

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
III SEZIONE CIVILE  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**INTEGRAZIONE**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 630/2015 R.G.E.**

**PROMOSSO DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**CONTRO**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA**

**C.T.U. ARCH. SOFIA PALMA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## TRIBUNALE DI NAPOLI V SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

Procedura di Espropriazione immobiliare N. 630/2015 R.G.E.

Promossa dalla **dalla Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** rappresentata e difesa dall' **Avv. Aldo Corvino** contro i signori **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**.

**G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA**

**C.T. U. ARCH. SOFIA PALMA**

La sottoscritta Arch. Sofia Palma, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n° 8364 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con studio in via Plinio il Vecchio 80014 Giugliano in Campania (Na) tel. 081-8947504 cell. 340-2544485, il in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominata per la causa in epigrafe dal G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA, promossa dalla **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** rappresentata e difesa dall' Avv. Aldo Corvino contro i signori **XXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx e **XXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx) nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

### **LOTTO N.1**

Il bene pignorato ha quota indivisa.

L'appartamento, ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, piano primo, int. 3, identificato all'N.C.E.U. al foglio 6 p.la 1051, sub. 5;

Il cespite risulta intestato al sig.re xxxxxxxxxxx per piena ed intera proprietà, sia dall'atto di pignoramento, che dai dati indicati al Catasto e in Conservatoria.

L'esperto fa presente che il pignoramento ha ad oggetto l'intera quota, in titolarità dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxx, il quale, riceve in data 30 giugno 1993, il cespite in donazione; facente parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051.

Il sig. xxxxxxxx, è coniugato e si trova in **comunione legale dei beni** con la sig.ra xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxx, il xxxxxxxx dal giorno 8 gennaio dell'anno xxxx, presso il Comune di Giugliano in Campania (NA).

Il CTU, evidenzia, come già riportato nella perizia, a pagina cinque (5) dell'atto sopracitato, xxxxxxxxxxx, dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni con la coniuge, **ma che il presente acquisto non ricade nella comunione legale ex lettera b) dell'art.179 c.c.**

Pertanto, l'esperto ha proseguito alla valutazione dell'intera quota della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

**STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA'**

**€ 143.800,00 (Centoquarantatremilaottocento,00)**

**STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA**

**€ 129.420,00 (Centoventinovemilaquattrocentoventi,00)**

**LOTTO N.2**

Il bene pignorato ha quota indivisa.

Terreno sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; è identificato all'N.C.E.U. al foglio 83 p.lla 1326. Il cespite risulta intestato al sig.re xxxxxxxxxxxx per piena ed intera proprietà, sia dall'atto di pignoramento, che dai dati indicati al Catasto e in Conservatoria.

L'esperto fa presente che il pignoramento ha ad oggetto l'intera quota, in titolarità dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx, il quale, acquista in data 20 gennaio 1995, la piena ed intera proprietà di un terreno di are 10.00 (are dieci), confinante con xxxxxxxxxxxx, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.

Il sig. xxxxxxxxxxxx, è coniugato e si trova in **comunione legale dei beni** con la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx, il xxxxxxxxxxxx, dal giorno 8 gennaio dell'anno xxxx, presso il Comune di Giugliano in Campania (NA).

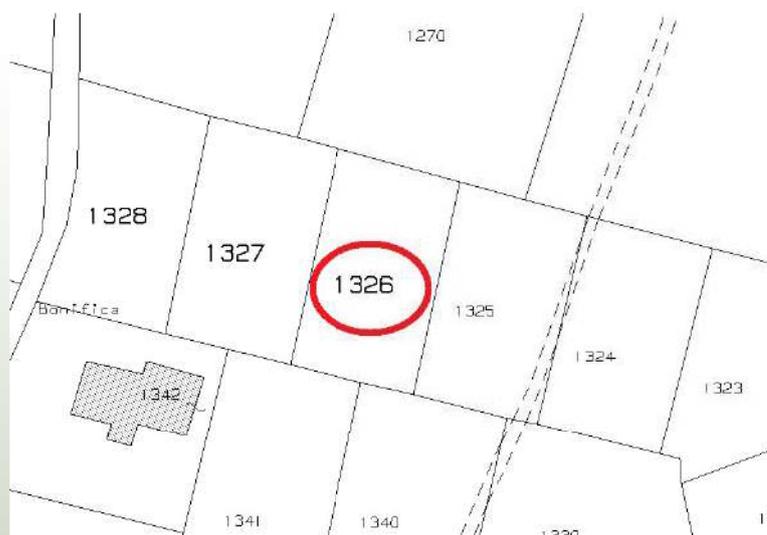
Pertanto, l'esperto ha proseguito alla valutazione dell'intera proprietà dei sig.ri xxxxxx e xxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni dell'immobile oggetto di pignoramento.

**STIMA DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'**

**€ 50.000,00 (Cinquantamila,00)**

**STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA**

**€ 45.000,00 (Quarantacinquemila,00)**



**Individuazione p.lla 1326**

### LOTTO N.3

Il bene pignorato **NON** ha quota indivisa. La quota pignorata è 1/3.

Un deposito-locale cantinato, ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, piano interrato; riportato al N.C.E.U. del Comune di Qualiano (NA) al foglio 6, p.lla 1051, sub 9, piano S/1; Il cespite è intestato al sig. xxxxxxxx e xxxxxxxx, rispettivamente per la proprietà 1/3, per la piena proprietà.

L'esperto fa presente che il pignoramento ha ad oggetto l'intera quota, in titolarità dell'esecutato sig. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, i quali, ricevono in data 30 giugno 1993, il cespite in donazione, facente parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051.

Il sig. xxxxxxxxxx, è coniugato e si trova in comunione legale dei beni con la sig.ra xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx, il xxxxxxxx dal giorno 8 gennaio dell'anno xxx, presso il Comune di Giugliano in Campania (NA).

Il sig. xxxxxxxx, è coniugato e si trovava in comunione legale dei beni con la sig.ra xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, dal giorno 10 maggio dell'anno 1981, presso il Comune di Qualiano (NA).

Il CTU, evidenzia, come già riportato nella perizia, a pagina cinque (5) dell'atto sopraccitato, xxxxxxxx e xxxxxxxxxx dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni con le proprie coniugi, ma che il presente acquisto non ricade nella comunione legale ex lettera b) dell'art.179 c.c.

Pertanto, l'esperto ha proseguito alla stima dell'intero quote della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, valutando due distinte quote, ciascuno, pari a 1/3.

Altresi, l'esperto precisa che, il bene oggetto di pignoramento risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile alla quota dei tre comproprietari.

La divisione già esiste, in quanto, il piano seminterrato è formato da vani autonomi e di libero godimento, con un corridoio da servitù che permette l'accesso ai singoli ambienti.

Inoltre, le suddette porzioni hanno la necessità di affrontare spese tecniche, già preventivate nella relazione, **non** richiedono di sostenere costi eccessivi e, non determinano un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto all'intero. Ne consegue che, la divisione non si presenta difficoltosa o dispendiosa.

L'esperto ha predisposto l'individuazione delle tre quote corrispondenti, per quanto è stato possibile, alla misura delle quote di ciascuno dei contitolari del diritto:

- porzione pari a 1/3 di xxxxxxxxxx (esecutato);
- porzione pari a 1/3 di xxxxxxxxxx (esecutato);
- porzione pari a 1/3 di xxxxxxxxxx (fratello degli esecutati).

STIMA DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'

€ 64.600,00 (sessantaquattromilaseicento,00)

STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' PARI A 1/3

€ 21.533,00 (Ventunomilacinquecentotrentatre,00)

**TOTALE VALORE DELLE DUE QUOTE PIGNORATE**

**€ 21.533,00 + € 21.533,00 = € 43.066,00**

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA DELL'INTERA PROPRIETA'

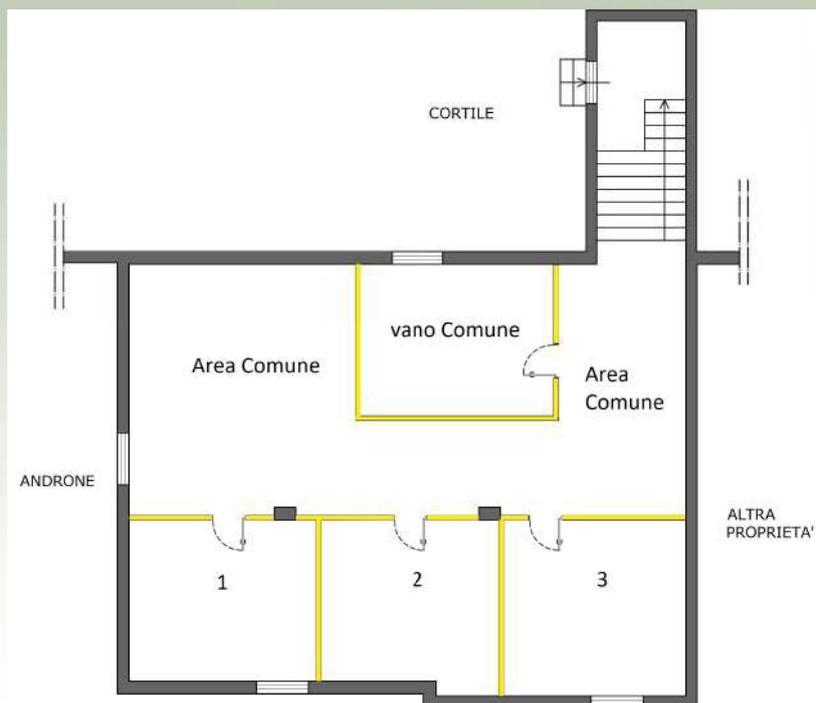
€ 58.180,00 (cinquantottomilacentottanta,00)

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA DELLA PROPRIETA' PARI A 1/3

€ 19.393,00 (dicianovemilatrecentonovantatre,00)

**TOTALE VALORE DELLE DUE QUOTE PIGNORATE**

**€ 19.393,00 + € 19.393,00 = € 38.786,00**



### Individuazione delle tre quote

#### LOTTO N.4

Il bene pignorato ha quota indivisa.

L'appartamento, ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, piano primo, int. 4, è identificato all'N.C.E.U. al foglio 6 p.la 1051, sub. 101 (ex sub. 6).

Il cespite risulta intestato al sig.re xxxxxxxxxxx, per piena ed intera proprietà, sia dall'atto di pignoramento, che dai dati indicati al Catasto e in Conservatoria.

L'esperto fa presente che il pignoramento ha ad oggetto l'intera quota, in titolarità dell'esecutato sig. xxxxxxxxx, il quale, riceve in data 30 giugno 1993, il cespite in donazione; facente parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051.

Il sig. xxxxxxxxx, è coniugato e si trovava in comunione legale dei beni con la sig.ra xxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx, dal giorno 10 maggio dell'anno xxxx, presso il Comune di Qualiano (NA).

Il CTU, evidenzia, come già riportato nella perizia, a pagina cinque (5) dell'atto sopracitato, xxxxxxxxx, dichiara di essere in regime di comunione legale dei beni con la coniuge, **ma che il presente acquisto non ricade nella comunione legale ex lettera b) dell'art.179 c.c.**

Pertanto, l'esperto ha proseguito alla valutazione dell'intera quota della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

#### STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

€ 157.800,00 (Centocinquantasettemilaottocento,00)

#### STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

€ 142.020,00 (Centoquarantaduemilaventi,00)

## LOTTO N.5

Il bene pignorato **NON** ha quota indivisa. La quota pignorata è ½.

Terreno, sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; è identificato all'N.C.E.U. al foglio 83 p.la 1327. (10 aree)

Il cespite risulta intestato al sig.re xxxxxxxxxx per piena proprietà, sia dall'atto di pignoramento, che dai dati indicati al Catasto e in Conservatoria.

L'esperto fa presente che il pignoramento ha ad oggetto l'intera quota, in titolarità dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxx, il quale, acquista in data 20 gennaio 1995, la piena ed intera proprietà di un terreno di are 20.00 (are venti), confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.

Il sig. xxxxxxxx, è coniugato e si trovava in comunione legale dei beni con la sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, dal giorno 10 maggio dell'anno xxxx, presso il Comune di Qualiano (NA). **In data 30/04/2002 con Atto n.19272, presso il Comune di Napoli, i coniugi scelgono la separazione patrimoniale dei beni (doc. in allegato).**

Pertanto, l'esperto ha proseguito alla valutazione della quota ½ del sig.re xxxxxxxx per la proprietà di ½ in quanto, nell'anno dell'acquisto i coniugi risultavano in comunione dei beni; in data del pignoramento (28/10/2015), i coniugi risultavano in separazione dei beni, nei loro rapporti patrimoniali (**Atto n. 19272 del 30/04/2002**).

Altresi, l'esperto precisa che, il bene oggetto di pignoramento risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile alla quota dei due comproprietari, il frazionamento si può attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive.

Inoltre, le suddette porzioni possono formarsi senza la necessità di affrontare e risolvere problemi tecnici che richiedano di sostenere costi eccessivi e, non determinano un notevole deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto all'intero. Ne consegue che, lo scioglimento della comunione non si presenta difficoltoso o dispendioso.

Non sono state preventivate spese di frazionamento, in quanto, può anche essere attribuito l'intero immobile ad uno dei dividendi oppure attraverso la vendita a terzi dell'immobile.

L'esperto ha predisposto una bozza di divisione con l'individuazione delle due quote corrispondenti, per quanto è stato possibile, alla misura delle quote di ciascuno dei contitolari del diritto:

- porzione pari a ½ di xxxxxxxx (esecutato);
- porzione pari a ½ di xxxxxxxx (moglie dell'esecutato).

### **STIMA DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'**

**€ 50.000,00 (Cinquantamila,00)**

### **STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' PARI A ½**

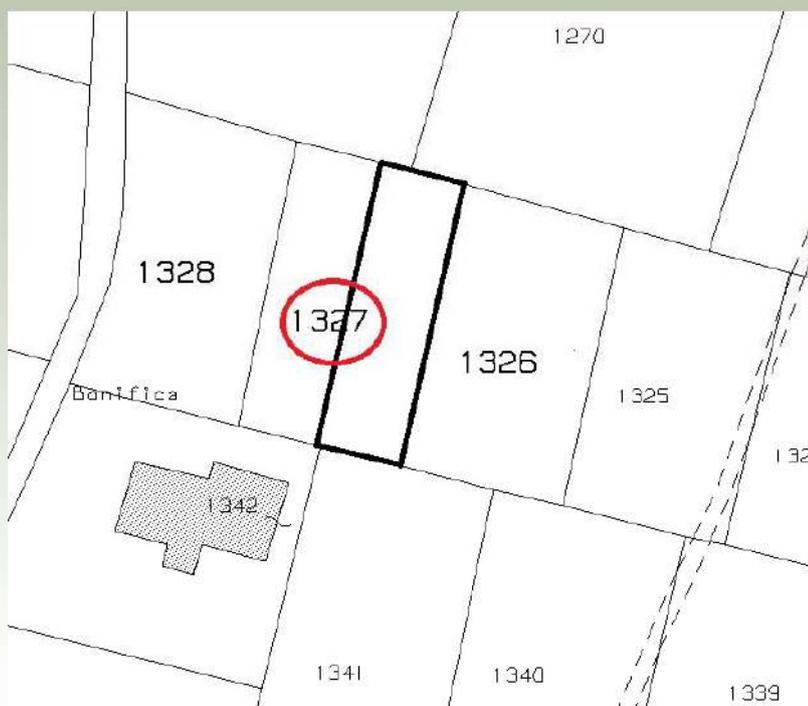
**€ 25.000,00 (Venticinquemila,00)**

### **STIMA DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'**

**€ 45.000,00 (Quarantacinquemila,00)**

### **STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' PARI A ½**

**€ 22.500,00 (Ventiduemilacinquecento,00)**



**Individuazione p.lla 1327**

#### LOTTO N.6

Il bene pignorato NON ha quota indivisa. La quota pignorata è  $\frac{1}{2}$ .

Terreno, sito in Giugliano in Campania (NA) alla località Staffetta con accesso da strada privata; è identificato all’N.C.E.U. al foglio 83 p.lla 1328, (10 aree).

Il cespite risulta intestato al sig.re xxxxxxxxxx per piena proprietà, sia dall’atto di pignoramento, che dai dati indicati al Catasto e in Conservatoria.

L’esperto fa presente che il pignoramento ha ad oggetto l’intera quota, in titolarità dell’esecutato sig. xxxxxxxxx, il quale, acquista in data 20 gennaio 1995, la piena ed intera proprietà di un terreno di are 20.00 (are venti), confinante con alveo di Bonifica, proprietà aliene e mezzeria della strada privata.

Il sig. xxxxxxxxx, è coniugato e si trovava in comunione legale dei beni con la sig.ra xxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxx, dal giorno 10 maggio dell’anno xxxx, presso il Comune di Qualiano (NA). **In data 30/04/2002 con Atto n.19272, presso il Comune di Napoli, i coniugi scelgono la separazione patrimoniale dei beni (doc. in allegato).**

Pertanto, l’esperto ha proseguito alla valutazione della quota  $\frac{1}{2}$  del sig.re xxxxxxxxx per la proprietà di  $\frac{1}{2}$  in quanto, nell’anno dell’acquisto i coniugi risultavano in comunione dei beni; in data del pignoramento (28/10/2015), i coniugi risultavano in separazione dei beni, nei loro rapporti patrimoniali (**Atto n. 19272 del 30/04/2002**).

Altresì, l’esperto precisa che, il bene oggetto di pignoramento risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile alla quota dei due comproprietari, il frazionamento si può attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive.

Inoltre, le suddette porzioni possono formarsi senza la necessità di affrontare e risolvere problemi tecnici che richiedano di sostenere costi eccessivi e, non determinano un notevole deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto all’intero. Ne consegue che, lo scioglimento della comunione non si presenta difficoltoso o dispendioso.

Non sono state preventivate spese di frazionamento, in quanto, può anche essere attribuito l'intero immobile ad uno dei condividenti oppure attraverso la vendita a terzi dell'immobile.

L'esperto ha predisposto una bozza di divisione con l'individuazione delle due quote corrispondenti, per quanto è stato possibile, alla misura delle quote di ciascuno dei contitolari del diritto:

- porzione pari a  $\frac{1}{2}$  di xxxxxxxxxx (esecutato);
- porzione pari a  $\frac{1}{2}$  di xxxxxxxxxx (moglie dell'esecutato).

**STIMA DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'**

€ 50.000,00 (Cinquantamila,00)

**STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' PARI A  $\frac{1}{2}$**

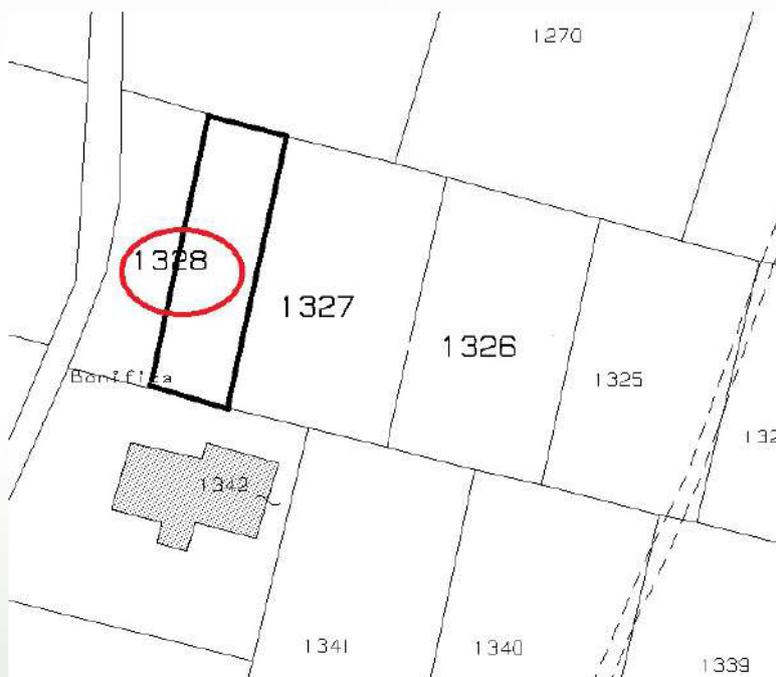
€ 25.000,00 (Venticinquemila,00)

**STIMA DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'**

€ 45.000,00 (Quarantacinquemila,00)

**STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' PARI A  $\frac{1}{2}$**

€ 22.500,00 (Ventiduemilacinquecento,00)



**Individuazione p.lla 1328**

**LOTTO N.7**

Il bene pignorato NON ha quota indivisa. La quota pignorata è  $\frac{1}{4}$ .

Trattasi di un lastrico solare, ubicato nel Comune di Qualiano, alla via G. Donizetti, n. 36, - già numero 25, riportato al N.C.E.U. del detto Comune alla partita 945 foglio 6, p.lla 1051, sub 8, piano 3. Il cespite è intestato al sig. xxxxxxxxxx e xxxxxxxx, rispettivamente per la proprietà  $\frac{1}{4}$ , per la piena ed intera proprietà.

L'esperto fa presente che il pignoramento ha ad oggetto l'intera quota, in titolarità dell'esecutato sig. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, i quali, ricevono in data 30 giugno 1993, il cespite in donazione, facente parte del fabbricato sito in Qualiano (NA) alla via Donizetti civico 25, già civico 80, realizzato su suolo della superficie di circa metri quadrati 620, di cui al foglio 6, particella 1051.

Il sig. xxxxxxxxxx, è coniugato e si trova in comunione legale dei beni con la sig.ra xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx, il xxxxxxxxxx dal giorno 8 gennaio dell'anno xxxx, presso il Comune di Giugliano in Campania (NA).

Il sig. xxxxxxxxxx, è coniugato e si trovava in comunione legale dei beni con la sig.ra xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, dal giorno 10 maggio dell'anno xxxx, presso il Comune di Qualiano (NA).

Il CTU, evidenzia, come già riportato nella perizia, a pagina cinque (5) dell'atto sopracitato, xxxxxxxx e xxxxxxxxxx dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni con le proprie coniugi, ma che il presente acquisto non ricade nella comunione legale ex lettera b) dell'art.179 c.c.

Pertanto, l'esperto ha proseguito alla stima dell'intero quote della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, valutando due distinte quote, ciascuno, pari a ¼.

Altresi, l'esperto precisa che, il bene oggetto di pignoramento risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile alla quota dei quattro comproprietari, la divisione si può attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive.

Inoltre, le suddette porzioni possono formarsi senza la necessità di affrontare e risolvere problemi tecnici che richiedano di sostenere costi eccessivi e, non determinano un notevole deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto all'intero. Ne consegue che, la divisione non si presenta difficoltosa o dispendiosa.

Pertanto, l'esperto ha proseguito alla stima dell'intero quote della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, valutando quattro distinte quote, ciascuno, pari a ¼.

L'esperto ha predisposto l'individuazione delle quattro quote corrispondenti, per quanto è stato possibile, alla misura delle quote di ciascuno dei contitolari del diritto:

- porzione pari a ¼ di xxxxxxxxxx (esecutato);
- porzione pari a ¼ di xxxxxxxxxx (esecutato);
- porzione pari a ¼ di xxxxxxxxxx (fratello degli esecutati).
- porzione pari a ¼ di xxxxxxxxxx (fratello degli esecutati).

STIMA DEL VALORE DELL'INTERA PROPRIETA'

€ 19.500,00 (dicianovemilacinquecento,00)

STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' PARI A ¼

€ 4.875,00 (quattromilaottocentotantacinque,00)

**TOTALE VALORE DELLE DUE QUOTE PIGNORATE**

**€ 4.875,00 + € 4.875,00 = € 9.750,00**

STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA DELL'INTERA PROPRIETA'

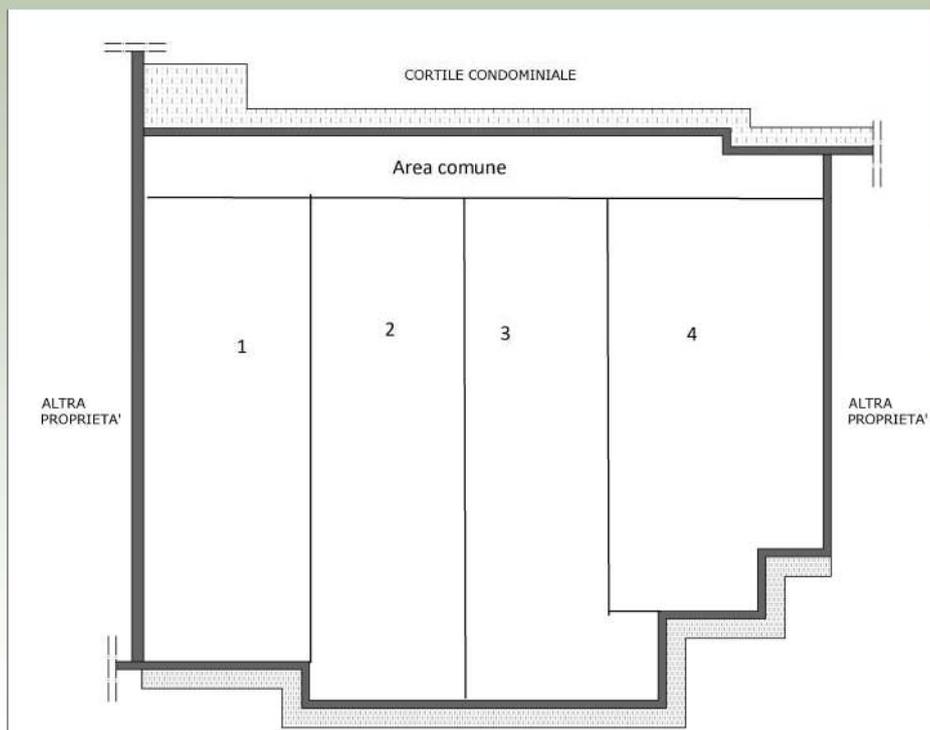
€ 17.550,00 (diciassettemilacinquecentocinquanta,00)

STIMA DEL VALORE DELLA PROPRIETA' PARI A ¼

€ 4.387,50 (quattromilatrecentotantasette,50)

**TOTALE VALORE DELLE DUE QUOTE PIGNORATE**

**€ 4.387,50 + € 4.387,50 = € 8.775,00**



### **Individuazione delle quattro quote**

***Giugliano in Campania, 03.09.2018***

*La sottoscritta rassegna la presente relazione d'ufficio, allegando la documentazione richiesta, nonché quella che si è resa necessaria produrre al fine di fornire una maggiore chiarezza dell'elaborato peritale e dichiara la più totale disponibilità a chiarimenti in merito a quanto esposto.*

***Tutta la documentazione prodotta è allegata alla relazione d'ufficio originale.***

**In fede**

**Il C.T.U**

**Arch. Sofia Palma**



Comune di Qualiano  
Provincia di Napoli

Ufficio di stato civile

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

ANNO [redacted] PARTE FE SERIE [redacted]

Dal registro degli atti di matrimonio suddetto, risulta che nel giorno [redacted]

Del mese di [redacted] dell'anno [redacted]

Contrassero matrimonio nel comune di QUALIANO (NA)

Sig. [redacted] nato in [redacted] il [redacted]

Cittadino ITALIANO residente in QUALIANO

Sig.ra [redacted] nata in [redacted]

Cittadina ITALIANA residente in QUALIANO (NA)

Il matrimonio fu celebrato nella parrocchia di QUALIANO (NA)

Rilasciato per estratto in riassunto dell'originale, a norma dei R.R. D.D. 25/agosto 1932 n.1101 e 22/dicembre 1932 n.1696, in carta libera per uso consentito.

ANNOTAZIONI: CON ATTO N° 19372 e N° 66081 CONIUGI DI CUI  
SOPRA HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI  
BENI NEI LORO RAPPORTI PATRIMONIALI.

[redacted signature]

QUALIANO LI' 16/3/2018

