

Procedura esecutiva n. **205/2020** R.G.E  
Giudice dell'esecuzione dott. **Paola Caserta**

**Procedura promossa da \*\*\***

Creditore: **ORGANA SPV SRL** (cessionario di \*\*\*)

Interventore: \*\*\*

Interventore: \*\*\*

Interventore: \*\*\*

Interventore: \*\*\*

Debitore: \*\*\*

Esperto Stimatore: arch. **Marco Filipponio**

Custode: avv.to **Sabatino Madonna**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)

**LOTTO 1**

1. **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
2. **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
3. **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
4. **Corte** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1**;

arch. **Marco Filipponio**

Via Sacchini, 4

80078 Pozzuoli (NA)

tel. e fax 081.303.24.29

mobile 347.765.69.11

[marco.filipponio@gmail.com](mailto:marco.filipponio@gmail.com)

[marco.filipponio@archiworldpec.it](mailto:marco.filipponio@archiworldpec.it)

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, in data 17.05.2022, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 334/2021 del R.G.E. ad istanza della società \*\*\* contro \*\*\*.**

In data 22.09.2022 la dott.ssa Paola Caserta, visto il provvedimento di trasmissione del fascicolo recante n. 334/2021 R.G.E., del Presidente di Sezione, disponeva la riunione della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 334/2021 del R.G.E. Imm. alla precedente procedura esecutiva iscritta al n. 205/2020 del medesimo Registro, promossa da \*\*\*.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti cespiti posti nel comune di Giugliano in Campania (NA):

1. **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
2. **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
3. **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
4. **Corte** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1**;
5. **Terreno** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificato presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**, natura seminativo, classe 4, consistenza are 22,57 ;

**Le operazioni peritali** hanno avuto inizio il giorno **06/09/2023**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica [ALL. 1/9], e poi presso i competenti uffici pubblici.

Quindi, avuti a disposizione gli elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore ORGANA SPV Srl**, rappresentata e difesa dall'Avv. **Dante Acierno** ([studiolegale.avv.acierno@legalmail.it](mailto:studiolegale.avv.acierno@legalmail.it)),

al **creditore intervenuto \*\*\*** ([antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it)), al **creditore intervenuto \*\*\***, rappresentata e difesa dall'Avv. **Antonio Panico** ([antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it)), al **creditore intervenuto Avv. Antonio Panico**, rappresentata e difesa dall'Avv. **Antonio Panico** ([antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it)), al **creditore intervenuto \*\*\***, rappresentata e difesa dall'Avv. **Avv. Gennaro Iollo** ([gennaroiollo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:gennaroiollo@avvocatinapoli.legalmail.it)) al custode Avv. **Sabatino Madonna** ([sabatino.madonna@legalecm.it](mailto:sabatino.madonna@legalecm.it)), nonché al debitore esecutato signor **\*\*\*** rappresentato e difeso dall'Avv.to **Ivan Napolitano** ([ivannapolitano@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:ivannapolitano@avvocatinapoli.legalmail.it)).

Si ricorda che, entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata, eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica ([marco.filipponio@archiworldpec.it](mailto:marco.filipponio@archiworldpec.it)).

Il **mandato** conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.



La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti



Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.



## Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Come detto in premessa la presente esecuzione immobiliare deriva dalla riunione della procedura recante numero di RG 334/2021, alla procedura esecutiva recante numero di RG 205/2020. Dall'esame dei due fascicoli telematici, si è riscontrato il deposito di due **certificazioni notarili sostitutive**, datate 31/08/2020 la prima, 03/10/2021 quella più recente. Gli estensori delle due certificazioni sono i notai dott. Niccolò Tiecco e dott. Claudio Cusani.

Le due certificazioni individuano **le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro gli immobili oggetto della procedura** e individuano un atto derivativo *inter vivos*, ossia:

- L'atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Laurini, repertorio 23135 del 01/04/1980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/04/1980 ai nn. 10193/8954

**a favore di:**

– \*\*\* Nato a \*\*\* il \*\*\*, per la quota della piena proprietà

**contro:**

– \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, per la quota della piena proprietà.

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c, può ritenersi formalmente completa, perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro particolare, nominativo debitore e creditore, somma iscritta.

Inoltre, a valle delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio – catasto fabbricati e terreni, nella certificazione notarile **sono indicati i dati catastali attuali ed è allegato l'estratto di mappa, ma non il certificato storico dell'immobile** richiesto ai sensi dell'art. 3 decreto legislativo 39/93 per gli immobili accatastati prima della meccanizzazione.

Lo scrivente ha acquisito telematicamente mediante la piattaforma SISTER, la visura storica catastale per gli immobili pignorati e l'estratto di mappa terreni **foglio n.72, particella n.1214 e foglio n.72 All. D, particella n.2627** [ALL. 5/9].

## 1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

### 1.1. Diritti reali

**Il diritto reale pignorato è il diritto di proprietà per la quota di 1/1** come riportato nella sez. C soggetti della nota di Trascrizione di pignoramento immobiliare, del 10/07/2020 ai nn. 23844/17519.

Tale diritto **corrisponde al diritto di piena proprietà in titolarità dell'esecutato** signor \*\*\*, **in forza dei seguenti titoli:**

- **Dichiarazione di successione testamentaria**, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 17/07/2018 al n. 1086/9990/18, in forza di testamento olografo del 24/02/2016, pubblicato in virtù di verbale di pubblicazione di testamento olografo del 2/08/2017, rep. 1990, racc. 1514 a rogito Notaio Luciana Napolitano, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 23/07/2018 ai nn. /26323 a favore di \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* per il diritto di piena proprietà, contro \*\*\* nato a Mugnano di \*\*\* il \*\*\* e deceduto il \*\*\* per il diritto di proprietà dell'intero.

- **Atto di acquisto di legato** a rogito del Notaio Luciana Napolitano rep. 1990/1514 del 02/08/2017, presso l'Agencia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 23/07/2018 ai nn. 37091/29090 a favore di \*\*\* nato a \*\*\* di Napoli il \*\*\* per il diritto di piena proprietà, contro \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e deceduto il \*\*\* per il diritto di proprietà dell'intero.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, gli immobili in oggetto sono stati univocamente individuati. Si riporta qui lo screen-shot della sovrapposizione effettuata. [ALL. 3/9]

**ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS**

per l'**identificazione univoca dei beni immobili**

siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n. 70  
identificati presso il Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 1214, subalterni 1, 3, 4 e 6



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

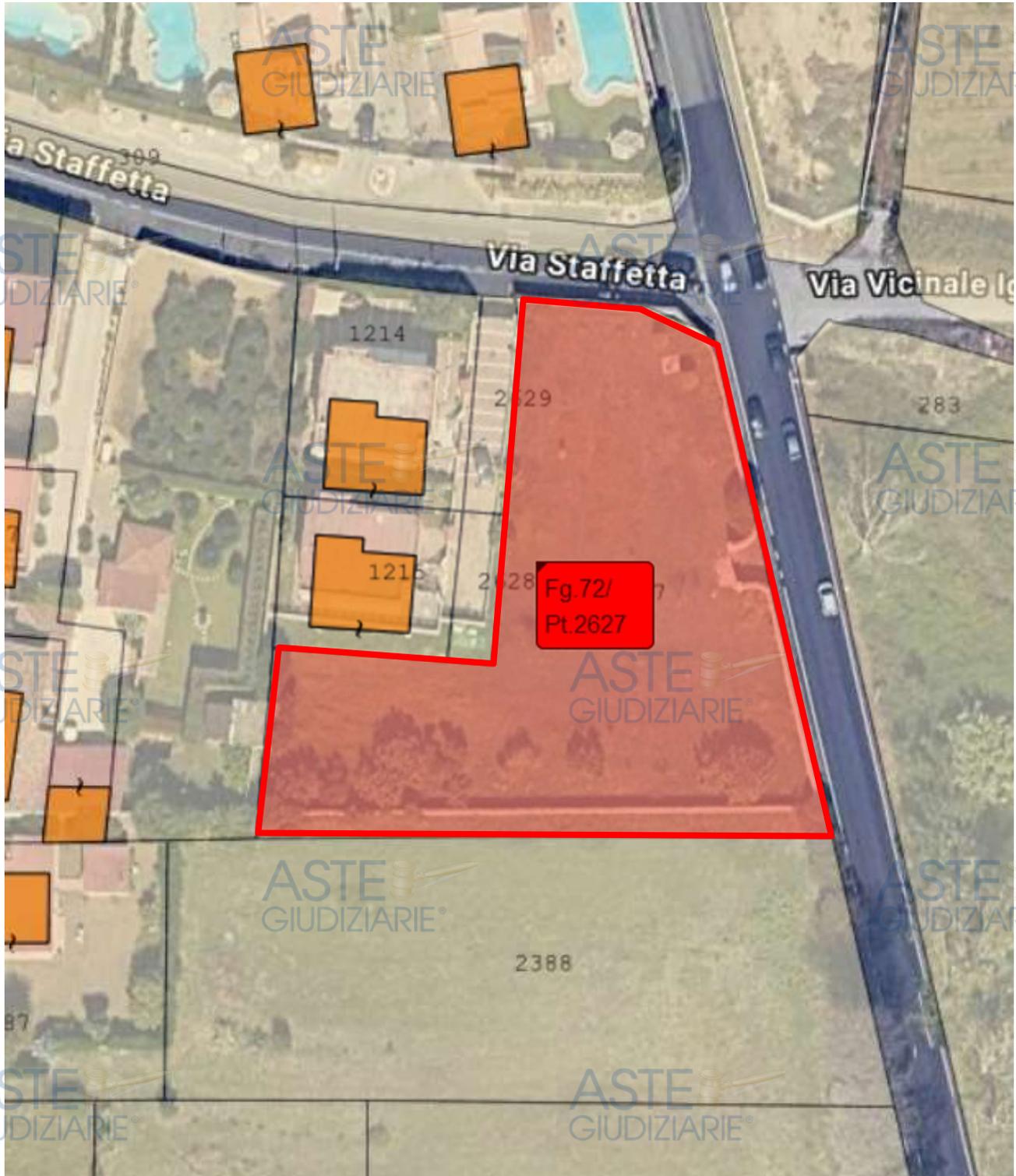
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS  
per l'identificazione univoca dei beni immobili

siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Madonna del Pantano  
identificati presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**



## 2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di 5 unità immobiliari. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che i cespiti pignorati possano essere venduti in **due lotti di vendita** così formati:

### LOTTO 1

- **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
- **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
- **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
- **Corte** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1**;

### LOTTO 2

- **Terreno** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificato presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**, natura seminativo, classe 4, consistenza are 22,57 ;

Al fine di agevolare la pubblicazione sul portale di vendita e di favorire l'immediata individuazione dei beni oggetto di vendita alla platea degli offerenti, sono state redatte **due relazioni a se stanti**, ognuna relativa ad un lotto di vendita, procedendo in maniera autonoma, all'esame urbanistico e catastale e alla determinazione del più probabile valore di mercato, fornendo singola risposta ai quesiti di cui al mandato conferito.

### LOTTO 1

- **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
- **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
- **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
- **Corte** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1** (bene comune non censibile);

## 2.1. Descrizione degli immobili

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

<i>Descrizione del contesto</i>	Trattasi di un villino unifamiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente. L'immobile è posto nella zona occidentale del comune di Giugliano in Campania (NA) località Lago Patria. La zona è caratterizzata dalla presenza di edilizia con destinazione residenziale. Nelle immediate vicinanze, nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, banche, servizi per la salute, sono invece presenti alcune attività commerciali di ristoro e alimentari di vendita al dettaglio. La zona non è servita dal trasporto pubblico.
<i>Descrizione del fabbricato</i>	Il fabbricato si compone di due livelli fuori terra ed uno seminterrato. La costruzione ha una struttura portante in c.a. la copertura è piana. È in buono stato di manutenzione sia interno che esterno.

<i>Descrizione dei beni</i>	<b>L'abitazione</b> si sviluppa su due livelli, mentre al piano seminterrato è posto un ampio locale deposito con accesso carrabile. L'accesso alla proprietà avviene dal viale privato che si imbecca da via Staffetta n. 70. <u>A tale riguardo si rileva che detto viale di accesso è identificato nel Catasto Terreni del comune di Giugliano in Campania, al foglio 72 All. D, particella 2629, ed è intestato al signor ***, ma non è tra i beni pignorati.</u> Tale circostanza determina una situazione di momentanea interclusione dei beni pignorati, giacché allo stato il viale è l'unica via di accesso al villino unifamiliare. <u>Ai fini della stima del valore dei beni pignorati, si è tenuto conto di tale circostanza ed è stata applicata una riduzione del valore stimato, a fronte degli eventuali costi per la realizzazione di un nuovo accesso diretto dalla strada pubblica via Staffetta, posta sul confine nord della proprietà pignorata, ovvero per la costituzione di una servitù coattiva di passaggio, qualora fosse riscontrata l'irrealizzabilità di un nuovo accesso dalla via pubblica.</u>
<i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	Varcato il cancello che immette nella proprietà pignorata, l'ingresso dell'abitazione avviene dal balcone. Riguardo alla distribuzione degli ambienti, al piano rialzato è presente un primo ambiente di ampie dimensioni adibito a soggiorno pranzo, la cucina abitabile, un bagno, la lavanderia e due balconi. Dall'ambiente 1, diparte una rampa scale che porta al primo piano ed una che scende al piano seminterrato. Il primo piano si compone di tre ambienti adibiti a stanze da letto, un bagno, corridoio di disimpegno e due balconi. Il piano seminterrato si compone di due ambienti. Completa l'abitazione il lastrico solare e la corte di pertinenza di cui una parte è lastricata e una parte riservata a verde ornamentale. Per una migliore comprensione della distribuzione degli ambienti si rinvia all'elaborato fotografico [ALL. 2/9] e a quello grafico [ALL. 3/9]. Riguardo alle finiture interne, le superfici verticali al piano rialzato sono tinteggiate di colore crema, i pavimenti rivestiti con piastrelle ceramiche, il soffitto invece è tinteggiato di bianco; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche fino ad un metro di altezza. Al primo piano le pareti sono tinteggiate, ogni stanza con un colore diverso, i pavimenti



sono rivestiti con parquet. Le porte sono in legno tamburato; i serramenti sono in legno-alluminio con vetrocamera. L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento; il generatore è costituito da un termo-camino che alimenta termosifoni; sono presenti anche climatizzatori. L'abitazione non è servita dal gas metano, ma è dotata di bombola per il GPL.

*Superficie  
calpestabile e  
commerciale*

La superficie interna netta dell'**abitazione** è di 189,22 mq, la superficie dei balconi misura 59,20 mq, quella del piano seminterrato misura 82,00 mq, il lastrico solare misura 122,00 mq, la corte misura 308,90 mq circa; l'altezza libera di 3,00 m. La **superficie commerciale** complessiva calcolata ai fini della stima dell'intero lotto è di **290,26 mq**

*Pertinenze*

Il villino è dotato di corte di pertinenza esclusiva, di locale deposito al piano seminterrato e di lastrico solare di pertinenza esclusiva. Tutte le pertinenze elencate hanno propri dati identificativi catastali, e sono oggetto di pignoramento assieme all'abitazione nella presente procedura esecutiva.

*Confini*

**Il villino unifamiliare**, confina a nord con via Staffetta, a est con la particella 2629, a sud con la particella 121, a ovest con la particella 744.



LOTTO 1

siti nel comune siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n. 70  
identificati presso il Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 1214, subalterni 1, 3, 4 e 6



Viste aeree

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 1. Accesso dalla via pubblica – (viale non oggetto di pignoramento)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 2. Accesso dal viale privato

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 3. Viale di accesso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 4. Esterno dell'edificio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 5. Esterno dell'edificio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

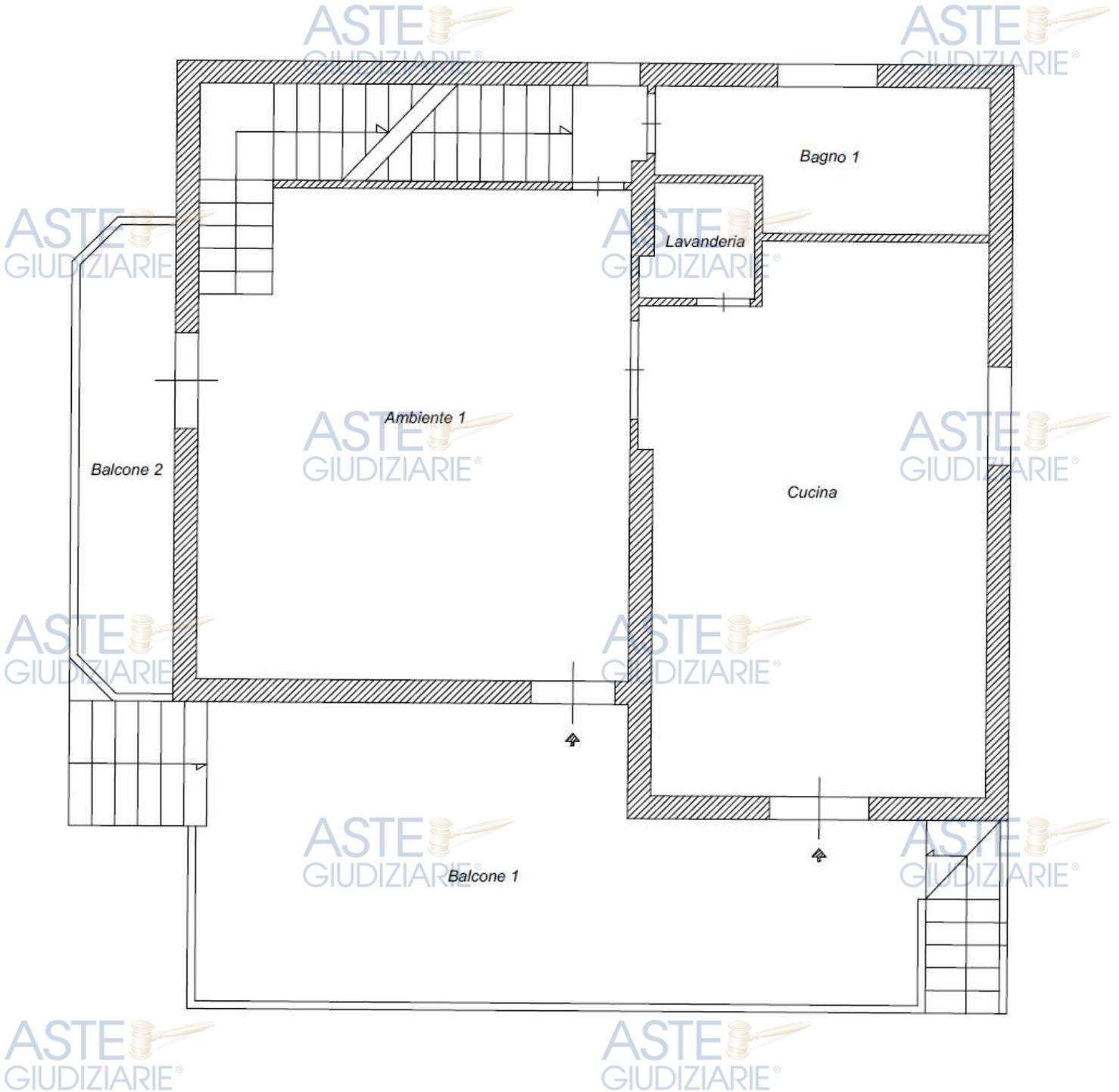
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 6. Esterno dell'edificio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO  
(foglio 72, particella 1214, subalterno 6)



Planimetria del piano rialzato



Foto 7. Ingresso dal balcone 1



Foto 8. Balcone 1



Foto 9. Balcone 1





Foto 10. Cucina



Foto 11. Lavanderia



Foto 12. Ambiente 1



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 13. Ambiente 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 14. Balcone 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 15. Bagno 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 16. Bagno 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 17. Scala di accesso al piano cantinato



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

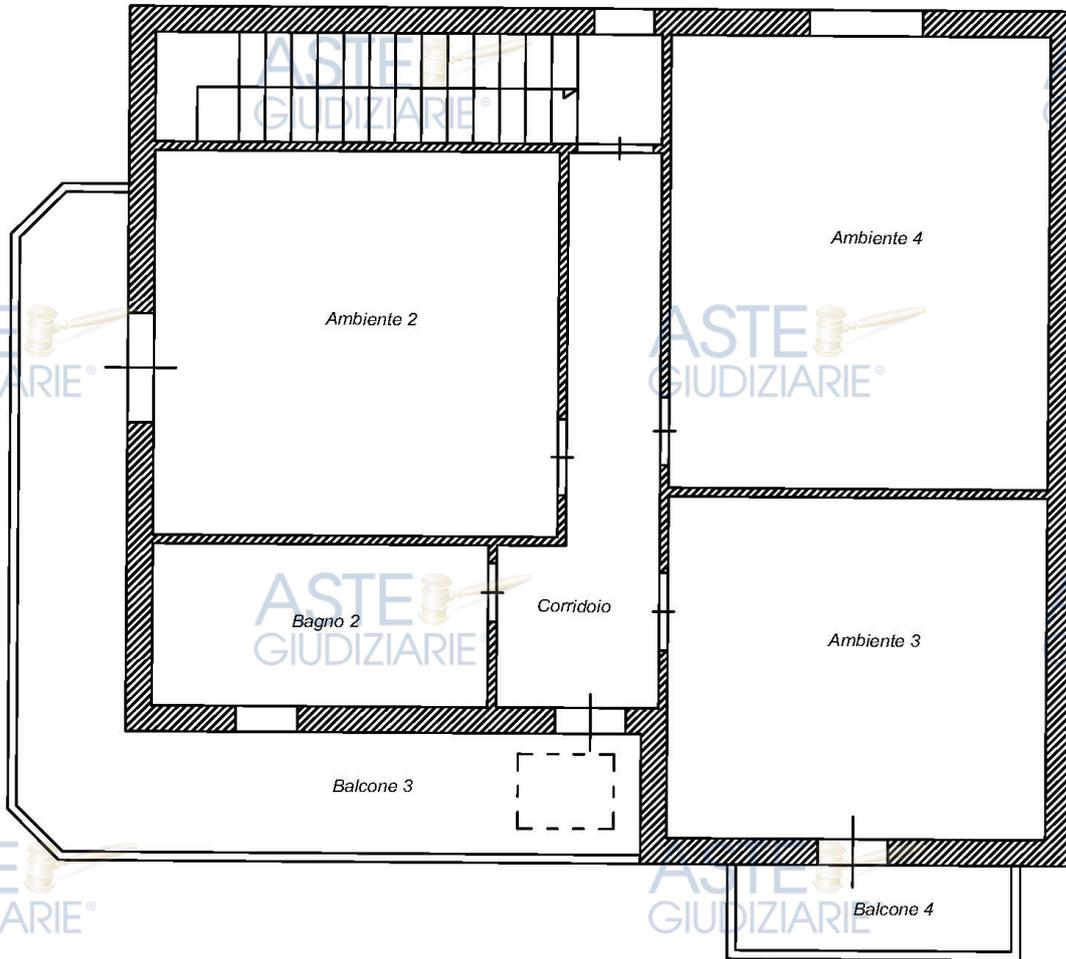
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 18. Scala di accesso al piano primo



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Planimetria del piano primo



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 19. Scala di accesso al piano primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 20. Corridoio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 21. Ambiente 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 22. Bagno 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 23. Ambiente 3



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 24. Ambiente 4



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 25. Balcone 3



Foto 26. Balcone 4





DEPOSITO

(foglio 72, particella 1214, subalterno 4)



Planimetria del piano cantinato



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 27. Scala di accesso al piano cantinato



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

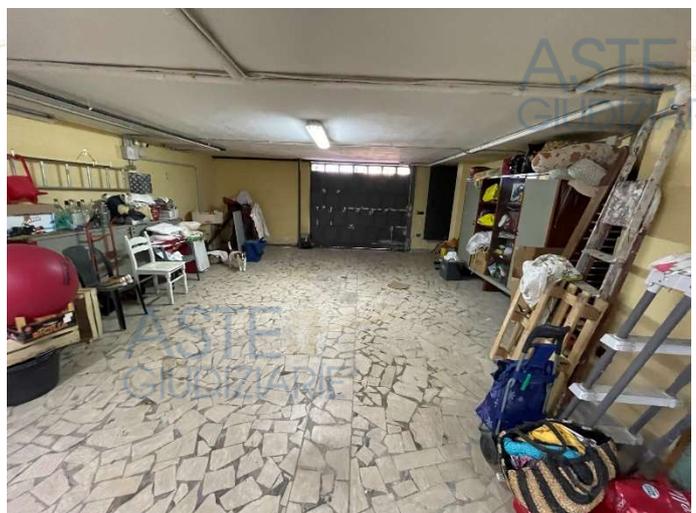
Foto 28. Ambiente1



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 29. Ambiente 1



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



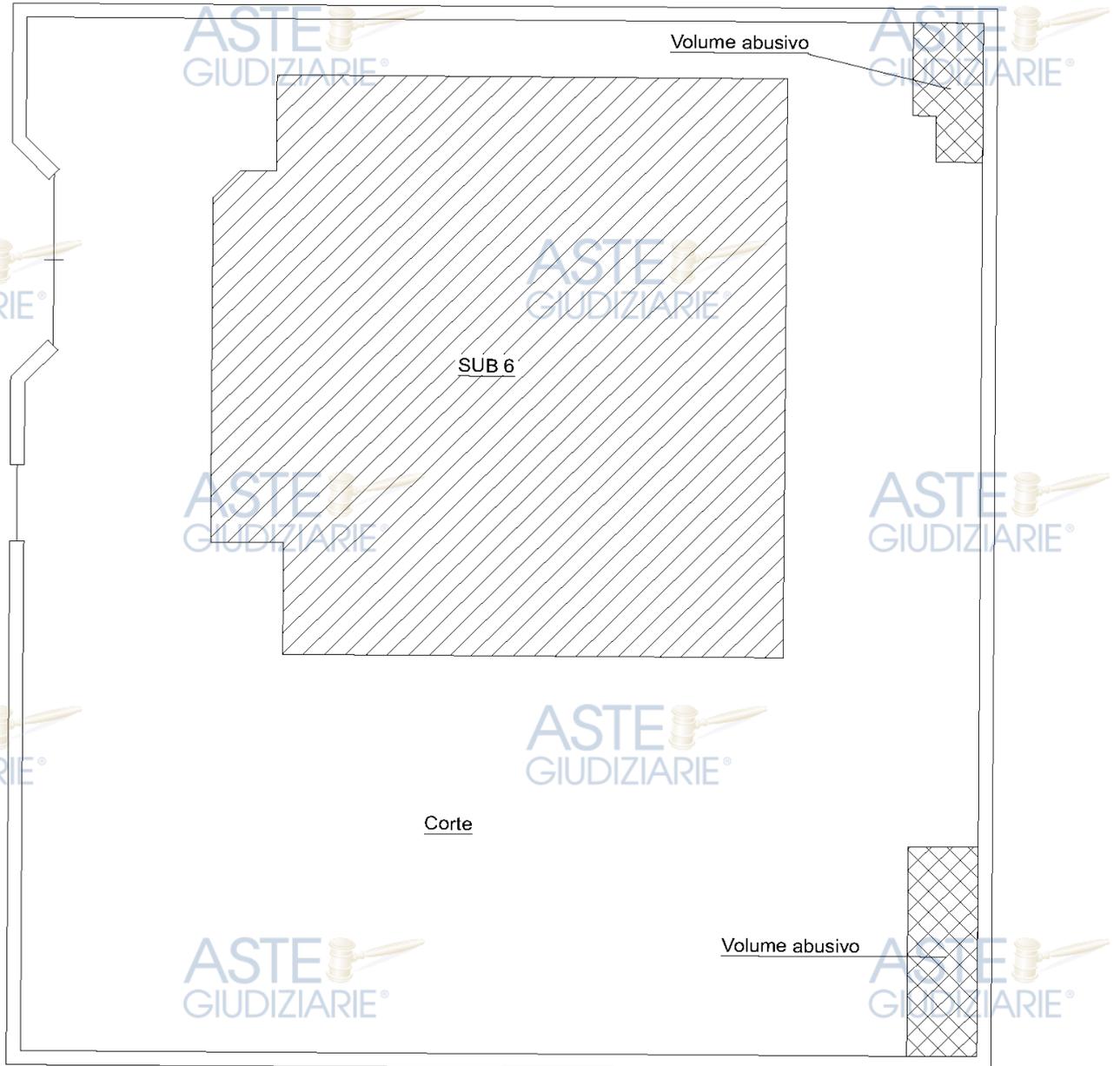
Foto 30. Ambiente 2





CORTE

(foglio 72, particella 1214, subalterno 1)



Planimetria della corte di pertinenza



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 31. Corte

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 32. Cucina esterna

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 33. Locale lavanderia e doccia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LASTRICO SOLARE

(foglio 72, particella 1214, subalterno 3)



Planimetria del piano secondo





Foto 34. Lastrico solare



Foto 35. Lastrico solare



Foto 36. Lastrico solare



Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.

Le schede, di seguito riportate, sintetizzano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

#### Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Buono
infissi	Buono
impianto elettrico	Sufficiente
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Buono
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Buono
impianto riscaldamento centralizzato	-
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	-
impianto citofonico	Presente

**Scala valutativa:** Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.

#### Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

##### PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

##### DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

##### NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

##### ECONOMICA

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

##### RIVESTIMENTI FACCIATE

##### DI PREGIO

Aspetti decorativi

##### NORMALI

(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)

ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)

##### RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)

NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)

ECONOMICHE (pitture e similari)

x

x

x

**Legenda**

**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

**Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
idrico	x	
elettrico	x	
gas		x
telefonico	x	
fognario	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
ascensore/i		x
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

**Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

**PAVIMENTAZIONE**

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)	x
NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)	x
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	

**RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)**

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	

**RIVESTIMENTI**

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	

**SERRAMENTI E INFISSI**

DI PREGIO	
NORMALI	x
ECONOMICI	



**Legenda**

**DI PREGIO:** materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

**NORMALI:** materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

**ECONOMICHE:** materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.



**Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	discreto
Rivestimenti soffitti e pareti	discreto
Infissi interni	discreto
Infissi esterni	discreto
Impianto elettrico	discreto
impianto idrico-sanitario	discreto
Impianto di riscaldamento	discreto
Impianto di condizionamento	discreto
Servizi igienico-sanitari	discreto
Allarme antintrusione	-

**Scala valutativa:** Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.



**Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas		x
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme/antintrusione		x
altro		



**Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Rivestimenti	discreto
Serramenti	discreto
Impianto elettrico	discreto
impianto idrico-sanitario	discreto
Impianto di ventilazione	-

**Scala valutativa:** Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.





### 3. Identificazione catastale dei beni pignorati

#### 3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico

Il sottoscritto ha estratto la visura storica dell'immobile con la relativa planimetria.

In primis si riporta che le unità immobiliari sono **accatastate**, il **fabbricato** a cui afferiscono è **riportato in mappa**. [ALL. 5/9].



#### 3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

- **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
- **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
- **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
- **Corte** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1** (bene comune non censibile);



Tutti i cespiti sono intestati a \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, c.f. \*\*\*, proprietà per la quota di 1/1.



#### 3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti, secondo quanto si legge nella visura storica estratta.

Storia catastale dell'unità immobiliare

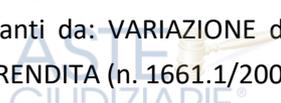
1. **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;



In primis si riporta che per l'immobile in oggetto **vi sono state variazioni dei dati identificativi e dei dati di classamento**.



- Dal **30/06/1987** - **foglio 72D, particella 1214, subalterno 2**; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Dal **27/01/2003** - **foglio 72D, particella 1214, subalterno 2**, categoria A/2, cl. 1, 7,5 vani. R.c. € 639,12; dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/01/2003 Pratica n. 50606 in atti dal 27/01/2003 ATTRIBUZIONE DI RENDITA (n. 1661.1/2003).



- Dal **21/07/2010** - foglio **72D**, particella **1214**, subalterno **6**, categoria A/7, cl. 1, 10,5 vani. R.c. € 894,76; dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 21/07/2010 Pratica n. NA0671316 in atti dal 21/07/2010 AMPLIAMENTO (n. 48755.1/2010)
- Dal **21/07/2011** - foglio **72D**, particella **1214**, subalterno **6**, categoria A/7, cl. 1, 10,5 vani. R.c. € 894,76; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2011 Pratica n. NA0654822 in atti dal 21/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66999.1/2011)
- Dal **08/08/2013** - foglio **72**, particella **1214**, subalterno **6**, categoria A/7, cl. 1, 10,5 vani. R.c. € 894,76; dati derivanti da: Variazione del 08/08/2013 Pratica n. NA0382599 in atti dal 08/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 93155.1/2013)
- Dal **9/11/2015** - foglio **72**, particella **1214**, subalterno **6**, categoria A/7, cl. 1, 10,5 vani, Totale: 209 mq Totale: escluse aree scoperte: 198 mq R.c. € 894,76; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le variazioni degli intestatari riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- Fino al **30/04/2003** – intestato a \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* c.f. \*\*\* , proprietà 1000/1000
- Dal **30/04/2003** – intestato a \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* , c.f. \*\*\* , proprietà 1000/1000;
- Dal **17/07/2017** - intestato a \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* , c.f. \*\*\* , proprietà 1/1

2. **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17.

In primis si riporta che per l'immobile in oggetto **non vi sono state variazioni** dei **dati identificativi**.

- Dal **30/06/1987** - foglio **72D**, particella **1214**, subalterno **4**; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Dal **27/01/2003** - foglio **72D**, particella **1214**, subalterno **4**, categoria C/2, cl. 2, 90 mq. R.c. € 209,17; dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/01/2003 Pratica n. 50606 in atti dal 27/01/2003 ATTRIBUZIONE DI RENDITA (n. 1661.1/2003).
- Dal **08/08/2013** - foglio **72**, particella **1214**, subalterno **4**, categoria C/2, cl. 2, 90 mq. R.c. € 209,17; dati derivanti da: Variazione del 08/08/2013 Pratica n. NA0382595 in atti dal 08/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 93151.1/2013)
- Dal **9/11/2015** - foglio **72**, particella **1214**, subalterno **4**, categoria C/2, cl. 2, 90 mq. R.c. € 209,17; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le variazioni degli intestatari riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- Fino al **30/04/2003** – intestato a \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* c.f. \*\*\* , proprietà 1000/1000
- Dal **30/04/2003** – intestato a \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* , c.f. \*\*\* , proprietà 1000/1000;
- Dal **17/07/2017** - intestato a \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* , c.f. \*\*\* , proprietà 1/1;

3. Lastrico solare sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;

- Dal **30/06/1987** - foglio **72D, particella 1214, subalterno 3**, cat. F/5; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Dal **17/01/2003** - foglio **72D, particella 1214, subalterno 3**, categoria F/5; dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/01/2003 Pratica n. 00029630 in atti dal 17/01/2003 RETT. IDENT. X ERR. ACQUIS. (n. 1013.1/2003).
- Dal **08/08/2013** - foglio **72, particella 1214, subalterno 3**, categoria F/5; dati derivanti da: Variazione del 08/08/2013 Pratica n. NA0382592 in atti dal 08/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 93149.1/2013)
- Dal **9/11/2015** - foglio **72, particella 1214, subalterno 6**, categoria C/2, cl. 2, 90 mq. R.c. € 209,17; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Le variazioni degli intestatari riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- Fino al **30/04/2003** – intestato a \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*c.f. \*\*\* , proprietà 1000/1000
- Dal **30/04/2003** – intestato a \*\*\* nato a \*\* il \*\*\* , c.f. \*\*\* , proprietà 1000/1000;  
Dal **17/07/2017** - intestato a \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* , c.f. \*\*\* , proprietà 1/1;

4. Corte sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1 (bene comune non censibile)**;

Si riporta che per l'immobile in oggetto **non vi sono state variazioni dei dati identificativi**.

- Dal **30/06/1987** - foglio **72, particella 1214, subalterno 1**, partita A; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Dal **14/04/2015** - foglio **72, particella 1214, subalterno 1**, Via Staffetta n. 59 Piano T – 1 – 2; partita A; dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/04/2015 Pratica n. NA0162069 in atti dal 14/04/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 68505.1/2015).

### 3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nella nota dell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per l'immobile in oggetto si risulta che:

- i dati **identificativi catastali (foglio particella e sub) dei beni oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel negozio di acquisto. Pertanto gli immobili in oggetto **sono identificati univocamente**;
- i dati **soggettivi** indicati nell'**atto di pignoramento** e in particolare i dati anagrafici del debitore esecutato, nella nota dell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali **corrispondono tra loro**;

Per quanto riguarda la corrispondenza tra i dati soggettivi dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U. va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricato **corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche **i dati relativi al quadro B dei soggetti riportati nella trascrizione.**

Nello specifico vedasi le visure storiche per immobile estratte dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati identificativi catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce sono:

- Comune di **Giugliano in Campania (NA)**, foglio n. **72**, particella n. **1214**.

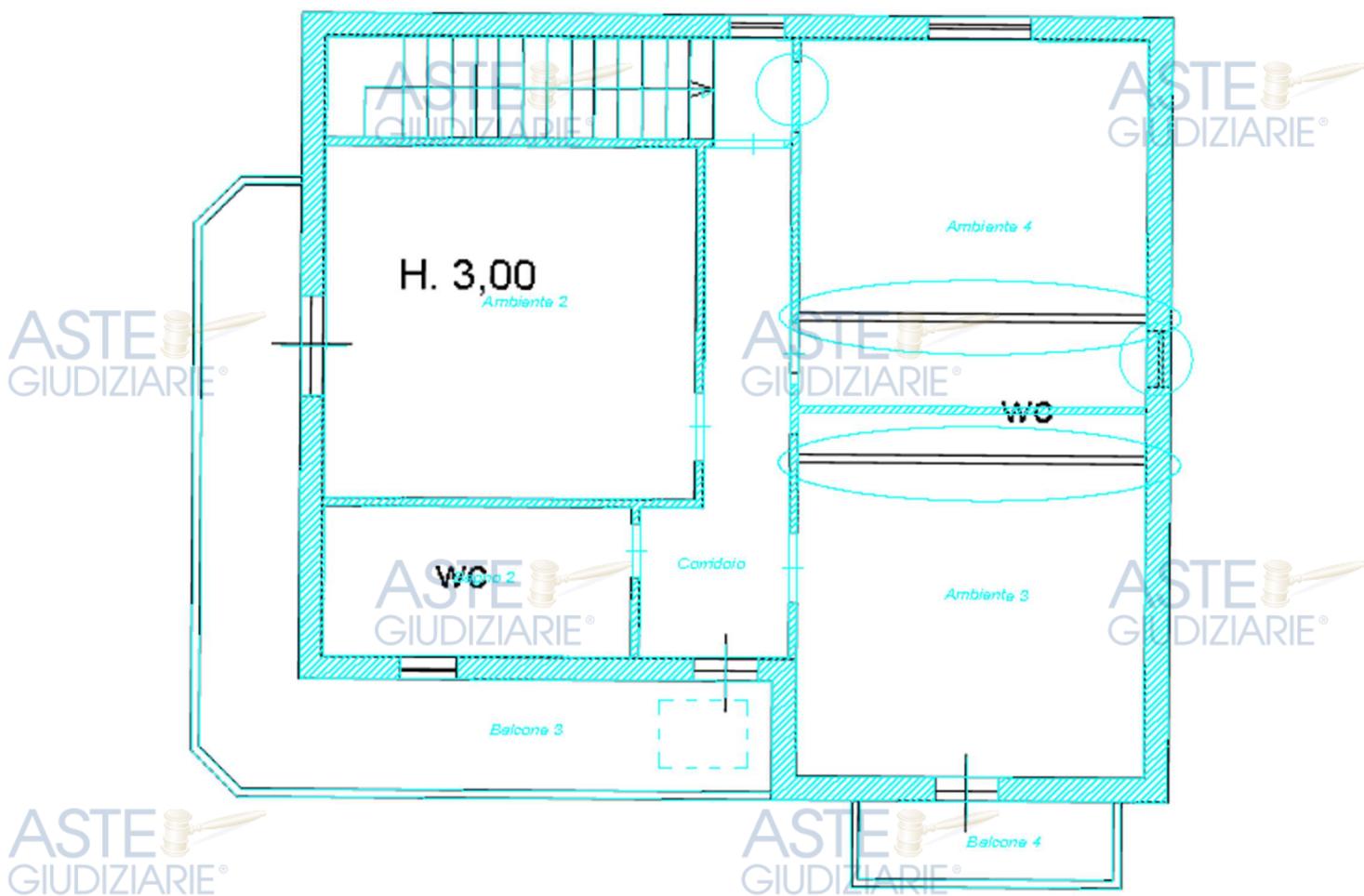
Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito, documento estratto dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

**L'attuale intestatario**, degli immobili pignorati, secondo quanto riportato nella **visura storica per immobile** è il debitore esecutato ossia:

\*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, c.f. \*\*\*, proprietà per la quota di 1/1.

**La planimetria agli atti informatizzati** del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa all'immobile **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, non è conforme allo stato dei luoghi, per diversa distribuzione degli ambienti del primo piano, la chiusura di una finestra e di una porta interna. Vedasi [ALL. 5/9].

Figura 1 sovrapposizione del rilievo sulla planimetria catastale



La **planimetria agli atti informatizzati** del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa al locale deposito identificato al **foglio 72, particella 1214, sub 4, è conforme allo stato dei luoghi**. È altresì conforme la **planimetria catastale**, relativa al lastrico solare identificato al **foglio 72, particella 1214, sub 3**. Riguardo all'unità immobiliare **foglio 72, particella 1214, subalterno 1** (corte di pertinenza), trattasi di bene comune non censibile, la cui rappresentazione planimetrica non è estraibile attraverso la piattaforma SISTER. Vedasi [ALL. 5/9].

#### 4. Schema sintetico-descrittivo del lotto

##### LOTTO 1

**Piena ed intera proprietà**, delle unità immobiliari così identificate:

- **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
- **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
- **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
- **Corte** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1** (bene comune non censibile).

Trattasi di un villino unifamiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente. L'immobile è posto in località Lago Patria, nella zona occidentale del comune di Giugliano in Campania (NA).

Il fabbricato si compone di due livelli fuori terra ed uno seminterrato. La costruzione ha una struttura portante in c.a. la copertura è piana. È in buono stato di manutenzione sia interno che esterno.

**L'abitazione** si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna. Il piano seminterrato ha l'accesso carrabile ed è collegato all'abitazione per mezzo di una scala interna. L'accesso alla proprietà avviene dal viale privato che si imbecca da via Staffetta n. 70. A tale riguardo si rileva che detto viale di accesso ha propri dati catastali identificativi e non è tra i beni pignorati. Non essendovi altri accessi dalla via pubblica, allo stato sussiste una condizione di interclusione.

Riguardo alla distribuzione degli ambienti, al piano rialzato è presente un primo ambiente di ampie dimensioni adibito a soggiorno pranzo, la cucina abitabile, un bagno, la lavanderia e due balconi. Dall'ambiente 1, diparte una rampa scale che porta al primo piano ed una che scende al piano seminterrato. Il primo piano si compone di tre ambienti adibiti a stanze da letto, un bagno, corridoio di disimpegno e due balconi. Il piano seminterrato si compone di due ambienti, quello più grande adibito a rimessa auto. Completa l'abitazione il lastrico solare e la corte di pertinenza di cui una parte è lastricata e una parte destinata a verde ornamentale.

La superficie commerciale del **villino unifamiliare** comprensivo degli accessori diretti, indiretti e degli spazi esterni è di **290,26 mq**, la superficie interna netta della sola abitazione è di 189,22 mq, l'altezza libera di 3,00 m, la superficie dei balconi misura 59,20 mq, quella del piano seminterrato misura 82,00 mq, il lastrico solare misura 122,00 mq, l'area esterna misura 308,90 mq circa;

**Il villino unifamiliare**, confina a nord con via Staffetta, a est con la particella 2629, a sud con la particella 121, a ovest con la particella 744

Lo stato dei luoghi dell'abitazione al primo piano è difforme dalla planimetria presente agli atti informatizzati del catasto. Mentre lo stato dei luoghi del locale deposito e del lastrico solare non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.

Dalle indagini eseguite presso UTC del Comune di Comune di Giugliano in Campania, la costruzione risulta legittimata dai seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 284/86/SAN/2003;**
- **DIA prot. 12172 del 29/03/2004.**

A valle dell'esame della documentazione rilasciata dal comune, l'unica discrasia rilevata riguarda due piccoli volumi accessori realizzati sull'area esterna di pertinenza esclusiva collocati a ridosso del muro di confine nord.

Non è possibile stabilire con certezza l'epoca di realizzazione delle difformità riscontrate.

Non è possibile sanare l'abuso ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

L'aggiudicatario non può sanare l'abuso in forza del combinato disposto degli artt. 40 comma 6 della L. 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

I costi di rimozione dei due piccoli volumi, sono quantificabili a corpo in € 5.000,00. Tale costo è stato interamente detratto dal valore di stima

**Il prezzo a base d'asta è di € 354.000,00** come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

## 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Gli immobili pignorati, sono **nella titolarità dell'esecutato signor \*\*\***, in forza dei seguenti titoli:

- **Dichiarazione di successione testamentaria**, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 17/07/2018 al n. 1086/9990/18, in forza di testamento olografo del 24/02/2016, pubblicato in virtù di verbale di pubblicazione di testamento olografo del 2/08/2017, rep. 1990, racc. 1514 a rogito Notaio Luciana Napolitano, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 23/07/2018 ai nn. /26323 a favore di \*\*\* nato a \*\*\*il \*\*\* per il diritto di piena proprietà, contro \*\*\*nato a \*\*\*il \*\*\* e deceduto il 17/07/2017 per il diritto di proprietà dell'intero.
- **Atto di acquisto di legato** a rogito del Notaio Luciana Napolitano rep. 1990/1514 del 02/08/2017, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 23/07/2018 ai nn. 37091/29090 a favore di \*\*\* nato a \*\*\*il \*\*\* per il diritto di piena proprietà, contro \*\*\*nato a \*\*\*il \*\*\* e deceduto il 17/07/2017 per il diritto di proprietà dell'intero.

– Al signor \*\*\*, gli immobili sono pervenuti in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio De Vivo Claudio di Giugliano In Campania, rep. 110957 del 30/04/2003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/05/2003 ai nn. 18576/13458; per acquisto dalla signora \*\*\* nata a Napoli il 21/04/1961;

– Alla signora \*\*\*, l'appezzamento di terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Laurini, repertorio 23135 del 01/04/1980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/04/1980 ai nn. 10193/8954, per acquisto dal signor \*\*\*nato a \*\*\*il \*\*\*.

## 6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giugliano in Campania è il P.R.G. adottato con Decreto del Commissario ad Acta. n.2 del 11/06/1985. L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni del P.R.G. è Zona E1 – Zona Agricola normale.

Lo scrivente esperto ha eseguito l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Giugliano in Campania, con istanza del 23/11/2023, assunta al protocollo n.141799, con la quale relativamente agli immobili oggetto di pignoramento ha chiesto di essere informato dall'Ufficio CONDONO in ordine all'esistenza o meno di domanda di Condono Edilizio ( L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003); all'Ufficio EDILIZIA PRIVATA di essere informato in ordine al titolo autorizzativo (licenza o concessione edilizia, permesso di costruire) in virtù del quale è stato edificato il bene pignorato e all'esistenza o meno di eventuali pratiche edilizie per lavori eseguiti sull'immobile medesimo (DIA, SCIA, CILA).

Infine ha chiesto all'Ufficio ANTIABUSIVISMO di essere informato circa l'eventuale contenzioso in essere, e dei relativi provvedimenti repressivi adottati (Ordinanze di demolizione/ripristino, provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale);

In risposta all'istanza così formulata, il responsabile del procedimento ha attestato che risulta rilasciato dal comune di Giugliano in Campania i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 284/86/SAN/2003**, rilasciata alla signora \*\*\*;
- **DIA prot. 12172 del 29/03/2004** presentata dal signor \*\*\*.

A valle dell'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Giugliano, risulta che il fabbricato è stato oggetto di una prima domanda di condono, presentata dalla signora \*\*\* ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85. L'istanza ha ad oggetto la sanatoria di un fabbricato costruito abusivamente, costituito da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. All'esito dell'istruttoria amministrativa è stato rilasciato il dispositivo di sanatoria in data 12/02/2003. Successivamente, in data 29/03/2004, è stata presentata un Denuncia di Inizio Attività n° 108/04/P, dal signor \*\*\*, avente ad oggetto opere edili riconducibili alla "manutenzione straordinaria" e alla "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) e lettera d) del D.P.R. 380/2001. La documentazione è completa di Comunicazione di ultimazione lavori ai sensi dell'art. 23, comma 2, del D.P.R. 380/2001 con allegato Certificato di conformità dei lavori eseguiti ai sensi dell'art. 23, comma 7 del medesimo D.P.R., il tutto è stato assunto con il numero di protocollo 274 del 11/01/2007.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, con il grafico di progetto allegato alla DIA n° 108/04/P, nel quale sono rappresentate le piante dei due livelli nonché le sezioni ed i prospetti del corpo di fabbrica, non si riscontrano difformità. Non si rileva invece alcuna rappresentazione dell'area esterna, dove invece, in sede di sopralluogo sono stati rilevati due piccoli volumi accessori collocati a ridosso del muro di confine posto sul lato nord. Non avendo riscontrato ulteriori titoli edilizi, si presume che detti volumi siano stati realizzati illecitamente, per cui si ritiene che gli stessi debbano essere rimossi.

I costi di demolizione e di conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta, derivanti dalla rimozione dei due piccoli volumi sopra descritti, sono quantificabili a corpo in € 5.000,00. Tale costo è stato interamente detratto dal valore di stima.

## 7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 06/09/2023 alle ore 16.00, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura, congiuntamente al delegato custode avv.to Sabatino Madonna.

L'accesso è stato consentito dal debitore esecutato. L'immobile è nel possesso del debitore esecutato[ALL. 1/9].

## 8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

Per gli immobili in oggetto:

- Da informazioni assunte sui luoghi e da quanto riportato dallo stesso debitore esecutato, per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati non è costituita l'amministrazione condominiale.

### 8.1. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

— TRASCRIZIONE NN. 38492/29756 del 08/08/2018 nascente da DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI CAUSA DI MORTE del 19/07/2018 Numero di repertorio 35892 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE) A favore di \*\*\*nato \*\*\*il \*\*\*, contro \*\*\* nato a \*\*\*il \*\*\* e \*\*\* nata \*\*\* il \*\*\*, derivante da impugnazione di acquisti per causa di morte.

**NOTA - di seguito si riportano le informazioni indicate nella Sezione D della trascrizione:**

CON IL TITOLO ALLEGATO, SI TRASCRIVE DOMANDA GIUDIZIALE RIVOLTA AL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD AD OGGETTO DI SENTIR ACCOGLIERE LE SEGUENTI CONCLUSIONI: "A) PREVIA DECLARATORIA DI AMMISSIBILITA' E FONDATEZZA DELLA DOMANDA E PREVIA DECLARATORIA DI ACCERTAMENTO DELLA QUALITA' DI EREDE LEGITTIMO DEL DEFUNTO FIGLIO GIOVANNI BATTISTA PANICO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE L'ISTANTE E' STATO LESO NELLA SUA QUOTA LEGITTIMA SPETTANTE SUL PATRIMONIO EREDITARIO DEL DE CUIUS; B) ACCERTARE E DICHIARARE, DI CONSEGUENZA LA INVALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE (LEGATI, DONAZIONI INDIRETTE E LASCITI EREDITARI) NELLA MISURA IN CUI NON VIENE RISERVATO L'UN TERZO DEL PATRIMONIO RELITTO IN FAVORE DELL'ISTANTE; C) RIDURRE, DI CONSEGUENZA, I LEGATI, EVENTUALMENTE IN CONCORSO CON LE OPERATE DONAZIONI IN FAVORE DEL LEGATARIO \*\*\* E, IN SUBORDINE, CON LE RESTANTI DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE, FINO ALLA CONCORRENZA DEL VALORE SPETTANTE ALL'ISTANTE EREDE LEGITTIMO DEL PATRIMONIO RELITTO. D) EMETTERE OGNI ALTRO PROVVEDIMENTO NECESSARIO E CONSEGUENZIALE IN RAGIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE FORMULATA;"... (OMISSIS). SI PRECISA CHE I DATI ANAGRAFICI CORRETTI DEL SIG. \*\*\* SONO QUELLI RIPORTATI NEL QUADRO C DEI SOGGETTI. SI PRECISA, INOLTRE, CHE LE UNITA' IMMOBILIARI INDIVIDUATE AL FOGLIO 72, PARTICELLA 1214, SUBALTERNO 1 E 5, INDICATI, NEL QUADRO B DELLA PRESENTE, COME DI NATURA "FABBRICATO", SONO, PER LA PRECISIONE, "BENI COMUNI NON CENSIBILI". PER QUANT'ALTRO CI SI RIPORTA AL TITOLO. IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DEI RR.II. DI NAPOLI 2 DA QUALSIVOGLIA RESPONSABILITA' IN MERITO.

Lo scrivente esperto si riserva di acquisire entro la prossima udienza, copia dell'atto introduttivo del procedimento giudiziale che ha dato luogo alla trascrizione della domanda giudiziale.

- Come già riportato nel corpo della relazione, allo stato per i beni pignorati sussiste una condizione di interclusione, giacché il viale di accesso agli stessi è dotato di propri identificativi catastali – Catasto Terreni, foglio 72, particella 2629 – ed è intestato al debitore esecutato, tuttavia l'unità immobiliare così identificata non è oggetto di pignoramento.

## 8.2. Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

### ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE NN. 18960/3052 del 05/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/04/2011 numero di repertorio 177021/35059, Notaio Monda Alfonso; A favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. Sede NAPOLI, codice fiscale 04485191219 (Domicilio ipotecario eletto NAPOLI VIA TOLEDO 177), contro \*\*\* nato il \*\*\* a \*\*\*; in qualità di terzo datore d'ipoteca i signori \*\*\* nato \*\*\* il \*\*\* e \*\*\*, nata \*\*\* il \*\*\*; capitale € 300.000,00; totale € 600.000,00; durata 30 anni.

### TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE NN. 23844/17519 del 10/07/2020** nascente da VERBALE Di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/06/2020 Numero di repertorio 3342/2020 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE) A favore di \*\*\*, con sede in Torino, via Anfiteatro Laterizio 132, contro \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*. Gravante sugli immobili oggetto della presente relazione
- **TRASCRIZIONE NN. 45596/33855 del 15/09/2021\*** nascente da VERBALE Di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/07/2021 Numero di repertorio 6646/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE) A favore di \*\*\* con sede in Giugliano in Campania (NA), contro \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*. Gravante sui seguenti immobili:
  - Abitazione** sita in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
  - Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
  - Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania** (NA), Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
- si precisa che a seguito del pignoramento, trascritto il 15/09/2021, pendeva altra procedura esecutiva recante RGE 334/2021, promossa da \*\*\*. Detta procedura è stata riunita alla presente procedura in data 22.09.2022 con provvedimento della dott.ssa Paola Caserta.

### Diformità urbanistico-edilizie e catastali

- **€ 5.000,00** per la rimozione dei volumi abusivi;
- **€ 5.000,00** per i costi di realizzazione di un nuovo varco di accesso ovvero per la richiesta di servitù coattiva di passaggio;
- **€ 1.500,00** per conformità degli impianti alla normativa vigente;
- **€ 500,00** per aggiornamento catastale.

## 9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale.

## 10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## 11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Come riferito nel corpo della relazione, il debitore esecutato ha dichiarato che per il fabbricato non è costituito il condominio. [ALL 9/9].

## 12. Valutazione del bene

### Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione dell'immobile in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]"

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

*Balconi, terrazzi e similari* va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25".

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015**", nella quali si intende che:

["**La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. I **rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne"].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

#### **Superficie commerciale complessiva del Lotto 1**

- **Abitazione - foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
- **Locale deposito - foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
- **Lastrico solare - foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
- **Corte - foglio 72, particella 1214, subalterno 1** (bene comune non censibile);



Superficie coperta vani principali	189,22
Superficie balconi (30% di 59,20 mq)	17,76
Superficie locale deposito (50% di 99,46 mq)	49,73
Superficie lastrico solare (10% di 122,31 mq)	12,23
Superficie corte (10% sino a 189,22, 2% eccedenza)	21,32
<b>Totale sup. comm.</b>	<b>290,26</b>



mq

189,22

17,76

49,73

12,23

21,32

**Totale sup. comm.**

**290,26**

- **Superficie interna netta (SIN)** è l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- o - gli spessori delle zoccolature;
- o - le superfici dei sottofinestra;
- o - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- o - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- o - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- o - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- o - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- o i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- o - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- o - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- o - i balconi, terrazzi e simili;
- o - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri".

**Superficie netta**  
**Abitazione - foglio 72, particella 1214, subalterno 6, natura A/7, cl. 1,**  
consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;



Ambiente 1	35,00
Cucina	31,30
Bagno 1	7,20
Lavanderia	2,10
Ambiente 2	20,80
Ambiente 3	20,10
Ambiente 4	20,25
Bagno 2	7,30
Corridoio	8,30



mq

35,00

31,30

7,20

2,10

20,80

20,10

20,25

7,30

8,30



	<b>Tot. Sup. Int. Netta</b>	<b>152,35</b>
Balcone 1		31,10
Balcone 2		7,40
Balcone 3		17,60
Balcone 4		3,10
<b>Superficie netta</b>		
<b>Locale deposito - foglio 72, particella 1214, subalterno 4, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;</b>		
		mq
Ambiente 1		72,00
Ambiente 2		10,00
	<b>Tot. Sup. Int. Netta</b>	<b>82,00</b>



	<b>Superficie netta</b>	
<b>Lastrico solare - foglio 72, particella 1214, subalterno 3, natura F/5;</b>		
		mq
Superficie		122,00
	<b>Tot. Sup. Int. Netta</b>	<b>122,00</b>



	<b>Superficie netta</b>	
<b>Corte - foglio 72, particella 1214, subalterno 1 (bene comune non censibile);</b>		
		mq
Superficie		308,90
	<b>Tot. Sup. Int. Netta</b>	<b>308,90</b>



Pertanto, a valle di quanto previsto dalle sopra riportate indicazioni condivise, e secondo quanto elaborato con calcolo automatico, attraverso lo strumento area del programma di restituzione grafica - cad, la **superficie commerciale totale è di 290,26 mq.**

#### Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

##### Scopo della stima

Posto che il **valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'**aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene*

*economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata.

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà, pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando, è il **valore di mercato**. Questo, insieme al valore di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato ( $V_m$ ) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

$V_m$ = valore di mercato

$$V_m = f(D, O)$$

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito.

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

*Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.*

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"

- Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante “matrice normalizzata”.

#### Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);*
- **Fase B** - *riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.*

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

*Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)*

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati presi in considerazione:

1. I valori del II semestre 2023 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare;**
2. I valori tratti dal sito internet specializzato "**borsinoimmobiliare.it**" Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia", periodo di rilevazione II semestre 2024.

#### Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** Giugliano in Campania

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

**Codice di zona:** E2

**Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1100	L	2,4	3,7	L
Box	NORMALE	590	910	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda

Quotazioni indicate dal sito internet "borsinoimmobiliare.it" – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia"

Per Ville e Villini in buone condizioni valutazione min €/mq 1.152 max- €/mq 1.897

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

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

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;

con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

**Il sottoscritto**, per la stima dell'immobile in oggetto, **ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.**

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per il villino il **valore massimo** è di **1.897,00 €/mq comm.,;**

I valori sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

#### **Metodo additivo**

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;  
Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;  
Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

<b>Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)</b>			
<b>Caratteristiche</b>		<b>max</b>	<b>min</b>
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche produttive	<i>Ki</i>	30%	10%
	<i>Ke</i>	10%	5%
	<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>25%</b>

<b>In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)</b>				
<b>Caratteristiche immobiliare</b>		<b>Incidenza massima</b>	<b>Incidenza minima</b>	<b>Scarto</b>
<b>Posizionali estrinseche</b>	<b><i>Kpi</i></b>			
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
<b>Totale</b>		<b>35%</b>	<b>5%</b>	<b>30%</b>
<b>Posizionali intrinseche</b>	<b><i>Kpe</i></b>			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
<b>Totale</b>		<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>20%</b>
<b>Tecnologiche -</b>	<b><i>Kti</i></b>			

<b>intrinseche</b>				
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
<b>Totale</b>		<b>30%</b>	10%	20%
<b>Produttive</b>		<b>Kp</b>		
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
<b>Totale</b>		<b>10%</b>	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima:  **$V_m$  di stima =  $V_{max} * \sum K_i$**

dove  $K_i$  è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione

*Determinazione valore dell'immobile*

**Quindi**, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato del villino:**

**$V_{max}$  bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)** **1.897,00**

<b>Caratteristiche bene oggetto di stima</b>		
posizionali estrinseche	$K_{pi}$	25 %
posizionali intrinseche	$K_{pe}$	20%
intrinseche	$K_i$	20%
produttive	$K_e$	5%
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Somma K</b>	<b>70%</b>
<b>Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]</b>	<b><math>V_m = V_{max} * \text{somm}</math></b>	<b>1.327,90 €/mq comm.</b>
<b>Valore immobile</b>	<b><math>V_i = Vu * \text{mq comm.}</math></b>	<b>385.436,25 euro</b>

Il sottoscritto ha quindi stimato che il **valore per il villino unifamiliare** con stima effettuata nel mese di **luglio 2024**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 385.436,25 per l'abitazione**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

### 12.1. Le correzioni di stima

Lo scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in **€ 385.436,25 per il villino** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 1.327,00, (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- **€ 5.000,00** per la rimozione dei volumi abusivi;
- **€ 5.000,00** per i costi di realizzazione di un nuovo varco di accesso ovvero per la richiesta di servitù coattiva di passaggio;
- **€ 1.500,00** per conformità degli impianti alla normativa vigente;
- **€ 500,00** per aggiornamento catastale.
- una riduzione in percentuale del 5% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 19.271,81**.

Si precisa che il valore di mercato indicato in **€ 385.436,25** per il villino è riferibile precipuamente agli immobili in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione. La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a 31.271,81.

**Pertanto il valore a base d'asta proposto** risulta essere pari a **€ 354.000,00 arrotondato per difetto** per il LOTTO UNICO, costituito dai seguenti immobili:

- **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
- **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
- **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
- **Corte** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1** (bene comune non censibile).

### 13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il quesito non concerne il caso di specie, in quanto l'immobile è stato pignorato per l'intero.

### 14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto esperto ha richiesto e ottenuto il certificato di stato civile, da cui risulta che il signor \*\*\* è di stato libero. [ALL. 8/9].

#### Indicazioni alle parti

##### Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti allegati:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

#### Invio e osservazioni

In data 21/08/2024, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alle parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile far pervenire presso il mio studio sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

#### Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.



Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.



Pozzuoli, 21 agosto 2024



**L'esperto**

**arch. Marco Filipponio**

