

Esecuzione Forzata

Promossa da

GROGU SPV S.R.L.

contro ***** L.

/ ***** C.

N. Gen. Rep 144.23

Giudice Dott.ssa
MONICA MARRAZZO

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico
Appartamento



*Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al
N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di
S. MARIA C. VETERE C.F. BCCCST70D48E754S*

*con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono/fax: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it*



Sommario



PREMESSA 3

PARTE I

OPERAZIONI PRELIMINARI 3

VERIFICA PRELIMINARE 4

PARTE II RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 5

2. ELENCAZIONE INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO 8

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO 18

4. PREDISPOSIZIONE DELLO SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO 23

5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE DEI BENI PIGNORATI 24

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO E URBANISTICO DEL BENE PIGNORATO 27

7. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE 31

8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE 31

9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE 33

10... VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI 33

11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO 33

12. VALUTAZIONE DEI BENI 34

13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA 41

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE 41

PARTE III

CONCLUSIONI 40

ALLEGATI 41



PREMESSA

Con atto a me notificato il giorno 31/05/2024 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 226, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 144/23:

GROGU SPV S.R.L. contro *** L./***** C.**

In data 04/06/2024, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale sono elencati i quesiti.

PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*vedi alleg. n°5*) e l'Ufficio Tecnico Catastale (*vedi alleg. n°4*) di Napoli. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo Posta Certificata e in seguito per via breve, eseguita dal custode Avv. Giuseppe Mottola, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, appartamento, ubicato nel Comune di Giugliano (NA), località Varcaturò Via Vicinale degli Incurabili, 86.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 09/07/2024 alle ore 9,30 (*vedi alleg. n°1*). In questa data il sig.***** figlio dei sig.ri ***** Luigi e ***** Carmela consente alla sottoscritta unitamente al custode avv. Giuseppe Mottola, l'accesso al cespite per cui è causa. Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso. Si invitò i sig.ri a produrre, se in loro possesso, ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Giugliano (NA), in molti accessi causa di rinvio della stessa, ha espletato indagini agli uffici tecnici, urbanistici, abusivismo, al fine di ottenere copia delle progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi

edificatori. Allo stesso tempo ho richiesto i certificati di residenza storica ed estratto di matrimoni degli esecutati.

Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare il bene oggetto della stima.

Verifica preliminare

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c. p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c. p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

Verificare, preliminarmente, **la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c. p.c.**

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale **mancanza di continuità delle trascrizioni**; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed i relativi *moduli per il controllo documentazione esperto* è stato consegnato il 02.09.2024 (vedi alleg. n°9). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto trascritto in data **20.12.1991** del notaio ***** di Pozzuoli, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del **05.05.2023**, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** bensì questi dati emergono dalla certificazione notarile sostitutiva.

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.a. e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciando dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda un Appartamento al piano primo interno 4 di un fabbricato per civile abitazione di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Giugliano (NA), località Varcaturò, via Vicinale Torre degli Incurabili, n.113.37; su cui grava una **garanzia ipotecaria iscritta in data 24.10.2013, ai nn. 42506/4013 Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2** in virtù di contratto di mutuo del 22/10/2013 per Notar *****Antonio di Frattamaggiore (NA), Rep. n. 33993/14661 in cui la Banca Popolare di Ancona S.p.A. (a cui subentrerà in seguito a varie cessioni la **Grogu SPV S.r.l.**) **concede** ai coniugi (terzi datori di Ipoteca) ***** e ***** (come di seguito generalizzati) proprietari ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, e ***** , nato a Napoli il 05/12/1965 (C.F. *****) (Debitore non Datore); la somma di €85.000,00 da rimborsarsi in 15 anni la somma totale di 172.000,00 €

L'immobile è riportato in catasto come segue:

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Giugliano (NA), Foglio 76, p.lla 156, sub. 4, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani, Sup. Cat. 112 m² totale, rendita € 361,52, p.:1, int.: 3; Scala U.

✓ ***** , nato a Napoli (Na) il 21/11/1937 *****

✓ ***** , nata a Napoli (Na) il 03/08/1943 ***** Indirizzo

catastale del sub: **VIA RIPUARIA n. 81 Scala U Interno 3 Piano 1**

❖ ***I diritti reali** indicati nell'atto di Pignoramento e negli atti di Compravendita corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.*

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che la corrispondenza con la p.lla le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria **particella 156 del foglio 76** del Comune di Giugliano (NA).

FOTO n.1

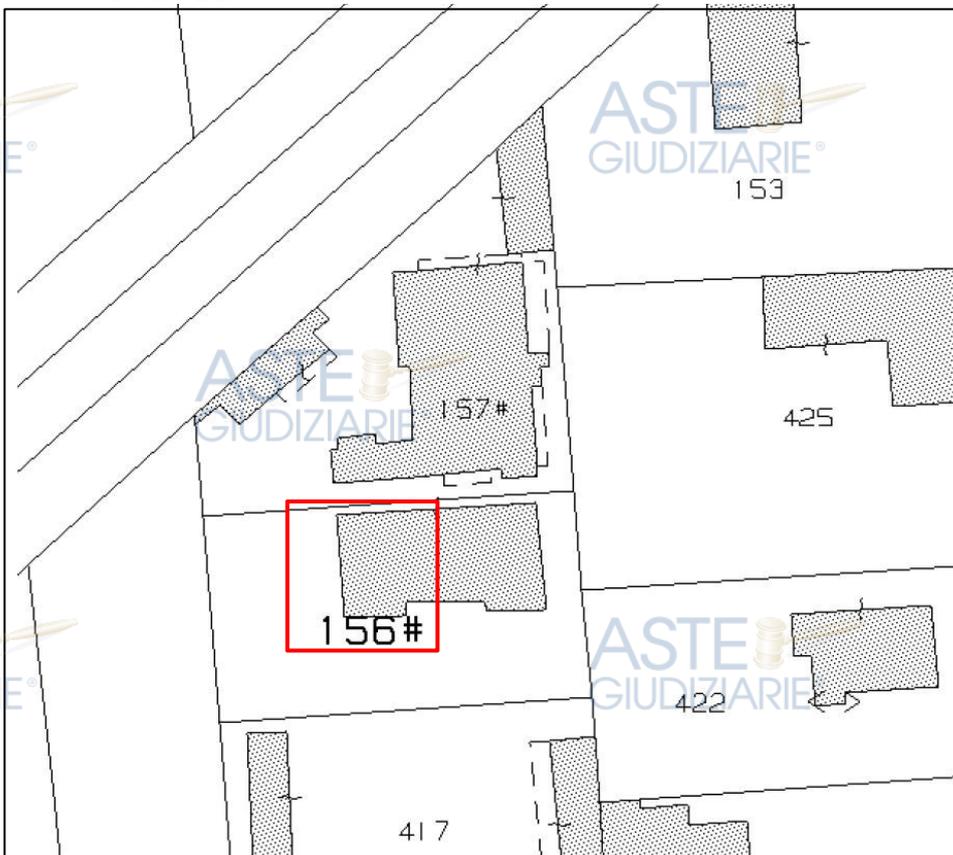
SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON MAPPA CATASTALE



LEGENDA	
	MAPPA CATASTALE



FOTO n.2



- Confini:

Orientamento	Confinante
Nord	Corte Interna e p.lla 157 Proprietà *****o avente causa
Est	Vano Scala e Interno 2, sub. 3 proprietà *****
Sud	Corte Interna e p.lla 417 Proprietà *****
Ovest	Corte Interna e Via Vicinale Torre degli Incurabili

Date le caratteristiche strutturali, la natura dei beni in esame la sottoscritta procede alla formazione di **Lotto Unico**.

2. Elencazione individuazione e descrizione materiale del Lotto Unico

Elenca ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

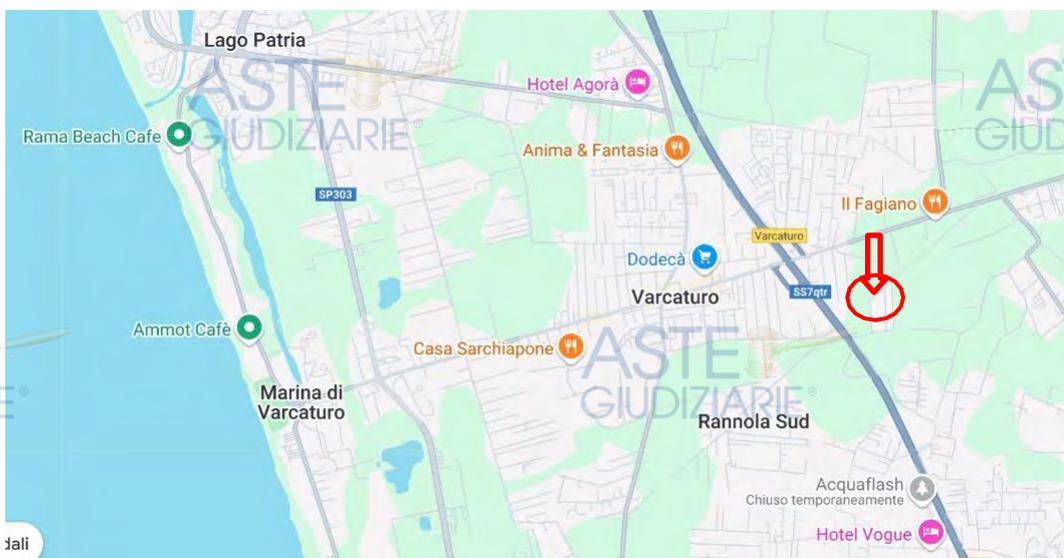
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Informazioni sulla città: Varcaturò - Giugliano

FOTO n. 3



Varcaturo:

è una frazione del comune di Giugliano in Campania nella città metropolitana di Napoli, con circa 7.422. Distante circa 10 km dal centro storico del capoluogo comunale essa è posta sulla strada provinciale Ripuaria che collega Varcaturo al centro di Giugliano e ai comuni di Qualiano e Villaricca.

La località appartiene al decentramento del comune e, assieme a Lago Patria e Licola, costituisce la fascia costiera giuglianese.

La spiaggia di Marina di Varcaturo è sabbiosa e digrada dolcemente e presenta una vista caratteristica sulle isole di Ischia e di Procida.

Il territorio di Varcaturo, in tempi antichi, apparteneva all'*Agro Liternino*. Questa zona era considerata da Cicerone come una delle aree agricole più fertili. A nord della località di Varcaturo, vicino al Lago di Patria, la civiltà romana fondò la città di Liternum, dove i coloni Romani si trasferirono al fine di gestire la coltivazione dei terreni circostanti e la costruzione di *praedia*. Nel 455 d.C. le ville di Liternum furono razziate dalle orde vandaliche di Genserico, costringendo i coloni ad abbandonare le proprietà. Le ville furono rase al suono e Liternum divenne una città fantasma, dove le costruzioni crollarono col passare dei secoli.

Nel periodo medievale gran parte di questo territorio, non più coltivato, si ridusse a fitta boscaglia dove avvenivano battute di caccia reali. L'area, però, divenne una terra di nessuno, dove per numerosi secoli ha rappresentato una posizione strategica per la movimentazione di predoni.

Nel XVI secolo ci fu un rilancio della civilizzazione con la nascita di un sistema di masserie, insieme di complessi residenziali. Nell'anno 1793, nell'agro giuglianese risultavano censite circa 119 masserie, in particolare nell'entroterra di Varcaturo e Licola. In queste aree, ritenute fino al secolo precedente come territori ostili, si formarono alcuni grossi agglomerati rurali che rappresentarono dei centri di aggregazione sociale per comunità formate da molti nuclei familiari.

Nel Novecento si perse il retaggio culturale costituito da una mentalità rurale, con una conseguente snaturazione dell'identità dei territori di Varcaturo, Lago Patria e Licola.

Negli anni Novanta, a seguito di un periodo di degrado, con lo sviluppo di numerosi stabilimenti balneari, si registrò un rilancio turistico atto ad enfatizzare la vicinanza del territorio al litorale giuglianese.

Varcaturo è attanagliata dal problema dell'abusivismo edilizio, che ha provocato gravi danni urbanistici, sociali e ambientali al territorio, condizionandone negativamente le possibilità di sviluppo.

Tra i monumenti e luoghi d'interesse troviamo:

- Chiesa di San Luca Evangelista, inaugurata nel 1999, si presenta con una pianta ottagonale e la copertura in legno lamellare.
- Antica Via Domiziana, un tratto dell'antica strada è stato rinvenuto nei pressi del "Parco Obelisco".
- Torre degli Incurabili. La torre era in origine un poderoso mulino a vento, in seguito si ritiene che sia stato utilizzato come lazzaretto per i malati di gravi malattie. Nel corso del tempo il sito è stato oggetto di numerose leggende e storie misteriose.
- Borgo di Zaccaria. Situato nelle vicinanze di Varcaturò. È un complesso costituito da diversi edifici, tra cui anche una chiesetta dedicata a san Francesco. Il villaggio è censito nel catasto onciario del 1754. In gran parte abbattuto a luglio 2020 suscitando indignazione in tutta Italia.
- Una parte della costa è inserita nella Riserva naturale Foce Volturno - Costa di Licola.
- Resti del posto di blocco costiero "Alfredo", un'architettura militare realizzata al quadrivio di Varcaturò durante la Seconda Guerra Mondiale dalle truppe italiane impegnate nella difesa della fascia litoranea. Era composta da semplici ostacoli e strutture che avevano la funzione di rallentare l'eventuale penetrazione del nemico.

Varcaturò è attraversata da diverse strade come: la Strada statale 7 quater Via Domitiana che si collega alla tangenziale di Napoli, la SP Ripuarìa, la SP Domiziana e la SP Madonna del Pantano.

La località è servita dalle linee autobus della EAV (subentrata a CTP) azienda aderente al Consorzio UnicoCampania. Inoltre, esiste anche una linea del Trasporto Pubblico Locale di Giugliano, gestita da Gepatour, che collega la zona costiera con il centro storico

Classificazione sismica e climatica

Zona sismica 2	Zona climatica C	
--------------------------	----------------------------	--

□ **Informazioni Generale sul Lotto Unico**

Foto n.1



Foto n.2



Il lotto Unico oggetto di stima riguarda un appartamento al 1° piano di un fabbricato di fine anni '90, per civile abitazione, di tre piani fuori terra, con copertura tetto a terrazza (cfr. foto

n.1-2). Su ogni piano sono disposti due appartamenti e presenta affacci su tutti i prospetti.

Esternamente il fabbricato non si presta a descrizione in quanto **sottoposto a lavori di efficientamento energetico**. Al fabbricato si accede da Via Vicinale Torre degli Incurabili, dove presenta, separati, il cancello pedonale e il cancello carrabile scorrevole in ferro di colore marrone (cfr. foto n.3). Il fabbricato presenta area pertinenziale in parte pavimentata in porfiro e in parte adibita ad aiuole (cfr. foto n.4)

Foto n. 3



Foto n.4



Varcato il cancello pedonale e attraversando l'area pertinenziale, procedendo dapprima a sinistra e poi a destra (cfr. foto n.5-6) troviamo il cancello d'ingresso al vano scala, in alluminio bianco.

Foto n. 5



Foto n.6

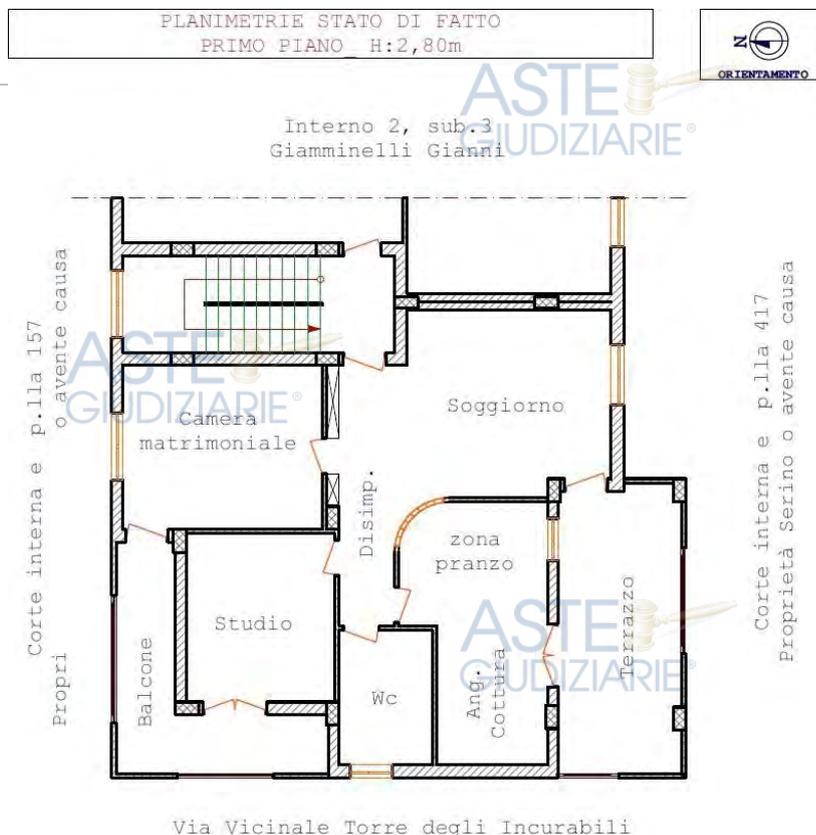


Foto n.7

Il vano scala presenta rampe con gradini rivestiti in granito di colore grigio con balaustra in muratura con corrimano in ferro di colore nero. Giunti al secondo piano, sul ballatoio a sinistra troviamo il portoncino d'ingresso, in legno color noce, che dà accesso all'appartamento (cfr. foto n.7).



□ **Descrizione appartamento**



ASTE
GIUDIZIARIE®

Varcato il portoncino d'ingresso, troviamo il corridoio con ambienti sia a destra che a sinistra e che si culmina con un bagno. A sinistra troviamo la zona giorno e a destra la zona notte (cfr. foto n.8).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.8



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Zona giorno, a sinistra del corridoio con affaccio sul balcone antistante il lato sud (cfr. foto n.10), presenta:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 9



Foto n.10



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Soggiorno con camino (cfr. foto n.9);
- Cucina, con angolo cottura in muratura rivestito in mattonelle quadrate 10x10 di colore bianco (cfr. foto n.11-12);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Foto n. 11



Foto n.12



Zona notte, a destra del corridoio con affaccio sul balcone antistante il lato nord e ovest, presenta:

- Foto n. 13



Foto n.14



- Camera da letto matrimoniale con finestra che affaccia sul lato nord e porta che apre sul balcone, lato ovest(cfr. foto n.13-14);;

- Studio con porta che apre sul balcone, lato ovest (cfr. foto n.15-16).

- Foto n. 15



Foto n.16



In fine, in fondo al corridoio troviamo il bagno con igienici, lavabo, vasca e finestra che affaccia su lato ovest, presenta pavimenti e rivestimenti pareti dello stesso tipo di mattonelle quadrate di colore verde e bianco.

Foto n.8



L'appartamento mostra interni in buono stato di conservazione con pareti intonacate e rifinite con pittura di colore bianco; la pavimentazione è in parquet per il corridoio e il salone; in grès color cotto per la cucina; in maioliche di colore grigio chiaro per la camera da letto e lo studio. I balconi presentano parapetto in muratura e pavimentazione in grès da esterni di colore marrone chiaro. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco a doppia anta con vetro camera e con oscuranti napoletane in ferro di colore giallo. Presenta impianto elettrico con punti luce in tutti gli ambienti, impianti idrico-sanitario, per il riscaldamento è dotato di camino condizionatori e termosifoni, questi alimentati a gas. Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato possibile reperire il certificato energetico dei beni, perché sull'immobile sono in corso lavori per l'efficientamento energetico come da pratica CilaSuperbonus, il tutto meglio chiarito al quesito n.6.

L'immobile è abbastanza soleggiato. Le forme degli ambienti sono regolari e buone sono le condizioni di manutenzione interne dell'immobile sia come la conservazione degli ambienti, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi in genere e della pittura.

L'altezza interna del Piano è di mt. 2,80.

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

Tipo:	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
APPARTAMENTO						
Ingr.-Soggiorno-Disimp.	31,20	33,70	1	33,70	Ovest	Buone
Cucina	18,60	21,70	1	21,70	Sud	Buone
Bagno	7,00	8,65	1	8,65	Ovest	Buone
Camera Matrimoniale	18,35	20,60	1	20,60	Nord-Ovest	Buone
Studio	14,00	17,00	1	17,00	Ovest	Buone
Totale Parziale 1	89,15	101,65				
Balcone	13,25	13,80	0,25	3,45	Nord-Ovest	Buone
Terrazzo	20,10	20,85	0,30	6,26	Sud	Buone
Totale Parziale 1	33,35	34,65				
SUP. COMM. TOTALE*	Superficie convenzionale			111,36		

*La **Sup. Commerciale** è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

3. Identificazione catastale del Lotto Unico

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

➤ L'immobile che costituisce il Lotto Unico riportato catastalmente come segue (vedi alleg. n°4):

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Giugliano, località Varcaturò (NA),

Appartamento: Foglio 76 Particella 156, Sub.4;

Indirizzo catastale del sub: VIA RIPUARIA n. 81 Scala U Interno 3 Piano 1

Intestatari catastale per la quota di 500/1000 ciascuno i sig.ri:

- ***** , nato a Napoli (NA) il 21/11/1937 C.F.: *****
- ***** , nata a Napoli (NA) il 03/08/1943 C.F.: *****

■ Situazione Storica Catastale del Lotto Unico (sub. 4)

Unità immobiliare Dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA			
1		76	156	4			A/2	5	5 vani	Totale: 112 m ² Totale: escluse aree scoperte: 104m ²	Euro 361,57	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie		
Indirizzo		VIA RIPUARIA n. 81 Scala U Interno 3 Piano 1												
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 89555 del 10/09/1999							Partita		12693	Mod. 58		-
Mappali Terreni Correlati					Codice Comune E054 - Foglio 76 - Particella 156									

Unità immobiliare Dal 10/09/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA		
1		76	156	4			A/2	5	5 vani		Euro 361,57 L.700.000	Variazione nel Classamento del 10/09/1999 in atti dal 10/09/1999 Proposto (n.19309.2/1999)	
Indirizzo		VIA RIPUARIA n. 81 Scala U Interno 3 Piano 1											
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 89555 del 10/09/1999							Partita		12693	Mod. 58	
Mappali Terreni Correlati					Codice Comune E054 - Foglio 76 - Particella 156								

Unità immobiliare Dal 10/09/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA		
1		76	156	4			A/2	1	4,5 vani		L.328.000	Variazione del 10/09/1999 in atti dal 10/09/1999 Ultimazione Di Fabbricato Urbano (n.19309.1/1999)	
Indirizzo		VIA RIPUARIA LOCALITA' INCURABILI n. 81 Scala U Interno 3 Piano I											
Notifica									Partita		12693	Mod. 58	
Annotazioni					di stadio: in corso di costruzione -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

Unità immobiliare Dal 04/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA		
1		76	156	4			F/3					Costituzione del 04/03/1994 in atti dal 18/05/1998 e classamento P.F.98/99 (n. 4913.1/1994)	
Indirizzo		VIA RIPUARIA LOCALITA' INCURABILI Interno 3 Piano I											
Notifica									Partita		12693	Mod. 58	

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

Situazione degli intestati dal 04/03/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Luigi, nato a Napoli (NA) il 21/11/1937	*****	(1) Proprietà per 500/1000
2	***** Carmela, nata a Napoli (NA) il 03/08/1943	*****	(1) Proprietà per 500/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 04/03/1994 in atti dal 18/05/1998 E CLAS.. P.F.98/99 (n. 4913.1/1994)			

Ai Terreni F.76 p.lla 156

Area di enti urbani e promiscui dal 16/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA	
1	76	156		Ente Urbano	10 20		Dominicale Agrario	Variazione d'Ufficio del 16/11/2016 Pratica n. NA0455160 in atti dal 16/11/2016 ATTIVITA' A16 (n. 15975.1/2016)
Notifica					Partita		1	-
Annotazione		di immobile: ATTIVITA A-16 GEOMETRIA DA VERIFICARE E/O DA ACQUISIRE.						
Mappali Fabbricati Correlati			Codice Comune E054 - Foglio 76 - Particella 156/					

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		
1	76	156		Frutteto 3	10 20	B2D	Dominicale Euro 23,18	Agrario Euro 13,70	Variazione Identificativi per allineamento Mappe del 09/08/2004 Pratica n. NA0445805 in atti dal 09/08/2004 (n. 27134.1/2004)
Notifica				Partita					-
Annotazione				di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE					

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/01/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		
1	76	156		Frutteto 3	10 20	B2D	Dominicale L. 44.880	Agrario L. 26.520	FRAZIONAMENTO del 04/01/1985 in atti dal 24/03/1995 (n. 4291.F01/1986)
Notifica				Partita		23239			-

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:76 Particelle: 96 / 154 / 155 / 156 / 157 e 158;

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

Situazione degli intestati dal 12/03/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a Marano di Napoli (NA) il 18/02/1932	*****	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 16/11/2016
2	***** Michelina nata a Bacoli (NA) il 21/07/1927	*****	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 16/11/2016
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/03/1985 Pubblico ufficiale F***** Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 89752 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 5541 registrato in data 01/04/1985 - n. 4291.1/1986 in atti dal 24/03/1995			

Situazione degli intestati dal 04/01/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Michelina nata a Bacoli (NA) il 21/07/1927	*****	(1) Comproprietario fino al 12/03/1985
2	***** Teresa nata a Marano di Napoli (NA) il 04/12/1927	*****	(1) Comproprietario fino al 12/03/1985
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 04/01/1985 in atti dal 24/03/1995 (n. 4291.F01/1986)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/1984

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		
1	76	96		Frutteto 3	52 34	B2D	Dominicale L. 230.296	Agrario L. 136.084	FRAZIONAMENTO del 28/04/1984 in atti dal 24/03/1995 COME MOD.12 (n. 201.900/1984)
Notifica				Partita		23239			-

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:76 Particelle: 144;

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		
1	76	96		Frutteto 3	82 82	B2D	Dominicale L. 364.408	Agrario L. 215.332	FRAZIONAMENTO del 07/03/1983 in atti dal 24/03/1995 COME MOD.12 (n. 83.900/1983)
Notifica				Partita		23239			-

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:76 Particelle: 109;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		
1	76	96		Frutteto 3	1 17 42	B2D	Dominicale L. 516.648	Agrario L. 305.292	Impianto meccanografico del 12/09/1973
Notifica				Partita		9658			-

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

Situazione degli intestati dal 27/12/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Michelina nata a Bacoli (NA) il 21/07/1927	*****	Comproprietario fino al 12/03/1985
2	***** Teresa nata a Marano di Napoli (NA) il 04/12/1927	*****	Comproprietario fino al 12/03/1985
DATI DERIVANTI DA Atto del 27/12/1984 Pubblico ufficiale D ANNA Sede CASORIA (NA) Repertorio n. 61126 Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 500 registrato in data 11/01/1985 - n. 3199.1/1985 in atti dal 23/01/1989			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a Giugliano in Campania (NA) il 22/05/1924	*****	Comproprietario fino al 12/03/1985
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 12/09/1973			

Difformità riscontrate per il Lotto Unico:

Non Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato la planimetria catastale.

IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 76 P.LLA 156

	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negozio d'acquisto
Ubicazione	NCEU Comune di Giugliano di Napoli			
Foglio	76	76	76	76
Particella	156	156	156	156
Sub	4	4	4	4

PLANIMETRIE CATASTALE
 PRIMO PIANO H:2,80m

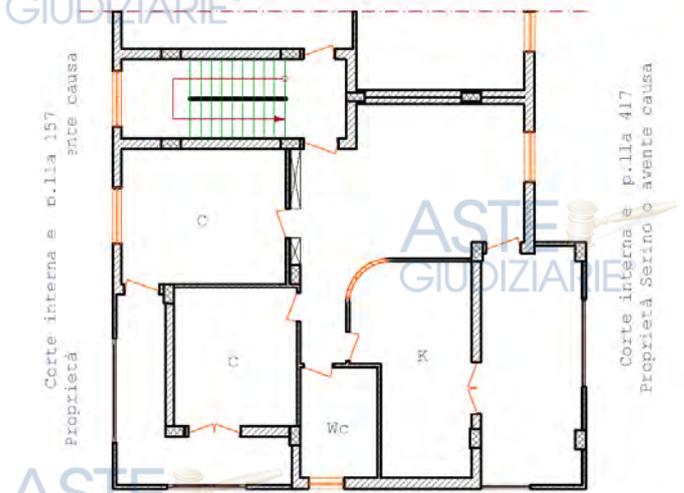


PLANIMETRIE STATO DI FATTO
 PRIMO PIANO H:2,80m



ASTE GIUDIZIARIE®

Interno 2, sub.3
 Giamminelli Gianni

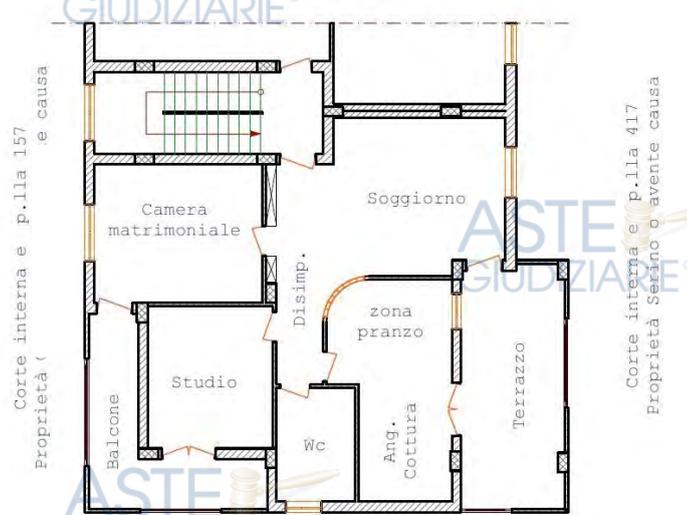


ASTE GIUDIZIARIE®

Via Vicinale Torre degli Incurabili

ASTE GIUDIZIARIE®

Interno 2, sub.3
 Giamminelli Gianni



ASTE GIUDIZIARIE®

Via Vicinale Torre degli Incurabili

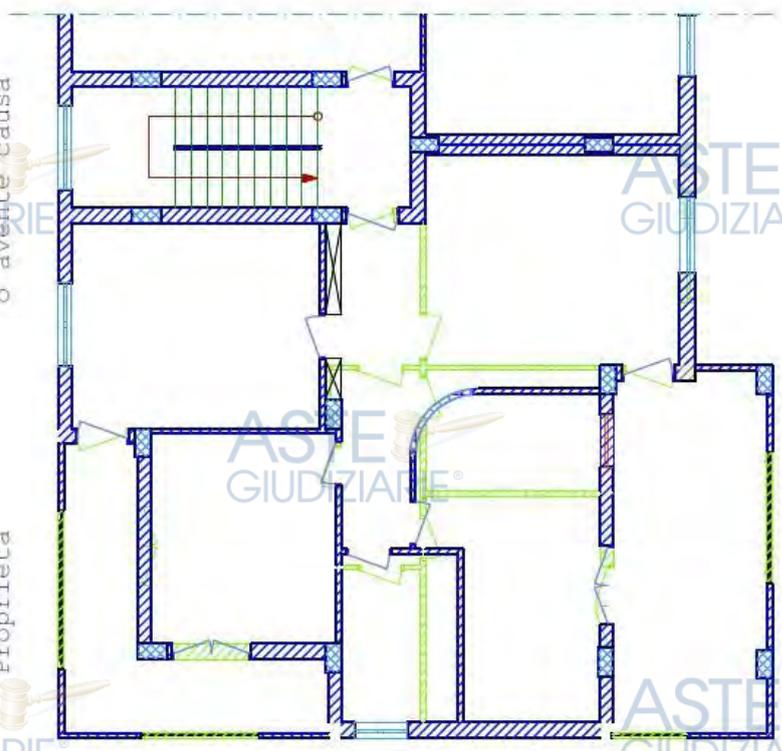
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE
 STATO DI FATTO - DA CONCESSIONE E CATASTALE
 SECONDO PIANO FUORI TERRA



Interno 2, sub.3
 Giamminelli Gianni

ASTE GIUDIZIARIE®

Corte interna e p.lla 157
 Proprietà o avente causa



ASTE GIUDIZIARIE®

Corte interna e p.lla 417
 Proprietà Serino o avente causa

ASTE GIUDIZIARIE®

Via Vicinale Torre degli Incurabili

LEGENDA

	Rilievo Catastale
	Rilievo stato di fatto
	Da Concessione

4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

- **LOTTO UNICO** – proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno dei coniugi ***** Luigi, nato a Napoli il 21/11/1937 C.F.: ***** e ***** Carmela, nata a Napoli il 03/08/1943 C.F.: ***** e ***** Carmela, nata a Napoli il 03/08/1943 C.F.: ***** in regime di comunione legale dei beni.

Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Giugliano (NA) località Varcaturò, alla Via Vicinale Torre degli Incurabili n.113,37(ex Via Ripuaria 81), è costituito da:

- Appartamento posto al primo piano (secondo terra), interno 3, di un fabbricato di tre piani fuori terra, composto da: un ingresso-soggiorno-disimpegno, cucina, bagno, due camere balcone e terrazzo e pertinenze comune.

Lotto Unico confina: a Nord Corte Interna e p.lla 157 Proprietà *****o avente causa, a Est con Vano Scala e Interno 2, sub. 3 proprietà ***** Gianni, a Ovest con Corte Interna e Via Vicinale Torre degli Incurabili, e a sud con Corte Interna e p.lla 417 Proprietà Serino o avente causa.

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Giugliano di Napoli (NA) al:

- Foglio 76 Particella 156, Sub. 4, cat. A/2, classe 5, Cons. 5 vani, sup. cat. 104 m², 112 m² con aree scoperte, Rendita Euro 361,57

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde ai grafici di Concessione in Sanatoria in ordine ad una diversa distribuzione interna.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il Lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE € 125.000,00

5. Ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- a) deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- b) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Si procede ad una ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 09/03/2021, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substati.

- ✓ **In data 28/05/2003 con Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio** del Notaio Pasquale ***** di Sant'Antimo (NA), rep. n. 17772 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 12/06/2003 ai nn. 24173/17334 a favore **del Comune di Giugliano in Campania contro ***** Luigi, nato il 21/11/1937 a Napoli C. F.: ***** e ***** Carmela, nata il 03/08/1943 a Napoli, C.F.: ***** i quali si impegnavano ad applicare sui sub dell'intero fabbricato prezzi di vendita o di locazione determinati secondo i parametri stabiliti dalla legge 27/07/1978 n. 392 e successive proroghe e modifiche. Inoltre, si precisa che gli obblighi e i vincoli stipulati in questa convenzione hanno una durata di venti (20) anni dalla data di trascrizione nei Registri Immobiliari avvenuta il 12/06/2003 – ai nn.R.P. 17334 R. G. 24173; pertanto alla data attuale il sub. 4 oggetto di pignoramento è libero da ogni obbligo o vincolo.**

- ✓ **In data 20/11/1991 con Atto di Compravendita** del Notaio Carlo ***** di Aversa, rep.121533 racc.42062, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 11/01/1992 ai nn. 2257/2004 la sig.ra ***** Carmela, nata a Napoli il 03/08/1943 C.F.:***** in regime di comunione dei beni con il sig.r ***** Luigi, nato a Napoli il 21/11/1937 C.F.:*******acquista dalla sig.ra ***** Teresa, nata a Marano di Napoli il 04/12/1927 C.F.: ***** (in regime di separazione dei beni) la piena proprietà di un appezzamento di terreno in località Incurabili - Giugliano (NA); su cui sarà in seguito realizzato un fabbricato di cui è parte il cespite censito. Appezzamento riportato al NCT al foglio 76, p.lla 156 di are 10.20 del comune di Giugliano.**

- ✓ **In data 01/04/1985 con Atto di Divisione-Assegnazione** del Notaio F.***** di Pozzuoli, rep.89752, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 09/04/1985 ai nn. 10150/8569 i comparenti ***** **Teresa, nata a Marano di Napoli il 04/12/1927 C.F.: *****; ***** Michelina, nata a Bacoli il 21/07/1927 C.F.:*****; e *****.**

nato a Marano di Napoli C.F.:*****; di comune accordo **decidono di uscire dalla comunione in ordine ad un corpo di terra in Giugliano, località Incurabili, e con reciproco consenso, completa tacitazione di ogni diritto vantato nella comunione, hanno convenuto le assegnazioni in esclusiva proprietà.** Tra le assegnazioni vi è quello assegnato alla sig.ra ***** Teresa ovvero corpo di terra di are 10.20 confinante con coniugi Izzo e mezzeria della strada privata, in catasto al fol. 76 p.lla 156 are 10.20 che sarà oggetto di vendita alla sig.ra ***** Carmela sopra generalizzata.

Si riporta, inoltre, un quadro sintetico dei relativi passaggi di proprietà, frazionamenti e variazioni catastali dall'impianto ad oggi:

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
09/11/2015	F 76 p.lla 156 sub. 4 A/2	***** CARMELA ***** LUIGI (Per la quota di 500/1000 ciascuno)	OGGI
10/09/1999	F 76 p.lla 156 sub. 4 A/2	***** CARMELA ***** LUIGI (Per la quota di 500/1000 ciascuno)	09/11/2015
04/03/1994	F 76 p.lla 156 sub. 4 F/3	***** CARMELA ***** LUIGI (Per la quota di 500/1000 ciascuno)	10/09/1999
20/12/1991	F 76 p.lla 156 Terreno are10.20	***** CARMELA ***** LUIGI (Per la quota di 500/1000 ciascuno)	04/03/1994
CATASTO TERRENI			
16/11/2016	F 76 p.lla 156 Terreno are10.20 ENTE URBANO		OGGI
09/08/2004	F 76 p.lla 156 Terreno are10.20 ENTE URBANO		16/11/2016
12/03/1985	F 76 p.lla 156 Terreno are10.20 FRUTTETO 3		09/08/2004
04/01/1985	F 76 p.lla 156 Terreno are10.20 FRUTTETO 3	***** TERESA ***** MICHELINA (Per la quota di 500/1000 ciascuno)	12/03/1985



6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i **relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il Lotto Unico fa parte di un fabbricato per civile abitazione di tre piani fuori terra costituito da due appartamenti per piano e divisi da un corpo scala a cui si accede da area condominiale nord, ad essa si accede da Via Vicinale Torre degli Incurabili 113.37(ex Via Ripuaria, 81) attraverso un passo carrabile e uno pedonale entrambi posti sul lato ovest. Inerente al fabbricato, come da attestazione (cfr. all. n.6) rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Giugliano (NA) si evince che la p.lla su cui insiste il lotto Unico, ovvero **p.lla 156 del foglio 76:**

- **ricade nella Zona E/1 "Agricola normale" del vigente P.R.G.**
- **è sottoposto a Vincolo Paesaggistico** ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali;
- **ricade nelle aree soggette a Rischio Idrogeologico**
- **non risulta** che la particella in questione **ricada su suolo demaniale o sia gravata da usi civici, censo e livelli.**
- **risultano Pratica SUED 428/2022, "Cila-superbonus per gli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020"** presentata in data 09/05/2022 prot. 51768, a nome di ***** Antonio, c.f.: GMMNTN65T05F839Y;
- **risulta** rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 16251-16252-16253-16254-16184/San/95 alla sig.ra ***** Carmela, nata a Napoli il 03/08/1943 del 2005, avente ad oggetto, "fabbricato composto da piano terra adibito a civili abitazioni e garage, primo e secondo piano adibiti a civili abitazioni, alla via Ripuaria 81 foglio catastale 76 particella 156.
- **Risulta Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio del 28/05/2003 con Atto Notarile del Notaio ***** Pasquale di Sant'Antimo, rep. n. 17772 tra Comune e coniugi *******
- ***** , **sull'intero fabbricato sito in Giugliano (Na) località Varcaturò riportati in Catasto al Foglio 76 p.lla 156, tra cui è compreso anche il bene oggetto di pignoramento ovvero sub. 4, int.3 Piano 1; in cui si stipulano degli obblighi e di vincoli per una durata di 20(venti)anni dalla data di trascrizione nei Registri Immobiliari avvenuta il 12/06/2003**
– **ai nn. R.P. 17334 R. G. 24173; pertanto alla data attuale il sub. 4 oggetto di**

pignoramento è libero da ogni obbligo e vincolo, che però va regolarizzato in quanto decaduto.

La sottoscritta ha potuto solo prendere visione di tutte le pratiche in cui si evince quanto sopra riportato perché, a tutt'oggi, dall'ufficio tecnico non è ancora pervenuta alcuna documentazione e/o attestazione.

Difformità Ricontrate:

Lo stato dei luoghi del Lotto Unico è difforme dalla planimetria delle domande di Concessione Edilizia in Sanatoria per una diversa distribuzione interna, così come meglio rappresentate nelle planimetrie sotto riportate; sanabile attraverso la presentazione di una CILA Tardiva.

Il Lotto Uno non presenta Attestato di Prestazione Energetica anche perché è in corso una CILA-Superbonus relativa agli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 interventi per l'efficientamento energetico.

Previsioni di spesa per la sanabilità delle difformità sopra citate:

- *Per la presentazione della CILA, si stima un costo, compreso di spese tecniche, di circa €1.000,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta);*
- *Per la regolarizzazione di prestazione energetica si rimanda al termine delle opere previste nella Cila_Superbonus.*

Visto che lo stato dei lavori in corso, previsti dalla Cila-Superbonus, l'esperta ritiene di dover detrarre una percentuale di circa 7% sul valore finale dell'immobile come misura di salvaguardia per i lavori non completati entro la scadenza.

PLANIMETRIE DA CONCESSIONE QUOTATA
 PRIMO PIANO H:2,80m



PLANIMETRIE STATO DI FATTO
 PRIMO PIANO H:2,80m

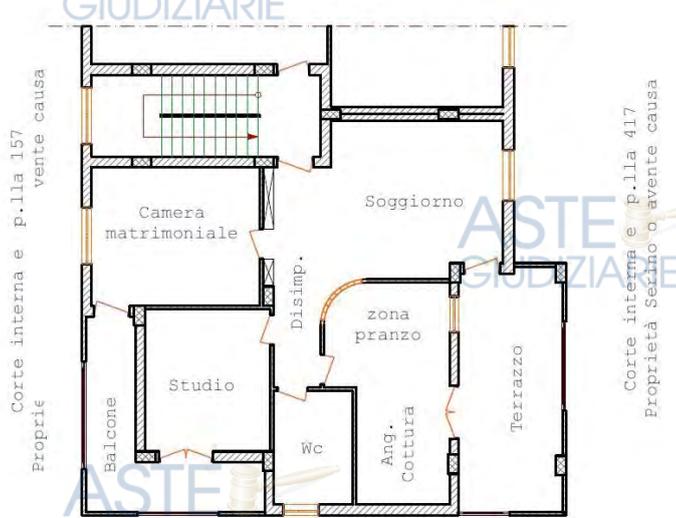
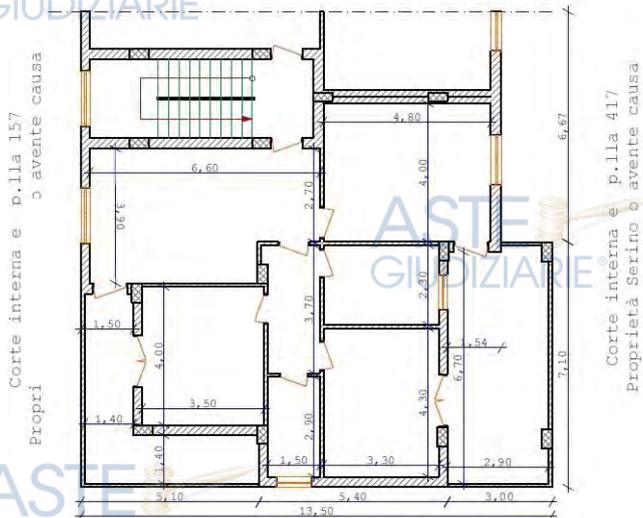


ASTE GIUDIZIARIE

Interno 2, sub.3
 Giamminelli Gianni

ASTE GIUDIZIARIE

Interno 2, sub.3
 Giamminelli Gianni



ASTE GIUDIZIARIE

Via Vicinale Torre degli Incurabili

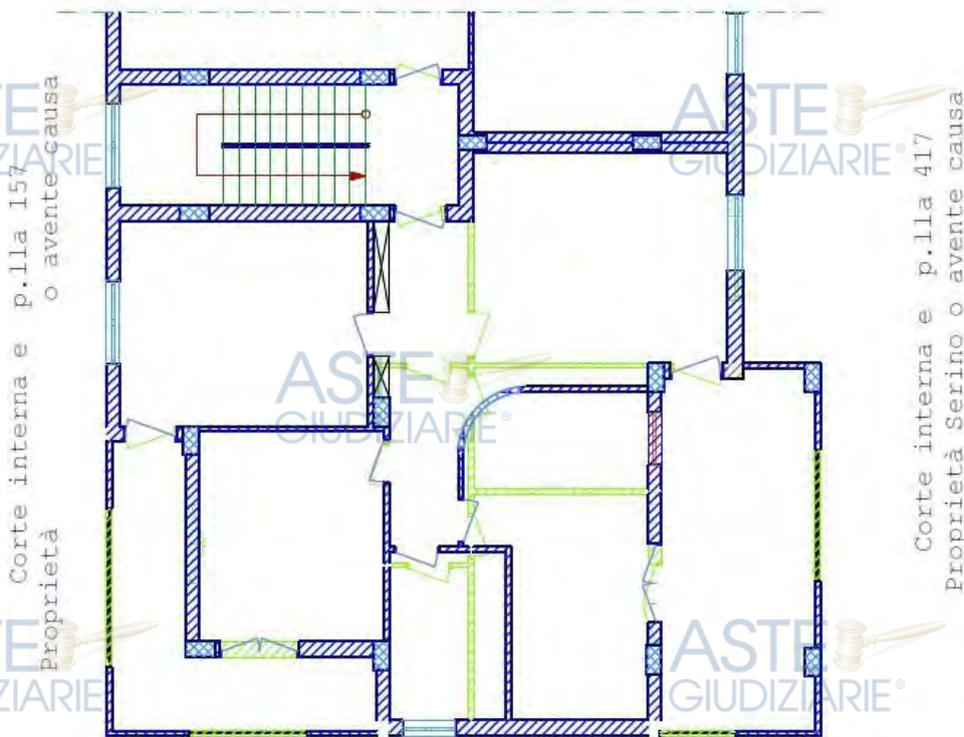
ASTE GIUDIZIARIE

Via Vicinale Torre degli Incurabili

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE
 STATO DI FATTO DA CONCESSIONE E CATASTALE
 SECONDO PIANO FUORI TERRA



Interno 2, sub.3
 Giamminelli Gianni



Via Vicinale Torre degli Incurabili

LEGENDA	
	Rilievo Catastale
	Rilievo stato di fatto
	Da Concessione

7. Verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il Lotto Unico allo stato attuale risulta occupato dal sig. ***** Antonio (figlio degli esecutati) e il suo nucleo familiare, con contratto di comodato d'uso gratuito.

8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.

In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- b) Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- c) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- h) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

- **PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

A carico dell'acquirente:

- 1) **Non Risultano** domande giudiziali.
- 2) **Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
 - **Trascrizione di Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio del 12/06/2003 ai nn 24173/17334, con Atto Notarile del Notaio ***** Pasquale di Sant'Antimo, rep. n. 17772 del 28/05/2023 – Atto tra vivi, sull'intero fabbricato sito in Giugliano (Na) località Varcaturu riportati in Catasto al Foglio 76 p.lla 156, tra cui è compreso anche il bene oggetto di pignoramento ovvero sub. 4, int.3 Piano 1. (da regolarizzare in quanto decaduti i termini, come riportato al punto 6)**
- 3) **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- 4) **Non Risultano:** Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) **Risultano:** Vincolo Paesaggistico e Idrogeologico, (come riportato al punto 6)

- **PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- 1) **Risulta: Iscrizioni per cui è causa**
 - **Iscrizione del 24/10/2013 da Ipoteca Volontaria, ai numeri 42506/4013 da Pubblico Ufficiale *****Antonio di Frattamaggiore (NA), Rep. n. 33993/14661 del 22/10/2013, Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo, per un capitale di Euro 85.000,00 per un totale di euro 172.000,00; sugli Immobili siti in Giugliano (Na) alla via Ripuaria, n.81- riportati in Catasto al F. 76 p.lla 156, sub. 4**
- 2) **Risulta: Trascrizione di Pignoramento per cui è causa**
 - **Trascrizione del 05/05/2023 ai nn 23030/17517, con Atto Giudiziario da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 3657 del 26/04/2023 – Atto Esecutivo o Cautelare, sugli Immobili siti in Giugliano (Na) località Varcaturu riportati in Catasto al Foglio 76 p.lla 156, sub. 4, int.3 Piano 1**
- 3) **Non Risultano: Difformità catastali, come riportato al punto 3**
- 4) **Risultano: Difformità urbanistico/edilizie, come riportato al punto 6**

9. Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Giugliano (NA), è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartiene al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

10. Verifica censo livello o uso civico

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Il Lotto Unico staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che sull'intero territorio del Comune di Giugliano di Napoli non vi sono fondi gravati da usi civici.

11. Fornisca ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il Lotto Unico non è soggetto a spese condominiali, pertanto

- Non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- Non sono presenti eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- Non sono presenti eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12. Valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente **gli adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Sulla scorta del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

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

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

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il mandato ricevuto mi affida il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando per esso il valore venale che assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si richiede in linea di principio che l'esperto utilizzi, tra quello che ritiene più opportuno e in riferimento alle condizioni del caso, un metodo tra quello del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo.

Tipo: APPARTAMENTO	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingr.-Soggiorno-Disimp.	31,20	33,70	1	33,70	Ovest	Buone
Cucina	18,60	21,70	1	21,70	Sud	Buone
Bagno	7,00	8,65	1	8,65	Ovest	Buone
Camera Matrimoniale	18,35	20,60	1	20,60	Nord-Ovest	Buone
Studio	14,00	17,00	1	17,00	Ovest	Buone
Totale Parziale 1	89,15	101,65				
Balcone	13,25	13,80	0,25	3,45	Nord-Ovest	Buone
Terrazzo	20,10	20,85	0,30	6,26	Sud	Buone
Totale Parziale 1	33,35	34,65				
SUP. COMM. TOTALE*	Superficie convenzionale			111,36		

Nel caso specifico, l'unità immobiliare oggetto di stima, dall'analisi di mercato, dal sopralluogo generale dell'edificio e di dettaglio dell'unità stessa, dalle caratteristiche di seguito elencate:

- *sita nel comune di Giugliano di Napoli (NA), località Varcaturò, alla Via Vicinale Torre degli Incurabili (ex Via Ripuarìa 81), compresa in una zona periferica [E1] a carattere agricolo e a poca distanza dalla zona balneare, con un mediocre carico urbanistico e sufficiente commerciabilità per la **tipologia edilizia in oggetto [A/2]**, dotata di pochi servizi, di sufficienti collegamenti con il resto della Città e avente caratteristiche civili discrete;*
- *consistenza media che si sviluppa su un unico piano con annesso terrazzo e balcone e area condominiale (immobile si apre su **un disimpegno-soggiorno - cucina, bagno, due camere balcone e terrazzo**);*
- *superficie commerciale di **111,36 m²** (**101,65 m² s.r.** e **34,65m² s.n.r.** balcone- terrazzo); All. C, DPR 23 marzo 1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002)*
- ***Lotto in manutenzione in quanto sottoposto a interventi di Cila-Superbonus.** Lo stato di lavoro in corso rende l'immobile poco appetibile sul mercato immobiliare per cui si applica una riduzione del 10 % sul valore finale dell'immobile;*
- *posizione strada pubblica cortile condominiale, privo di zona verde;*
- *realizzato fine architettoniche di tipo civile e scarse finiture;*

tutto quanto premesse, induce la sottoscritta ad optare per il metodo di confronto di mercato (Market Approach). Metodo che tiene conto del confronto di un bene da stimare con altri (comparables) che sono stati oggetto di transazione nella stessa zona territoriale omogenea di appartenenza, con la stessa tipologia, nello stesso arco temporale (max 12 mesi prima) e con le stesse caratteristiche.

Al fine di individuare detti immobili e determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo) del bene oggetto di stima che, a giudizio dell'estimatore, potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita si procede ad un'indagine di mercato (raccolta dati), svolte nelle seguenti fasi:

1. Indagini sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento "similari";
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente correttivo) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente correttivo globale del bene;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione:**

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "Borsino"
- ✓ Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Imm. Profes.);
- ✓ Invest Immobiliare, via S. Nullo, 92 80014- Giugliano (NA)
- ✓ Stella Srl Affiliato Casa È, Via Ripuaria, 267 Giugliano (NA)
- ✓ Studio Gargiulo di Gargiulo Diego, Via Ripuaria, 191 Giugliano (NA)
- ✓ House Service Agency, loc. Lago Patria, via Staffetta, 115 Giugliano (NA)
- ✓ Gabetti Franchising Varcaturò, loc. Lago Patria, via Staffetta, 127c/o Parco del Lago 2 Giugliano (NA)
- ✓ Immobiliare Sag 92, Via Lago Patria, 277 Giugliano (NA)
- ✓ Perizie Giudiziarie;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

-OMI-

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO DI NAPOLI

Fascia / zona: *Suburbana* / **VARCATURO, SAN NULLO, VIA RIPUARIA**

Codice di zone: E2

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	1050	1.600	L	3,5	5,30	L

Risultato interrogazione: Anno 2024

- BORSINO IMMOBILIARE -

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO DI NAPOLI

Fascia / zona: **VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

*Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di Tipo medio	Normale	1.024	1.691	L	2,79	4,67	L

Risultato interrogazione: Anno 2024 -



Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO DI NAPOLI

Via: Via Vicinale Torre degli Incurabili, 113/37

Zona: E2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di Tipo medio	Normale	1.000	1.550	L	3,00	4,00	L

VALORE DI MERCATO (vma)				
Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Giugliano.				
Fonte: Agenzie	Indirizzo immobile	Valore	Superficie(mq)	Valore al mq
Immobiliare Sag 92	via Ripuaria 328	€ 195.000,00	118,00	€ 1.652,54
Privato	via Ripuaria, 133	€ 139.000,00	67,00	€ 2.074,63
Privato	via Ripuaria	€ 179.000,00	80,00	€ 2.237,50
Green Home	via Ripuaria, 22_	€ 210.000,00	130,00	€ 1.615,38
Tecnorete	via Ripuaria 22	€ 160.000,00	123,00	€ 1.300,81
Tecnocasa	via Ripuaria, 93	€ 125.000,00	127,00	€ 984,25
Gargiulo	via Ripuaria	€ 210.000,00	105,00	€ 2.000,00
Studio Ciccarelli	via Madonna del Pantano	€ 80.000,00	70,00	€ 1.142,86
		Media		€ 1.644,19
		Valore di mercato		€ 1.644,19

VALORE DI MERCATO (vma)				
Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Giugliano.				
Fonte: Aste Giudiziarie	Indirizzo immobile	Valore	Superficie(mq)	Valore al mq
Simplex Domus	via Ripuaria	€ 138.133,12	179,00	€ 771,69
Aste Florio	via Madonna del Pantano	€ 60.030,00	78,00	€ 769,62
Simplex Domus	Str.Vicinale Pacchianella	€ 73.688,50	108,00	€ 682,30
		Media		€ 741,20
		Valore di mercato		€ 741,20

COEFFICIENTI CORRETTIVO PER IL LOTTO UNICO

PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
CLASSE DEMOGRAFICA COMUNI(Giugliano 123.061) (per comune superiori a 100.000 abitanti)		1,05
UBICAZIONE (per comune maggiori di 20.000 abitanti)		
b)ZONA POCO EDIFICATA PERIFERICA		0,90
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI (1,10) – SCARSE (0,90) – MANCANTI (0,80)		0,90
SERVIZI PRESENTI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
BUONI (1.10) – NORMALI (1,00) – SCARSE (0,90) MANCANTI (0,80)		0,90
QUALITA' URBANISTICO - AMBIENTALE		
VERDE (1,20) – RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE (1,10) – RESIDENZIALE CENTRALE (0,95)		1,20
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
LIVELLO DI PIANO (Immobile senza ascensore)	Piano Terra e Primo	1,00
TIPOLOGIA INSEDIATIVA	Buona	1,00
TIPOLOGIA ABITATIVA	A/2	1,15
TIPOLOGIA SRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
VETUSTA'	Maggiore di 30 anni	0,90
DIMENSIONI	Medie da 70 a 120 mq	1,10
FINITURE	Normali	1,00
FUNZIONALITA'	Terrazzo e Balconi	1,15
SERVIZI IGIENICI	Uno	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,02
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,03
FINISTRATURE	Vetro doppio	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	Da mettere a norma	*
SPAZI COMUNI	Presenti	1,00
POSTO AUTO	Presente	1,00
ESPOSIZIONE	Luminoso	1,05
DISPONIBILITA'	Occupato a titolo gratuito	0,80
	3	
TOTALE COEFFICIENTE CORRETTIVO		1,11

Dalle fonti citate, la sottoscritta, per l'ubicazione, la tipologia, la vetustà e le condizioni in cui versa il bene oggetto di pignoramento, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i **valori medi** di mercato inerenti agli edifici di tipo economico, quindi:

1. **OMI**, valore medio di mercato **1.325,00 €/mq**;
2. **Borsino Immobiliare**, valore medio di mercato **1.357,00 €/mq**;
3. **ReQuot**, valore medio di mercato **1.275,00 €/mq**;

Per ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali della stessa tipologia in stato conservativo normali e ricadenti nella stessa zona, risulta un valore medio di mercato di **1.644,00 €/mq**. Pertanto, facendo una media tra i vari valori come sopra riportati si ottiene un valore medio di mercato di **1.400,00 €/mq**. La sottoscritta, come sopra chiarito e calcolato, ha ritenuto opportuno, per una comparazione quanto più verosimile, applicare un **coefficiente correttivo (1,11)** in base al: grado di finitura, dimensioni, vetustà ecc. del Lotto in oggetto, ottenendo un valore di mercato di **€ 1.554,00 €/mq** arrotondato per difetto, di **€ 1.550,00 €/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	101,65	1	101,65
Balcone	13,80	0,25	3,45
Terrazzo	20,85	0,30	6,26
Valore di riferimento			€ 1.550,00
Superficie convenzionale			111,355
Valore Totale			€ 172.600,25

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

Euro 172.600,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 172.600,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobiliare)	€ 17.260,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura Cila-Superbonus)	€ 17.260,00
Riduzione del 7% (per il completamento degli interventi della Cila-Superbonus)	€ 12.082,00
Cila per difformità interne	€ 1.000,00
TOTALE	€ 124.998,00

Valutazione Finale del Lotto Unico:

Euro 125.000,00

13. Proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

- Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è presenza di quota indivisa.

14. Acquisisca le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

- Dai certificati di **residenza storica** richiesti, risulta che:

- ✓ I coniugi sig. ***** Luigi e sig.ra ***** Carmela, proprietari del Lotto Unico per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, alla data del 30/03/2023, risulta residente nel Comune di Giugliano (NA) alla Via Ripuarìa, n. 113 (vedi alleg. n. 7);

- Dall' **estratto di matrimonio** richiesti, risulta che:

- ✓ I sig. ***** e ***** , hanno contratto matrimonio con in data 08/09/1963 nel Comune di Napoli, in regime di comunione legale dei beni (vedi alleg. n. 7).

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144/23			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		EURO 125.000,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Giugliano	Napoli	Via Vicinale Torre degli Incurabili, 137.13	Ricade in Zona – E/1 “Agricola normale”
Diritto reale:		Proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni	
Tipologia di immobile:		Appartamento	
Pertinenze:		Area Condominiale	
Stato conservativo Appartamento:		Buono	
Descrizione sintetica:		un ingresso-disimpegno-soggiorno, cucina, due camere, un bagno, terrazzo e balcone; con pertinenze comuni;	
Dati Catastali		Foglio 76, p.lla 156, sub.4, cat. A/2, cl. 5, cons. 5 vani, Sup. cat. 104 m ² , 112 m ² con aree scoperte, Rendita Euro 361,57, piano: 1, interno: 3;	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Lunedì, 20/03/2025

L'ESPERTO
Arch. Cristina Bocchetti



ALLEGATI: LOTTO UNICO

1. Verbali sopralluoghi
2. Rilievo Fotografico
3. Rilievi Planimetrici
 - 3.1. Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare
 - 3.2. Planimetria Appartamento Stato Di Fatto _ Coni Ottici
 - 3.3. Planimetria Appartamento Stato Di Fatto _ Quotata
 - 3.4. Planimetria Appartamento Catastale
 - 3.5. Confronto Planimetrie Stato dei Luoghi - Catastale Appartamento
4. Visure Catastali
 - 4.1. Estratto di Mappa Catastale
 - 4.2. Elenco Immobili
 - 4.3. Visure Storiche
 - 4.4. Visure Storiche Terreni
 - 4.5. Planimetrie Catastali
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni - Pratiche Edilizie
 - 6.1. Stralcio PRG del comune di Giugliano (NA)
 - 6.2. Zonizzazione del PRG
 - 6.3. Attestazione Tecnica Comune di Giugliano (NA)
 - 6.4. Conces. in Sanatoria N.16251-16252-16253-16254-16184/San/95del 2005
 - 6.5 Pratica Sued 428/2022 _Cilas Presentata il 09/05/2022 con Prot. n. 51768
7. Certificati
 - 7.1. Residenza Storico
 - 7.2. Estratto di Matrimonio
8. Atto Notarili
 - 8.1. Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio Notaio P. ***** del 28.05.2003
 - 8.2. Atto Di Compravendita Notaio C. ***** del 20/11/1991
 - 8.3. Atto Di Divisione _Assegnazione del Notaio F. ***** del 01/04/1985
9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
 - 11.1. Avv.to F. Santero, Procuratore del Creditore Procedente
 - 11.2. Sig. ***** , Esecutato
12. Istanze – Solleciti - Ricevute
13. Onorario