Tribunale Ordinario di Napoli
Quattordicesima Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. ssa Miriam Valenti

Procedura Esecuzione Immobiliare n.
214/2011
[redacted]

arch. Carla Conte
Via Andrea Belvedere, 172 - 8017 Napoli
Telefax. 081.5791011 - 338.8294716
pec: carla.conte@archiworldpec.it

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

INDICE GENERALE

ACCERTAMENTI ESEGUITI	*pag. 4*
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	*pag. 5*
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	*pag. 6*
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	*pag. 8*
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	*pag. 21*
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	*pag. 23*
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	*pag. 24*
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	*pag. 25*
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	*pag. 26*
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	*pag. 26*
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	*pag. 27*
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	*pag. 27*
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile alle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	*pag.28*
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	*pag. 28*
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	*pag. 34*
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	*pag. 34*

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Miriam Valenti

Con ordinanza emessa in data 16.09.2025, il Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Miriam Valenti ha disposto che la sottoscritta, arch. Carla Conte, con studio in Napoli alla Via Andrea Belvedere, n° 172, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 5107 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 941, **proceda ad aggiornare la perizia** per la Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 214/2011 R.G.E. promossa da:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

contro

DEBITORE:

[redacted]

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

RELAZIONE DI STIMA

ACCERTAMENTI ESEGUITI

L'esperto acquisiva nuovamente, all'Ufficio Provinciale di Napoli e Provincia - Territorio, la documentazione relativa all'immobile oggetto di espropriazione: visura storica dell'immobile, visura storica catasto terreni e planimetria dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (Na) alla Via San Luca, n° 18 _ int. 2. *(allegati nn. 01 – 02 - 03)*

Effettuava unitamente al nominato Custode giudiziario Avv. Claudio Castellano, ulteriore sopralluogo dell'immobile.
La scrivente effettuava rilievi fotografici dell'immobile.

Per espletare l'incarico ricevuto, l'Esperto eseguiva i necessari accertamenti presso:

- **Comune di Giugliano in Campania (Na) – Settore Pianificazione Territoriale Edilizia** - per ricerca di titoli abilitativi e di pratiche edilizie presentate per l'immobile;
- **Comune di Giugliano in Campania (Na) – Servizio Tutela del territorio** - per ricerca eventuale documentazione
- **agenzie immobiliari**, che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere, pertanto, a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

Immobile sito in Giugliano in Campania (Na) alla Via San Luca, n° 18 _ foglio 21 _ part.lla 572 _ sub. 4 _ categ. A/2 _ _ piano primo _ int. 2 _ 5 vani catastali _

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

- La sottoscritta ha verificato che la documentazione depositata agli atti (ex art. 567, 2° comma c.p.c.) risulta corretta ed idonea.
- Il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**
- La **Certificazione Notarile** risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 09 marzo 2011 RR.II. della Conservatoria di Napoli 2 al n. 9611/6802 ed è stata redatta dal dottor Salvatore Pantaleo Notaio in Putignano iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, in data 23 maggio 2011.
- Il creditore procedente ha depositato **gli estratti catastali storici e la Nota di trascrizione del pignoramento**
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione.
- Il creditore procedente ha depositato l'**Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** degli esecutati.
- L'individuazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.

Dall'esame della documentazione si può affermare che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

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

Immobile sito in Giugliano in Campania (Na) alla Via San Luca, n° 18 _ foglio 21 _ part.lla 572 _ sub. 4 _ categ. A/2 _ _ piano primo _ int. 2 _ 5 vani catastali _

Diritti di 1/1 di proprietà di [redacted]

Confini:	sud: int. 1 e cassa scala – ovest: int. 3 – nord: cortile comune – est: cortile comune.

I dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, riportata nella certificazione notarile, è conforme a quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento e corrisponde ai dati catastali storici dell'immobile.



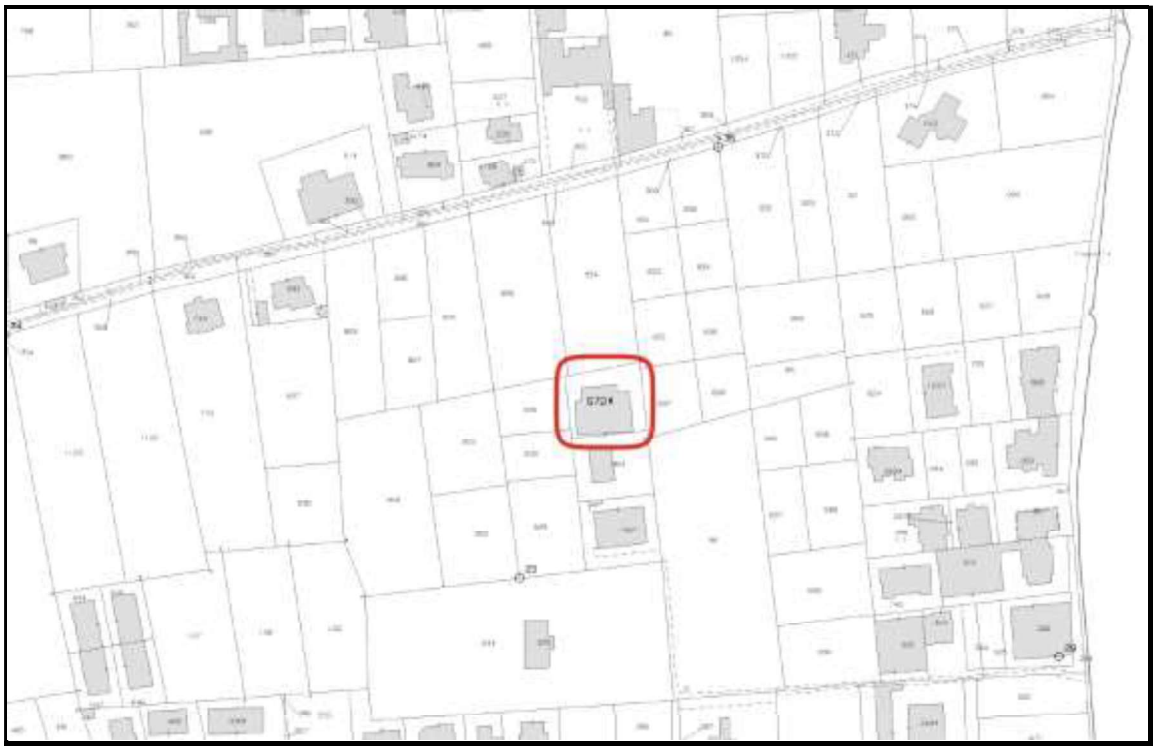
_ Foto satellitare fabbricato Via San Luca, 18 _ Giugliano in Campania _

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026



Mappa catastale SOGEI _ Foglio 21 _ Particella 572 _ *(allegato n. 04)*



_ Mappale Terreni Correlato: Foglio 21 – Particella 572 _ *(allegato n. 05)*

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

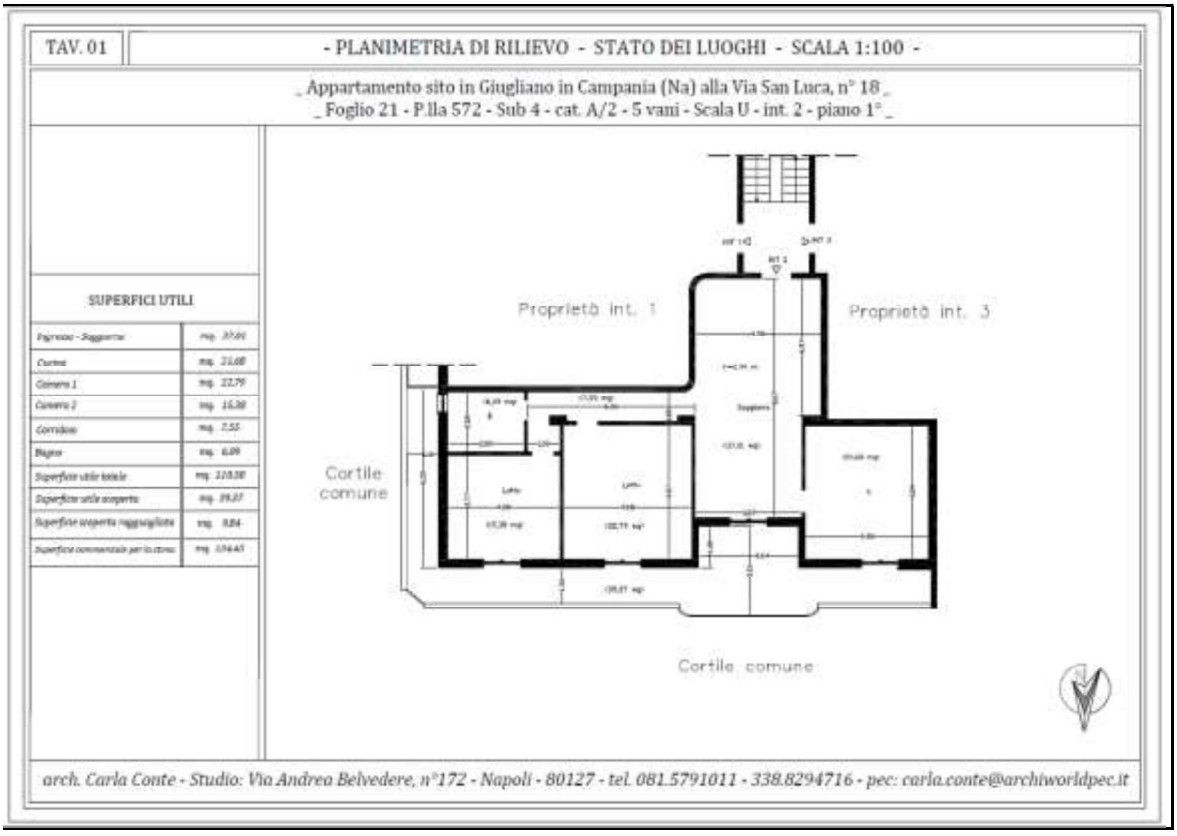
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Giugliano in Campania (Na), alla Via San Luca, n. 18 - piano 1 - int. 2.

Allo stato attuale il bene staggito si presenta composto da: ingresso – soggiorno, cucina, con affacci su una lunga balconata ad elle, corridoio, due camere da letto e bagno. Gli ambienti sono orientati su due lati: tutte le camere a nord, il bagno ad est. *(allegato n. 06)*

L'appartamento ha, attualmente, una superficie netta interna di circa mq. 110,50, oltre alla superficie scoperta totale di circa mq. 39,37.
L'altezza totale rilevata dell'immobile è di circa mt. 2,90.



_ 06. Allegato_ Planimetria di rilievo _ Stato dei luoghi _

Le misurazioni sono state elaborate secondo i criteri condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

state desunte da un rilievo metrico diretto, eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un sistema cad vettoriale.
Le aree dei singoli vani sono riportate nella tabella seguente:

Ambienti	Superficie mq.
Ingresso -Soggiorno	37,01
Cucina	21,68
Camera 1	22,79
Camera 2	15,38
Corridoio	7,55
Bagno	6,09
Superficie netta interna	**110,50**
Superficie scoperta	**39,37**
Superficie scoperta ragguagliata	**9,84**
Superficie commerciale	**134,43**

La superficie commerciale risultante per la stima dell'immobile è di circa mq. 134,43.
La superficie commerciale è pari alla somma dei: *Vani principali ed accessori diretti.*
La misura dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali. Queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari. I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

La superficie dei balconi è stata ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,25: Balcone 1 = 39,37 x 0,25 = 9,84 mq.
La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. (D.P.R. 138/98).

Descrizione particolareggiata dell'edificio:

Il fabbricato, a pianta pressoché quadrangolare, è caratterizzato, oltre che da un piano cantinato, da tre livelli fuori terra, per un totale complessivo di 7 immobili. L'edificio è circondato da una cancellata interrotta da due ingressi: il primo, corrispondente al civico n. 18, immette in un'area scoperta di modeste dimensioni, che conduce al portone del fabbricato; un secondo cancello si apre sulla rampa di accesso al livello inferiore dell'edificio. Le facciate e le parti interne si distinguono per l'armonia estetica e per le ottime condizioni manutentive.
Lo stabile non è dotato di ascensore e di servizio di portierato.
Non esiste regolamento condominiale del fabbricato.
Non è nominato un Amministratore di condominio.
Solai: Struttura portante in cemento armato, con solai tipo misto prefabbricato.
Tompagnature: Murature di forati, con camera d'aria.
Facciate: Tinteggiate, ad eccezione della fascia di prospetto in corrispondenza del portone di ingesso che è rivestita con klinker.
Androne: Pavimento in marmo tipo Trani, con inserti sui pianerottoli di marmo tipo Rosso di Verona.
Scale: Ossatura in muratura con pedate ed alzate in marmo, corrimano in ferro verniciato.

Descrizione particolareggiata dell'immobile:

La quasi totalità delle pareti dell'appartamento è tinteggiata, solo in alcune zone sono rivestite con carta da parati.
Divisori interni: Blocchi di lapilcemento.
Pavimentazione: Tutti gli ambienti: pavimento in ceramica color cotto, dimensioni 33x33. Bagno: piastrelle in ceramica, dimensioni 20x20 in colore azzurro. Balcone: pavimento in gres color cotto, dimensioni 30x15.

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

Rivestimenti: Soggiorno e corridoio: tinteggiatura tipo marmorino tonalità giallo crema
Camere da letto: tinteggiatura in colore bianco
Cucina: rivestimento in piastrelle dimensioni 10x10, solo nella zona cottura.
In tutti gli ambienti è stata applicata una fascia di parato in carta ad altezza di circa 120 cm.
Bagno: rivestimento con piastrelle in ceramica, dimensioni 20x20 in colore bianco, con inserto di greca dalle tonalità azzurre ad altezza di cm. 100.

Bagno: dotato di lavabo, w.c., bidet, e vasca.

Serramenti esterni: Gli infissi sono in pvc color bianco e con persiane in ferro, del tipo alla napoletana.

Serramenti interni: Porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico: Diparte dal quadro generale. Quadro di zona per l'impianto di illuminazione a vari settori. Predisposizione per collegamenti TV. Sono privi di certificazione di conformità.

Acqua calda sanitaria: caldaia a gas

È dotato di impianto di riscaldamento.

Impianto citofonico: presente

Impianto di condizionamento: non è dotato di impianto di condizionamento.

Veduta ed esposizione: Ha una esposizione prevalentemente a nord, ad eccezione dell'apertura della stanza da bagno ad est. Affaccia su una vasta area a verde. È abbastanza luminoso

Condizioni: si presenta in ottimo stato di manutenzione con finiture di livello buono. Si segnala soltanto la necessità del ripristino del parapetto del balcone e del soffitto dell'intradosso del balcone sovrastante ammalorati da danni infiltrativi.

Non risultano pertinenze indicate nel titolo di provenienza.

Non è dotato di Attestato di prestazione energetica, non obbligatorio alla data della compravendita dell'immobile. (14 dicembre 2007)

In allegato Rilievo fotografico dell'immobile *(allegato n. 08)*

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026



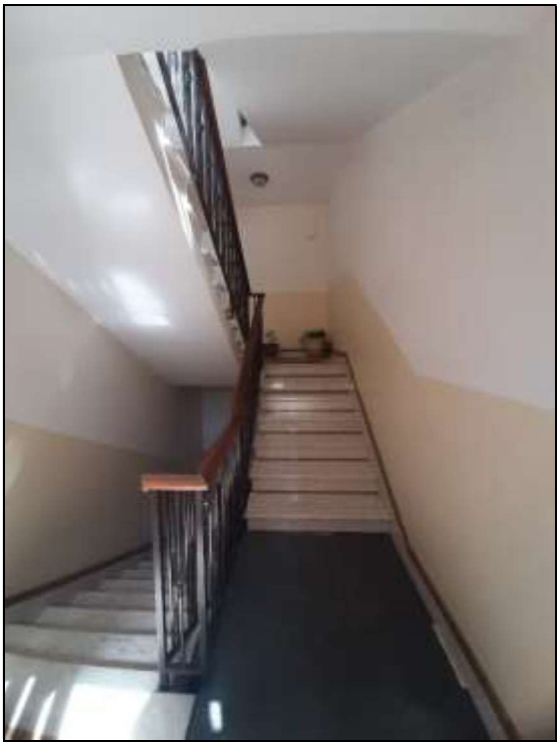


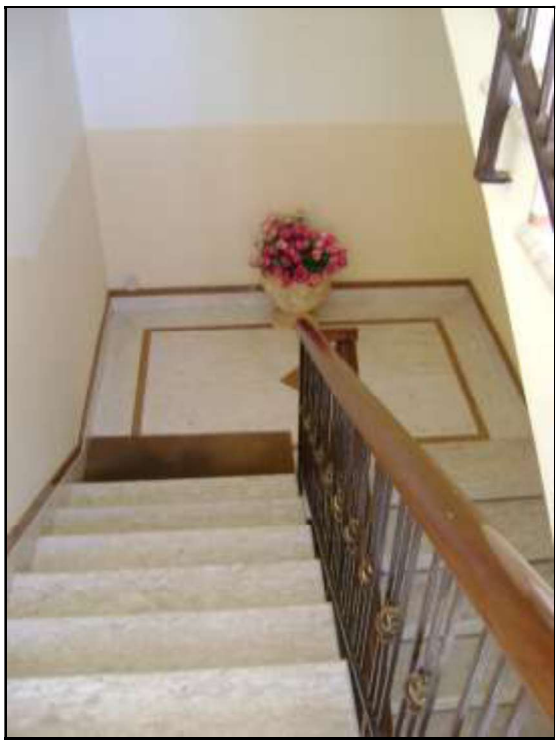
Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026



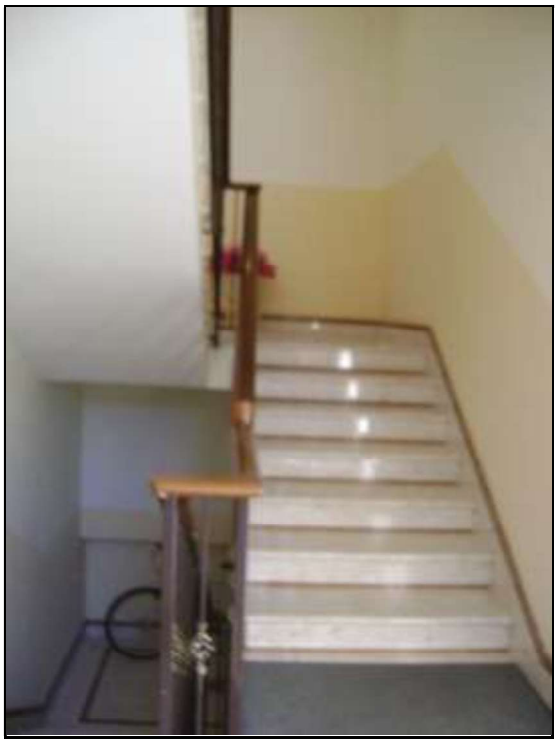






Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026









Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026





- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 – 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 - 338.8294716 –
- pec: carla.conte@archiworldpec.it – peo: arch.carlaconte@virgilio.it

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026





Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026



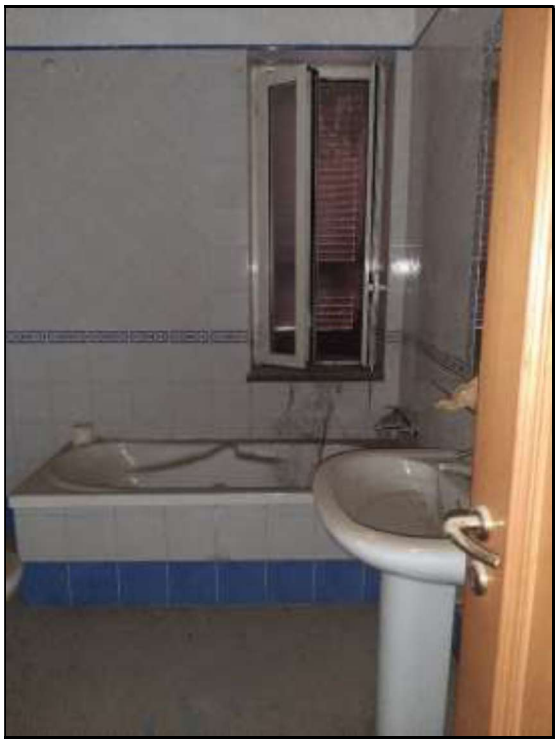


Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026



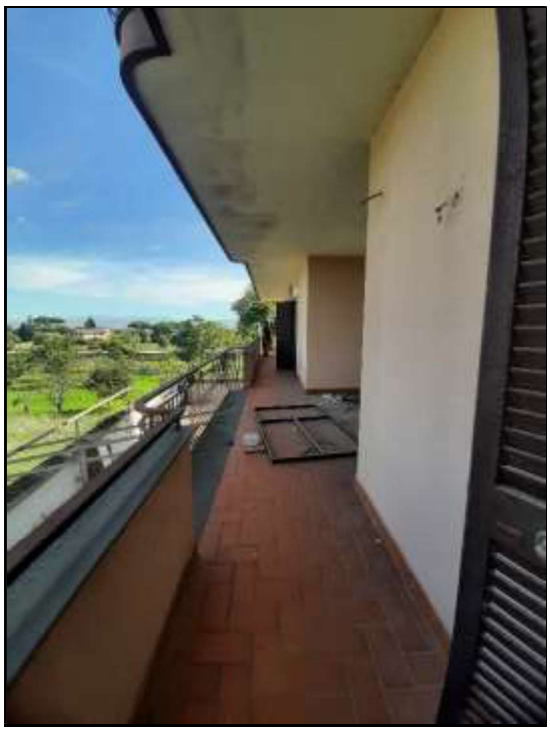




Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026









- architetto Carla Conte - CTU Tribunale di Napoli – Materia civile: n. 941 - P. IVA 07018460639
- Via Andrea Belvedere, 172 – 80127 – Napoli – 081.5791011 – 081.5584701 - 338.8294716 –
- pec: carla.conte@archiworldpec.it – peo: arch.carlaconte@virgilio.it

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026





Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

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

Sono stati acquisiti per l'identificazione catastale:

- Estratto catastale storico immobile *(allegato n. 01)*
- Estratto catastale storico terreni *(allegato n. 02)*
- Planimetria catastale del 24/04/2002 *(allegato n. 03)*

TIPOLOGIA: Porzione di fabbricato - APPARTAMENTO -

Comune di Giugliano in Campania (Na), alla Via San Luca, n. 18_ Scala U _ piano 1 _ int. 2.

Confini:	sud: int. 1 e cassa scala – ovest: int. 3 – nord: cortile comune – est: cortile comune.

Estremi catastali: _ C. F. del Comune di Giugliano in Campania (Na) **(Codice: E054)** _

Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categ	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Rendita
	21	**572**	**4**		**A/2**	**4**	**5 vani**	**Tot. 126 m² Totale: escluse aree scoperte: 118 m²**	**€ 309,87**

- **Mappale dei terreni correlati: Foglio 21 – Particella 572.** *(allegato n. 05)*
- **La visura storica catasto terreni individua la particella come "Ente urbano"** *(allegato n. 02)*

È stata riscontrata l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

L'immobile, allo stato attuale, non è conforme alla planimetria catastale presentata il 24/04/2002 e nuovamente estratta dalla scrivente in data 09/04/2026. *(allegato n. 03)*

Le difformità, evidenziate nelle planimetrie di confronto, sono:

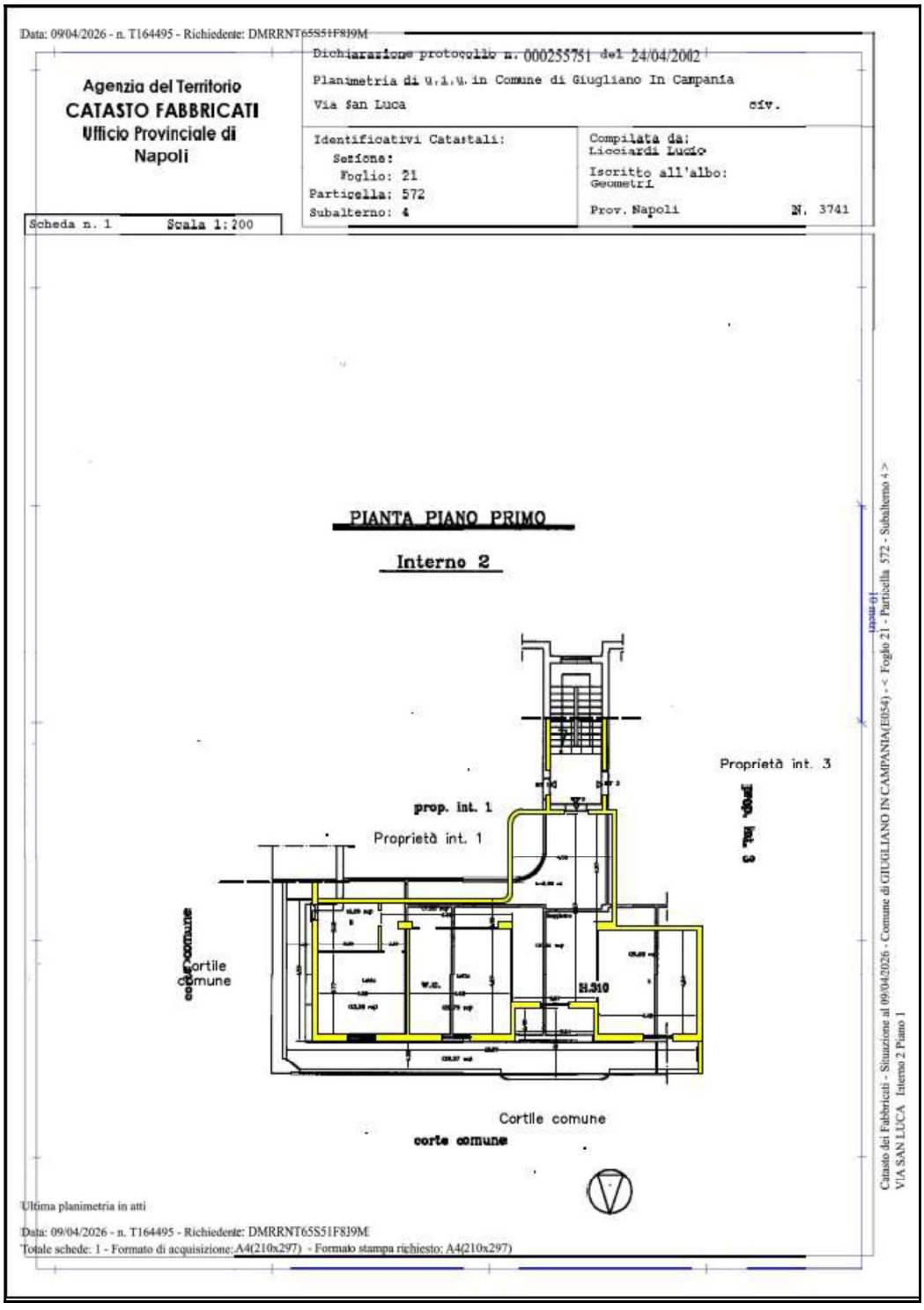
1. **Difformità distributiva interna:** modifica della ripartizione degli spazi funzionali e dei vani, comportante una diversa configurazione planimetrica rispetto alla planimetria catastale.
2. **Difformità distributiva esterna:** mancata corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in merito a posizionamento e consistenza numerica dei vani

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

porta/finestra.

3. **Difformità della sagoma planivolumetrica del fabbricato.**



_ 07. Allegato_ Sovrapposizione tra stato dei luoghi e planimetria catastale del 24/04/2002 _

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

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

LOTTO UNICO

- **Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), alla Via San Luca, n. 18 _ Scala U _ piano 1° - int. 2.**
- **Composto:** da un ingresso – soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno, con affacci su una lunga balconata ad elle.
- **Confina con**: sud: int. 1 e cassa scala – ovest: int. 3 – nord: cortile comune – est: cortile comune.
- **Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (Na):** Foglio 21, p.lla 572, sub 4 - Cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza: 5 vani – superficie catastale 126 m² totale (escluse aree scoperte 118 m²) - rendita euro 309,87.
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale del 24/04/2002 per la diversa distribuzione interna e la difformità della sagoma planovolumetrica del fabbricato.
- Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade in: "Zona E1 – Agricola normale", senza vincoli.
- Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, **è stato edificato in assenza di concessione edilizia.**
- In data 28/02/1995, con prot. n. 15276, fu presentata, per il fabbricato, sito in Giugliano in Campania (Na) – alla Via San Luca, n. 18 – fl. 21 – p.lla n. 572, all'epoca costituito da un piano seminterrato, terra e primo piano, adibito ad attività artigianale, istanza di condono edilizio, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94. Si evidenzia che attualmente l'edificio è costituito da anche da un secondo piano.
- Il Comune ha, inoltre, certificato che l'intero fabbricato **è insuscettibile di sanatoria.**
- **Risulta essere stata emessa, in data 24/02/1999, ordinanza di demolizione n. 31/99 e non risulta essere stata emessa ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale.**
- **Non è stato prodotto dal Comando Polizia Municipale di Giugliano in Campania la redazione e/o trasmissione del verbale di ottemperanza /inottemperanza dell'ordinanza di demolizione n. 31/99.**

PREZZO BASE D'ASTA euro 140.000,00

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

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

L'immobile, identificato al N.C.E.U. Comune di Giugliano in Campania (Na) _ foglio 21 _ part.lla 572 _ sub. 4 _ Scala U _ piano 1°_ int. 2 – 5 vani catastali, è pervenuto per compravendita:

- L'immobile è pervenuto [redacted] (in regime di separazione di beni), in virtù di atto di compravendita, in data 14 dicembre 2007, rep. N. 14107, raccolta n. 5996, trascritto all'Agenzia del Territorio di Napoli 2, il 17 dicembre 2007 ai nn. 81411/43276;
- Il suolo su cui si è edificato è pervenuto a [redacted] con trascrizione RRII Napoli 2 ai nn. 10309/8005 del 29.03.1993 [redacted] – atto di compravendita per Notaio Alfonso Monda del18.03.1993 (NCT Giugliano in Campania Fg. 21 Ptc. 572 (ex 101/d)), in seguito a frazionamento del 09.02.1993 n. 809.1/1993 in atti dal 30.09.1994, la Ptc. 101 del Fg. 21 (mq. 5926) è stata soppressa e variata in Ptcc. 569-570-571 e 572;
- [redacted] proprietario al ventennio (in comunione dei beni) con trascrizione RRII Napoli 2 nn. 437/344 del 07.01.1987 – atto di compravendita per Notaio Salvatore Sica del 17.12.1986 contro [redacted]

È stato acquisito **copia del titolo di acquisto** a rogito del Notaio Luigi Castaldo. *(allegato n. 09)*

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

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

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

In data 28/02/1995, con prot. n. 15276, fu presentata, per il fabbricato, sito in Giugliano in Campania (Na) – alla Via San Luca, n. 18 – fl. 21 – p.lla n. 572, costituito all'epoca da un piano seminterrato, terra e primo piano, adibito ad attività artigianale, istanza di condono edilizio, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, da parte [redacted]

Si evidenzia che l'edificio è costituito anche da un secondo piano.

Detta istanza, insieme ad altre richieste, è stata trafugata da ignoti nella notte del 3-4 gennaio 1996 e regolarmente denunciata alla Polizia di Stato e Carabinieri di Giugliano, in data 04/01/1196.

Successivamente, in data 31/10/1997 con prot. n. 42523, la suddetta pratica è stata ricostruita, secondo le modalità della Delibera del G.M. n. 177/96, ma con nota del 12/11/1998, la stessa istanza di condono è stata oggetto di diniego.

Nell'atto di compravendita dell'immobile, acquisito dal Notaio Luigi Castaldo, all'art. 5 è riportato che "per il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania (Na), concessione edilizia in sanatoria, in data 21 Agosto 2006, con protocollo n. 6194/SAN/86".

- Il Comune di Giugliano in Campania – Settore Assetto del Territorio ha attestato che tale numero di concessione risulta essere stato rilasciato per un altro immobile e che, pertanto, **"la citata concessione edilizia è da ritenersi che sia stata oggetto di falsificazione".** *(allegato n. 10)*
- Il Comune ha, inoltre, certificato che l'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via San Luca, n. 18 e riportato in Catasto al Fl. 21, P.lla 572, sub. 4 **è insuscettibile di sanatoria.** *(allegato n. 11)*
- **Per il fabbricato di cui è parte l'immobile**, inoltre, **risulta essere stata emessa, in data 24/02/1999, ordinanza di demolizione n. 31/99 e non risulta essere stata emessa ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale.** *(allegato n.12)*

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

- **Non è stato prodotto dal Comando Polizia Municipale di Giugliano in Campania la redazione e/o trasmissione del verbale di ottemperanza/inottemperanza dell'ordinanza di demolizione n. 31/99,** così come da richiesta dall'Ufficio della Tutela del Territorio in data Prt.G. 0045500/2026 - I - 30/03/2026. *(allegato n. 13)*
- Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade in: **"Zona E1 – Agricola normale", senza vincoli.** *(allegato n. 14)*

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

L'immobile risulta libero e vuoto da persone e/o cose.

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli che NON graveranno a carico dell'acquirente:

1. domande giudiziali e giudizi in corso;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli che graveranno a carico dell'acquirente:

1. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:

l'aggiudicatario acquisterà l'obbligo di ottemperare alla demolizione in quanto l'immobile è insuscettibile di sanatoria ed è stata emessa ordinanza di demolizione.

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

- **Iscrizione ipoteca volontaria RRII Napoli 2, in data 17 dicembre 2007, ai nn. 81412/24012, favore di** [redacted]

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

[redacted] in virtù di atto del Notaio Luigi Castaldo del 14.11.2007, importo euro 600.000,00, capitale euro 300.000,00 – scadenza al 13.12.2037;

- **Iscrizione ipoteca volontaria RRII Napoli 2, in data 16 febbraio 1998, ai nn. 4718/640, a favore di** [redacted] (per 1/1 proprietà), in virtù di atto del Notaio Annamaria Fiore del 09/02/1998, importo Lire 440.000.000 (pari a Euro 227.241,04), capitale Lire 220.000.000 (pari a Euro 113.620,52) – scadenza al 13.12.2037;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Corte D'appello di Napoli del 16 ottobre 2010** repertorio n. 578 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 09 marzo 2011 al numero generale 9611 e al numero particolare 6802 a favore di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 21 Particella 572 Subalterno 4.

- **DIFFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIE:**
  l'immobile è insuscettibile di sanatoria ed è stata emessa ordinanza di demolizione per l'intero fabbricato in cui esso ricade.

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

Il fabbricato e, pertanto, l'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene non è gravato da censo, livello, usi civici, servitù pubbliche, né da vincoli artistici o storici, come attestato dall'Ufficio Settore Pianificazione Territoriale edilizia con nota Prt.G. 0038023/2026 - U - 16/03/2026. *(allegato n.14)*

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

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

- Il fabbricato **NON** dispone di Regolamento di condominio.
- **NON** è stato nominato un Amministratore condominiale.
- Non ci sono pertinenze o beni condominiali, né vincoli ed oneri di nessuna natura.
- Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valutare un immobile totalmente abusivo e colpito da un'ordinanza di demolizione è un esercizio di "sottrazione", poiché l'immobile, di fatto, non ha valore di mercato come edificio. Il valore non può essere calcolato sulla superficie commerciale costruita. La valutazione si sposta sul **valore del suolo residuo**. Nel caso in esame il suolo è agricolo e il costo di demolizione (comprensivo dei costi di demolizione, spese tecniche, smaltimento rifiuti, sanzioni, etc.) supera il valore del terreno stesso e l'immobile, pertanto, ha un **valore negativo** o simbolico.

Si proporrà, pertanto, un Valore di mercato se si riterrà di disporne la vendita. L'aggiudicatario, tuttavia, acquisterà l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ereditando tutti gli oneri e le sanzioni.

Procedimento di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato, si è ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo cosiddetto "sintetico-comparativo", in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, attraverso un'indagine di mercato, si sono potute reperire numerose informazioni circa i prezzi di beni simili a quello da stimare.

Nella stima di un immobile, infatti, occorre considerare alcuni parametri, che incidono notevolmente nella determinazione del prezzo di compravendita: la zona in cui esso è situato e l'edificio cui appartiene.

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

Relativamente alla zona, ad esempio, gli elementi che incidono sul prezzo di mercato sono la centralità, la posizione panoramica o di prestigio, la presenza di attrezzature commerciali, la tipologia degli insediamenti abitativi, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, ecc. Per l'edificio, invece, sono importanti l'aspetto architettonico, la presenza di giardini interni, del portiere, dell'ascensore, ecc.

La zona

Via San Luca è una traversa di Via Oasi Sacro Cuore, una grande arteria di collegamento tra Aversa e il centro di Giugliano in Campania. La zona di San Luca ricade ai confini del Comune, in prossimità dei Comuni di Aversa e di Melito.

Con Via San Luca si identifica un'area interna, individuata come zona agricola, ma alquanto urbanizzata.

La strada, essendo interna, non è interessata da fenomeni di inquinamento acustico-ambientale, derivanti da un intenso traffico veicolare; non è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, che in numero ridotto sono, invece, su Via Oasi Sacro Cuore; non è in prossimità delle grandi reti di trasporto pubblico (metropolitane), essendo distante circa Km.3 dalla stazione di Giugliano in Campania in Via Colonne e Km. 2,5 da quella di Aversa ed, inoltre, non esistono linee di autobus, urbane ed extraurbane, che la collegano al centro.

Relativamente alla tipologia abitativa, il luogo è omogeneo, definito da un'espansione edilizia degli anni '90 e successivi.

L'edificio

Descritto al punto 2

Indagini di mercato

Le informazioni sui dati del mercato immobiliare italiano presentano aspetti problematici, poiché presentano un elevato grado di disomogeneità e frammentazione.

Per una corretta indagine di mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti, che prevede l'osservazione dei dati forniti dalle fonti dirette ed indirette e la rielaborazione di tali valori, mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Per valore di mercato unitario s'intende il prezzo medio in euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di registro. I valori devono intendersi

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

riferiti al seguente "immobile tipo": "appartamento con destinazione civile, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato, Classe Energetica G". I riferimenti utilizzati, la **Norma Uni 10750,** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale e le indicazioni metodologiche son fornite **dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).**

1) **Le fonti indirette,** di seguito riportate, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori, prendendo in considerazione:

a) i valori del II semestre 2025 della banca dati **dell'O.M.I. – Agenzia delle Entrate;**

b) i valori ufficiali tratti dal **"Borsino Immobiliare della provincia di Napoli" anno 2026;**

2) **Le fonti dirette** (annunci di agenzie di intermediazione immobiliare, siti specializzati di settore, informazioni assunte in loco) forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. I valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso gli annunci degli operatori locali accreditati.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Quotazioni: riferite: Anno 2025 – Semestre II

Fascia/Zona: Semicentrale/ Semicentro orientale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq.)	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1.100 – 1.650	Lorda


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

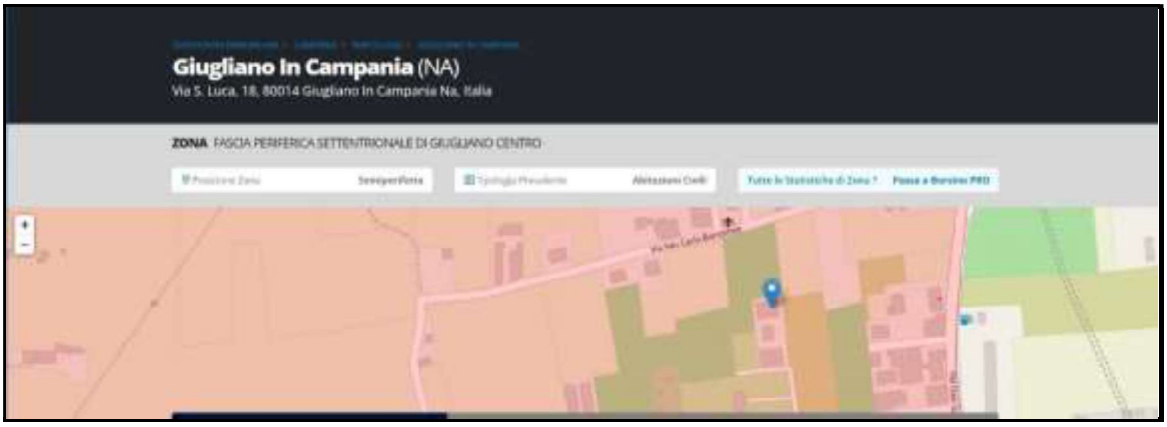
Borsino Immobiliare Napoli –

Comune: Giugliano in Campania (NA)

Fascia/zona: Via San Luca

Quotazioni: riferite all'attualità: anno 2026

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale





- Listino Borsino Immobiliare -

*Valori Agenzie immobiliari _ Zona Via San Luca _ Giugliano in Campania (Na)_*

Agenzie immobiliari	Indirizzo	Stato manutenzione	Livello finiture	Metratura (mq)	Valore	Prezzo (€/mq)
Dove.it	Via San Luca - P rialzato	Buono	Buono	98	136.000	1.388

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

Grimaldi Point Giugliano Est Centro	Via Oasi Sacro Cuore - P 2°	Ottimo	Ottimo	110	155.000	1.409
			Prezzo medio (€/mq)			**1.398**

Rielaborazione dei valori

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori dei listini ufficiali delle quotazioni OMI, del Borsino Immobiliare e delle Agenzie immobiliari si riferiscono ad una zona di mercato immobiliare riconducibile all'area dell'edificio in questione.

Dalla rielaborazione dei 3 valori si ottiene un prezzo medio e si determina Vm (arrotondato):

$$V_m = 1.375{,}00\ €/m^2$$

Tale valore medio V_m, moltiplicato per il prodotto (Kt) di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2, ...,K_n), corrispondenti ai vari fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili, determinerà l'effettivo valore V_a dell' immobile per m².

Moltiplicando, infine, il valore per m² (V_a) per la **superficie commerciale (S_c)** si perverrà al prezzo degli immobili, dato da: $V = V_a \times S_c$

dove: V = valutazione dell'immobile

V_a = valutazione dell'immobile per m²

S_c = superficie commerciale

Nel caso specifico Sc. = mq. 134,43

Arrotondata per difetto = mq. 134,40

Determinazione del prezzo di vendita
- Appartamento Via San Luca, n° 18 –
_ fl. 21 - p.lla 572 - sub. 4 - Scala U - piano 1° - int. 2 – cat. A/2 _

Occorre ora definire i coefficienti (K_1, K_2, ...,K_n), relativi all'immobile da stimare nella sua specificità, in base alle seguenti caratteristiche:

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

Caratteristiche relative all'edificio	
Qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico mediocre; senza ascensore e privo di servizio di portierato: 2%)	*K1 = 1,02*
Incidenza per spese di manutenzione straordinaria parti comuni (facciate ed interni fabbricato in pessimo stato di manutenzione: 0%)	*K2 = 1,00*
Apprezzamento per possibilità di posto auto (Incidenza: +2%)	*K3 = 1,02*
Caratteristiche relative all'appartamento	
Coefficienti relativi all'esposizione e posizione (esposizione, prevalentemente, su un solo lato, a nord; veduta su aree agricole; piano primo senza ascensore: -6%)	*K4 = 0,94*
Incidenza della superficie dell'appartamento (taglio da 120 a 150 m²: - 5%)	*K5 = 0,95*
Caratteristiche intrinseche (corretta distribuzione spazi, differenza tra zona giorno e notte, ampia balconata: + 2%)	*K6 = 1,02*
Incidenza per il suo stato di manutenzione (stato di manutenzione ottimo: + 0%)	*K7 = 1,00*

Coefficiente sintetico Kt prodotto dei parziali K1 x K2....x K7: **Kt = 0,947**

Il valore dell'appartamento per m² (Va) è: Va = Kt x Vm

Va = 0,947 x 1.375,00 €/m² = €/m² 1.302,00

arrotondato per difetto a €/m² 1.300,00

Il valore dell'immobile (V) è: V = Va x Sc

V = €/m² 1.300,00 x m² 134,40 = 174.720,00
Arrotondato per eccesso

VALORE DI MERCATO € 175.000,00

A seguito della riforma dell'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 – art. 13, comma 1, lett. o) e art. 14, comma 1, lett. e), al valore di mercato stimato verrà applicata una **riduzione,** (misura compresa tra il 10% e il

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

20%) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso specifico si deve giungere ad una valutazione del valore di mercato del cespite, operando un congruo abbattimento del valore in ragione dell'esito delle verifiche e per l'assenza di appetibilità commerciale, **in quanto esso è integralmente abusivo, non è suscettibile di sanatoria ed è stata emessa, dal Comune di Giugliano in Campania, ordinanza di demolizione.**

Nel caso di specie si ritiene di poter applicare una riduzione del 20% del valore di mercato.

VALORE DI MERCATO € 175.000,00 – 20% = € 140.000,00

Valore arrotondato per eccesso a € 140.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 140.000,00

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

- Il bene pignorato **NON** è stato pignorato solo pro quota.
- È possibile vendere il bene pignorato in un **solo lotto.**

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.

Si è provveduto a acquisire certificato contestuale di Stato civile, Anagrafico di matrimonio e di Residenza *(allegato n. 15),* oltre all'Estratto matrimonio del debitore [redacted]

Nell'Anagrafico di matrimonio è riportato **ANNOTAZIONI: NESSUNA**

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306

Ist. n. 9 dep. 30/04/2026

CONCLUSIONI

L'Esperto ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata.

Fanno parte integrante della relazione di stima i seguenti allegati:

Allegato n. 01	Visura storica catastale immobile - Fl. 21 - p.lla 572 – sub. 4
Allegato n. 02	Visura storica catastale terreni - Fl. 21 - p.lla 572 – sub. 4
Allegato n. 03	Planimetria catastale - Fl. 21 - p.lla 572 – sub. 4
Allegato n. 04	Mappa catastale SOGEI _ Fl. 21 - p.lla 572
Allegato n. 05	Mappale terreni _ Fl. 21 - p.lla 572
Allegato n. 06	Planimetria rilievo Via San Luca, n. 18 _ Giugliano in Campania (Na)
Allegato n. 07	Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale del 24/04/2002
Allegato n. 08	Allegato fotografico immobile Via San Luca, n. 18
Allegato n. 09	Atto di provenienza immobile Notaio Luigi Castaldo
Allegato n. 10	Esito ricerca – Settore Assetto del territorio 1^
Allegato n. 11	Esito ricerca – Settore Assetto del territorio 2^
Allegato n. 12	Esito ricerca – Settore Assetto del territorio 3^
Allegato n. 13	Esito ricerca – Settore Pianificazione Territoriale Edilizia
Allegato n. 14	Esito ricerca – Settore Tutela del territorio
Allegato n. 15	Certificato contestuale Stato civile, Anagrafe, Matrimonio
Allegato n. 16	Attestazione di invio relazione alle parti

Napoli, 30.04.2026

L'Esperto stimatore
arch. Carla Conte

Firmato Da: CONTE CARLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42b700dbdd78934fd603af8b33c4c306