

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

**PROCEDURA ESECUTIVA r.g.e. N. 443/2025  
G. E. Dott.ssa Antonella Paone**

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 28/09/2026 ore 10:30

**ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Raffaella Tonno**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**ROSS SPV S.R.L.**, società a responsabilità limitata  
(P. IVA 05587280263) per il tramite della procuratrice speciale  
**BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A** (P. IVA 11417440960)  
rappresentata e difesa  
dall'avv. Roberto Calabresi, pec: [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it)  
e  
dall'avv. Elisa Gaboardi, pec: [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it)

**DEBITRORE ESECUTATO:**

**OMISSIS** (C.F. OMISSIS) nato a il

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di un appartamento al piano primo  
in Qualiano (NA) via Generale Alberto Dalla Chiesa n.4  
NCEU foglio 6 particella 1895 sub 5  
**Prezzo base euro 100.000,00***



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)



Antonia Giovenale  
26/05/2026 10:34:42 UTC+0200

## Indice

|                                                                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Elenco allegati .....                                                                                                                                                      | 3  |
| <i>Premessa</i> .....                                                                                                                                                      | 4  |
| SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE .....                                                                                                            | 4  |
| <i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i> .....                                                                                                                                        | 4  |
| <i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i> .....                                                                                                                                     | 5  |
| QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....                                                                                        | 6  |
| QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....                                        | 8  |
| QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....                                                                                            | 17 |
| QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....                                                                  | 20 |
| QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....                                                              | 22 |
| QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....                                                                                                    | 24 |
| QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....                                                                                             | 24 |
| QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....                                                                                              | 26 |
| QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....                                                                                                  | 26 |
| QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....                                            | 26 |
| QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....                                                                                                                    | 27 |
| QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....                                                             | 30 |
| 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. .. | 30 |
| QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....                                                                              | 31 |

## **Elenco allegati**

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso negativo
- Allegato n. 2** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 3** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 4** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 5** – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato n. 6** – Comunicazione inesistenza APE
- Allegato n. 7** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 8** – Visura catastale storica NCEU Qualiano f. 6 p.lla 1895 sub 5
- Allegato n. 9** – Visura catastale storica NCT Qualiano f. 6 p.lla 1895
- Allegato n. 10** – Planimetria catastale NCEU Qualiano f. 6 p.lla 1895 sub 5
- Allegato n. 11** – Descrizione grafica delle difformità catastali
- Allegato n. 12** – Atto del 11/10/2011 con nota di trascrizione
- Allegato n. 13** – Nota di trascrizione del 16/12/2009 nn. 72808/52380
- Allegato n. 14** – Nota di trascrizione del 13/11/1978 ai nn. 23658/21495
- Allegato n. 15** – Istanza di condono edilizio con grafici allegati
- Allegato n. 16** – Descrizione grafica delle difformità edilizie
- Allegato n. 17** – Comunicazione destinazione urbanistica
- Allegato n. 18** – Riscontro AdE inesistenza contratti di locazione
- Allegato n. 19** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 20** – Ispezione ipotecaria sui beni NCEU Qualiano f. 6 p.lla 1895 sub 5
- Allegato n. 21** – Nota di trascrizione ipoteca volontaria
- Allegato n. 22** – Stampa fascicolo anonimo RGE N. 362/2015
- Allegato n. 23** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 24** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 25** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 26** – Annotazione restrizione di beni n. 2935 del 19/05/2010
- Allegato n. 27** – Comunicazione inesistenza Usi civici
- Allegato n. 28** – Schede comparabili
- Allegato n. 29** – Certificato storico di residenza OMISSIS
- Allegato n. 30** – Certificato di stato di famiglia OMISSIS
- Allegato n. 31** – Estratto di matrimonio del debitore esecutato
- Allegato n. 32** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 33** – 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 03/03/2026, 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 06/03/2026 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

### **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 ad un atto di acquisto derivativo *inter vivos* (compravendita) trascritto in data antecedente (13/11/1978) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (12/01/2026);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio del debitore esecutato**. L'esperto stimatore, eseguite le ricerche anagrafiche e di stato civile, ha verificato che OMISSIS, nato a il , è coniugato in regime di separazione dei beni, come meglio precisato in risposta al quesito specifico.

Nel caso di cui trattasi non è applicabile l'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 14/01/2026) e della relazione notarile (depositata in data 15/01/2026), il cui deposito è avvenuto nel termine di giorni 45 dalla data di notifica del pignoramento (*eseguita il 10/12/2025 – scadenza termine 24/01/2026*).

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

*“proprietà per la quota di 1/1 di OMISSIS (C.F. OMISSIS) in Qualiano (NA) alla Via Vitacciano, abitazione di tipo ultrapopolare, riportata al NCEU del Comune di Qualiano (NA), al fol. 6, p.lla 1895, sub. 5, Int. 4, p. 1, Cat. A/5”.*

Il titolo eseguito è fondato su contratto di mutuo e di costituzione d'ipoteca del 24/11/2009 per notar Silvana Fabrocini, Notaio in Acerra, Repertorio n. 12553 - Raccolta n. 5843, a favore di OMISSIS (C.F. OMISSIS) nata a il , gravante sull'immobile foglio 6 particella 1895 subalterno 5, sito nel comune di Qualiano (NA), e successivo atto di precetto di pagamento per morosità, ritualmente notificato ex art.602 cpc, in data 25/11/2025.

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 30/12/2025, non ha rilevato criticità, salvo segnalare:

- l'erronea indicazione della categoria catastale relativa al cespite staggito sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del pignoramento, in cui è indicato in categoria A/5 in luogo della corretta categoria A/2;
- che nell'atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini del 11/10/2011, OMISSIS e OMISSIS dichiarano di essere di “stato libero”; alla data dell'atto, invece, OMISSIS e OMISSIS erano coniugati in regime di separazione dei beni, avendo modificato il regime patrimoniale da comunione a separazione dei beni con atto del 13/11/2009 a rogito del Notaio Dott. Raffaele Orsi.

### ***SVOLGIMENTO DELL'INCARICO***

Il Custode Giudiziario inviava raccomandata al debitore esecutato, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 16:00 del 09/04/2026. In predetta circostanza l'Ufficio non riusciva ad accedere all'immobile in quanto non occupato ed in assenza del debitore esecutato [**cfr. allegato n.1\_Verbale di accesso negativo**]. Le operazioni di ricognizione riprendevano in data 24/04/2026, avendo concordato l'accesso con il cugino delegato del debitore esecutato, OMISSIS, nato a il , che aveva reso disponibilità agli ausiliari. In predetta circostanza l'Ufficio eseguiva regolarmente le attività di rilievo, anche alla presenza

del debitore, che sopraggiungeva personalmente sui luoghi insieme al sig. OMISSIS [cfr. allegato n.2\_Verbale di primo accesso].

**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 Qualiano (NA), via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.4.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato per aver acquistato la piena proprietà dell'appartamento in virtù di atto di compravendita per Notar Silvana Fabrocini del 11/10/2011 trascritto il 09/11/2011 ai nn. 45515/32074.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

*"proprietà per la quota di 1/1 di OMISSIS (C.F. OMISSIS) in Qualiano (NA) alla Via Vitacciano, abitazione di tipo ultrapopolare, riportata al NCEU del Comune di Qualiano (NA), al fol. 6, p.lla 1895, sub. 5, Int. 4, p. 1, Cat. A/5".*

Tali dati catastali risultano coincidenti con quelli attuali a meno della categoria catastale, trattandosi di abitazione di tipo civile, pertanto in categoria A/2, e non di abitazione di tipo ultrapopolare in categoria A/5, come già segnalato nel modulo di controllo della documentazione ex art. 567.

Il bene staggito, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, sarà posto in vendita come LOTTO UNICO, trattandosi di un'abitazione unifamiliare, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Il LOTTO UNICO confina con:

- corte comune sub 1 a nord, ad est e a sud;
- appartamento sub 4 e vano scala comune 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 UNICO [cfr. allegato n. 3 \_ **Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].

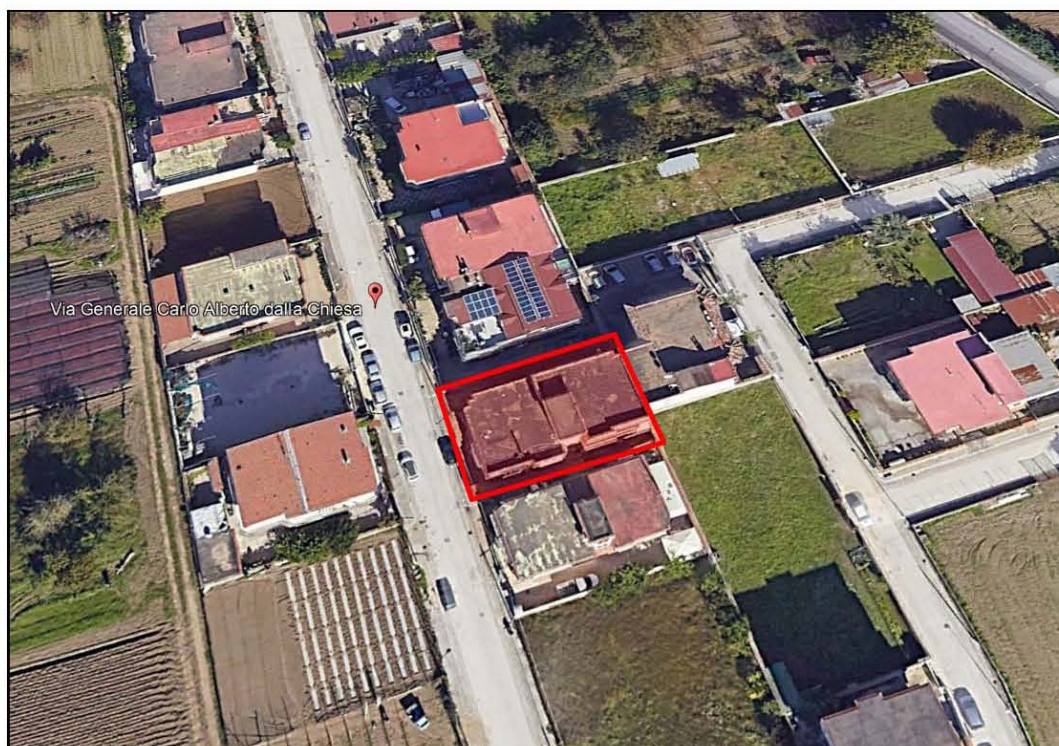


**Figura n. 1 – Ortofoto**

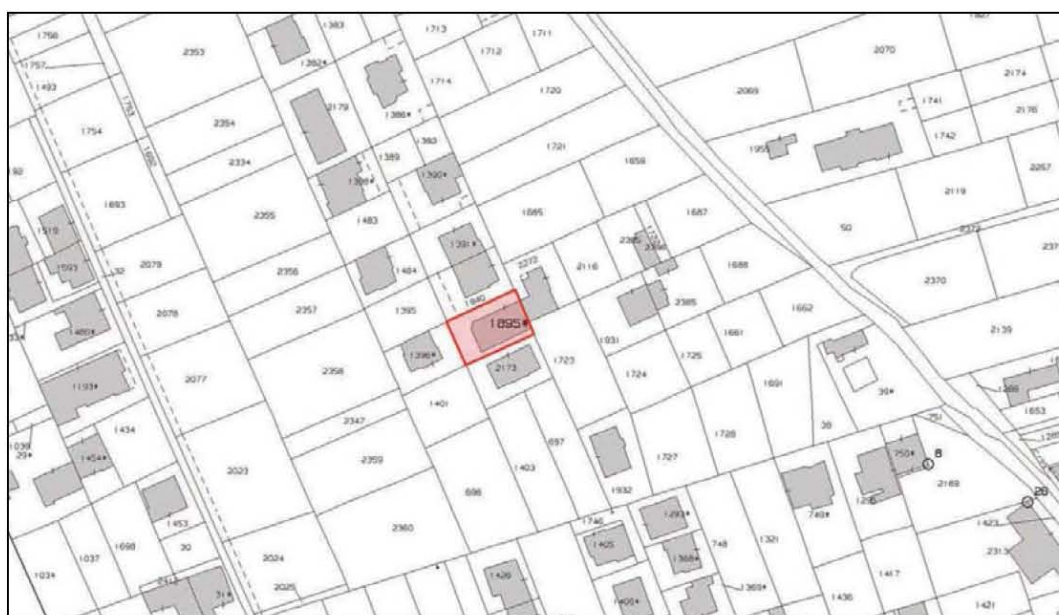


**Figura n. 2 – Estratto mappa catastale**

Segue sovrapposizione delle mappe:



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



**Figura n. 4 – Vista da Google street view**

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

#### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Come anticipato, il LOTTO UNICO coincide con un appartamento al piano primo in Qualiano (CE), via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.4, interno n.4.

Lo stesso è parte di un fabbricato residenziale, la cui scala comune è posta in posizione centrale rispetto agli appartamenti.

Avuto accesso al detto fabbricato dalla strada e percorso il camminamento antistante l'ingresso pedonale, la scala comune è posta sinistra; l'appartamento pignorato è al primo piano, a destra del pianerottolo per chi vi accede.

Il LOTTO UNICO si compone di un vano di ingresso, cui sono collegati due disimpegni: il primo, di fronte al portoncino, dà accesso ad una camera con adiacente bagno cieco; il secondo, a sinistra dell'ingresso, dà accesso ad ulteriori due camere con interposto wc.

L'appartamento fruisce, inoltre, di due balconi: uno con affaccio a nord e uno con affaccio a sud; sul balcone nord è presente un piccolo deposito con pareti in alluminio.

### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Seguono le fotografie descrittive dell'esterno e dell'interno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa, precisando che la denominazione dei vani in didascalia è riferita al grafico di rilievo che segue [cfr. allegato n. 4\_Rilievo fotografico].



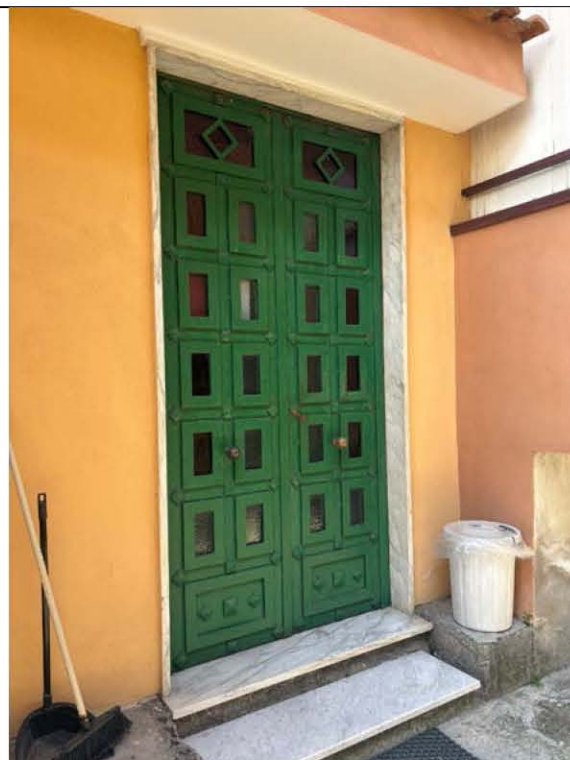
Fotografia n. 1 \_ Prospetto ovest del fabbricato su via Dalla Chiesa



Fotografia n. 2 \_ Prospetto nord/ovest del fabbricato



Fotografia n. 3 \_ Camminamento antistante la scala comune



Fotografia n. 4 \_ Ingresso alla scala comune



Fotografia n. 5 \_ Balcone sud



Fotografia n. 6 \_ Balcone nord con deposito



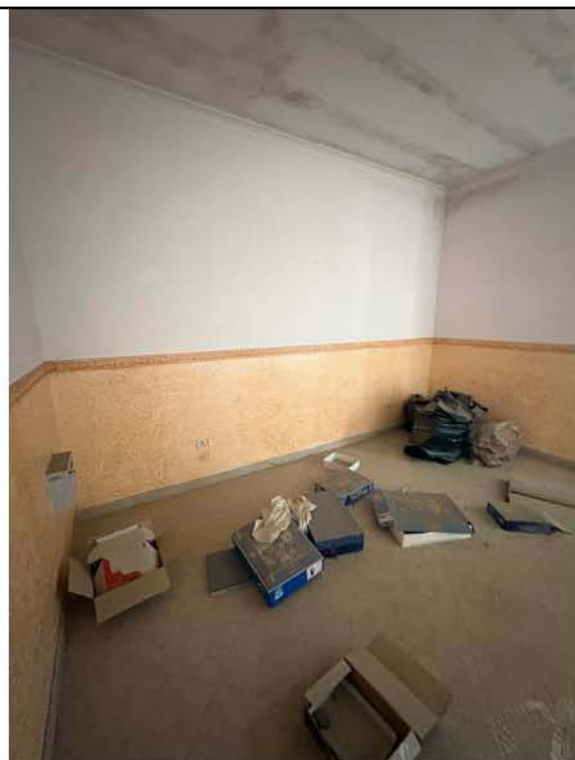
Fotografia n. 7 \_ Ingresso dalla scala comune



Fotografia n. 8 \_ Ingresso al LOTTO UNICO



Fotografia n. 9 \_ Vano n.1 vista sud/nord



Fotografia n. 10 \_ Vano n.2



Fotografia n. 11 \_ Vano n.3



Fotografia n. 12 \_ Vano n.4



Fotografia n. 13 \_ wc n.1



Fotografia n. 14 \_ wc n.2

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

Il LOTTO è ubicato a nord/ovest del comune di Qualiano, a circa un chilometro dalla sede municipale, in una zona periferica di nuova espansione, avente

prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati pluripiano articolati su due o al più tre piani fuori terra, con bassa densità edilizia, determinata dalla presenza di molti terreni ad uso agricolo.

I servizi essenziali, come scuole, banche o farmacie, non sono immediatamente raggiungibili, fatta eccezione per lo stadio comunale e la Parrocchia Maria SS. Immacolata; è necessario fare riferimento al centro cittadino per ogni ulteriore servizio.

Circa i collegamenti, il LOTTO dista circa un chilometro dalla SP1 87 nc, attraverso la quale è possibile raggiungere ad est al Litorale, ed in particolare all'area costiera di Castel Volturno, ad ovest al Comune di Giugliano in Campania.

### **PARTI COMUNI**

Come da Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni [cfr. **allegato n. 5 Elaborato planimetrico ed elenco sub**], i Beni Comuni Non Censibili sono identificati dal sub 1: "corte annessa e scale".

Le parti comuni non sono identificate da millesimi di proprietà.

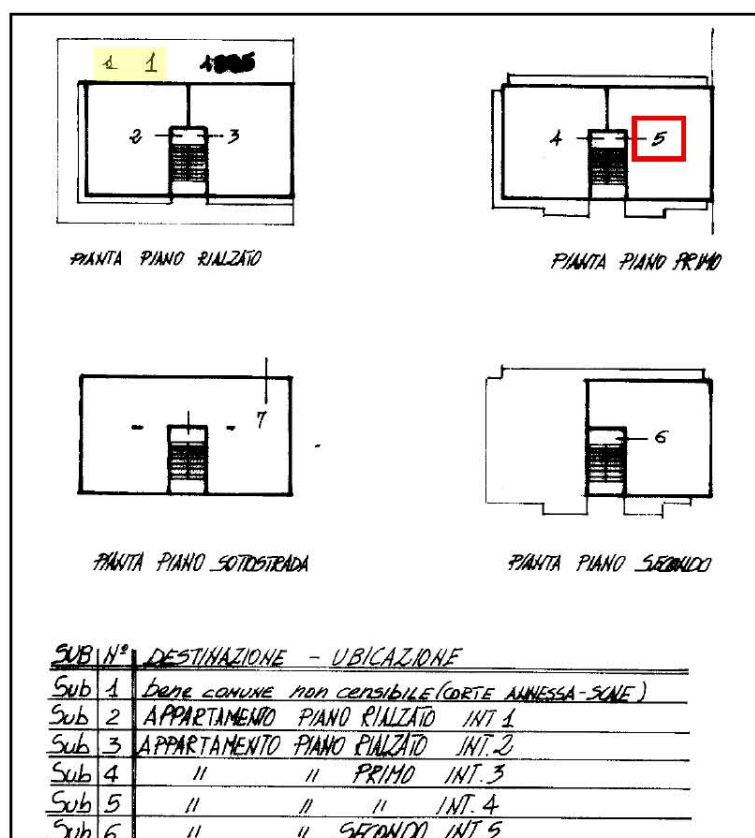


**Figura n. 5 – Estratto Elaborato planimetrico**

### **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*

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

### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano primo avente altezza interna pari a 2,90 ml composto da:

- quattro vani, due wc oltre a due piccoli disimpegni;

fruisce di un balcone a nord, su cui è presente un piccolo deposito, ed uno a sud.

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

| <b>Sup. calpestabile</b> | <b>Superficie mq</b> |
|--------------------------|----------------------|
| Vano n.1                 | 23,00                |
| Vano n.2                 | 17,00                |
| Vano n.3                 | 16,00                |
| Vano n. 4                | 15,00                |
| Wc n. 1                  | 6,50                 |
| Wc n. 2                  | 2,90                 |
| Disimpegno n.1           | 2,60                 |
| Disimpegno n. 2          | 2,90                 |
| <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 | 4,00              | 100      | 4,00                    |
| Pareti perimetrali       | 10,10             | 100      | 10,10                   |
| Balcone                  | 17,50             | 30       | 5,25                    |
| Deposito esterno         | 1,50              | 25       | 0,45                    |
| <b>Tot.</b>              |                   |          | <b>105,70</b>           |

### **ESPOSIZIONE**

Le aperture affacciano a nord ed a sud sul cortile di pertinenza del fabbricato.

Gli apporti aeroilluminanti nel complesso possono essere considerati adeguati, a meno del secondo wc, che non fruisce di aria e luce diretta.

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

Alcuni ambienti dell'immobile, come visibile dai rilievi fotografici effettuati, presentano precarie condizioni manutentive che ne pregiudicano l'utilizzo; in particolare il bagno più grande presenta un foro nel solaio e lo sfondellamento dei laterizi adiacenti, i cui detriti giacciono sulla pavimentazione. Il foro è attualmente chiuso mediante soluzioni provvisorie, che lasciano esposte le opere strutturali e l'interno del vano, che irrimediabilmente sarà soggetto a rapido deperimento.

I vani sono altresì ammalorati dalla presenza di muffe sui soffitti.

Pertanto, per ripristinare le condizioni generali di salubrità, si ritiene indispensabile eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO presenta una struttura portante 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 parete della cucina.

Sui balconi vi è pavimentazione in ceramica antigeliva.

Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti avvolgibili in PVC con antistanti persiane alla romana in ferro. Il portoncino di ingresso è in ferro.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate, sebbene compromesse, come anticipato, da problemi infiltrativi; le pareti esterne sono tinteggiate mentre l'interno della scala comune è solo intonacata.

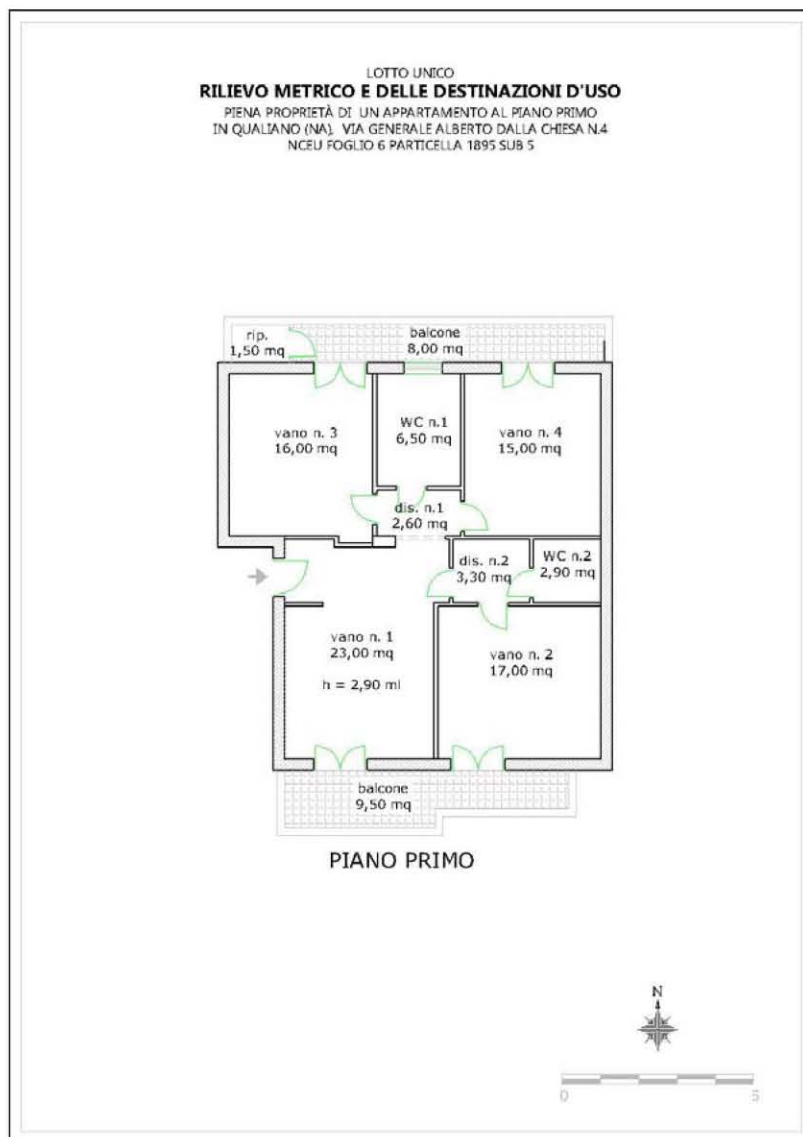
Sono presenti radiatori alimentati da una caldaia a gas; non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto tutte le utenze sono risultate staccate. L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad **euro 5.000,00**. Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico, idrico e di scarico.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica, come indicato dal preposto ufficio della Regione Campania, Direzione Generale Sviluppo delle attività produttive, UOS Risorse energetiche; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **euro 250,00** [cfr. allegato n. 6\_Comunicazione inesistenza Ape].

#### **RILIEVO METRICO**

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 7\_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

Il LOTTO pignorato è così identificato catastalmente

**Comune di Qualiano Foglio 6 Particella 1895 sub 5,**

Rendita: Euro 348,61, Lire 675.000

Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: CONTRADA VITACCIANO Scala U Interno 4 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 102 m<sup>2</sup>

[cfr. allegato n. 8\_Visura catastale storica NCEU f. 6 p.lla 1895 sub 5].

I dati identificativi sono invariati dalla costituzione del 29/12/1993 in atti dal 02/07/1998 P.F.98 (n. 35601.1/1993) Notifica n. 47838/1998.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO è stato edificato sul terreno foglio 6 p.lla 1895, ente urbano di 500 m<sup>2</sup>, costituito con Tipo mappale del 08/03/2002 Pratica n. 154436 in atti dal 08/03/2002 (n. 7694.1/1993), sopprimendo le particelle 1398 e 1400, meglio identificate nel grafico che segue **[cfr. allegato n. 9\_Visura catastale storica NCT f. 6 p.lla 1895]**.

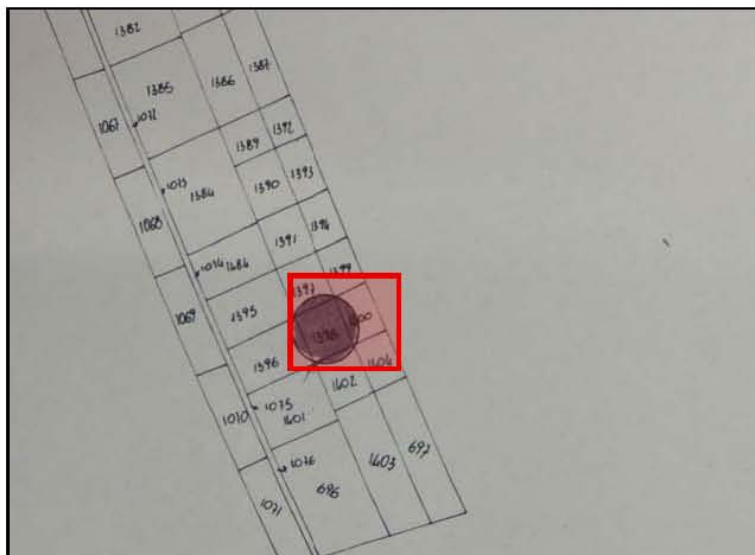


**Figura n. 6 – Estratto mappa catasto terreni**

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

dal 11/10/2011

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

dal 24/11/2009 al 11/10/2011

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il

dal 29/12/1993 al 24/11/2009

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

e

OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il

#### **RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI**

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nell'atto di compravendita, per Notar Silvana Fabrocini del 11/10/2011 trascritto il 09/11/2011 ai nn. 45515/32074 e nel contratto di mutuo fondiario, per notar Silvana Fabrocini del 24/11/2009, trascritto il 16/12/2006 ai nn. 72809/13046, in cui si identifica il

bene oggetto di ipoteca coincidente con l'appartamento nel Comune di Qualiano (CE), censito nel NCEU del detto comune al **foglio 6 particella 1895 sub 5**.

All'uopo si evidenzia che sia l'atto di compravendita che il contratto di mutuo sopra richiamati riportano l'errore relativo alla categoria catastale; il LOTTO UNICO, identificato al foglio 6 particella 1895 sub 5 è stato classato fin dalla costituzione del 29/12/1993 in categoria A/2, quindi come abitazione di tipo civile, giammai come abitazione di tipo ultrapopolare in categoria A/5, come invece riportato.

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

**Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 10/12/2025 ed alla trascrizione del 12/01/2026.

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

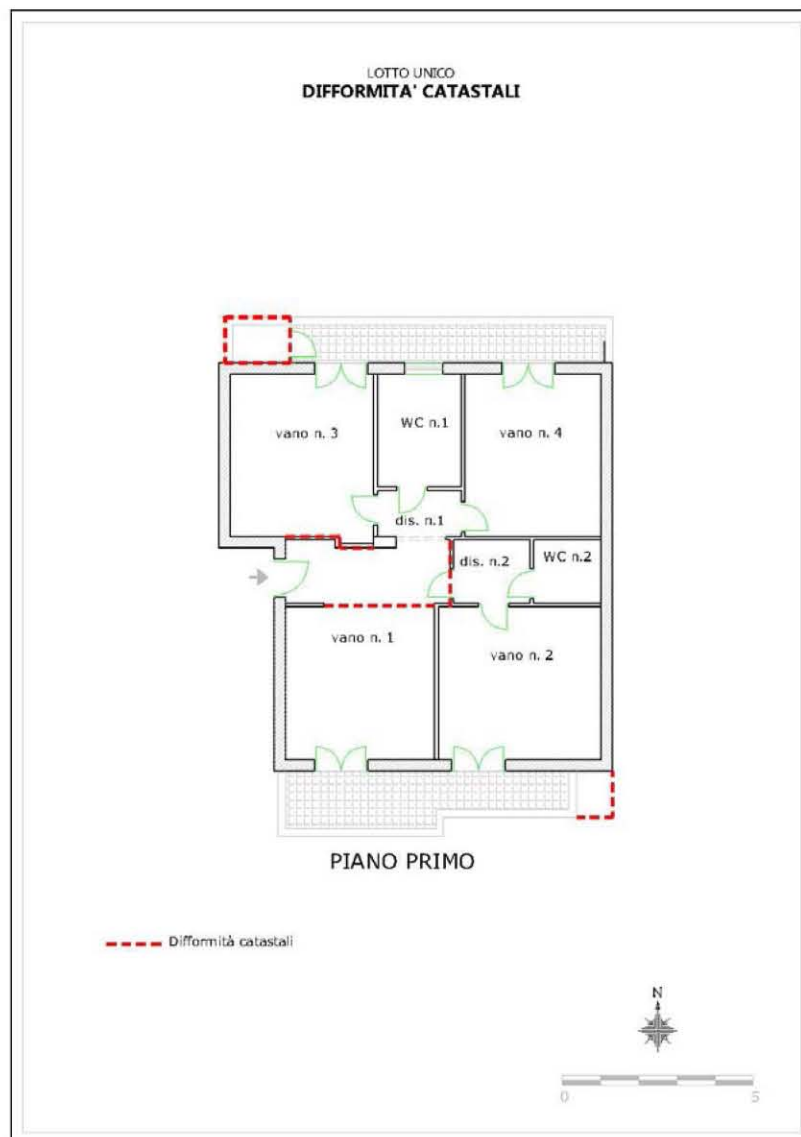
Acquisita la planimetria catastale dell'unità costituente il LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 10\_Planimetria catastale NCEU f. 6 p.lla 1895 sub 5] è stato possibile verificare che lo stato attuale dei luoghi non è conforme al grafico in quanto si rileva:

- una diversa distribuzione interna;
- la modifica della geometria del balcone;
- la realizzazione del deposito sul balcone.

Si segnala altresì la necessità di adeguamento della toponomastica; in visura è infatti riportata la precedente denominazione della strada: "Contrada Vitacciano snc", in luogo di "via Generale Alberto Dalla Chiesa n.4".

Al fine di regolarizzare catastalmente il cespite sarà necessario aggiornare la planimetria dell'appartamento, mediante DOCFA, la cui spesa complessiva è pari ad **euro 500,00** tenendo conto degli oneri da versare all'Ente e degli onorari professionali.

Segue lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 11\_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.**

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 12/01/2026) fino a risalire ad un atto anteventennale a titolo derivativo (compravendita) trascritto il 13/11/1978.

- Atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini del 11/10/2011 trascritto il 09/11/2011 ai nn. 45515/32074 [cfr. allegato n. 12 \_ Atto del 11/10/2011 con nota di trascrizione]

OMISSIS, nata a il , vende e trasferisce in favore di OMISSIS, nato a il , la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Qualiano alla via Vitacciano nel NCEU "f. 6 P/1 int.4 particella 1895/sub 5, A/5, cl. 6, vani 4,5, Euro

348,61". Si osserva che nell'atto OMISSIS e OMISSIS si dichiarano di stato civile libero, mentre alla data del 11/10/2011 gli stessi erano coniugati in regime di separazione dei beni.

Dal titolo emerge l'erronea indicazione della categoria catastale meglio precisata innanzi: "A/5" in luogo di "A/2".

*In catasto: Nota presentata con Modello Unico n. 32074.1/2011 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 09/11/2011.*

- Atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini del 24/11/2009 trascritto il 16/12/2009 ai nn. 72808/52380 [cfr. allegato n. 13 \_ **Nota di trascrizione del 09/11/2011**].

OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nata a il , coniugi in regime di comunione legale, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, vendono e trasferiscono a OMISSIS, nata a il , coniugata in regime di separazione dei beni (con atto in data 13/11/2009 a rogito del notaio dott. Raffaele Orsi del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni), la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato in Qualiano alla via Vitacciano nel NCEU in Qualiano (NA) f. 6 p.lla 1895 sub 5.

Dalla nota allegata emerge l'erronea indicazione della categoria catastale meglio precisata innanzi: "A/5" in luogo di "A/2".

*In catasto: Nota di voltura presentata con Modello Unico n. 52380.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 16/12/2009.*

- Atto di compravendita per notar Flavio Prattico del 27/10/1978 trascritto il 13/11/1978 ai nn. 23658/21495 [cfr. allegato n. 14 \_ **Nota di trascrizione del 27/10/1978**]

OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nata a il , vendono e trasferiscono a OMISSIS, nato a il e OMISSIS, nata a il , il corpo di terra di are 5.00 nel NCT in Qualiano (NA) f. 6 p.lla 1398 e p.lla 1400. Nella nota di trascrizione si precisa che gli acquirenti lungo il lato ovest della zona acquistata hanno destinato a strada privata una fascia larga 4,50 m, che unita ad analoga fascia lasciata dal frontista, forma una strada larga 9 metri.

*In catasto: Nota di voltura registrata in data 16/11/1978 - n. 48.1/1979 in atti dal 29/03/1995.*

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà OMISSIS, nato a il , corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore: atto di compravendita per notar Silvana Fabrocini del 11/10/2011 trascritto il 09/11/2011 ai nn. 45515/32074.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO è stato edificato sul terreno foglio 6 p.lla 1895, ente urbano di 500 m<sup>2</sup>, costituito con Tipo mappale del 08/03/2002 Pratica n. 154436 in atti dal 08/03/2002 (n. 7694.1/1993), sopprimendo le particelle 1398 e 1400.

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

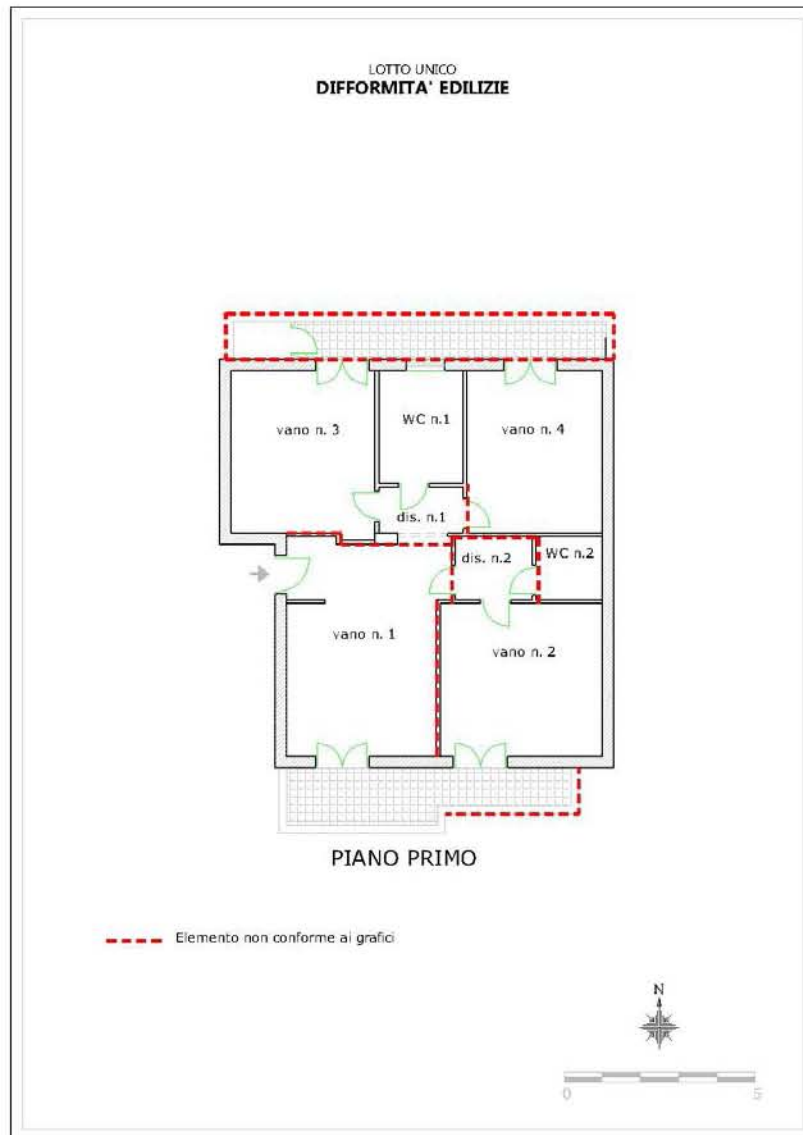
Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Qualiano prot. gen. n. 5638 del 19/03/2026, verificando che relativamente al LOTTO UNICO risulta Istanza di Condonò, richiesta dalla sig.ra OMISSIS, ai sensi della Legge 724/94, giusto protocollo n. 2816 del 28/02/1995 N/11 U.T. ancora in corso di definizione, perché da integrare, con espresso avvertimento di non praticare e non far praticare l'immobile prima del rilascio del certificato di agibilità [cfr. allegato n. 15 \_ Istanza protocollo n. 2816 del 28/02/1995 con grafici progettuali].

Come da attestazione resa dall'Ente: *“per detto immobile è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 724/94, giusto prot. 2816 del 28.02.1995 prot UT N/11, a tutt'oggi in corso di definizione. Si certifica altresì, che l'immobile medesimo è sprovvisto di Certificato di Agibilità e non si riscontra alcun altro documento o atto autorizzativo per l'immobile di che trattasi”*.

Presa visione della documentazione è stato possibile verificare che lo stato di fatto non è conforme ai grafici allegati all'istanza di condono, in quanto:

- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni;
- non è autorizzato il balcone a nord con il relativo deposito;
- il balcone sud non è conforme a quanto rappresentato.

Segue lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 16\_Descrizione grafica delle difformità edilizie], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Sarà inoltre necessario integrare l'Istanza di condono con la documentazione richiesta nell'ultima "Richiesta di documentazione integrativa del 21/06/2012" prot. n. 7229 emessa dall'Area Tecnica Settore 10 del Comune di Qualiano, comprendente, oltre ad altro:

- copie dei grafici dello stato di fatto;
- rilievo fotografico;
- prova dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale dell'accatastamento.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (definizione della Pratica di Condonò, oneri per le oblazioni da integrare e compenso spettante al Tecnico incaricato) forfettariamente si stimano in complessivi **euro 10.000,00**.

È necessario rimuovere il deposito esterno in quanto realizzato in violazione delle distanze dai confini; la spesa all'uopo necessaria è pari a **euro 1.500,00**.

Il base al vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 10/10/2023 e pubblicato sul BURC n. 77 del 30.10.2023, il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO, ricade in Zona: "B/4 - Residenziale di Completamento " e rientra nel perimetro delle " Aree indiziarie di interesse archeologico " [cfr. **allegato n. 17\_Comunicazione destinazione urbanistica**].

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 contratto di mutuo fondiario e di costituzione d'ipoteca, a ministero del Notar Silvana Fabrocini: 24/11/2009, è successiva all'ultimo condono.

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

Il LOTTO UNICO è libero da persone o cose, fatta eccezione per alcuni arredi e scatoloni, privi di valore economico. Specifica ricerca è stata condotta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Napoli, Ufficio Territoriale di Napoli 2, confermando l'inesistenza di contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile *de quo* [**Allegato n. 18\_Riscontro Agenzia delle Entrate**].

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

In riferimento agli oneri ed ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che [**Allegato n. 19\_ 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) non vi è regolamento di condominio;
- 6) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[Allegato n. 20 \_ Ispezione ipotecaria sui beni in Qualiano NCEU f. 6 p.lla 1895 sub 5]:**

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 16/12/2009 ai nn. 72809/13046 a favore di Banca SAI spa (creditore procedente), con sede in Torino, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/11/2009 per Notar Silvana Fabrocini, contro OMISSIS, nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Qualiano NCEU f. 6 p.lla 1895 sub 5 **[Allegato n. 21 \_ Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 16/12/2009 nn. 72809/13046];**
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 04/08/2015 ai nn. 30001/23850 a favore di Unipol Banca spa con sede in Bologna (BO), contro OMISSIS, nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Qualiano NCEU f. 6 p.lla 1895 sub 5.  
Il pignoramento, rubricato al n. 362/2015 presso il Tribunale di Napoli nord, è stato estinto per inattività del creditore procedente in data 29/05/2019 **[Allegato n. 22 \_ Stampa fascicolo anonimo RGE N. 362/2015];**
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 12/01/2026 ai nn. 1309/1105 a favore di Amco-asset Management Company spa (creditore procedente) con sede in Napoli (NA), contro OMISSIS, nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Qualiano NCEU f. 6 p.lla 1895 sub 5;
- sono state condotte le ispezioni anche sui nominativi dei soggetti danti causa del debitore esecutato:
  - OMISSIS, nato a il **[Allegato n. 23 \_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS];**

- OMISSIS, nata a il **[Allegato n. 24\_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS]**;
- OMISSIS, nata a il **[Allegato n. 25\_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS]**,

accertando l'inesistenza di ulteriori trascrizioni pregiudizievoli; il pignoramento trascritto il 30/11/2005 ai nn. 66983/36692, contro OMISSIS e OMISSIS, oltre ad essere anteventennale, non afferisce l'immobile *de quo*, per il quale vi è annotazione n. 2935 del 19/05/2010 di restrizione di beni **[cfr. allegato n. 26 \_ Annotazione n. 2935 del 19/05/2010]**;

- sono presenti difformità catastali, il cui costo, sottratto dal prezzo base d'asta, è pari ad **euro 500,00**;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, sottratto dal prezzo base d'asta, è pari ad **euro 11.500,00**;
- il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è pari ad **euro 250,00**, il costo per l'adeguamento a norma dell'impianto elettrico è pari ad **euro 5.000,00**, entrambi 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.**

Il LOTTO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che l'immobile in Qualiano (NA), NCEU f. 6 p.lla 1895 sub 5, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come da comunicazione resa dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania per altra procedura esecutiva del Tribunale di Napoli nord, relativa al Comune di Qualiano, nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928, si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici **[cfr. allegato n. 27 \_ Nota trasmessa dall'Ufficio Usi Civici]**.

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

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale; le parti comuni sono bonariamente gestite tra gli occupanti.

**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 (*adjustmentes*);
- 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 al 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari al 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<br><i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>                       |
| 4-5                                 | Mediocre<br><i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>                         |
| 6                                   | Sufficiente<br><i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i> |
| 7-8                                 | Buono<br><i>nessuna necessità di manutenzione</i>                                |
| 9-10                                | Ottimo<br><i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>                           |

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 28 \_ Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

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

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

Valore di mercato: 135.000,00 €

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

Superficie commerciale: 90,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Numero piano: 1

Livello di manutenzione: 5

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

Valore di mercato: 138.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi

Superficie commerciale: 95,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Numero piano: 1

Livello di manutenzione: 6

**COMPARABILE N.3**

Valore di mercato: 225.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi

Superficie commerciale: 140,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Numero piano: 2

Livello di manutenzione: 6

**SUBJECT**

Valore di mercato: da determinare

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 105,70 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Numero piano: 1

Livello di manutenzione: 3

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

| DESCRIZIONE<br>COMPARABILE | COMPARABILE<br>N.1 | COMPARABILE<br>N.2 | COMPARABILE<br>N.3 | SUBJECT |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------|
| prezzo di vendita          | € 135.000,00       | € 138.000,00       | € 225.000,00       | ?       |
| dati del contratto         | 1 mese             | 6 mesi             | 2 mesi             | 0 mesi  |
| superficie utile interna   | 90,00              | 95,00              | 140,00             | 105,70  |
| numero servizi igienici    | 1                  | 1                  | 2                  | 2       |
| numero livelli             | 1                  | 1                  | 2                  | 1       |
| livello di manutenzione    | 5                  | 6                  | 6                  | 3       |

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

| DESCRIZIONE COMPARABILE    | COMPARABILE<br>N.1 | COMPARABILE<br>N.2 | COMPARABILE<br>N.3 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| prezzo di vendita          | € 135.000,00       | € 138.000,00       | € 225.000,00       |
| dati del contratto         | -€ 371,25          | -€ 2.277,00        | -€ 1.237,50        |
| superficie utile interna   | € 24.057,23        | € 16.395,69        | -€ 52.558,15       |
| numero servizi igienici    | € 5.000,00         | € 5.000,00         | € 0,00             |
| numero di piano            | € 0,00             | € 0,00             | -€ 6.750,00        |
| livello di manutenzione    | -€ 20.000,00       | -€ 30.000,00       | -€ 30.000,00       |
| valore di mercato corretto | € 143.685,98       | € 127.118,69       | € 134.454,35       |

✓ **Variazione < 10%**

**SINTESI DI VALUTAZIONE**

$$(143.685,98 \text{ €} + 127.118,69 \text{ €} + 134.454,35 \text{ €}) / 3 = 135.086,34 \text{ €}$$

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

250,00 € per attestato di prestazione energetica

500,00 € per aggiornamento catastale

10.000,00 € per definizione pratica di condono edilizio

1.500,00 € per rimozione deposito dal balcone

5.000,00 € per adeguamento impianto elettrico

TOT. 17.250,00 €

$$\text{Si avrà: } 135.086,34 \text{ €} - 17.250,00 \text{ €} = 117.836,34 \text{ €}$$

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

$$100.160,89 \text{ € arrotondato a } 100.000,00 \text{ €}$$

**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, il debitore esecutato è residente in via dal 05/10/2018, quindi sia alla data del pignoramento che alla data di redazione della perizia [cfr. allegato n. 29 \_ **Certificato storico di residenza OMISSIS**] unitamente al proprio nucleo familiare [cfr. allegato n. 30 \_ **Certificato di stato di famiglia OMISSIS**].

Il debitore esecutato, OMISSIS, è coniugato con OMISSIS, nata a il , in regime di comunione dei beni dal 07/08/1989; l'estratto di matrimonio, rilasciato dal comune di , riporta la seguente annotazione: "Con atto in data 13/11/2009 a rogito del Notaio Dott. Raffaele Orsi del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni" [cfr. allegato n. 31 \_ Estratto di matrimonio].

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

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

**LOTTO UNICO** – **piena proprietà di un appartamento** al piano primo, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Qualiano (NA), via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n.4, interno 4; è costituito da quattro vani, due wc, oltre a due piccoli disimpegni; fruisce di un balcone a nord, su cui insiste un deposito esterno, e un balcone a sud; confina con: area comune sub 1 a nord, ad est e a sud, con appartamento sub 4 e scala comune ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Qualiano (CE) Foglio 6 p.lla 1895 sub 5**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a: differenze distributive interne, alla modifica della geometria del balcone sud ed alla realizzazione del deposito sul balcone nord. Vi è Istanza di Condono ai sensi della Legge 724/94, protocollo n. 2816 del 28/02/1995 N/11 U.T., in corso di definizione e da integrare; lo stato attuale dei luoghi non è conforme a grafici allegati all'Istanza di condono in ordine a: differenze distributive interne, all'assenza del balcone nord con il deposito insistente sullo stesso, alla modifica della geometria del balcone sud. È necessaria la rimozione del deposito esterno.

**PREZZO BASE euro 100.000,00** (centomila/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.

Marcianise 26 maggio 2026

L'Esperto stimatore  
***Arch. Antonia GIOVENALE***