Salvatore Di Giuseppe Via (Prol.) Vincenzo Pica, 62 8005 Casandrino (NA)
INGEGNERE **Studio Cell.3928145610 Tel. 3336308952**
E-mail:digisa@inwind.it. Pec. salvatoredigiuseppe@pec.it
P. Iva 06189991216 C.F. DGSSVT74R06F839I

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 112/2023- G. E.: PAONE ANTONELLA (ex Dott.ssa PAOLA CASERTA)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

OMISSIS OMISSIS SPA

Contro

OMISSIS OMISSIS

LOTTO 1

Prossima udienza 10/02/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1. Mandato …… 3
2. Premessa …… 3
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza …… 3
4. Cronologia delle principali operazioni peritali …… 5
5. Controllo preliminare ex art. 567 c.p.c. …… 6
6. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E …… 6
6.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento ……... 6
6.1.1 Diritti reali ……... 11
6.1.2 Beni oggetto del pignoramento…….. 12
6.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto …… 12
6.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 26
6.4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 30
6.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato …… 31
6.6 Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico …… 31
6.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile…… 35
6.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene …….. 35
6.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale …….. 38
6.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo …… 39
6.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso …… 39
6.12 Procedere alla valutazione dei beni …… 39
6.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota …… 54
6.14 Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. …… 54
7. Elenco allegati. …… 55
8. Congedo C.T.U…….. 56

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. MANDATO

Il sottoscritto Ing. Salvatore Di Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°15411, con studio in Casandrino (NA) alla via (prol.) V. Pica, 62, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al N° 922.Nominato C.T.U. all'udienza del 12/12/2023 nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **n°112/2023**, promossa da **OMISSIS OMISSIS SPA contro OMISSIS OMISSIS** prestava il giuramento mediante procedura telematica in data 12/13/2023 **(ALL. 1.)** per redigere perizia estimativa.

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- ELENCO ALLEGATI
- CONGEDO C.T.U.;
- ALLEGATI.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Dopo aver preso visione della documentazione agli atti, iniziato le attività di ricerca ed ispezioni presso uffici pubblici, che sono proseguite durante tutto il mandato, si è proceduto con l'analisi preliminare, come disposto dal G.E. Si procedeva successivamente ad inviare all'esecutato, attraverso comunicazione da parte del custode giudiziario Dott.ssa Marianna Rinaldi, la comunicazione di I Accesso.

Le operazioni di sopralluogo e rilievo si sono articolate in N°2 accessi.

I Accesso 12/01/2024 ore 15.00 presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al custode giudiziario Dott.ssa Marianna Rinaldi.
In tale circostanza il sottoscritto, in qualità di esperto stimatore della procedura in epigrafe, si portava in Via Colonne,20 Giugliano in Campania (NA). Le operazioni peritali si svolgevano alla presenza dell'esecutato OMISSIS OMISSIS. La stessa consentiva l'accesso ai beni per permettere allo scrivente di effettuare le opportune verifiche peritali. Si precisa che per tale procedura di stima non si sono costituiti consulenti tecnici di parte sia per la parte debitrice che per la parte creditrice. Si procedeva pertanto ad una prima analisi dell'immobile, ad effettuare un'ampia documentazione fotografica ed un dettagliato rilievo planimetrico del solo piano seminterrato adibito in parte a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cantinola ed in parte a cantina. L'unità immobiliare posta a Piano Seminterrato era occupata dall'esecutato. Data la limitata disponibilità temporale dell'esecutata si rinviavano le operazioni di accesso al giorno 30/01/2024.

II Accesso 30/01/2024 ore 14.30 presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al custode giudiziario Dott.ssa Marianna Rinaldi.
Alla presenza dell'esecutato OMISSIS OMISSIS proseguivano le operazioni peritali e pertanto si procedeva ad un'ampia documentazione fotografica e ad un rilievo planimetrico sia del piano Terra che del Primo Piano. L'unità immobiliare posta a Piano Terra risulta suddivisa in due unità immobiliari di cui la prima, posta alla dx rispetto all'accesso al cortile risulta libera mentre la seconda posta sul lato sinistro entrando dall'accesso carrabile risulta occupata ed in affitto mediante contratto di cui si allega copia **(ALL. 1).** Il piano primo risulta occupato dall'esecutato.
In riferimento all'unità immobiliare in affitto lo scrivente produceva Documento di valutazione Indennità di occupazione, opportunamente inviato al Custode Giudiziario in data 29/02/2024 per la giusta determinazione dei canoni corrisposti dal locatario. **(ALL. 2).**

Il sottoscritto CTU si riservava pertanto di valutare gli elementi raccolti in separata sede ed alle ore 16.30 dichiarava conclusi gli accessi ai luoghi.

Per un maggior dettaglio in merito all' accesso eseguito si allegano i relativi verbali **(ALL. 3).**

Contestualmente agli accessi si procedeva alla pedissequa ricerca della documentazione presso gli uffici pubblici. In particolare, avendo avuto difficoltà a reperire presso il Comune di Giugliano in Campania, la concessione edilizia, attraverso la quale l'immobile è stato realizzato ed essendo tale documento di fondamentale importanza al fine di determinare la regolarità urbanistica del cespite e la sua corretta stima, si rendeva necessario procedere ad una richiesta di proroga finalizzata a fornire più tempo per la ricerca di tale documentazione.
Pertanto, si procedeva alla richiesta di proroga del deposito della relazione di stima di gg. 60. Richiesta accolta dal G.E **Dott.ssa Paola Caserta** che rinviava l'udienza al 06/01/2025. Successivamente veniva nominato il Giudice **PAONE ANTONELLA** e fissava udienza al 10/02/2025 e quale termine per il deposito il 11/01/12/2025 (ossia 30 gg prima dell'udienza).

Contemporaneamente si procedeva ad una ulteriore richiesta al dirigente dell'area tecnica del Comune di **Comune di Giugliano in Campania (NA)** invitandolo a più approfondite e scrupolose ricerche, oltre a continui solleciti sia telefonici che di persona presso lo stesso Ufficio tecnico. L'esito di questa ulteriore richiesta si concludeva con un positivo esito mediante la consegna della Licenza Edilizia richiesta.

In precedenza e durante il prosieguo delle operazioni peritali di sopralluogo mi recavo ed avevo ripetuti contatti telefonici con l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Napoli, l'Ufficio Tecnico del comune di **Comune di Giugliano in Campania (NA)**, Ufficio Anagrafe e Stato Civile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del **Comune di Giugliano in Campania (NA)** con l'archivio notarile di Napoli, presso gli studi Notarili ancora in esercizio al fine di accedere ed ottenere, attraverso formali richieste, copie conformi degli atti di trasferimento e della documentazione inerente all' immobile di cui si tratta.

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **12/12/2023**: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- **13.12.2023**: Giuramento di rito mediante procedimento telematico.
- **15.12.2023**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato;
-
- **12.01.2024**: Primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in Via Colonne,20 Giugliano in Campania (NA)
- **30.01.2024**: Secondo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in Via Colonne,20 Giugliano in Campania (NA)
- **9/1/2025**: Richiesta di copia di documentazione presso l'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Giugliano di Napoli (Na)
- **26.02.2024** Richiesta copia atto di donazione Notaio OMISSIS presso Archivio Notarile di Napoli Via S. Paolo,14;
- **09/04/2024** Richiesta copia ed accesso agli atti presso l'ufficio tecnico Comune di Giugliano di Napoli (NA);
- **Dal 09.05.2024 al 08.01.2025 S**ollecito e chiarimenti in merito all'irreperibilità della Licenza Edilizia e riscontro su eventuali titoli autorizzativi presso l'ufficio tecnico Comune di Giugliano di Napoli (NA);
- **02/10/2024** Ritiro Concessione edilizia presso l'ufficio tecnico Comune di Giugliano di Napoli (NA);
- **02/08/2024** Istanza di proroga del deposito della Relazione peritale;
- **03.09.2024** Accettazione proroga e rinvio Udienza
- **19.04.2024** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare *(www.agenziaterritorio.it).*
- **03.01.2024** Indagini catastali presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli
- **Dal 15.03.2024 al 15.01.2025**: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari di Giugliano di Napoli, stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati.
- **15.01.2025**: Deposito relazione peritale e invio copia relazione alle parti.
- **10.02.2025**: Udienza G.E. di fissazione delle modalità di vendita E.I. n. 112/2023.

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria in atti, relativa alla presente procedura, si è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riscontrato che il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile sostitutiva ipocatastale certificando l'attuale posizione catastale rispetto alla precedente, quindi riportando gli attuali dati catastali rispetto a quelli storici per i quali nei quesiti verrà data una esauriente descrizione.
Per il periodo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento al ventennio sono stati ricostruiti anche i passaggi e le trascrizioni a carico dell'immobile oggetto di causa.
Titolo esecutivo posseduto **DECRETO INGIUNTIVO del 5/7/2013 N° 633/2009 Repertorio Tribunale Napoli sezione distaccata Marano di Napoli (NA)**.
Inoltre, dalla documentazione agli atti non risulta il deposito dell'estratto catastale attuale e Storico, opportunamente richiesti ed allegati alla seguente relazione di stima dallo scrivente.
Inoltre, non risultano intervenuti altri creditori nella procedura di esecuzione.
Ad ogni modo è stata inoltrata entro i 30 gg dal giuramento, mediante il servizio telematico, il riscontro della verifica preliminare come da richiesta del G.I.

6. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

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

Descrizione Complessiva dei beni pignorati

Ai fini di una maggiore appetibilità nella vendita, data la conformazione, la distribuzione interna degli immobili, essendo facilmente divisibili rispetto all'intero compendio ed indipendenti, verranno considerati N **2 LOTTI**.
In particolare, il **Lotto 1** comprende i due appartamenti al Piano Terra mentre il **Lotto 2** l'appartamento al Piano Primo e la cantinola e Taverna al piano seminterrato.
La possibilità di vendita in 2 Lotti non richiede la necessità di frazionamento dell'area cortilizia che, in caso di vendita disgiunta, sarebbe comune ai due Lotti e considerata quale area di manovra.
Il tutto fermo restando la possibilità di vendita congiunta.
L'intero compendio è formato dagli immobili individuati in catasto secondo la tabella sottostante e suddivisi nel:

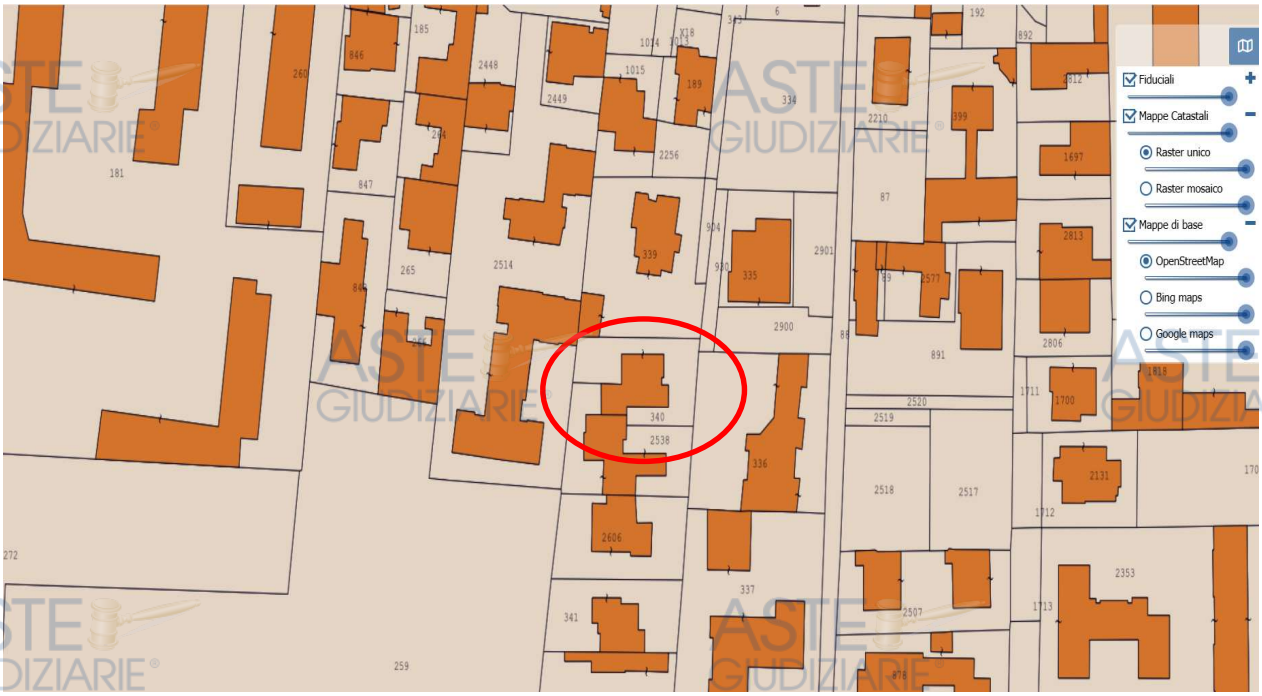
	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
LOTTO 1	Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	1	A/2	5	5 VANI	T	100	361,52
LOTTO 2	Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	2	A/2	5	6 VANI	1	100	433,82
			64	340	3	C/2	3	121	S1	100	331,20

Tabella Costituente la suddivisione dell'intero compendio in N 2 LOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto compendio da Via B. Puoti (già Via Colonne)

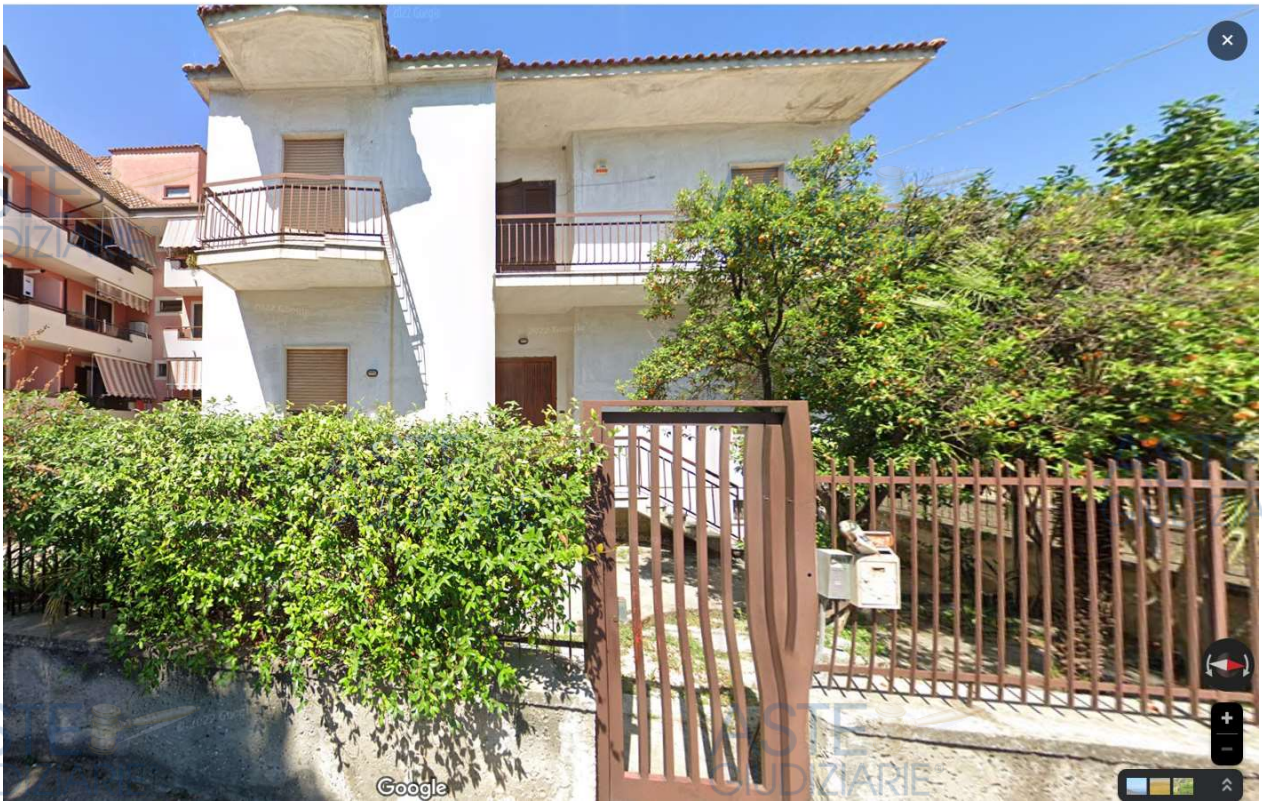
Si allega pertanto alla presente relazione la sovrapposizione delle foto satellitari e la mappa catastale ortofoto.



Ortofoto ***(ALL.4)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ortofoto Sovrapposizione Mappa catastale - Stato Reale ***(ALL.4)***



Prospetto compendio da Via B. Puoti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

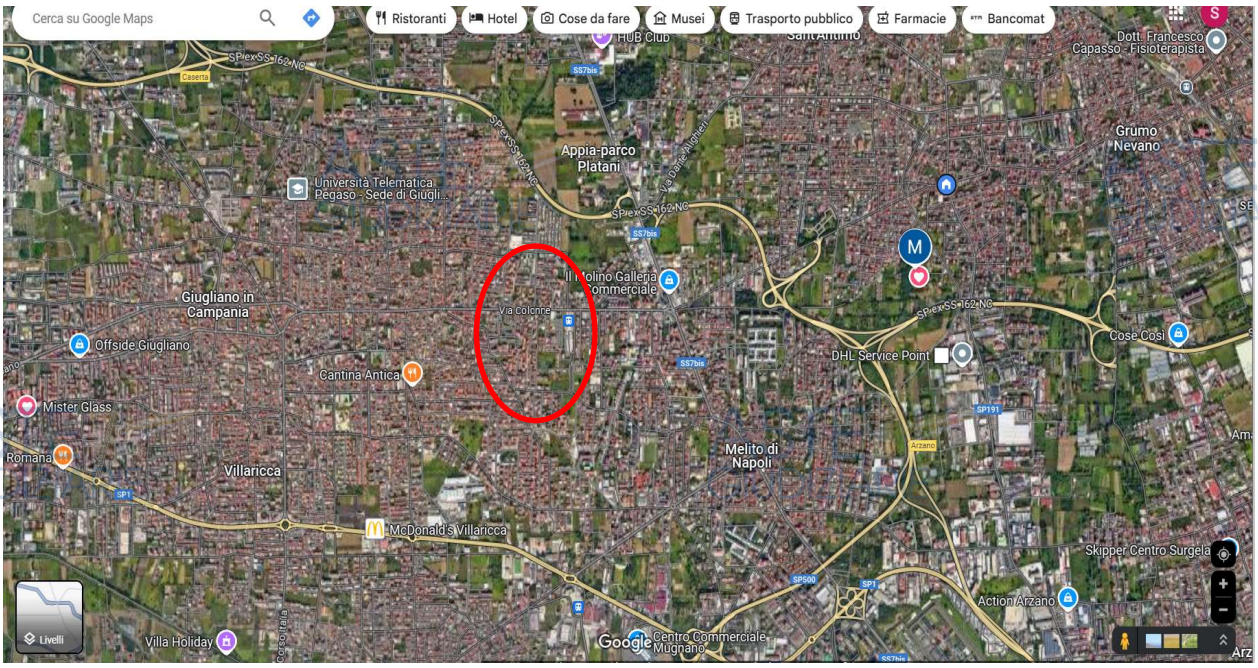


Figura area su cui ricade l'immobile presa da Google map

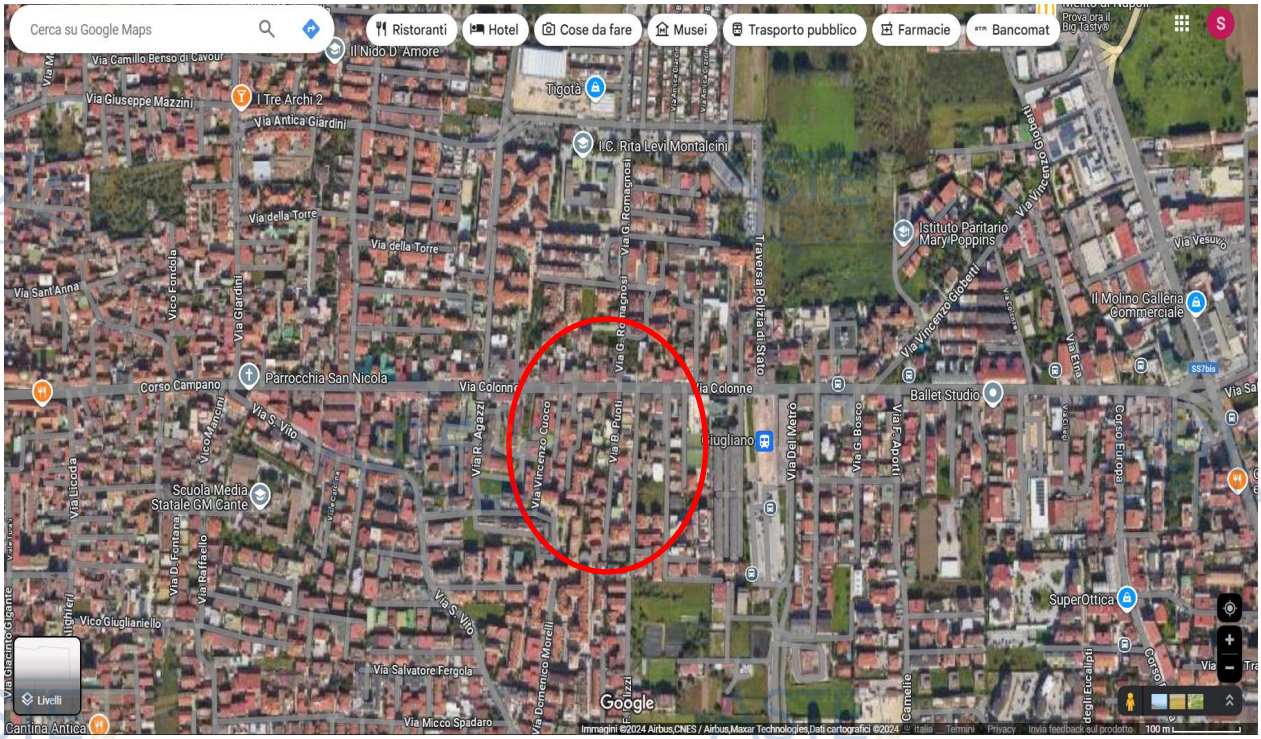


Figura area su cui ricade l'immobile presa da Google map

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

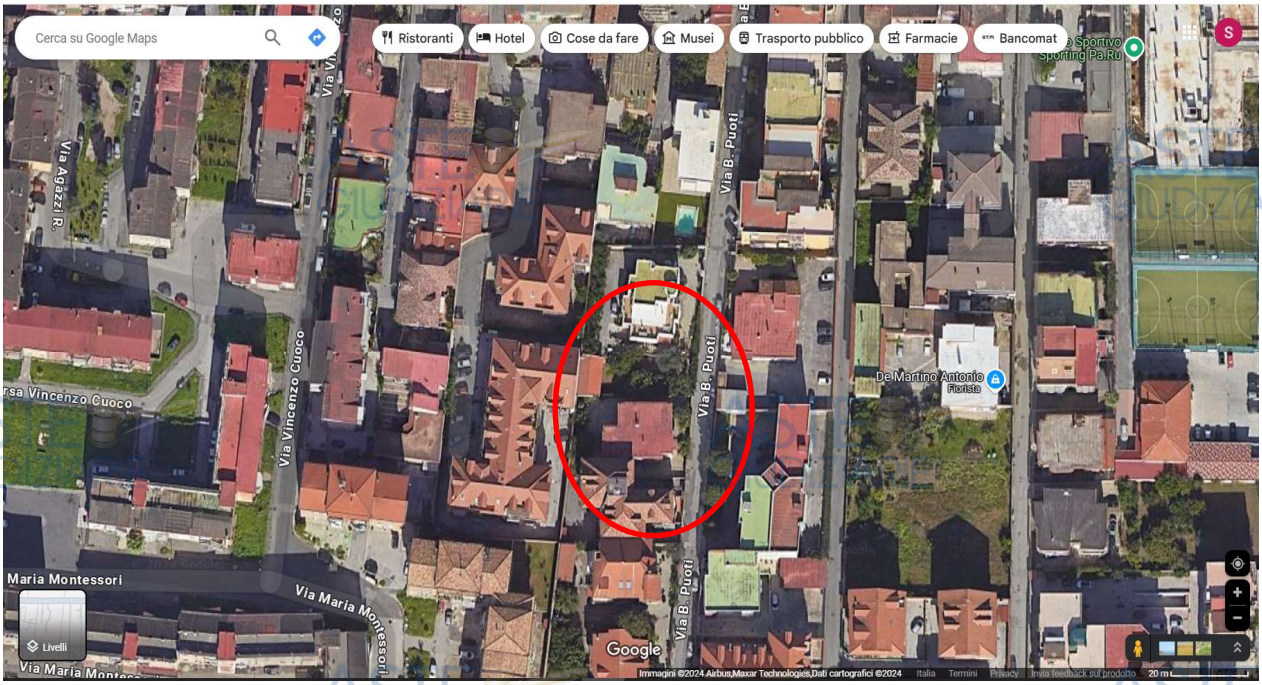


Figura area su cui ricade l'immobile presa da Google map

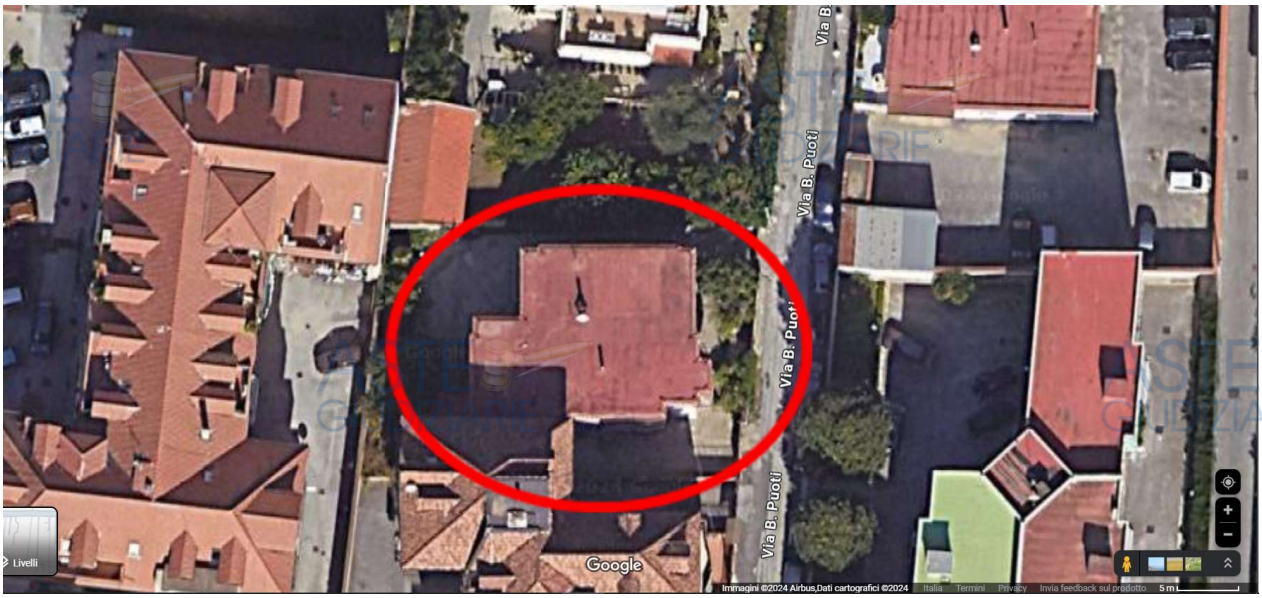


Figura area su cui ricade l'immobile presa da Google map

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento risultano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	1	A/2	5	5 VANO	T	100	361,52
				2	A/2	5	6 VANI	1	100	433,82
				3	C2	3	121 MQ	S1	100	331,2

Tabella Intero Compendio

CONFINI	
EST	Via B. Puoti
NORD	Foglio 64 p.lla 339
OVEST	Foglio 64 p.lla 2514
SUD	Foglio 64 p.lla 2538

Tabella Confini intero Compendio

6.1.1 Diritti reali

Il diritto reale oggetto del pignoramento trascritto in data 18/12/2020 al N°47 RG 48890 RP 35810 è rappresentato dalla piena proprietà dell'appartamento posto a Piano Terra e piano Primo oltre al Locale deposito posto al Piano seminterrato censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano di Napoli (NA) Via Colonne,20 al Foglio 64 particella 340 sub 1 categoria A/2 PT ; Foglio 64 particella 340 sub 2 categoria A/2 PI; Foglio 64 particella 340 sub 3 categoria C/2 sub 3. Il diritto reale pignorato coincide con quello in titolarità alla signora **OMISSIS OMISSIS** nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 23/03/1965 Residente VIA BASILIO PUOTI N. 4 Comune GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) e risulta di stato civile libero per decesso del coniuge OMISSIS a GIUGLIANO IN CAMPANIA NA dal 22/02/2015. Il diritto reale coincide con quello in titolarità in forza Successione di morte di OMISSIS apertasi il 22/02/2015 in dipendenza della quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà veniva devoluto a suo favore, attraverso accettazione di eredità mediante atto giudiziario del 20/02/2020 N 2.687 Repertorio Tribunale Napoli Nord trascritto a Napoli 2 il 18/12/2020 ai NN 48890/35810.

In particolare

LOTTO 1

Per la determinazione dei diritti reali degli immobili oggetto di esecuzione considereremo quale LOTTO 1 i seguenti immobili:

	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
LOTTO 1	Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	1	A/2	5	5 VANI	T	100	361,52

Tabella Riferimenti catastali Lotto 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costituito da:
-Appartamento Piano Terra Catasto Fabbricati Foglio 64 particella 340 sub 1 categoria A/2 PT. Lo stato di fatto non coincide con lo stato assentito sia urbanisticamente che catastalmente. Infatti il piano terra risulta suddiviso in due Unità immobiliari in seguito denominate **Appartamento "A"** ed **Appartamento "B"**.

CONFINI LOTTO 1	
EST	Via Basilio Puoti
OVEST	Vano Scala Lotto 2 Fg. 64 p.lla 340 sub 2
SUD	Area Cortilizia comune
NORD	Area Cortilizia comune
Piano inferiore	Foglio 64 p.lla 340 sub 3
Piano superiore	Appartamento Piano I appartenente al Lotto 2 Foglio 64 p.lla 340 sub 2

6.1.2 Beni oggetto del pignoramento

LOTTO 1

Difformità formali

Per quanto riguardo le difformità formali c'è una perfetta corrispondenza in merito ai dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati in catasto.

Difformità sostanziali

In merito alle difformità sostanziali occorre precisare che risultano delle discordanze relativamente a:

-Diversa disposizione degli spazi interni, presenza di un ripostiglio su balcone, prolungamento balcone lato est, modifica prospetto mediante apertura vano finestra, spostamento scala accesso lato ovest, n° 2 unita' abitative

Tali difformità saranno esplicitate al quesito 3.

6.2 QUESITO 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

6.2.1 Descrizione della località

Giugliano in Campania è un comune italiano di 124.139 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. È il terzo comune della regione per popolazione ed è il comune non capoluogo di provincia più popoloso d'Italia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giugliano si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei. Il Territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché pianeggiante, l'unico rilievo è il Monte San Severino. L'altezza media sul livello del mare varia dai 0 m s.l.m. della zona marittima ai 97 m s.l.m. del centro storico. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale domitio per oltre 3 km, dalla Marina di Varcaturo a Lido di Licola (o Licola Mare). All'interno del territorio si trova il Lago di Patria, con l'omonima località sulle sue sponde. Il lago non è di origine vulcanica, ma residuale retrodunale, cioè generato dalla chiusura di dune sabbiose verso il mare.La stazione ferroviaria di Giugliano-Qualiano, posta lungo la ferrovia Roma-Formia-Napoli e situata ad alcuni chilometri dal centro storico, è servita dai treni regionali Villa Literno-Napoli Campi Flegrei svolti da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania. Nella parte orientale della città è situata la Stazione di Giugliano della ferrovia Napoli-Giugliano-Aversa meglio conosciuta come linea Arcobaleno, ricostruzione della vecchia ferrovia Alifana Bassa che fu in servizio fino al 1976. Tale relazione è gestita dall'Ente Autonomo Volturno (EAV).

Mobilità urbana

Il comune è servito dalle linee della CTP, Compagnia trasporti pubblici di Napoli, e della ANM, entrambe società aderenti al Consorzio Unico Campania. Inoltre, alcune linee di Trasporto Pubblico Locale sono gestite da Gepatour.

6.2.2 Complesso edilizio

Gli immobili oggetto di stima del fanno parte di un Fabbricato con tipologia residenziale, posto in una Fascia Centrale urbana del comune di Giugliano di Napoli (NA) in Via Colonne,20 Giugliano in Campania (NA). Costituito da Piano Terra e Primo ad uso residenziale oltre ad un Piano seminterrato ad uso cantina.

In particolare:

LOTTO 1

-**Appartamento posto al Piano Terra** ad uso residenziale.

Come già anticipato l'appartamento individuato al Fg. 64 p.lla 340 sub 1 non coincide con lo stato assentito sia urbanisticamente che catastalmente. Infatti risulta suddiviso in due Unità immobiliari in seguito denominate **Appartamento "A"** ed **Appartamento "B"**.

L'appartamento "A" risulta in affitto con regolare contratto di Locazione **(ALL 1.)** mentre l'Appartamento "B" risulta libero e nella diponibilità dell'esecutata OMISSIS OMISSIS. Inoltre, il tutto è asservito da area cortilizia comune.

L'appartamento menzionato è oggetto di valutazione in tutte le sue parti e non vi sono zone escluse dalla procedura di esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

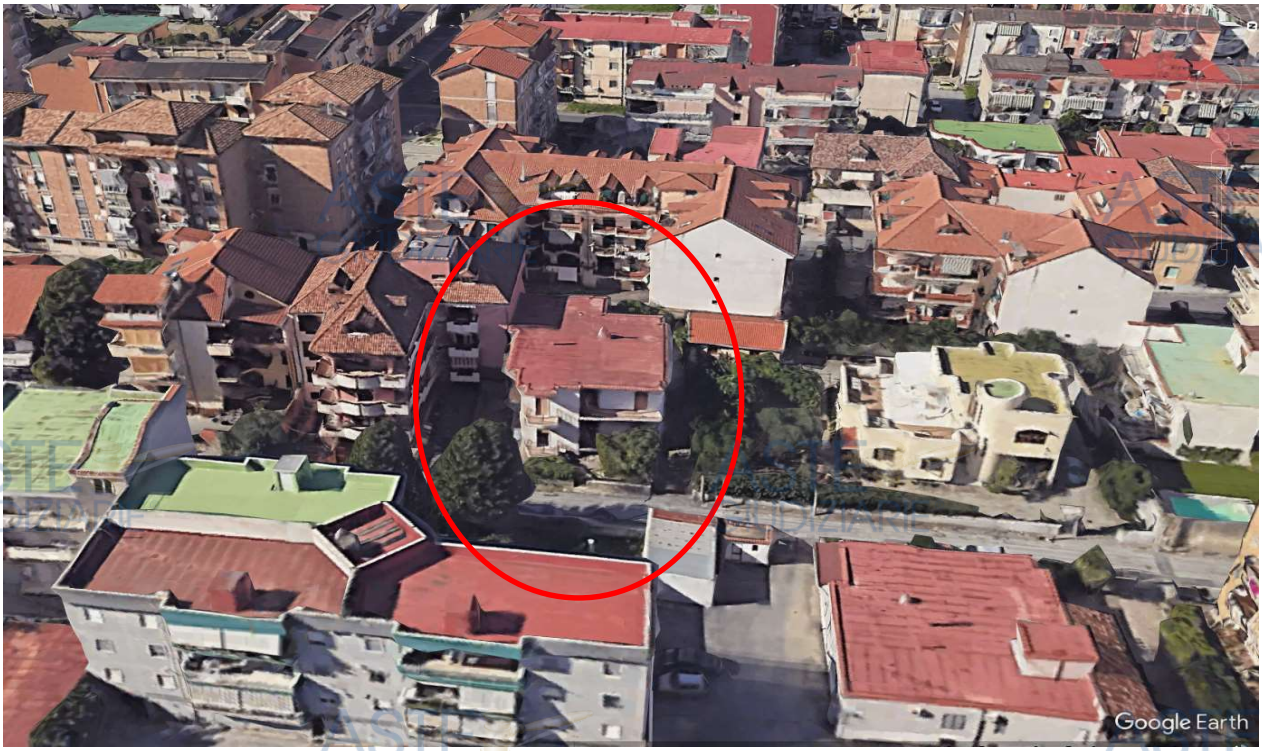


Figura area su cui ricade l'immobile presa da Google Earth

Prospetto Compendio immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

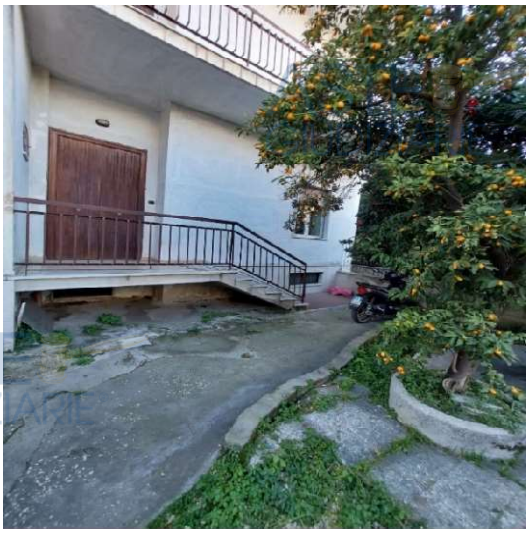
6.2.3 Tipologia

L'immobile nel suo complesso è composto da una struttura portante verticale in muratura di tufo con travi di coronamento in c.a. mentre i solai sono in latero-cemento gettati in opera.
Le tramezzature interne sono state realizzate con blocchi forati da cm 10 mentre le tompanature sono costituite dalla stessa mutatura portante in tufo dello spessore di 50 cm.
Tutte le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile e si presentano in modesto stato di conservazione.
La copertura del fabbricato costituente gli immobili è costituita da un tetto piano impermeabilizzato con guaina bituminosa.

6.2.4 Accesso al complesso immobiliare ed all'Appartamento

Al complesso immobiliare si accede direttamente dalla via Basilio Puoti sul lato EST sia attraverso N° 2 cancelli carrabili comuni sia attraverso cancello pedonale.
Mentre all'appartamento LOTTO 1, si accede dall'area condominiale esterna attraverso due scale esterne, poste rispettivamente sul lato Est ed Ovest del fabbricato.

Accesso Carrabile LOTTO 1



Accesso lato Est App. "A" *Accesso lato Ovest App. "B"*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2.5 Distribuzione

L'appartamento oggetto di Stima è suddiviso in due Unità abitative, di fatto non assentite, e suddivise nel seguente modo:

Appartamento "A"

Entrando dal portoncino d'ingresso si accede al corridoio, a servizio dell'intero appartamento. Quest'ultimo è costituito da:

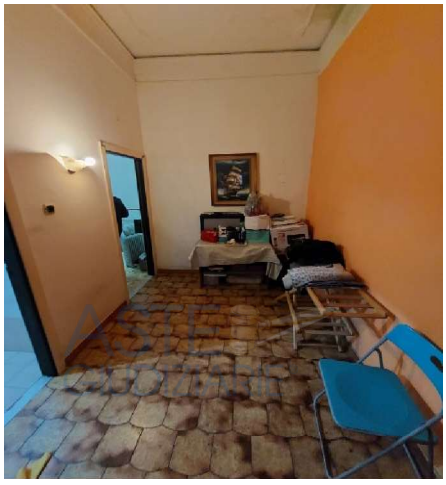
-Ingresso
- Cucina;
- 1 camera da letto;
- 1 bagno;
-Disimpegno
-Ripostiglio

L'altezza della zona giorno è di 3.50 mt.

Ingresso App. "A"

Cucina App. "A"

Bagno App. "A"



Disimpegno App. "A"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera Letto App. "A"

6.2.6 Pertinenze

All'appartamento non sono annesse aree pertinenziali esclusive.

6.2.7 Caratteristiche edilizie ed impianti

Gli impianti tecnologici presenti nell'appartamento "A" al Piano Terra sono:
-l'impianto elettrico ed idrico che risultano funzionanti;
-l'impianto citofonico è funzionante;
-l'impianto di riscaldamento mancante
-Acs mediante scaldacqua elettrico.

L'intonaco risulta omogeneo mentre la tinteggiatura necessita di un intervento migliorativo in generale in tutti gli ambienti. Il pavimento è per tutti gli ambienti realizzato con piastrelle di ceramica messo in opera di modesto valore. Il rivestimento in cucina e bagno è realizzato con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in alluminio smaltati bianco tipo R40 con tapparelle esterne. Si rimanda alla tabella sottostante per un maggiore dettaglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI Appartamento PIANO TERRA "A"	
Caratteristiche strutturali	
lai:	Appartamento: solaio laterocemento;
utture verticali:	struttura in murature di tufo ;
Componenti edilizie	
rta di ingresso :	In legno in discrete condizioni;
Infissi esterni:	tapparelle
fissi interni :	Alluminio in scarse condizioni;
Pareti esterne:	Murature di tufo
Pavimentazione interna:	Ceramica in scarse condizioni
vestimenti interni:	Maioliche in scarse condizioni
amezzature interne:	Mattoni forati da 10 cm
Caratteristiche Impianti	
Antenna:	presente, da verificarne il funzionamento;
Citofono:	presente, da verificarne il funzionamento;
Elettrico:	presente, da verificarne il funzionamento;
Idrico:	presente, da verificarne il funzionamento;
Riscaldamento:	NON presente;
Climatizzatore:	NON presente,

Tabella Caratteristiche edilizie ed impianti

Complessivamente lo stato manutentivo dell'appartamento è scadente.

Appartamento "B"

Entrando dal portoncino d'ingresso dall'ingresso posto su lato OVEST si accede direttamente all'unità immobiliare costituita da :

- Cucina;
- 1 camera da letto;
- 1 bagno;

L'altezza della zona giorno è di 3.50 mt.

Area esterna con accesso lato Ovest App "B"

Camera Letto App "B"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno App "B

Cucina App "B"

6.2.6 Pertinenze

All'appartamento non sono annesse aree pertinenziali.

6.2.7 Caratteristiche edilizie ed impianti

Gli impianti tecnologici presenti nell'appartamento "B" al Piano Terra sono:
-l'impianto elettrico ed idrico che risultano funzionanti;
-l'impianto citofonico è funzionante;
-l'impianto di riscaldamento è costituito da camino tradizionale;
-Acs mediante scaldacqua elettrico.

L'intonaco risulta omogeneo mentre la tinteggiatura necessita di un intervento migliorativo in generale in tutti gli ambienti. Il pavimento è per tutti gli ambienti realizzato con piastrelle di ceramica messo in opera di modesto valore. Il rivestimento in cucina e bagno è realizzato con piastrelle di ceramica.
Gli infissi interni sono in alluminio smaltati bianco tipo R40 con tapparelle esterne. Si rimanda alla tabella sottostante per un maggiore dettaglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI Appartamento PIANO TERRA "B"	
Caratteristiche strutturali	
lai:	Appartamento: solaio laterocemento;
utture verticali:	struttura in murature di tufo ;
Componenti edilizie	
rta di ingresso:	In legno in discrete condizioni;
Infissi esterni:	tapparelle
issi interni :	Alluminio in scarse condizioni;
Pareti esterne:	Murature di tufo
Pavimentazione interna:	Ceramica in scarse condizioni
vestimenti interni:	Maioliche in scarse condizioni
amezzature interne:	Mattoni forati da 10 cm
Caratteristiche Impianti	
Antenna:	presente, da verificarne il funzionamento;
Citofono:	presente, da verificarne il funzionamento;
Elettrico:	presente, da verificarne il funzionamento;
Idrico:	presente, da verificarne il funzionamento;
Riscaldamento:	Camino tradizionale a legna
Climatizzatore:	NON presente,

Tabella Caratteristiche edilizie ed impianti

Complessivamente lo stato manutentivo dell'appartamento è scadente.

6.2.8 Determinazione superficie netta e commerciale lorda ragguagliata

Al fine di uniformare le superfici aventi caratteristiche diverse, per utilizzo, classe, pregio, di seguito si riportano le tabelle sottostanti contenenti i valori di coefficienti moltiplicativi per determinare un'unica superficie, definita poi Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata che rappresenta la superficie di base per la determinazione del Prezzo di mercato.

I coefficienti utilizzati sono quelli definiti secondo la norma UNI 10750:2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) raggruppati come segue:

- **superfici principali;**
- **superfici di ornamento;**
- **superfici vani accessori e parcheggi**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici principali		
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%		

Tabella Superfici Principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni		
per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici di Ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Superfici vani accessori e parcheggi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie Calpestabile e Commerciale LOTTO 1

LOTTO 1	NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA F.64 P.LLA 340 sub 1				SUPERFICIE				H interna	Condizioni
					CALPESTABILE	COMMERCIALE				
			DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff.	PROPRIETA' %	SUP mq		
PIANO TERRA	APPARTAMENTO A	1	CUCINA	Superfici residenziali	22,80	1,00	100,00	22,8	3,50	MODESTE
		2	INGRESSO	Superfici residenziali	8,90	1,00	100,00	8,9	3,50	MODESTE
		3	WC	Superfici residenziali	7,80	1,00	100,00	7,8	3,50	MODESTE
		4	DISIMPEGNO	Superfici residenziali	8,45	1,00	100,00	8,45	3,50	MODESTE
		5	RIPOSTIGLIO	Superfici residenziali	4,35	1,00	101,00	4,3935	3,50	MODESTE
		6	LETTO	Superfici residenziali	19,3	1,00	100,00	19,3	3,50	MODESTE
		7	BALCONE	Superficie non residenziali	15,8	0,25	100,00	3,95		MODESTE
			Totale parziale		**87,4**		*Totale parziale*	**75,59**		
	TOTALE				87,40			75,59		

Superfici calpestabile e Commerciale Lotto 1 App.A

LOTTO 1	NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA F.64 P.LLA 340 sub 1				SUPERFICIE				H interna	Condizioni
					CALPESTABILE	COMMERCIALE				
			DESTINAZIONE		SUP. mq	Coeff.	PROPRIETA' %	SUP mq		
PIANO TERRA	APPARTAMENTO B	1	CUCINA	Superfici residenziali	16,60	1,00	100,00	16,6	3,50	MODESTE
		2	LETTO	Superfici residenziali	24,90	1,00	100,00	24,9	3,50	MODESTE
		3	WC	Superfici residenziali	3,50	1,00	100,00	3,5	3,50	MODESTE
		4	BALCONE	Superficie non residenziali	3,70	0,25	100,00	0,925		MODESTE
			Totale parziale		**48,7**		*Totale parziale*	**45,925**		
	TOTALE				48,70			45,93		

Superfici calpestabile e Commerciale Lotto 1 App.B

LOTTO 1	NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA F.64 P.LLA 340 sub 1				SUPERFICIE		
					CALPESTABILE	COMMERCIALE	
		DESTINAZIONE			SUP. mq		SUP mq
PIANO TERRA	TOTALE PIANO TERRA (APPARTAMENTO A+ B)			APPARTAMENTO A	87,40		75,59
				APPARTAMENTO B	48,70		45,93
		Totale parziale			**136,1**	*Totale parziale*	**121,52**

Superfici calpestabile e Commerciale TOTALI Lotto 1

Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata LOTTO 1

Per superficie Commerciale Lorda Ragguagliata si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore delle pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base coefficienti di ponderazione definiti secondo la norma UNI 10750 del 2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1	NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA F.64 P.LLA 340 sub 1			SUPERFICIE			
				LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA		
			DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff.	PROPRIETA' %	SUP mq
PIANO TERRA	APPARTAMENTO A	1 CUCINA	*Superfici residenziali*	25,08	1,00	100,00	25,08
		2 INGRESSO	*Superfici residenziali*	9,79	1,00	100,00	9,79
		3 WC	*Superfici residenziali*	8,58	1,00	100,00	8,58
		4 DISIMPEGNO	*Superfici residenziali*	9,30	1,00	100,00	9,30
		5 RIPOSTIGLIO	*Superfici residenziali*	4,79	1,00	100,00	4,79
		6 LETTO	*Superfici residenziali*	21,23	1,00	100,00	21,23
		7 BALCONE	*Superficie non residenziali*	17,38	0,25	100,00	4,35
		Totale parziale		**96,14**		*Totale parziale*	**83,11**
	TOTALE			96,14			83,11

Superficie Lorda Ragguagliata Lotto 1 App A

LOTTO 1	NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA F.64 P.LLA 340 sub 1			SUPERFICIE			
				LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA		
			DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff.	PROPRIETA' %	SUP mq
PIANO TERRA	APPARTAMENTO B	1 CUCINA	*Superfici residenziali*	18,26	1,00	100,00	18,26
		2 LETTO	*Superfici residenziali*	27,39	1,00	100,00	27,39
		3 WC	*Superfici residenziali*	3,85	1,00	100,00	3,85
		4 BALCONE	*Superficie non residenziali*	4,07	0,25	100,00	1,02
		Totale parziale		**53,57**		*Totale parziale*	**50,52**
	TOTALE			53,57			50,52

Superficie Lorda Ragguagliata Lotto 1 App A

LOTTO 1	NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA F.64 P.LLA 340 sub 1			SUPERFICIE		
				LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
		DESTINAZIONE		SUP. mq		SUP mq
PIANO TERRA	TOTALE PIANO TERRA (APPARTAMENTO A+ B)		APPARTAMENTO A	96,14		83,11
			APPARTAMENTO B	53,57		50,52
		Totale parziale		**149,71**	*Totale parziale*	**133,62**

Superficie Lorda Ragguagliata TOTALE Lotto 1

- **Superficie calpestabile complessiva**
  Appartamento Piano Terra (Appartamento A+Appartamento B) **136,10 mq**

- **Superficie Commerciale complessiva**
  Appartamento Piano Terra (Appartamento A+Appartamento B) **121,52 mq**

- **Superficie Lorda Commerciale Ragguagliata**
  Appartamento Piano Terra (Appartamento A+Appartamento B) **133,62 mq**

Per un maggiore dettaglio si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

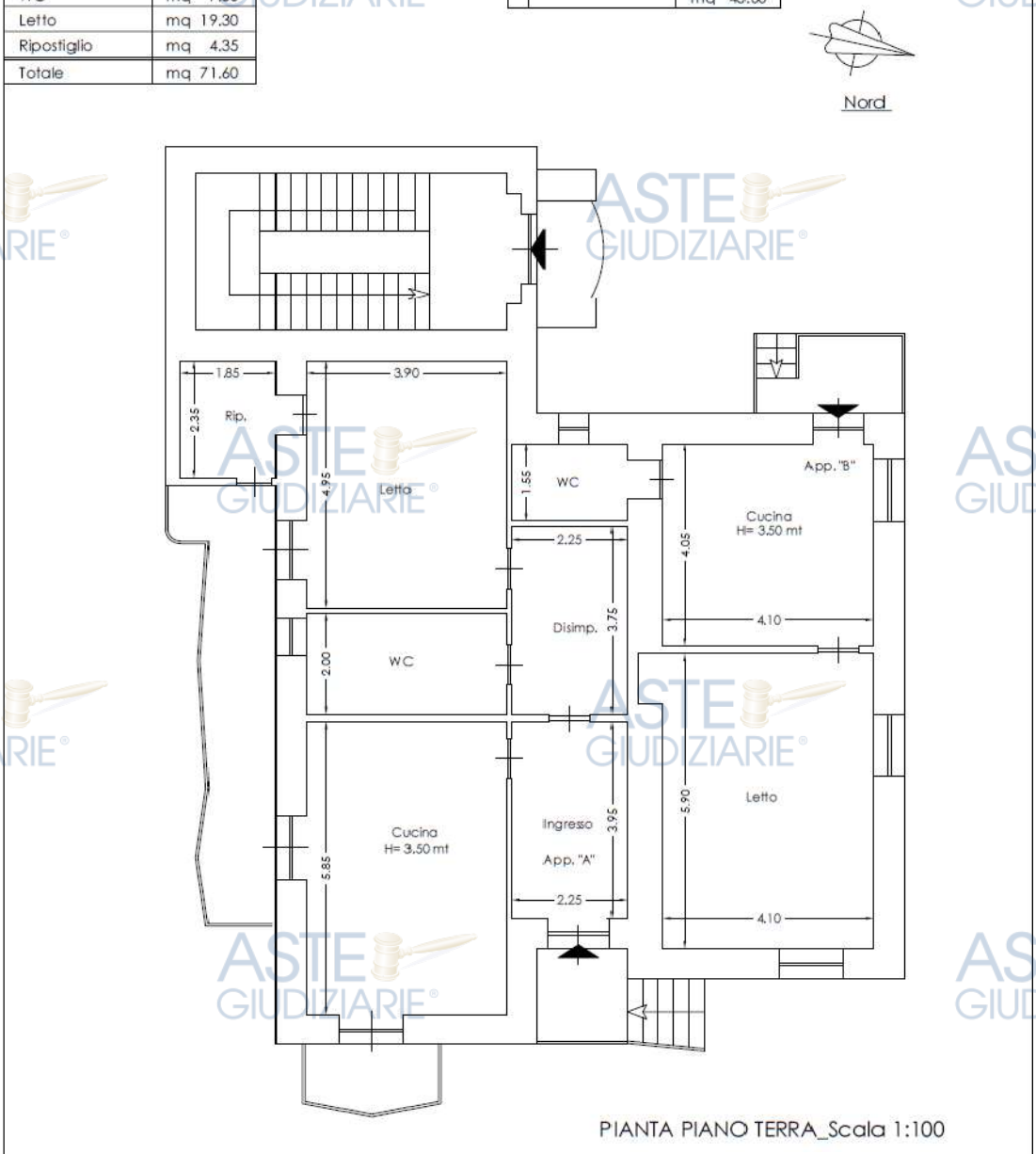
COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

Foglio 64 Particella 340 Sub 1 — APPARTAMENTO "A"

Superfici nette interne		Superfici non residenziali	
Ingresso	mq 8.90	Balcone 2	mq 10.20
Cucina	mq 22.80	Totale	mq 26.40
Disimpegno	mq 8.45		
WC	mq 7.80		
Letto	mq 19.30		
Ripostiglio	mq 4.35		
Totale	mq 71.60		

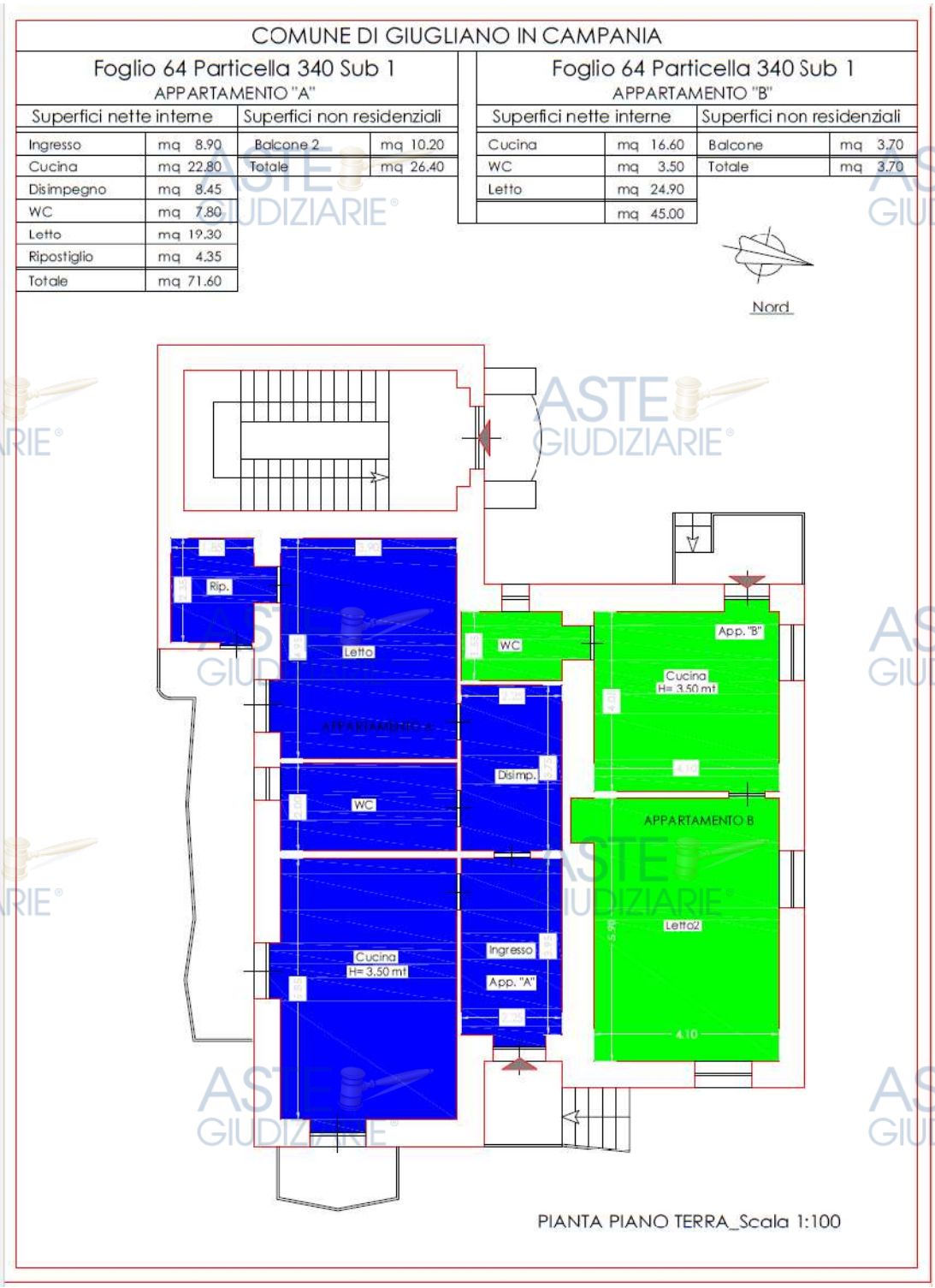
Foglio 64 Particella 340 Sub 1 — APPARTAMENTO "B"

Superfici nette interne		Superfici non residenziali	
Cucina	mq 16.60	Balcone	mq 3.70
WC	mq 3.50	Totale	mq 3.70
Letto	mq 24.90		
	mq 45.00		



PIANTA REALE PIANO TERRA LOTTO 1 **(ALL. 5)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA REALE LOTTO 1 CON EVIDENZA APPARTAMENTI **(ALL. 6)**

In riferimento all' immobile oggetto di stima non è stata reperita alcuna documentazione circa l'attestato di certificazione energetica ex decreto legislativo N°311 del 2006 per il cui costo si dovrà considerare Euro 300,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

6.3.1 DATI CATASTALI

Gli immobili di proprietà della sig. OMISSISsono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Giugliano di Napoli (NA), al foglio 94 p.lla 340 sub 1-2-3 come dalla Visura Catastale rilasciata dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	1	A/2	5	5 VANO	T	100	361,52
				2	A/2	5	6 VANI	1	100	433,82
				3	C2	3	121 MQ	S1	100	331,2

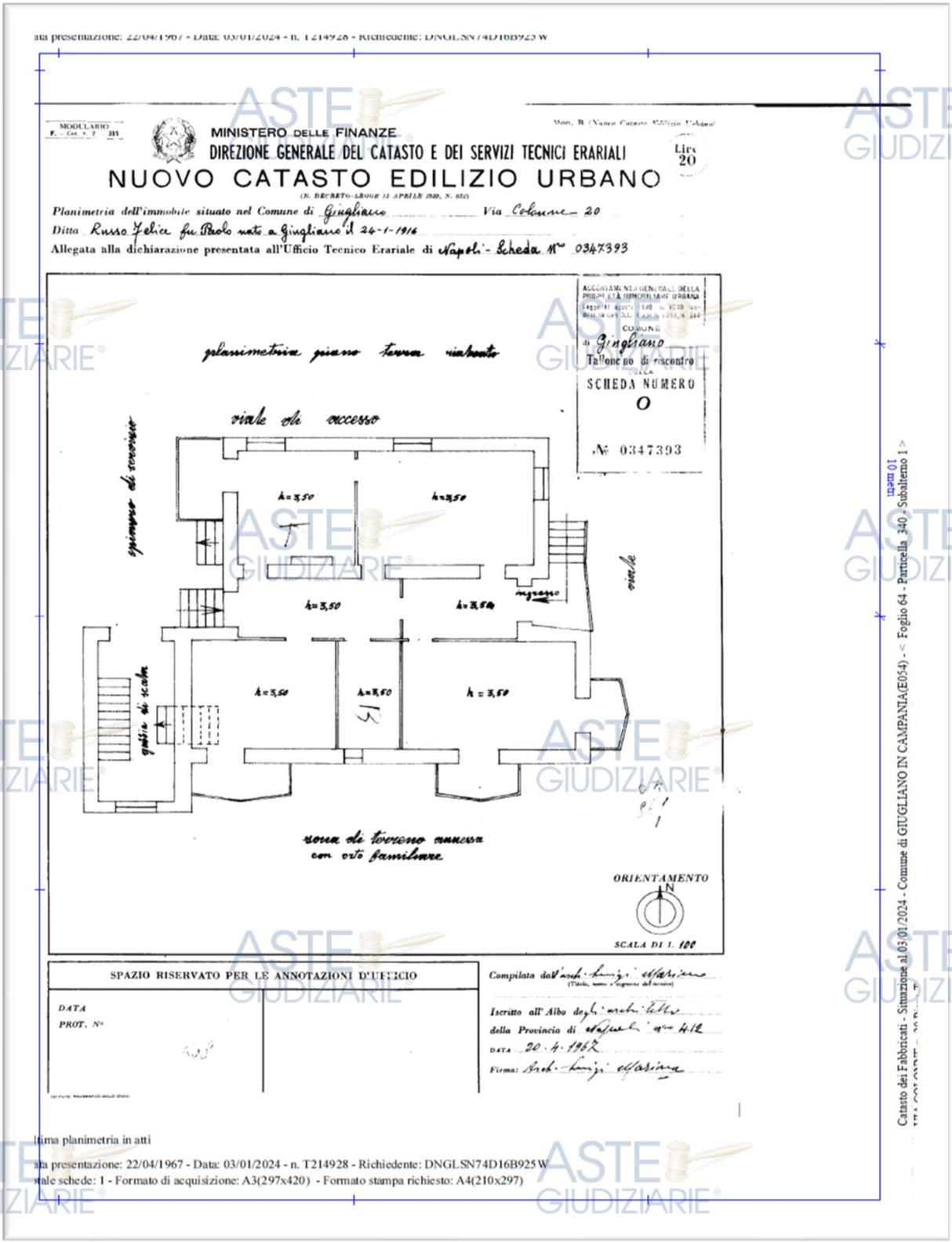
Dati Catastali Intero Compendio

Si allegano le planimetrie catastali e l'estratto di mappa:

Estratto di Mappa VAX ***(ALL.7)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1



Planimetria Catastale Foglio 64 p.lla 340 sub 1 LOTTO 1 ***(ALL.8)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, si è eseguita l'analisi storica delle variazioni catastali attraverso la Visura catastale storica **(ALL.9)** che si riporta integralmente.

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2024 Ora: 19.52.11 Segue
Visura n.: T216604 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2024

Dati della richiesta	**Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice:E054)**
	Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	**Foglio: 64 Particella: 340 Sub.: 1**

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	340	1			A/2	5	5 vani	Totale: 151 m² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m²	Euro 361,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA COLONNE n. 20 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Foglio 64 - Particella 340

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	340	1			A/2	5	5 vani		Euro 361,52	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/10/2002 Pratica n. 608862 in atti dal 29/10/2002 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 23703.1/2002)

Indirizzo	VIA COLONNE n. 20 Piano T				
Notifica		Partita		Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Foglio 64 - Particella 340

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/01/2024 Ora: 19.52.11 Segue
Visura n.: T216604 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/02/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/02/2015 - UU Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 9990 n. 188 registrato in data 03/02/2016 - SUCCESSIONE A RUSSO MARIO Voltura n. 23400.1/2016 - Pratica n. NA0251261 in atti dal 14/06/2016		

Situazione degli intestati dal 29/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		[redacted]eta' 1000/1000 fino al 19/01/2000
DATI DERIVANTI DA	del 29/10/2002 Pratica n. 608862 in atti dal 29/10/2002 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 23703.1/2002)		

Situazione degli intestati dal 19/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]eta' 1000/1000 fino al 22/02/2015
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/2000 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 4461 n. 8604 registrato in data 06/12/2002 - IN MORTE DI RUSSO FELICE Voltura n. 1482.1/2003 - Pratica n. 78393 in atti dal 05/02/2003		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	861	1			A/2	5	5 vani		Euro 361,52 L. 700.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA COLONNE n. 20 Piano T				
Notifica		Partita	5275	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	861	1			A/2	5	5 vani		Euro 1,05 L. 2.040	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA COLONNE n. 20 Piano T				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Notifica		Partita	5275	Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]ieta' 1000/1000 fino al 29/10/2002
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura catastale Storica sub 1 ***(ALL.9)***

MODULARIO F. - Cat. N. 2 - 285

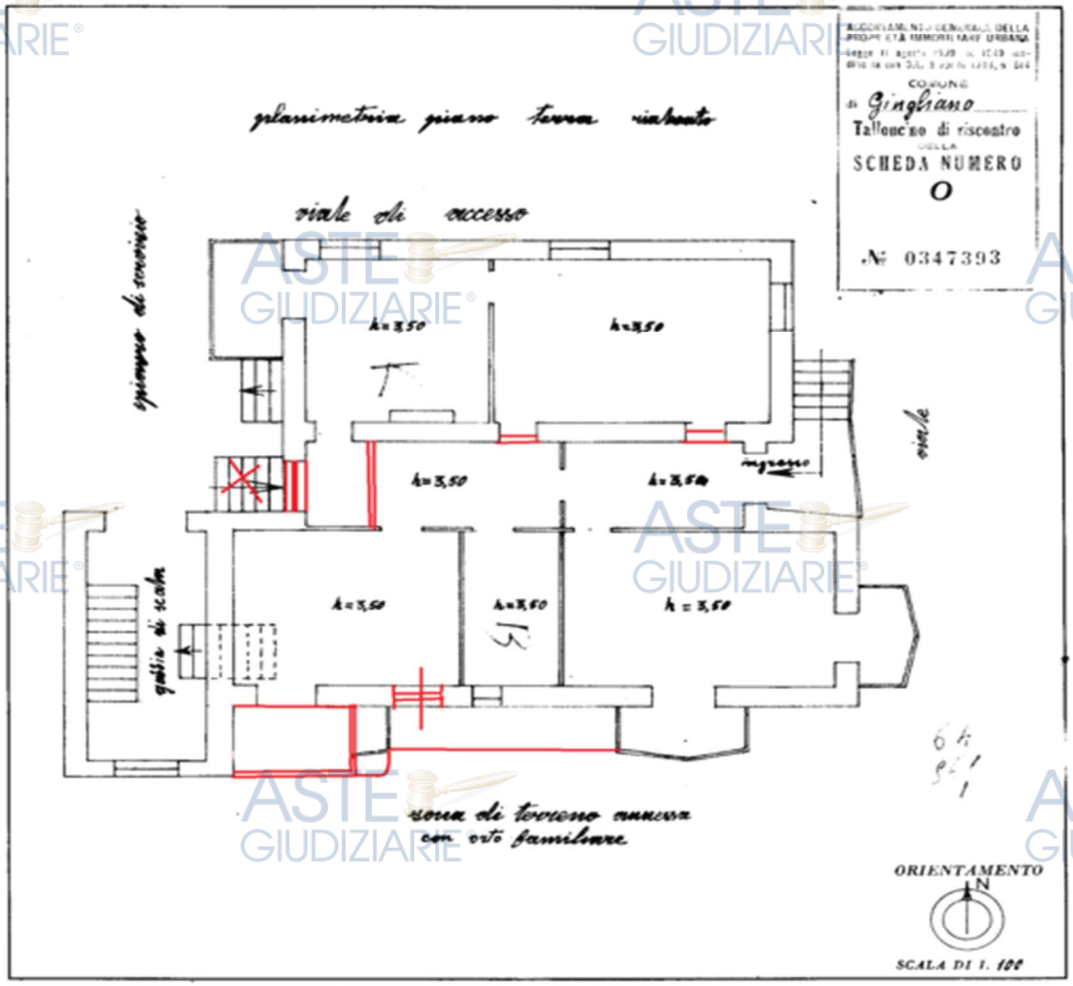
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Giugliano Via Colonne 20
Ditta Russo Felice fu Paolo nato a Giugliano il 24-1-1916
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli - Scheda N° 0347393



COMUNE di Giugliano
Tagliando di riscontro
SCHEDA NUMERO 0
N° 0347393

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dall'arch. Luigi Sfariana
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Napoli n° 412
DATA 20-4-1962
Firma: Arch. Luigi Sfariana

*SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE PLANIMETRIA REALE PIANO TERRA SUB 1 LOTTO 1****(ALL.10)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come già evidenziato al quesito "1" non si evidenziano **"difformità formali"** tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto.
Mentre vi sono delle **"difformità sostanziali"** evidenziate nel grafico riportato **(ALL. 10)**, con il quale è stata effettuata una sovrapposizione tra la planimetria catastale (linee colore nero) e la planimetria reale rilevata (linee di colore rosso). Le discordanze riscontrate pertanto risultano:

Difformità sostanziali Stato Reale vs Planimetria Catastale	
Stato reale	
PIANO TERRA SUB 1	DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, PRESENZA DI UN RIPOSTIGLIO SU BALCONE, PROLUNGAMENTO BALCONE LATO EST, MODIFICA PROSPETTO MEDIANTE APERTURA VANO FINESTRA, SPOSTAMENTO SCALA ACCESSO LATO OVEST, N° 2 UNITA' ABITATIVE

Difformità sostanziali Lotto 1 PIANO TERRA

Per la eliminazione delle riscontrate difformità catastali vanno considerati **Euro 1000,00.**

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

LOTTO 1:
Piena ed intera proprietà di A**ppartamento** ubicato in **Giugliano di Napoli (NA)** alla via Basilio Puoti (già Via Colonne 20), Piano Terra; è composto da Ingresso, Cucina, 2 Camere da letto, 2 bagni, balcone, ripostiglio, Disimpegno ed annessa area cortilizia condominiale. Confina con Area Condominiale a Sud ed a Nord, con Vano Scala Foglio 64 p.lla 340 sub. 2 ad Ovest, con Via Basilio Puoti ad Est; è riportato nel C.F. del Comune di Giugliano di Napoli (NA) al **foglio 64 p.lla 340 sub 1**; il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia **n.140/31** del 25/11/1965, a cui lo stato dei luoghi NON è conforme in quanto suddiviso in due unità immobiliari; il terreno su cui insiste l'immobile ricade in **zona B/2, (Zona di completamento di primo grado).**

PREZZO BASE euro 143.000,00*;*

CONFINI LOTTO 1	
EST	Via Basilio Puoti
OVEST	Vano Scala Lotto 2 Fg. 64 p.lla 340 sub 2
SUD	Area Cortilizia comune
NORD	Area Cortilizia comune
Piano inferiore	Foglio 64 p.lla 340 sub 3
Piano superiore	Appartamento Piano I appartenente al Lotto 2 Foglio 64 p.lla 340 sub 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

In riferimento a tale punto si è proceduto alla richiesta di copie conformi degli atti di trasferimento relativi all'immobile pignorato per l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Esaminati i registri della Conservatoria dei RR. II. si descrivono i passaggi di proprietà relativi agli immobili oggetto di stima.

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	1	A/2	5	5 VANO	T	100	361,52
				2	A/2	5	6 VANI	1	100	433,82
				3	C2	3	121 MQ	S1	100	331,2

Tabella Riferimenti Catastali Lotto 1-2

-Atto di donazione del 05/01/1964 Notaio G.OMISSIS di Giugliano in Campania trascritto a Napoli 3 il 27/01/1964 ai N 4452/3215 attraverso il quale OMISSISFelice nato in Giugliano in Campania il 24/01/2016 diveniva proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.

-Successione di morte di OMISSISFelice apertasi il 19/01/2000 in dipendenza della quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà veniva devoluto a favore del sig. OMISSIS nato a Portici il 03/12/1962 che accettava l'eredità in data 24/05/2004 per atto del Notaio Cante di Sant'Antimo NN 25703/5917 trascritto a Napoli 2 il 10/06/2004 ai NN 28246/20167; **(ALL.11)**

-Successione di morte di OMISSIS apertasi il 22/02/2015 in dipendenza della quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà veniva devoluto a favore della sig. OMISSISnata a Giugliano in Campania (NA) il 23/03/1965 che accettava l'eredità mediante atto giudiziario del 20/02/2020 N 2.687 Repertorio Tribunale Napoli Nord trascritto a Napoli 2 il 18/12/2020 ai NN 48890/35810;

Attraverso gli atti soprariportati si è garantita la copertura temporale del periodo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **30/03/2023** con presentazione N° 23 RG.16699 RP 12452.

Per gli immobili oggetto di esecuzione si è prodotta la visura ipotecaria per le quali si rimanda al quesito 8.

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

In data 09/04/2024 si effettuava formale richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano **(ALL. 12)** per copie conformi di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Giugliano di Napoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Eventuali altre concessioni o permessi a costruire che certificano la conformità dell'immobile;
- Eventuali atti repressivi relativamente all'immobile in questione.
- Certificato di destinazione urbanistica
- Di conoscere, se vi sono, eventuali istanze di condono in essere o concessioni in sanatoria. In caso affermativo si richiede copia conforme.

6.6.1 Dati Urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del settore urbanistica del comune di Giugliano di Napoli (NA) **(ALL. 13)** risulta che l'immobile sito in Via Colonne, 20 in catasto al **foglio 64 particella 340 sub 1-2-3** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- la particella 340 del foglio 64 su cui insiste l'immobile in questione, ricade nel vigente P.R.G., come zona
B/2, (Zona di completamento di primo grado), ..., la
stessa non è sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 47/85.

LOTTO 1

6.6.2 Regolarità edilizia

L'immobile in cui ricade l'appartamento a piano terra oggetto di stima è stato eseguito in virtù della Concessione edilizia **n.140/31** del 25/11/1965 rilasciata al sig. OMISSISFelice fu Paolo per un immobile alla via Colonne 20, per la costruzione del Piano Seminterrato e Piano Terra;
Si riportano i grafici allegati alla Concessione.

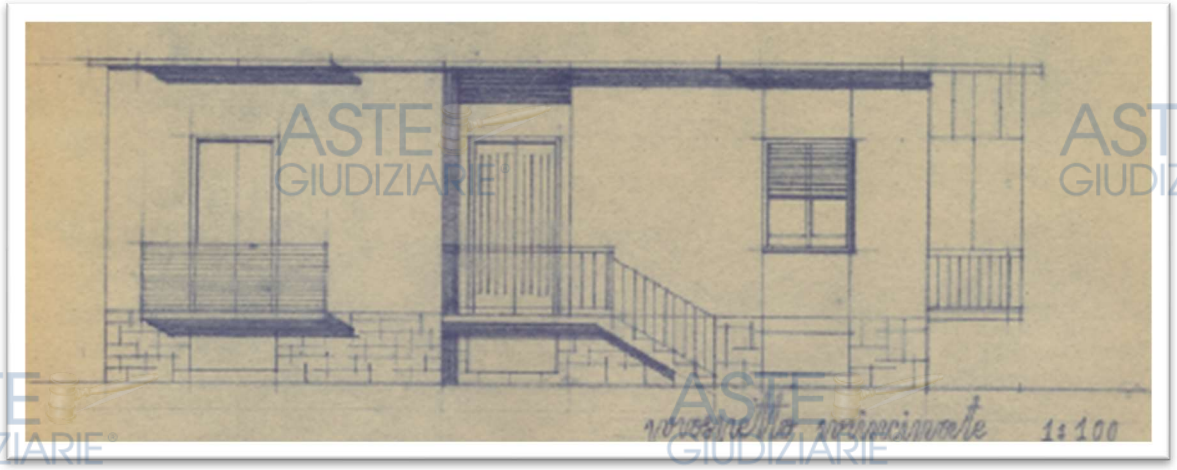


Grafico Concessione Edilizia n.140/31 ***(All.14)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

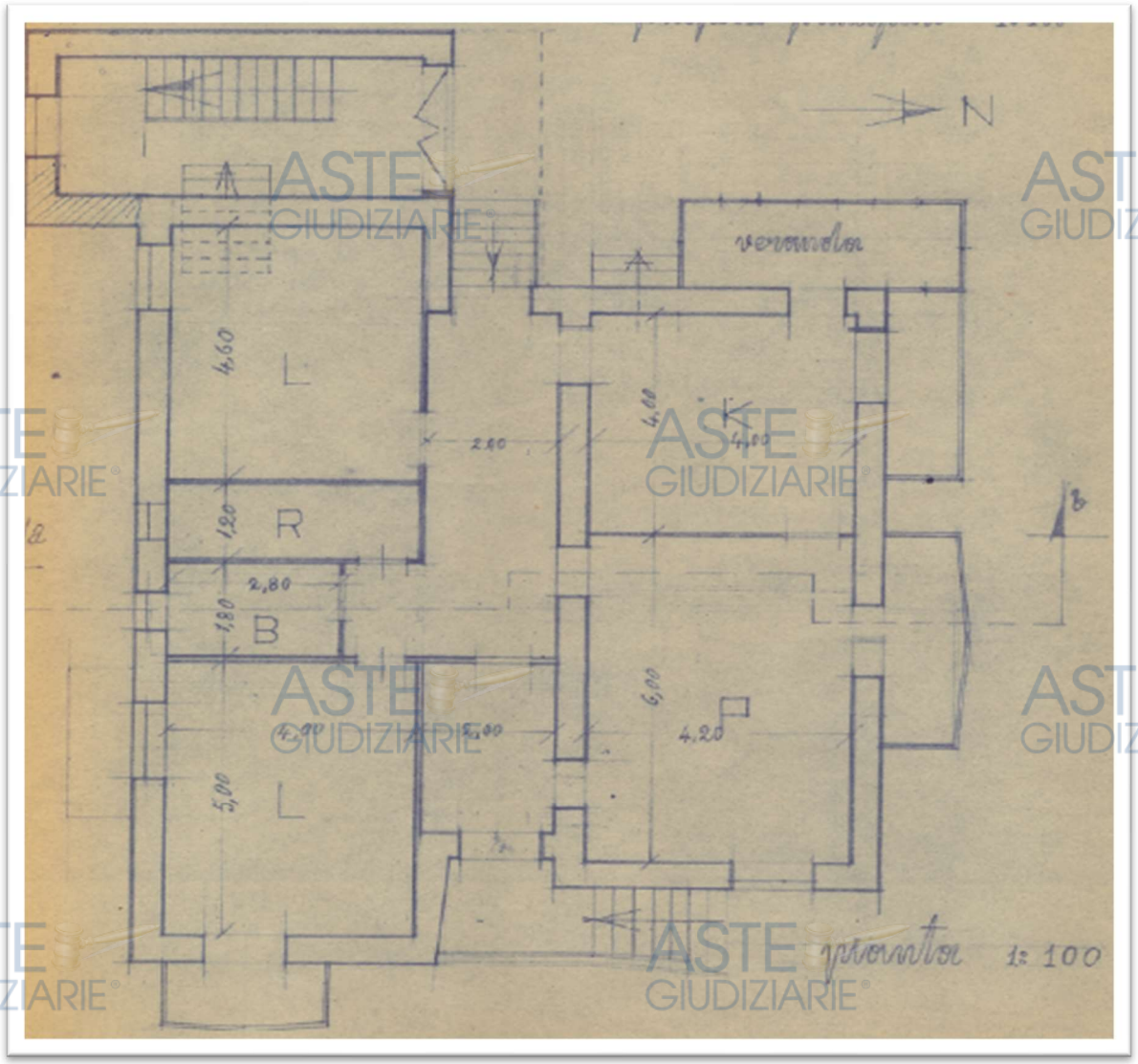


Grafico Concessione Edilizia ° n.140/31 ***(All.14)***

6.6.3 Abusi e sanabilità

Abusi

Gli abusi dell'appartamento al piano Terra rispetto a quanto assentito attraverso la Concessione Edilizia N° **140/31** consistono:

-diversa disposizione degli spazi interni,
-Modifica dei prospetti
-Eliminazione Balconi su lato Nord
-Allungamento Balcone su lato Sud
-Creazione di un Ripostiglio sul Balcone lato Sud.
-N° 2 Unità abitative rispetto ad 1 Unità abitativa assentita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per un maggiore dettaglio vedasi figura sottostante dove sono evidenziati in rosso le difformità rispetto alla concessione Edilizia.

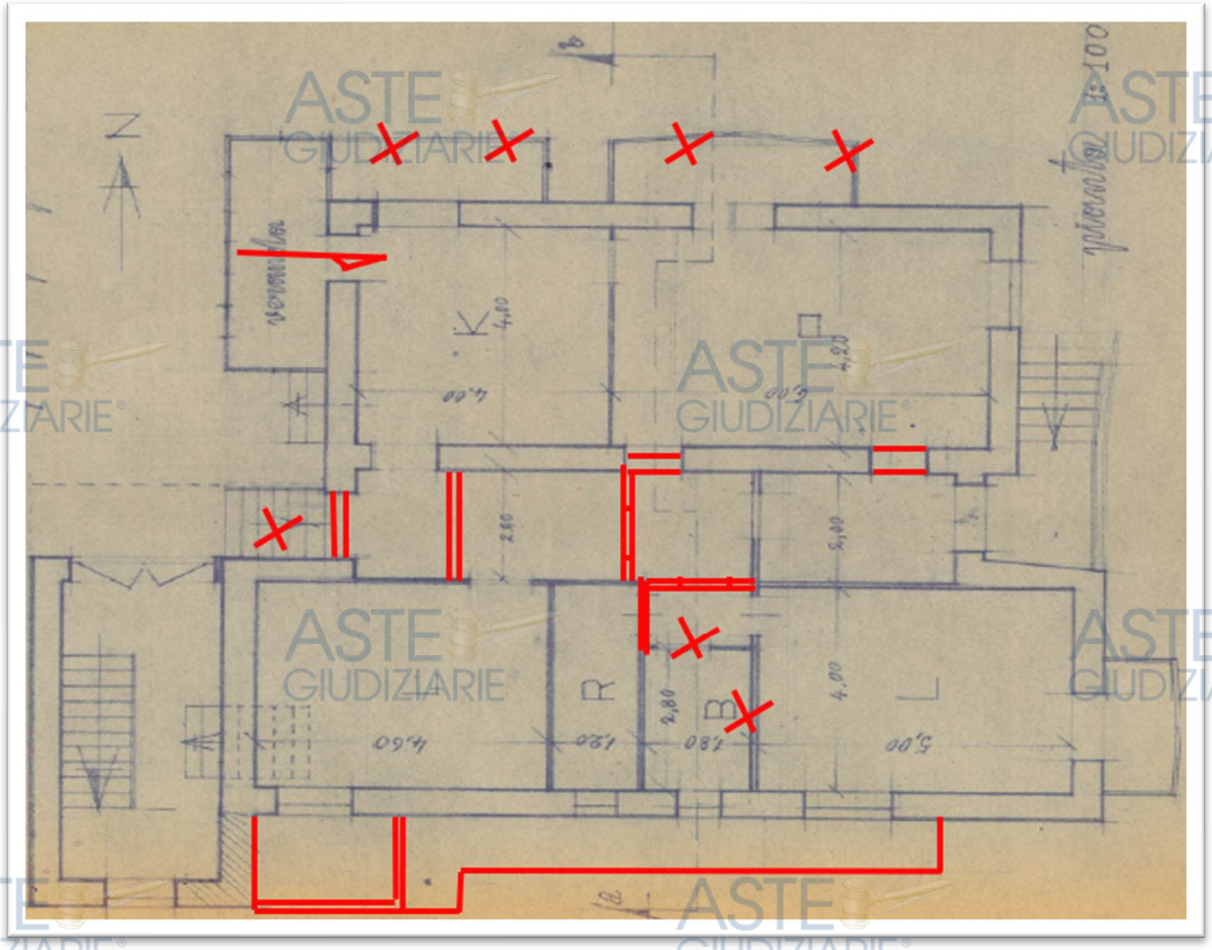


Grafico Difformità rispetto alla Concessione Edilizia

Sanabilità

Come da Certificato di destinazione Urbanistica, il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di valutazione ricade, nel *vigente P.R.G., in zona B/2, (Zona di completamento di primo grado),e l'area non è sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 47/85.*
Tenuto conto di:

- *NTA del vigente PRG del Comune di Giugliano in Campania;*
- *delle dimensioni del lotto (580 Mq)*
- *dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria per la Zona B/" pari a 3.05 Mc/mq;*
- *della volumetria realizzata circa 1200 Mc*

È possibile sanare gli abusi:

Piano Terra

diversa disposizione degli spazi interni,

-Modifica dei prospetti

-Allungamento Balcone su lato Sud

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Eliminazione Balconi su lato Nord
-Creazione di un Ripostiglio sul Balcone lato Sud.
-N° 2 Unità abitative

attraverso Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001 i cui oneri vengono stimati in **Euro 4.000,00** (quattromila/00)

TOTALE ONERI PER SANATORIA EURO 4.000,00 (Quattromila/00)

In conclusione, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Giugliano di Napoli non risultano istanze di abbattimento per le opere abusive tantomeno risulta la dichiarazione di agibilità.

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

Da quanto riscontrato, in fase di sopralluogo e da indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Giugliano in Campania (NA) risulta che l'immobile oggetto di stima sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via B. Puoti, 4 (già Via Colonne, 20) è occupato :

LOTTO 1

-Al PianoTerra Foglio 64 particella 340 sub 1 indicato nella seguente perizia di stima come **"Appartamento A"** dalla sig. Carmela Brancato nata a Napoli il 28/02/1947 giusto contratto di locazione (**ALL. 1) mentre l'"Appartamento B"** risulta libero e nel possesso dell'esecutata OMISSIS OMISSIS.

L'effettivo utilizzo dell'immobile per fini abitativi lo si è potuto riscontrare anche in fase di sopralluogo.

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

Dalle indagini ipotecarie eseguite sul nominativo dell'esecutata signora **OMISSIS OMISSIS** nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 23/03/1965 o**ltre alla trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa**, non risultano formalità pregiudizievoli. Ci si rimanda alle visure ipotecarie con note **(ALL. 15)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione Ipotecaria a nome OMISSIS OMISSIS

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 10/12/2024 Ora 17:37:30
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente GRGSFN

Ispezione n. T377431 del 10/12/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 64 - Particella 340
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 10/12/2024

Elenco immobili

	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati				
1.	Sezione urbana -	Foglio 0064	Particella 00340	Subalterno 0001	
	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati				
2.	Sezione urbana -	Foglio 0064	Particella 00340	Subalterno 0002	
	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati				
3.	Sezione urbana -	Foglio 0064	Particella 00340	Subalterno 0003	

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 13/07/2004 - Registro Particolare 6457 Registro Generale 34984
   Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Repertorio 26859/6211 del 09/07/2004
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Iscrizione n. 4551 del 05/07/2024

2. ISCRIZIONE del 12/07/2013 - Registro Particolare 2896 Registro Generale 29573
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZ DIST DI MARANO DI NAPOLI Repertorio 633/2009 del 05/07/2013
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 15/02/2016 - Registro Particolare 4569 Registro Generale 5914
   Pubblico ufficiale NAPOLI 2 Repertorio 188/9990 del 03/02/2016
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 18/12/2020 - Registro Particolare 35810 Registro Generale 48890
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 2687 del 20/02/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 10/12/2024 Ora 17:37:30
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente GRGSFN

Ispezione n. T377431 del 10/12/2024

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 30/03/2023 - Registro Particolare 12452 Registro Generale 16699
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1520 del 03/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 05/07/2024 - Registro Particolare 4551 Registro Generale 34298
Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Repertorio 26859/6211 del 09/07/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6457 del 2004

Inoltre, in riferimento al riportato Certificato di Destinazione Urbanistica (dettagliato al Quesito 6) si conclude che l'immobile:

- non appartiene al patrimonio di un ente pubblico;
- non riveste interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico;
- non costituisce bene culturale e paesaggistico.

SEZIONE A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Domande giudiziali; ***Nessuno***

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; ***Nessuno***

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; ***Nessuno***

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; ***Nessuno***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. ***Nessuno***

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

LOTTO 1

1) Iscrizioni ipotecarie;
Nessuna a parte la trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa.
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
Nessuno a parte la trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa.
3) Difformità urbanistico-edilizie:
Difformità presenti e dettagliate al quesito N°6 .
Costo per la regolarizzazione Abusi Euro 4000,00

4) Difformità Catastali.
Difformità Catastali presenti e dettagliate al quesito N°3 .
Costo per la regolarizzazione Euro 1000,00

5) Mancanza certificato di prestazione energetica
Costo per la regolarizzazione Euro 300,00
6) Situazione debitoria delle quote condominiali
Nessuna

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

I beni oggetto di esecuzione siti in Via Colonne, 20 (attualmente via Basilio Puoti) Giugliano in Campania (NA) così costituiti:

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	1	A/2	5	5 VANO	T	100	361,52
				2	A/2	5	6 VANI	1	100	433,82
				3	C2	3	121 MQ	S1	100	331,2

non insistono su suolo demaniale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

I beni oggetto di esecuzione siti in Via Colonne, 20 (attualmente via Basilio Puoti) Giugliano in Campania (NA) così costituiti:

LOTTO 1

	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
LOTTO 1	Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	1	A/2	5	5 VANI	T	100	361,52

non sono gravati da alcun censo, livello o simili sia a soggetto privato che a soggetto pubblico.

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

I beni oggetto di esecuzione siti in Via Colonne, 20 (attualmente via Basilio Puoti) Giugliano in Campania (NA) così costituiti:

LOTTO 1

	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
LOTTO 1	Giugliano in Campania (NA)	Via Colonne, 20	64	340	1	A/2	5	5 VANI	T	100	361,52

non fanno parte di alcun condominio regolarmente costituito.

6.12 QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

6.12.1 Valutazione complessiva del lotto - Criteri di stima

Gli standard internazionali per le valutazioni immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare. Essi si basano sull' insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati oltre al valore stimato anche le finalità, il metodo utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.
Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare di immobili aventi caratteristiche comuni a quello di stima definendo i parametri principali quali:
la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello di prezzo.
Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **il principio della previsione del prezzo** secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo;
- **il principio dello scopo** secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima;
- **il principio dell'ordinarietà e della comparazione** secondo cui il giudizio di stima è ordinario ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con un uguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standard (IVS) tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o metodo del confronto di mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach MCA che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone e confronto estimativo. In particolare l'MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono:

- le caratteristiche locazionale, (ubicazione dell'immobile, contesto urbano e territoriale ed ambientale) ;
- le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione);
- le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione e stato degli impianti);
- le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù);
- le caratteristiche istituzionali (Piano Regolatore esistente e le sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici);
- le caratteristiche superficiarie (superfici il principale e secondaria, superfici interne ed esterna).

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1**. Stima sintetica comparativa mediante il Metodo del confronto di mercato (MCA)**

mediante indagini presso Agenzie Immobiliari della zona in cui ricade il bene pignorato. È possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

3. **Stima per via analitica per capitalizzazione del reddito** eseguita considerando i valori riferiti alla locazione, estrapolati dall'osservatorio mercato immobiliare OMI riferiti all'epoca della stima.

Tutti e tre criteri richiedono la determinazione della superficie Commerciale Lorda Ragguagliata ottenuta considerando l'insieme dei parametri intrinseci ed estrinseci del valore del bene in esame, delle relative pertinenze, sulla scorta di informazioni di concrete trattative dove i beni sono ubicati per determinare così il più probabile valore di mercato nella condizione in cui realmente si trova.
Si precisa che il valore di mercato che si utilizzerà per i fabbricati sarà riferito ai beni come da destinazione catastale applicando opportuni coefficienti correttivi nel calcolo delle superfici.

Fonti di informazioni
-Agenzia del Territorio;
-Osservatorio immobiliare OMI
- Agenzie immobiliari locali

6.12.2 METODOLOGIA N. 1: Metodo del confronto di mercato MCA

Il Market Comparison Approach (MCA) è basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. Nel caso specifico i dati acquisiti si riferiscono al segmento di mercato rappresentato da appartamenti in palazzi condominiali ad uso residenziali collocati in un contesto urbano.
Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel comune di Giugliano di Napoli (NA).
Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo.
Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia immobiliare Agenzia Tecnocasa 2019 Gruppo: " **Immobiliare.it S.p.A. Sede legale: Via Carlo Farini 41, Milano 20159 Codice Fiscale e Partita IVA: 08435221000** si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.
Nella fattispecie sono stati individuati 3 immobili con caratteristiche simili dei quali riportiamo le schede di rilevazione che verranno utilizzati come riferimento per l'appartamento oggetto di valutazione: **(ALL. 16)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILE 1	vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare"
Valore di mercato noto	125 000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	100,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	16,00
Numero dei servizi igienici	2,00
Numero di piano dell'appartamento	3,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	2,00

Tabella Immobile 1

IMMOBILE 2	vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare"
Valore di mercato noto	160 000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	120,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	16,00
Numero dei servizi igienici	2,00
Numero di piano dell'appartamento	1,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	2,00

Tabella Immobile 2

IMMOBILE 3	vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare"
Valore di mercato noto	160 000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	110,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	16,00
Numero dei servizi igienici	1,00
Numero di piano dell'appartamento	3,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	2,00

Tabella Immobile 3

Per i calcoli si sono assunti i seguenti coefficienti di omogeneità:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo= **- 3,93 % per la zona in esame**;
- il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile di pertinenza = **5%**;
- il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il balcone/terrazzo = **20%;**
- l'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano= **3%**;
- il costo necessario per costruire un bagno = **€5.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il costo necessario per incrementare di un punto il grado di manutenzione = **€5.000,00**;

Mentre per i calcoli relativi allo stato manutentivo e di intervento si è presa come riferimento la tabella sottostante nella quale gli aggettivi oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello e il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura.

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e ricostruzione (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile ed utilizzabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo- Nessun tipo di intervento

Tabella Livello Manutenzione

In particolare, i tre immobili hanno caratteristiche di rifinitura alcune simili altre meno simili. Questa condizione non esclude che questi immobili possano essere confrontati con l'immobile oggetto di stima, che ha un livello manutentivo più diverso, grazie alla opportuna riduzione/aumento che rende omogenei gli standard manutentivi degli immobili a confronto.

LOTTO 1

Gli appartamenti messi a confronto con altri di diversa tipologia generano le seguenti tabelle

APPARTAMENTO PIANO TERRA "A"	
Valore di mercato noto	
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	71,60
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	15,80
Numero dei servizi igienici	1,00
Numero di piano dell'appartamento	0,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	2,00

Tabella Identificativa Appartamento PIANO TERRA "A" oggetto di valutazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA DATI APPARTAMENTO "A" PIANO TERRA				
Caratteristiche considerate	**Immobile oggetto di valutazione**	**Immobile 1**	**Immobile 2**	**Immobile 3**
Prezzo medio o valore noto €		125 000,00	160 000,00	160 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie utile interna	71,60	100,00	120,00	110,00
Superficie cortile di pertinenza	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie balconi e terrazzi mq	15,80	16,00	16,00	16,00
Numero servizi igienici	1,00	2,00	2,00	1,00
Piano dell'appartamento	0,00	3,00	1,00	3,00
Livello di manutenzione dell'appartamento	2,00	2,00	2,00	2,00

Tabella Identificativa Appartamento PIANO TERRA "A"oggetto di valutazione a confronto

Applicando i coefficienti di omogeneità soprariportati e la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) si ottiene il valore di mercato per *Appartamento PIANO TERRA "A"* del **LOTTO 1** Euro **98.038,34** pari al valore medio corretto desunto dalla tabella di valutazione seguente

TABELLA VALUTAZIONE APPARTAMENTO "A" PIANO TERRA			
Caratteristiche considerate	**Immobile 1**	**Immobile 2**	**Immobile 3**
Prezzo medio o valore noto	125 000,00	160 000,00	160 000,00
€ Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0,00	0,00	0,00
€ Superficie utile interna	-35 500,00	-64 533,33	-55 854,55
€ Superficie cortile di pertinenza	0,00	0,00	0,00
€ Superficie balconi e terrazzi	-50,00	-53,33	-58,18
€ Numero servizi igienici	-5 000,00	-5 000,00	0,00
€ Piano dell'appartamento	112,50	-80,00	130,91
€ Livello di manutenzione dell'appartamento	5 000,00	5 001,00	5 000,00
€ Valori di mercato corretti	89 562,50	95 334,33	109 218,18
Media dei valori corretti	**98 038,34**		

Tabella Valutazione Appartamento PIANO TERRA "A"

APPARTAMENTO PIANO TERRA "B"	
Valore di mercato noto	
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	45,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	3,70
Numero dei servizi igienici	1,00
Numero di piano dell'appartamento	0,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	2,00

Tabella Identificativa Appartamento PIANO TERRA "B" oggetto di valutazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA DATI APPARTAMENTO "B" PIANO TERRA				
Caratteristiche considerate	**Immobile oggetto di valutazione**	**Immobile 1**	**Immobile 2**	**Immobile 3**
Prezzo medio o valore noto €		125 000,00	160 000,00	160 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie utile interna	45,00	100,00	120,00	110,00
Superficie cortile di pertinenza	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie balconi e terrazzi mq	3,70	16,00	16,00	16,00
Numero servizi igienici	1,00	2,00	2,00	1,00
Piano dell'appartamento	0,00	3,00	1,00	3,00
Livello di manutenzione dell'appartamento	2,00	2,00	2,00	2,00

Tabella Identificativa Appartamento PIANO TERRA "B" oggetto di valutazione a confronto

Applicando i coefficienti di omogeneità soprariportati e la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) si ottiene il valore di mercato per *Appartamento PIANO TERRA "B"* del **LOTTO 1 Euro 58.978,59** pari al valore medio corretto desunto dalla tabella di valutazione seguente

TABELLA VALUTAZIONE APPARTAMENTO "B" PIANO TERRA			
Caratteristiche considerate	**Immobile 1**	**Immobile 2**	**Immobile 3**
Prezzo medio o valore noto	125 000,00	160 000,00	160 000,00
€ Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0,00	0,00	0,00
€ Superficie utile interna	-68 750,00	-100 000,00	-94 545,45
€ Superficie cortile di pertinenza	0,00	0,00	0,00
€ Superficie balconi e terrazzi	-3 075,00	-3 280,00	-3 578,18
€ Numero servizi igienici	-5 000,00	-5 000,00	0,00
€ Piano dell'appartamento	112,50	-80,00	130,91
€ Livello di manutenzione dell'appartamento	5 000,00	5 001,00	5 000,00
€ Valori di mercato corretti	53 287,50	56 641,00	67 007,27
Media dei valori corretti	**58 978,59**		

Tabella Valutazione Appartamento PIANO TERRA "A"

Stima sintetica comparativa (MCA) Vm1 LOTTO 1		
Appartamento "A" PT	€	98 038,34
Appartamento "B" PT	€	58 978,59
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 METODO MCA Vm1	**€**	**157 016,93**

Tabella Valutazione LOTTO 1 Criterio stima MCA

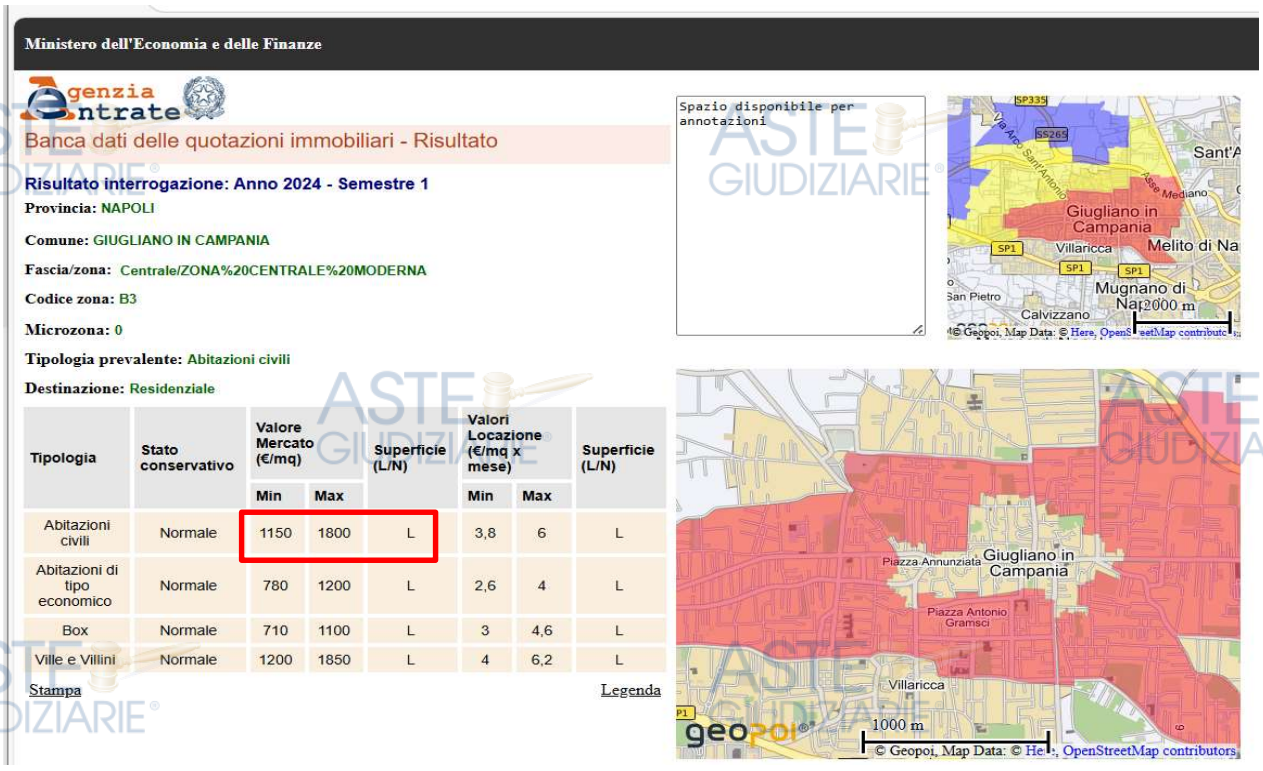
LOTTO 1 VALORE DI MERCATO Vm1 = 157.016,93 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.12.3 METODOLOGIA N. 2: STIMA PER VALORI UNITARI FATTA A PARTIRE DAI DATI DELL'OSSERVATORIO DEI BENI IMMOBILIARI OMI

Da un'analisi dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio di valori immobiliari OMI per la zona dove è ubicato l'immobile risultano i seguenti valori

Valori di riferimento OMI



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA%20CENTRALE%20MODERNA

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

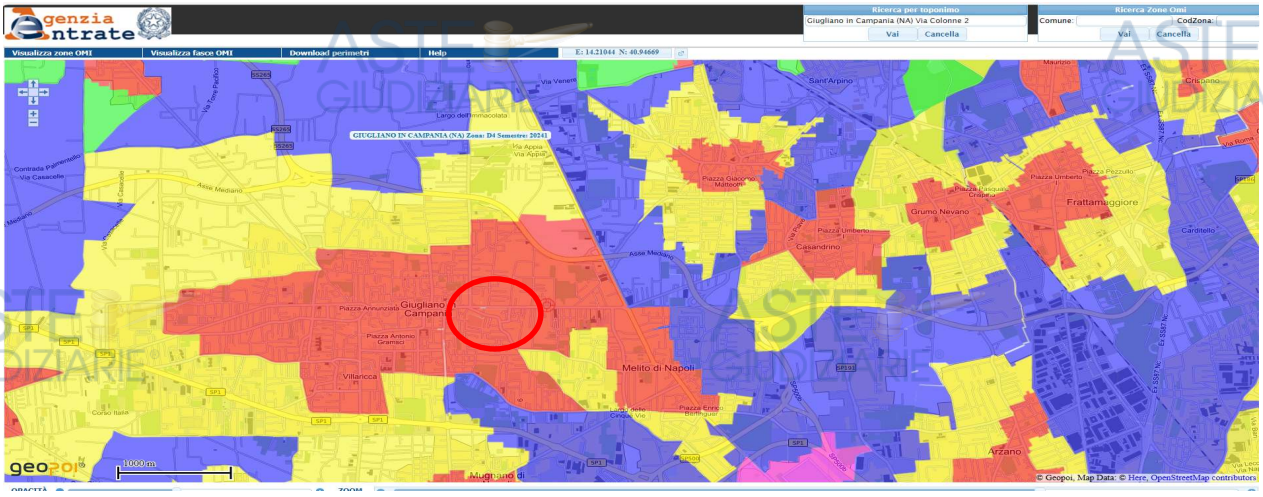
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1200	L	2,6	4	L
Box	Normale	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1200	1850	L	4	6,2	L

Stampa Legenda

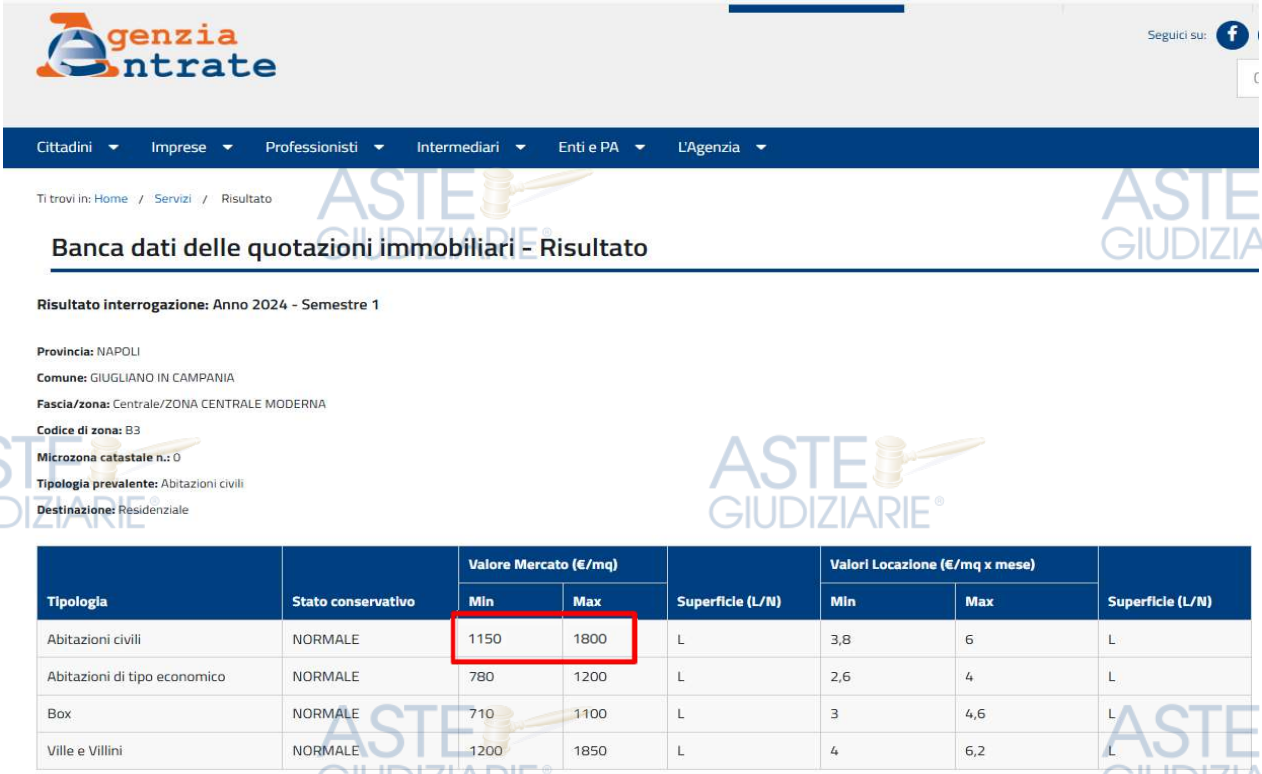
Spazio disponibile per annotazioni

Tabella Valori Immobiliari OMI



Suddivisione aree Immobiliari OMI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia Entrate

Seguici su:

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA
Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA
Codice di zona: B3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L

Giugliano in Campania di Napoli Zona OMI B3

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato per gli immobili dovrà tener conto inevitabilmente delle categorie catastali, dello stato in cui versano gli immobili, dell'andamento delle vendite giudiziarie.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima, pari a **€/mq 1.150 ed €/mq 1800**, procedendo alla correzione di tale valore attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati al complesso zonale e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

LOTTO 1

Tenendo conto dei Coefficienti correttivi

K1 Taglio superficie	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K2 Livello di piano		
	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Tabella Coefficienti correttivi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 PIANO TERRA	STIME DI RIFERIMENTO APPARTAMENTO PIANO TERRA "A"		
	Descrizione		
	Superficie lorda ragguagliata dell'immobile	mq	83,11
	Stato dI conservazione del bene:		NORMALE
	Valore OMI min	€/mq	1 150,00
	Valore OMI max	€/mq	1 800,00
	Tipologia edilizia OMI:		A/2 -ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
	K1 (Taglio Superficie)		0,5
	K2 (Livello di Piano)		0,2
	K= (K1+ 3 K2) / 4		0,28
	Valore unitario	€/mq	1328,75
	Coefficiente Correttivo		1
	Valore Normale Unitario	€/mq	**1329**

Tabella Stima Lotto 1 Appartamento PIANO TERRA "A"

Per tali motivi, in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato debba partire da **€ 1329,00.**
Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni, anche tenendo conto che trattasi di vendita forzata, per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti moltiplicativi:

DESCRIZIONE APPARTAMENTO PIANO TERRA "A"	VALORE
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI -ADDUZIONE IDRICA	1,00
CARATTERISTICHE FUNZIONALLI ALTO IMPATTO-OSPEDALI	1,00
CARATTERISTICHE FUNZIONALLI BASSO IMPATTO-SCUOLE	1,05
CARATTERISTICHE FUNZIONALLI BASSO IMPATTO-SUPERMERCATI	1,00
ETA' EDIFICIO-EDIFICIO COSTRUITO ENTRO I VENTI ANNI	0,95
ESPOSIZIONE PREVALENTE -VERSO STRADA PUBBLICA	1
ZONA TRAFFICO -SOSTENUTO	1
MANUTENZIONE E QULITà DELL'EDIFICIO- CIVILE ABITAZIONE	0,95
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI-UFFICI PUBBLICI	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO -INTONACI	1,00
ESPOSIZIONE PREVALENTE -SOLEGGIATA	1,00
LUMINOSITA PREVLENTE -LUMINOSA	0,98
ZONA PROSPICIENZA- INTERMEDIA	0,98
ZONA PARCHEGGI -BUONO	1,00
SERVIZI IGIENICI- BAGNO UNICO	1,00
ZONE LIMITROFE - COMMERCIALE	1,00
ZONE COLLEGAMENTO -AUTOSTRADA	1,10
ZONA SERVIZI- BANCHE	1,00
RIFINITURA ESTERNA -CIVILE	0,98
ZONA POSIZIONE -SEMICENTRALE	1,00
ZONA QUALITA'- SUFFICIENTE	0,98
STATO CONSERVAZIONE INTERNO -INFISSI	0,95
TOTALE	**0,91**

Tabella Coefficienti moltiplicativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Moltiplicando il coefficiente **0.91** per il probabile valore di mercato precedentemente determinato e per la superficie Lorda Commerciale ragguagliata si ottiene:

RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO PIANO TERRA "A"			
Superficie ragguagliata	mq		83,11
Prezzo Medio di riferimento	€/mq		1329
Coefficiente Correttivo Finale			0,91
Prezzo di Stima	€/mq		1 213,67
Valore Stima	€		**100 861,99**

Tabella Stima Valori OMI Lotto 1 Appartamento PIANO TERRA "A"

LOTTO 1 / PIANO TERRA	STIME DI RIFERIMENTO APPARTAMENTO PIANO TERRA "B"		
	Descrizione		
	Superficie lorda ragguagliata dell'immobile	mq	**50,52**
	Stato dI conservazione del bene:		**NORMALE**
	Valore OMI min	€/mq	**1 150,00**
	Valore OMI max	€/mq	**1 800,00**
	Tipologia edilizia OMI:		**A/2 -ABITAZIONI DI TIPO CIVILE**
	K1 (Taglio Superficie)		**0,8**
	K2 (Livello di Piano)		**0,2**
	K= (K1+ 3 K2) / 4		**0,35**
	Valore unitario	€/mq	**1377,5**
	Coefficiente Correttivo		**1**
	Valore Normale Unitario	€/mq	**1378**

Tabella Stima Lotto 1 Appartamento PIANO TERRA "B"

Analogamente moltiplicando per il coefficiente **0.91** precedentemente calcolato per il probabile valore di mercato e per la superficie Lorda Commerciale ragguagliata si ottiene:

RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO PIANO TERRA "B"			
Superficie ragguagliata	mq		50,52
Prezzo Medio di riferimento	€/mq		1378
Coefficiente Correttivo Finale			0,91
Prezzo di Stima	€/mq		1 258,20
Valore Stima	€		**63 560,98**

Tabella Stima Valori OMI Lotto 1 Appartamento PIANO TERRA "B"

Stima per Valori unitari Vm2 LOTTO 1		
Appartamento "A" PT	€	100 861,99
Appartamento "B" PT	€	63 560,98
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 METODO Valori Unitari Vm2	**€**	**164 422,97**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 VALORE DI MERCATO Vm2 = 164.422,97Euro

6.12.4 METODOLOGIA N. 3: STIMA PER VIA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (**valore di mercato**) dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **r** che definiremo **saggio di capitalizzazione**

$$Vm = Rn / r$$

Il reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile (somma dei canoni di locazione annui) al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$Rn = Rl - S$$

LOTTO 1

La stima per comparazione indiretta per capitalizzazione dei redditi netti considera i valori riferiti alla locazione estrapolati dall' osservatorio del mercato immobiliare riferito all'epoca della stima. Tali valori variano tra **3.8 €/mq e 6 €/mq.** Per il nostro caso si assume quale valore di riferimento **4,165 €/mq**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA
Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA
Codice di zona: B3
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L

Tabella valori Locazione Abitazioni

Si procede alla stima considerando il valore medio sia dei canoni di locazione sia delle spese utili

APPARTAMENTO PIANO TERRA "A" LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RI (Reddito Annuale Lordo)= **((4,165*12) €/mq x 83,11 mq = 4153,59 €**
APPARTAMENTO PIANO TERRA "B" LOTTO 1

RI (Reddito Annuale Lordo)= **((4,165*12) €/mq x 50,52 mq = 2524,86 €**

Per la determinazione delle spese si è scelto il valor medio tra quelli riportati nei principali manuali di estimo e sintetizzati nella tabella sottostante

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	*max*	media	*min*	*max*	media	*min*	*max*	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Tabella Spese

pertanto

S= 24%

APPARTAMENTO PIANO TERRA "A" LOTTO 1

Reddito Annuale netto (Rn)= 4153,59 - 996,86= Euro 3156,73

APPARTAMENTO PIANO TERRA "B" LOTTO 1

Reddito Annuale netto (Rn)= 2524,86 €- 605,97= Euro 1918,90

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO			
	min	Medio	max
Centri di grande dimensione	0,50%	2,50%	4,50%
Centri di media dimensione	1,50%	3,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	4,00%	6,00%
Fonte Prof. Marcello Orefice			

Saggio di Capitalizzazione netto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Assunto quale valore lordo del saggio di capitalizzazione 3.50 al quale verrà applicato un Fattore di deprezzamento di 0.55 si ottiene

RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO PIANO TERRA "A"		
Superficie ragguagliata	mq	83,11
Reddito Annuale	€	3156,73
Saggio di capitalizzazione	%	3,50
Fattore di deprezzamento		0,55
Totale saggio di capitalizzazione	%	2,95
Valore Stima	**€**	**107 007,69**

Valore di Stima per Capitalizzazione del Reddito Lotto 1 Appartamento PIANO TERRA "A"

RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO PIANO TERRA "B"		
Superficie ragguagliata	mq	50,52
Reddito Annuale	€	1918,90
Saggio di capitalizzazione	%	3,50
Fattore di deprezzamento		0,55
Totale saggio di capitalizzazione	%	2,95
Valore Stima	**€**	**65 047,36**

Valore di Stima per Capitalizzazione del Reddito Lotto 1 Appartamento PIANO TERRA "B"

Stima per Capitalizzazione del Reddito Vm3 LOTTO 1		
Appartamento "A" PT	€	107 007,69
Appartamento "B" PT	€	65 047,36
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 METODO Capitalizzazione del Reddito Vm3	**€**	**172 055,05**

LOTTO VALORE DI MERCATO LOTTO 1 Vm3 = 172.055,05 Euro

RIEPILOGO LOTTO 1

Per la determinazione del definitivo valore di mercato si considera il valore medio delle tre stime per ciascun lotto. In particolare:

APPARTAMENTO PIANO TERRA "A" LOTTO 1

VALORE MEDIO DI STIMA APPARTAMENTO A PIANO TERRA "A" LOTTO 1				
				Valore Immobile MEDIO
Stima sintetica comparativa (MCA) Vm1		€ 98 038,34		
Stima per valori unitari confronto diretto Vm2		€ 100 861,99	€	101 969,34
Stima analitica per capitalizzazione Vm3		€ 107 007,69		
VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO			**€**	**101 969,34**

Valore Medio dei tre metodi di valutazione Appartamento Piano Terra "A"LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO PIANO TERRA "B" LOTTO 1

VALORE MEDIO DI STIMA APPARTAMENTO A PIANO TERRA "B" LOTTO 1				
				Valore Immobile MEDIO
Stima sintetica comparativa (MCA) Vm1		€ 58 978,59		
Stima per valori unitari confronto diretto Vm2		€ 63 560,98	€	62 528,98
Stima analitica per capitalizzazione Vm3		€ 65 047,36		
VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO			€	62 528,98

Valore Medio dei tre metodi di valutazione Appartamento Piano Terra "B"LOTTO 1

LOTTO 1 APPARTAMENTO "A"+"B" PIANO TERRA			
DESCRIZIONE		Valore Immobile €	
Appartamento "A" PT		€	101 969,34
Appartamento "B" PT		€	62 528,98
TOTALE LOTTO 1		€	164 498,31
VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1		€	164 498,31

Al valore di mercato ricavato si applicherà una riduzione nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato a causa :
- della **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- della mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- delle 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;
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Inoltre, vengono detratti al valore di mercato tutti gli oneri, analizzati nella seguente stima, per l'adeguamento dell'immobile così come riportato nella tabella sottostante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO LOTTO 1 APPARTAMENTO "A" e "B" PIANO TERRA		
DESCRIZIONE		Valore Immobile €
VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA		€ 164 498,31
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA IMMOBILE 10%		-€ 16 449,83
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI		-€ 4 000,00
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE		-€ 1 000,00
COSTO PER CERTIFICATO ENERGETICO		-€ 300,00
TOTALE LOTTO		€ 142 748,48
TOTALE LOTTO ARROTONDATO		€ 143 000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO	€	143 000,00

Valore netto Lotto 1 detratti i costi di regolarizzazione

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL LOTTO 1
Euro 143.000,00 (Centoquarantatremila/00)

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

A tutto il 01/01/2024 (data delle visure catastali effettuate dallo scrivente) la quota di proprietà sugli immobili di cui al Foglio n. 64 p.lla 340 sub. 1-2-3 del Comune di Giugliano di Napoli (NA) risulta nella piena titolarità dell'esecutata **sig. OMISSIS**e non vi sono, quindi, quote indivise di comproprietari non coinvolti nella procedura di esecuzione. Pertanto, ai fini di una maggiore appetibilità si ritiene di considerare la vendita in N° 2 Lotti.

6.14 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.

1) Situazione di famiglia OMISSIS OMISSIS

L'ufficiale di anagrafe del Comune di Giugliano di Napoli in data 13/12/2023 certificava che risulta iscritto nell'anagrafe della popolazione residente con abitazione in via VIA BASILIO PUOTI N. 4 (Già Via Colonne, 20) la seguente famiglia:

- **OMISSIS OMISSIS**
nata il 23/03/1965 in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
(C.F. CCCMLA65C63E054H)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **OMISSIS**

nata il 09/11/1988 in MUGNANO DI NAPOLI (NA)
(C.F. RSSNZE88S49F799M)

- **OMISSIS**

nata il 07/06/1992 in MUGNANO DI NAPOLI (NA)
(C.F. RSSLDI92H47F799V)

Certificato di Residenza Storico

L'ufficiale di anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) certificava che la signora

- **OMISSIS OMISSIS**

nata il 23/03/1965 in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
(C.F. CCCMLA65C63E054H)

abitante in VIA BASILIO PUOTI, 4
E' RESIDENTE DALLA NASCITA
E CHE DAL 23/03/1965 AL 15/05/2006 E' STATA RESIDENTE IN VIA COLONNE, 69
E' RESIDENTE DAL 16/05/2006 IN VIA BASILIO PUOTI, 4

Certificato di matrimonio per estratto

L'ufficiale dello stato civile del Comune di Giugliano in Campania certificava che il giorno 26 del mese di Agosto dell'anno 1987 contrassero matrimonio in Giugliano in Campania (NA) in regime di comunione dei beni:

- **OMISSIS**
  Nato il 03/12/1962 a Portici (NA)

- **OMISSIS**
  Nata il 23/03/1965 a Giugliano in Campania (NA)

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente ai certificati di Nascita, di matrimonio, Residenza Storico, Stato di famiglia allegati alla presente relazione di stima. **(ALL.17,18,19).**

7. ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1** Contratto di Affitto
- **Allegato 2** Indennità Occupazione Appartamento Piano Terra
- **Allegato 3** Verbale di Accesso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Allegato 4** Sovrapposizione ortofoto
- **Allegato 5** Planimetria Stato di fatto LOTTO 1
- **Allegato 6** Planimetria Stato di fatto App "A" e App "B"
- **Allegato 7** Mappa Catastale VAX
- **Allegato 8** Planimetria Catastale Sub 1
- **Allegato 9** Visura Storica Catastale Sub 1
- **Allegato 10** Sovrapposizione planimetria catastale-planimetria reale
- **Allegato 11** Atti Notarili
- **Allegato 12** Richiesta accesso atti Ufficio Tecnico
- **Allegato 13** Certificato di destinazione Urbanistica
- **Allegato 14** Concessione Edilizia 140 31
- **Allegato 15** Visura ipotecaria
- **Allegato 16** Schede Agenzie Immobiliari
- **Allegato 17** Certificato di Matrimonio per estratto Nascita
- **Allegato 18** Stato di Famiglia
- **Allegato 19** Certificato Residenza Storico
- **Allegato 20** Repertorio Fotografico
- **Allegato 21** Riscontro Accesso agli atti Ufficio Tecnico

8. CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. **56** pagine dattiloscritte e n. 21 allegati, congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U. che viene depositata attraverso il PCT, lo scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

CTU

Casandrino 11/01/2025 Ing. Salvatore Di Giuseppe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009