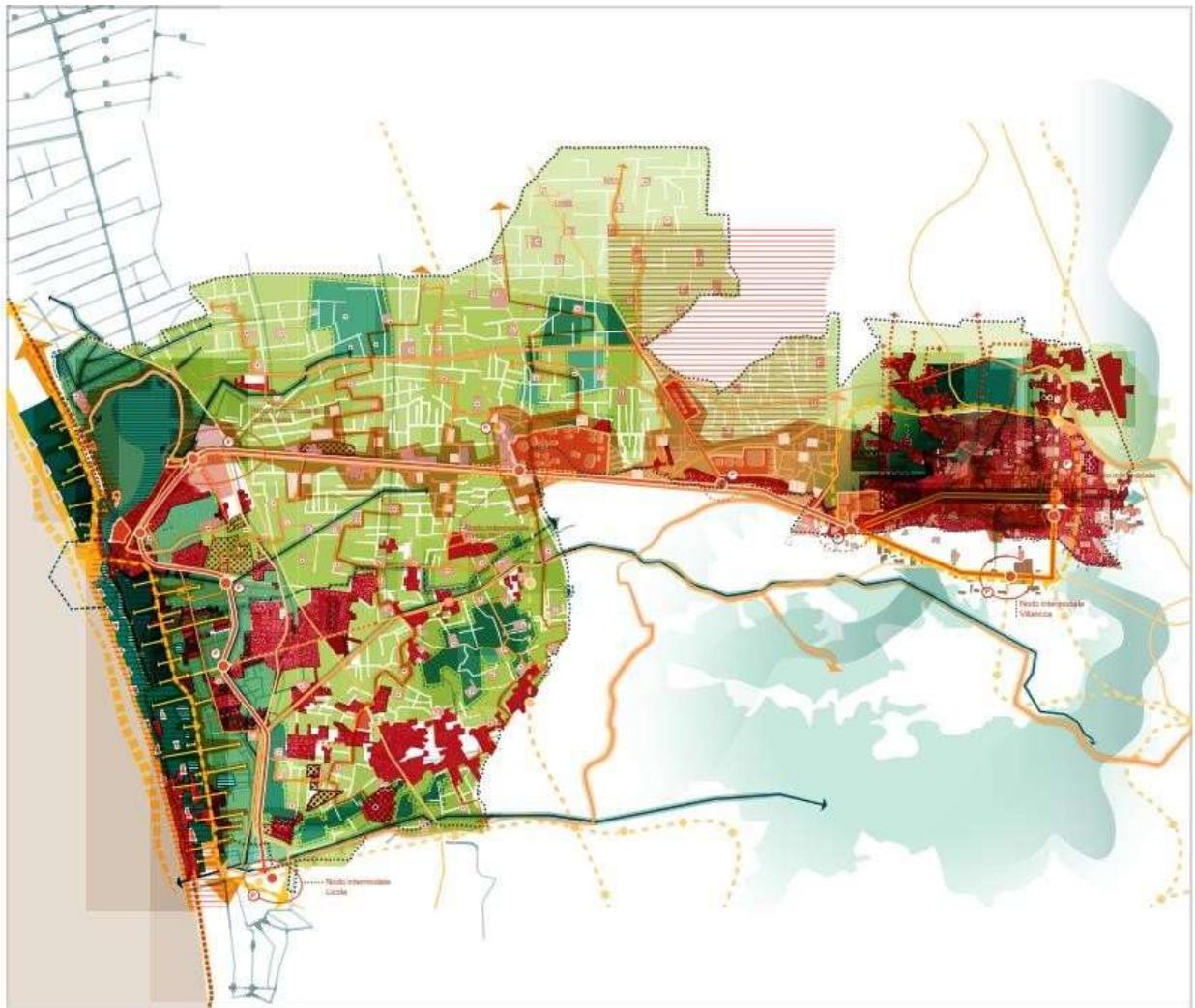
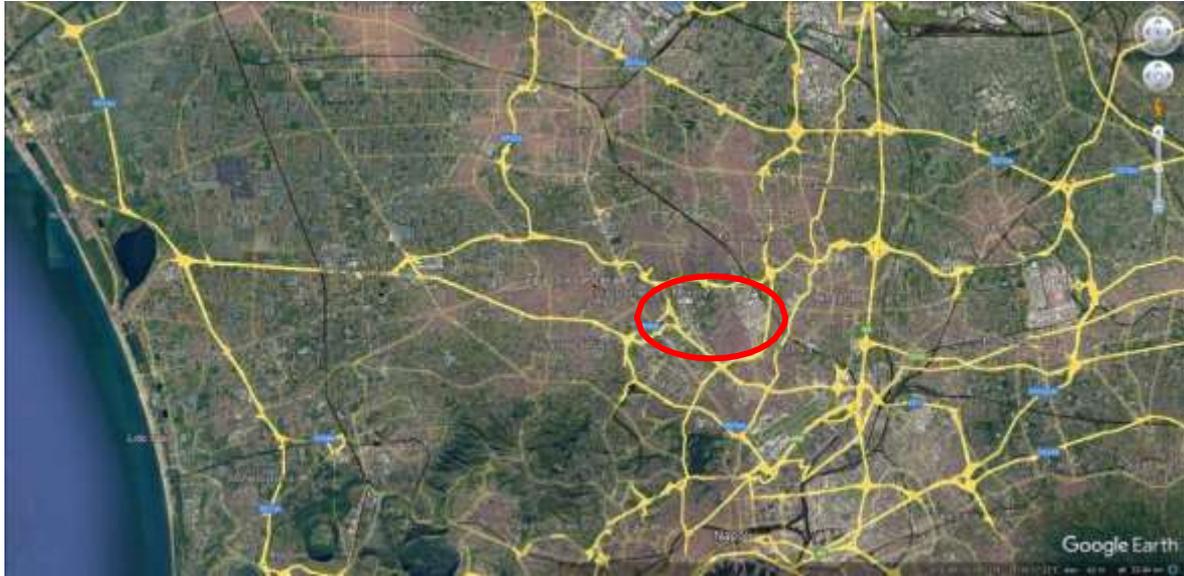
### **CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'**

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

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

I beni sono pervenuto alla sig. OMISSIS, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f.OMISSIS, a seguito di atto di compravendita in data 18.12.2022 rep. n.161.313 del Notaio Francesco Dente di Napoli, tras. Napoli 2 il 21.12.2002 ai n.ri 53581/40509, per acquisto fattone dalla sig. OMISSIS, alla quale era pervenuto il diritto di piena ed esclusiva proprietà in forza di assegnazione di socio di cooperativa edilizia per scrittura privata autenticata in data 20-26 maggio 1993 n.32.559-32.572 di repertorio Notaio Elio Bellecca di Napoli, trascritta a Napoli 2 il **21 giugno 1993** ai n. 20303/15794. L'E.S., presenta richiesta al Comune di Giugliano in Capania (NA) Ufficio Urbanistica, servizio SUE ottiene copia della **C.E. 264-1989** (vedi all.)

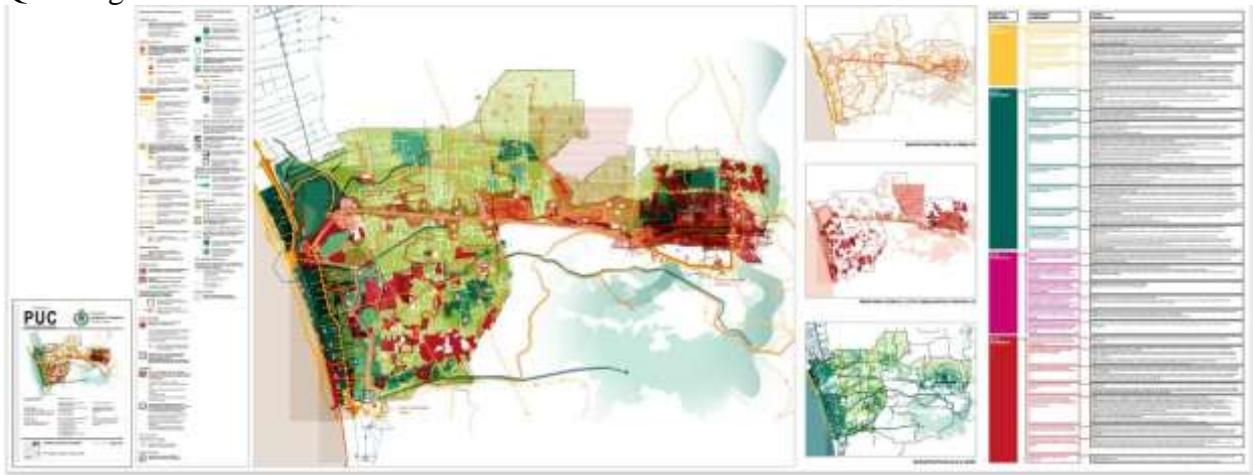
**L'E.S.** presa visione della tavola del PUC si ricavano le i piante sequentil'immobile si trova in zona  
 -Rigenerare le aree ed i tessuti di espansione residenziale (relativamente ai tessuti storici)  
 -Nuove centralità e grandi centralità esistenti da rigenerare (relativamente ai Progetti strutturali)



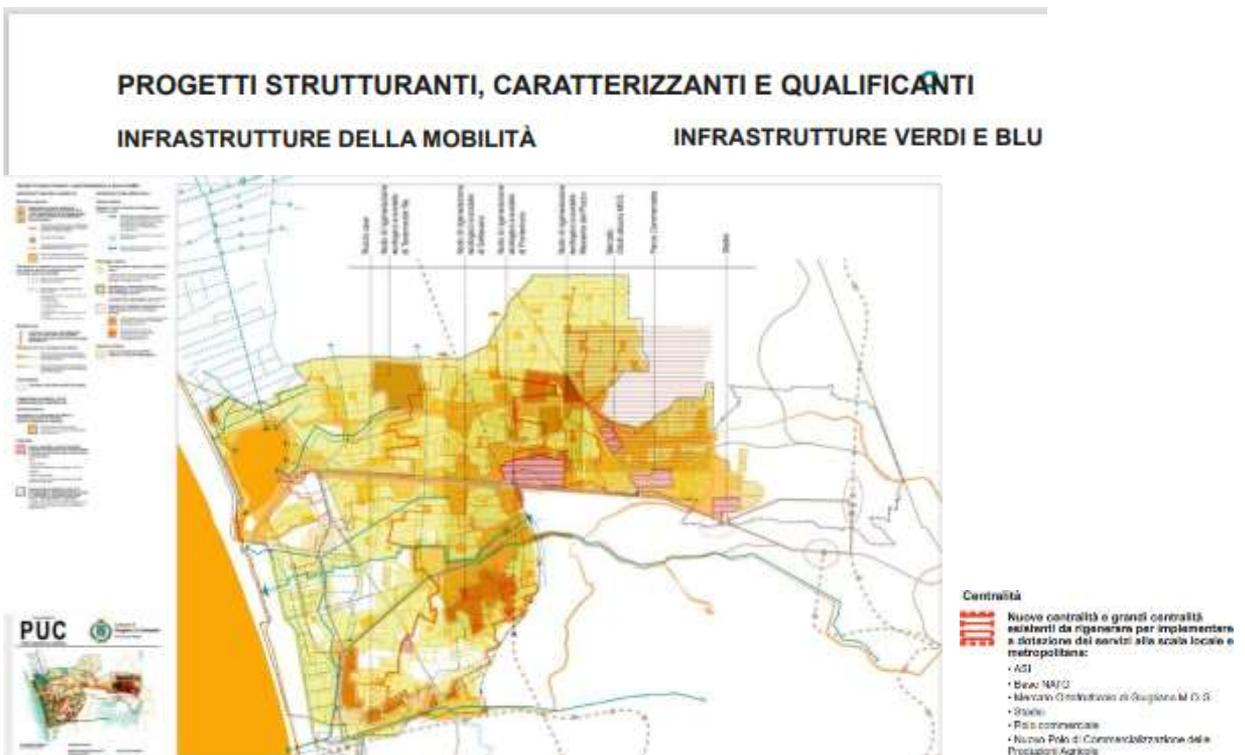


**LEGENDA DEL TERRITORIO STORICO**  
Rigenerare le aree ed i tessuti di espansione residenziale

Quadro generale



Centralità – nuove centralità e grandi centralità esistenti da rigenerare



## **CAPITOLO VIII VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

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

L' E.S. evidenzia che presa visione dei vincoli, l'E.S. evidenzia che il compendio immobiliare ricade in zona B2 e dall'atto di compravendita ricava al punto 2:

*-Si precisa che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto si accede a mezzo strada privata denominata via Domenico Morelli, che partendo da via Signorelle, raggiunge il fabbricato proseguendo verso nord.*

*A favore degli immobili in oggetto vi è servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla strada indicata e sul viale interno condominiale.*

*Le spese di manutenzione di detto viale, per tutta la sua lunghezza, saranno supportate dai proprietari dei singoli enti immobiliari in proporzione del numero dei vani che da tale viale saranno serviti.*

## **CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE**

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

## **CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI**

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

Il bene non è soggetto a pesi o oneri.

Non esistono oneri condominiali arretrati, di gestione ordinaria e straordinaria.

## **CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO**

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

L'immobile attualmente è occupato dalla proprietaria con la sua famiglia composta da tre figlie ed una nipotina minorene (del 2019) .

## **CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE**

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

Il bene non presenta rate arretrate per il "condominio" perché non esistente

## **CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

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

L'immobile risulta pignorato per intero come risulta dall'atto di pignoramento:

## **CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE**

*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.*

La famiglia risulta composta da OMISSIS padre del [REDACTED], OMISSIS (del [REDACTED]), OMISSIS (del [REDACTED]) OMISSIS (del [REDACTED]) OMISSIS (del [REDACTED]) e OMISSIS (la nipotina del [REDACTED])

## **CAPITOLO XIV VALUTAZIONE DEI BENI**

*QUESTO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art.568 c.p.c.**, come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al **valore di mercato** sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al **calcolo della superficie dell'immobile**, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi** del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".*

*A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: 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.).*

*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 ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. come segue:*

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

*nell'ipotesi in cui **non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.*

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al **prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una **riduzione** rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

*In particolare si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concentrarsi:*

- nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

### **Criteri di valutazione**

Per i criteri di stima degli immobili, si possono usare due metodi:

-quello **analitico** basato sulla capitalizzazione dei prevedibili redditi, ordinari e continuativi dell'immobile in esame,

-quello **sintetico** basato sulla diretta comparazione del bene da stimare con altri analoghi di prezzo noto.

Il metodo analitico per essere preso in considerazione deve basarsi su dei valori che siano più o meno costanti nel tempo, ed omogenei in zone similari.

Per tale motivo, questo metodo non si addice all'area in oggetto, tale valore infatti cambia notevolmente in funzione della appartenenza dell'unità abitativa ad un edificio facente parte del tessuto di edilizia minore che si trova in zona, oppure al

contrario se appartenente ad un parco, ed in funzione delle caratteristiche del parco stesso quali, le sue caratteristiche edilizie, la presenza di servizio di guardiania, il suo grado di manutenzione se si tratta di un parco ben tenuto o meno se risulta privo di rifiniture e privo di viali di accesso, di aree esterne a verde ed ad aiuole. Da tali considerazioni si deduce che il metodo che ha maggiore successo e che fornisce un valore medio più simile al valore comune del mercato è dato dal **valore sintetico comparativo** del bene (metodo consigliato anche nel mandato)

Per tale motivo si sono presi in considerazione immobili simili esistenti in zona, con simili dimensioni e caratteristiche (così di seguito analizzate).

Le caratteristiche che concorrono alla formazione del valore possono essere schematizzate in Caratteristiche estrinseche e Caratteristiche intrinseche.

Le Caratteristiche estrinseche o posizionali sono quelle che l'ambiente esterno conferisce all'immobile e possono essere di tipo infrastrutturali ed ambientali.

Le caratteristiche estrinseche infrastrutturali riguardano l'accessibilità e quindi i collegamenti viari, autoferrotranviari e la vicinanza agli assi viari di collegamento con i comuni limitrofi a Napoli (tangenziale), o con il centro.

Le caratteristiche estrinseche ambientali si deducono dalle influenze esterne in grado di condizionare il prezzo, tra queste si deve prendere in considerazione la presenza di aree occupate da servizi collettivi, da locali commerciali, dalla presenza di aree scoperte per il parcheggio, di parcheggi o box coperti, di aree a verde, la densità abitativa della zona, la vastità della zona con la relativa capacità di offerta ricettiva esistente, il livello socio economico dell'insediamento, i locali commerciali presenti etc.

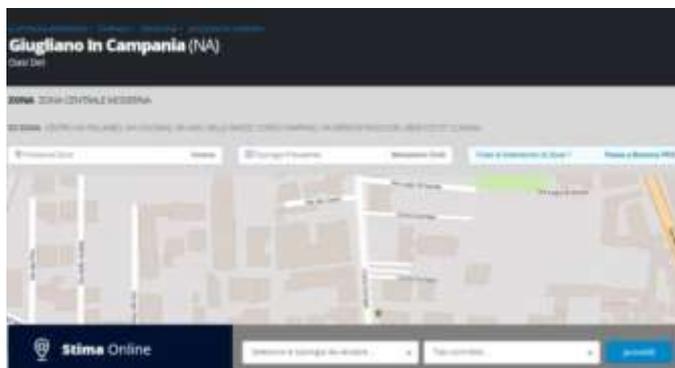
Le caratteristiche intrinseche, sono riferite sia all'appartamento che all'edificio e sono relative alla luminosità, la panoramicità, l'ariosità che ne garantisce il ricambio d'aria, la composizione planovolumetrica, il livello delle rifiniture e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, il grado di manutenzione e la presenza dei relativi servizi (portiere, citofoni, impianto di riscaldamento etc.)

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'edificio, si è tenuto conto del tipo di accesso del corpo di fabbrica specifico, nonché della vetustà e grado di conservazione del bene e del suo contesto.

Per la determinazione delle caratteristiche intrinseche relative all'immobile si sono tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

- la particolare tipologia dell'unità immobiliare (compendio immobiliare) P.T; P.1,terrazzo di copertura,
- della caratteristica tipologica dell'immobile, della categoria catastale (A/2),
- del tipo di rifiniture di cui è dotato,
- dello stato di manutenzione in cui attualmente si trova (buono ),

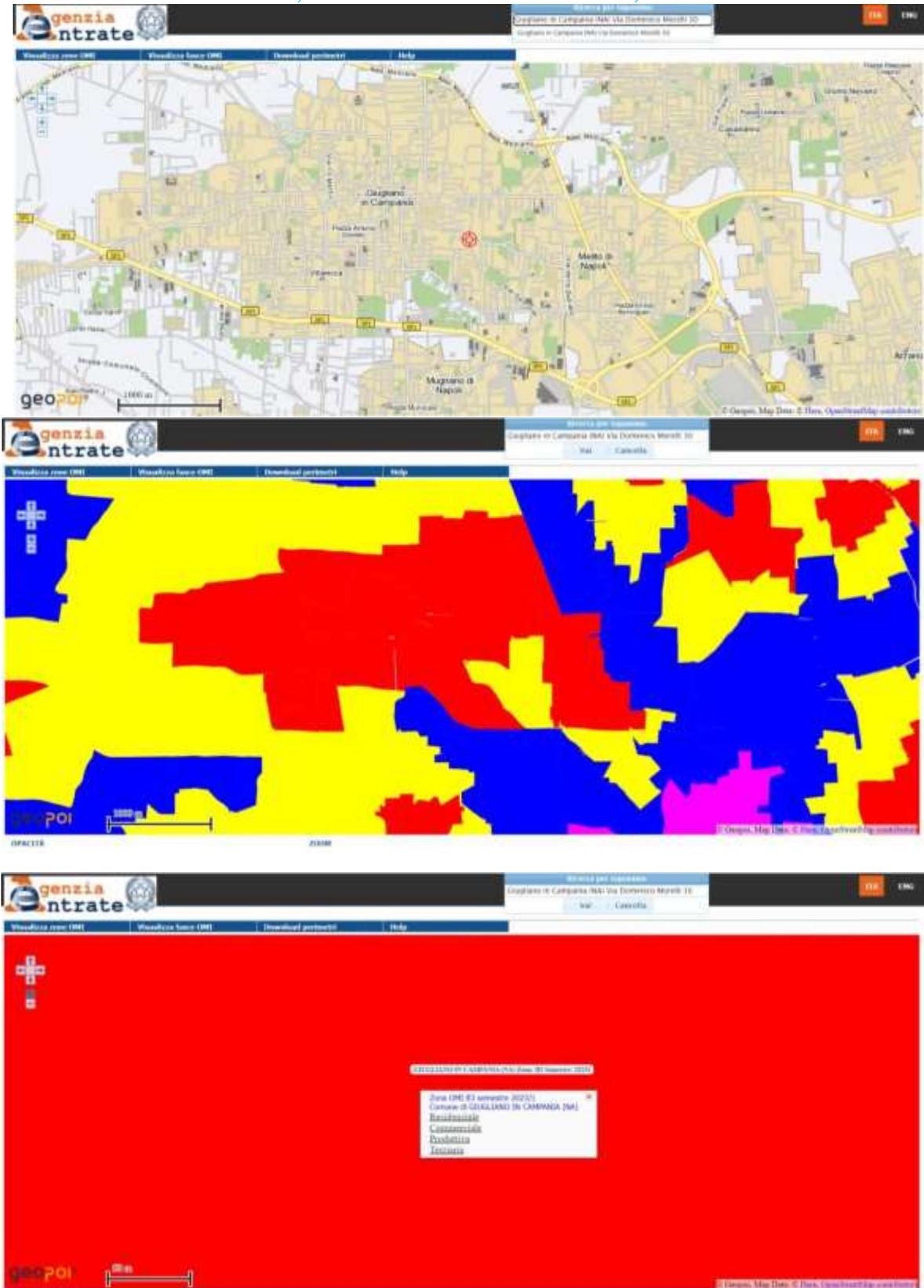
Per la determinazione di tali valori sono state svolte accurate e dettagliate indagini presso privati e presso primarie aziende immobiliari operanti nel settore con particolare attenzione a quelle operanti in prossimità della zona in cui è situato l'immobile ed ai valori “obbiettivi” riportati presso il listino della Borsa Immobiliare BIM e i valori OMI riportati dalla Agenzia delle Entrate.



Abitazioni a Villa	Abitazioni LMI & Regola	Abitazioni S&P (a/c)	Abitazioni Locali & Caporali
<p>Guida alla consultazione    Guida alla consultazione</p>			
<p><b>Abitazioni in stabili di 1ª fascia</b> Compendio di stabili in stabili di qualità superiore alla media di zona</p>			
Valore minimo € 1.307	Valore medio € 1.891	Valore massimo € 1.991	<p>Valore medio € 1.343,00</p> <p>Valore massimo € 1.891</p>
<p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Compendio di stabili in stabili di qualità nella media di zona</p>			
Valore minimo € 1.014	Valore medio € 1.343	Valore massimo € 1.673	<p>Valore medio € 1.343,00</p> <p>Valore massimo € 1.673</p>
<p><b>Abitazioni in stabili di 2ª fascia</b> Compendio di stabili in stabili di qualità inferiore alla media di zona</p>			
Valore minimo € 751	Valore medio € 946	Valore massimo € 1.146	<p>Valore medio € 946</p> <p>Valore massimo € 1.146</p>
<p><b>Villa S. Vito</b> Compendio di Villa Privati di villa</p>			
Valore minimo € 1.049	Valore medio € 1.297	Valore massimo € 1.746	<p>Valore medio € 1.297</p> <p>Valore massimo € 1.746</p>

**VALORI BORSINO IMMOBILIARE € 1.343,00 abitazione media**

VALORI OMI € 1.100,00 abitazione BOX € 1.000,00



Ministero dell'Economia e delle Finanze

**VENETIA**  
Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Categoria: SUTILIUMI DI CAMPANIA

Fascia area: CENSUZIONALE CENTRALE MODERNA

Codice area: 02

Micronea: 4

Tipologia generale: Adattamenti edilizi

Destinatario: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (q.m)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (q.m)
		Min	Max		Min	Max	
Adattamenti edilizi	Normale	1050	1800	L	3,2	4,9	L
Adattamenti di tipo economico	Normale	730	1100	L	2,3	3,4	L
Bis	Normale	860	1000	L	2,8	4,2	L
Vite e Vitis	Normale	1100	1600	L	3,4	5,1	L

Scopri

La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at. , è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della “garanzia sui vizi occulti”, e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi.

L’art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell’immobile recita:

*“Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per “vizi” del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

L’art. 173 bis dis. at. recita:

*“Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:*

*7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall’art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.*

**L’E.S.**, presa visione degli articoli citati precisa che non è possibile rilevare la presenza di opere abusive, poiché non è stato possibile (come attestato dal comune) rinvenire la documentazione in merito alla liceità dei beni. Pertanto precisa che alla effettuata valutazione dell’immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di “vizi occulti” sul bene;

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto ha individuato il **prezzo base d'asta** del cespite tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al **prezzo libero di mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una **riduzione** rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

differenze concentrate:

- nella mancata immediata disponibilità;
- nella mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato;
- nella valutazione che la vendita ha luogo mediante rilanci in sede di gara.

### **LOTTO I appartamento con SUP. TOT. MO. 124**

La stima individuata per l'area (in relazione alla micro-area per abitazioni civili) in base al valore medio definito dal Borsino Immobiliare: **€/mq 1.343,11**

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona, alla categoria (A/2) per il valore medio dell'OMI è di: **€/mq 1.100,00**

Tra questo "range" di valori individuati per l'area, tenuto conto ed evidenziato che nel caso specifico i due valori non coincidono perfettamente, valutato che il "compendio" fa parte di un contesto composto da "abitazioni di tipo civile" prese in debita considerazione le specifiche caratteristiche edilizie-tipologiche dell'unità abitativa/compendio in oggetto, si ritiene congruo (arrotondato per eccesso) il valore di stima al metro quadro pari a **€/mq 1.221,55**

per una Stima Totale del bene pari a (€/mq 1.220 x 124 mq.)= **€ 151.500,00**

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

#### **Tabella per adeguamenti e correzioni della stima**

STIMA INIZIALE	€	151.500,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a <b>20%</b>	€	30.300,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (documentazione mancata)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate ( <del>ultimi 2 anni</del> )	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
<b>STIMA FINALE</b>	<b>€</b>	<b>121.200,00</b>

#### **STIMA DEL BENE (decurtato)**

**Arrotondato a (centoduemila,00)**

**€ 121.000,00**

**LOTTO II Box auto SUP. TOT. MO. 34**

La stima individuata per l'area (in relazione alla micro-area per abitazioni civili) in base al valore medio definito dal Borsino Immobiliare: **€/mq**

La stima individuata per l'area (con caratteristiche simili in relazione alla microzona, alla categoria (C/6) per il valore medio dell'OMI è di: **€/mq 1.000,00**

Tra i valori individuati per l'area, e a seguito di indagini di mercato e tenuto conto che il box auto è sito nello stesso palazzo ed è soggetto alla pertinenzialità,

il valore di stima al metro quadro pari a **€/mq 1.000,00**

per una Stima Totale del bene pari a (€/mq 1.000 x34 mq.)= € **34.000,00**

*L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :*

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

**Tabella per adeguamenti e correzioni della stima**

STIMA INIZIALE	€	34.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a <b>20%</b>	€	6.800,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica (documentazione mancate)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate ( <del>ultimi 2 anni</del> )	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
<b>STIMA FINALE</b>	<b>€</b>	<b>27.200,00</b>

**STIMA DEL BENE (decurtato)**

**Arrotondato a (centoduemila,00) € 27.000,00**

LOTTO I e LOTTO II se considerati come unico Compendio Immobiliare, tenuto conto della pertinenzialità (il box poiché fornito di proprio sub identificativo, può essere venduto indipendentemente, rispettando la pertinenzialità) **€ 148.000,00**

Nel consegnare la presente relazione il C.T.U. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, ringraziando per la fiducia accordata.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati divisi in tre settori e dettagliatamente riportati descrittivamente di seguito.

**Esperto Stimatore Arch. Lucia Trapanese**