

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 252/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione  
dott.ssa Lorella Triglione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Aversa 27/12/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



<b>CAP. 1 - VERIFICA PRELIMINARE</b> .....	<b>4</b>
1.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.....	4
1.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
<b>CAP. 2 - QUESITO N.1</b> .....	<b>7</b>
2.1.- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	7
2.2 – ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI .....	8
2.3.- FORMAZIONE LOTTI.....	9
<b>CAP. 3 - QUESITO N. 2</b> .....	<b>10</b>
3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE. ....	10
3.2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
3.3 – PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI .....	16
3.4 – SUPERFICIE COMMERCIALE .....	17
3.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	17
<b>CAP. 4 - QUESITO N. 3</b> .....	<b>18</b>
4.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE .....	18
4.2.- VARIAZIONI CATASTALI .....	19
4.3.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE .....	20
4.4 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	20
<b>CAP. 5 - QUESITO N. 4</b> .....	<b>21</b>
5.1. - RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ .....	21
<b>CAP. 6- QUESITO N. 5</b> .....	<b>24</b>
6.1. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI.....	24
6.2. - DIFFORMITÀ URBANISTICHE .....	27
6.3. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	28
<b>CAP. 7- QUESITO N. 6</b> .....	<b>30</b>
<b>CAP. 8- QUESITO N. 7</b> .....	<b>31</b>
8.1. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. ....	31
8.2 - ONERI E VINCOLI CANCELLATI.....	32
<b>CAP. 9- QUESITO N. 8</b> .....	<b>32</b>
<b>CAP. 10- QUESITO N. 9</b> .....	<b>33</b>
<b>CAP. 11- QUESITO N. 10</b> .....	<b>33</b>
<b>CAP. 12- QUESITO N. 11</b> .....	<b>34</b>

12.1 - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO .....	34
12.2 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	36
12.3 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA.....	37
12.4. - STIMA PER VALORI UNITARI.....	42
12.5 - CALCOLO DELLE DETRAZIONI.....	43
<b><u>CAP. 13 - QUESITO N. 12 .....</u></b>	<b><u>43</u></b>
13.1 – QUOTA INDIVISA .....	43
<b><u>CAP. 14 - QUESITO 13 .....</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b><u>CAP. 15 - QUESITO 14 .....</u></b>	<b><u>44</u></b>
15.1 – DESCRIZIONE LOTTO .....	44
<b><u>ALLEGATI.....</u></b>	<b><u>47</u></b>

**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 inadeguati 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.*

## 1.1 - VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567

La presente procedura esecutiva è stata avviata ( [REDACTED] ) in atto di pignoramento notificato in data 01/07/2025 e trascritto il 01/08/2025 nei confronti di [REDACTED] in virtù di Contratto di mutuo agrario a firma del notaio dott. [REDACTED] l. 18/12/2006 in Giugliano in Campania (Rep. 43606 e Racc. N. 11362), registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli3 il 19/12/2006 al n. 11219 serie 1T, spedito in formula esecutiva in data 02/01/2007, con il quale i [REDACTED] quale parte mutuataria contraeva mutuo agrario con la società [REDACTED] con beni immobili diversi da quelli ipotecati a garanzia del finanziamento.

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti sono:  
Piena Proprietà di un locale deposito aperto con annessa area urbana siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Giuseppe Verdi n. 38 e censiti nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al:

- 1) Foglio 44, Part. n.432 sub.104, piano T, categoria C/2, classe 4, mq 74;
- 2) Foglio 44, Part. n. 432, sub.107, piano T, categoria F/1, mq 368;
- 3)Foglio 44, Part. n. 432, sub. 108, p. T, cat. F/1, mq 320;



Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, la stessa è risultata completa ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal creditore procedente la seguente documentazione:

**1- Certificazione notarile** sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio [REDACTED] depositata in atti in data 01/09/2025;

la sottoscritta rileva che la certificazione notarile:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

A seguito di controlli incrociati estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura, con ispezioni (All. n. 1). condotte presso gli uffici di Napoli 2<sup>a</sup> della Conservatoria dei RR II di Napoli, la scrivente ha provveduto a verificarne il contenuto dal quale si rileva che:

**Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**

### *Trascrizioni*

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Caserta il 01/08/2025  
Reg. gen. 40501 - Reg. part. 31285

[REDACTED]

## CAP. 2 – QUESITO 1

***L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; 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:*

***- 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:***

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

***- 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***

*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 SOGEI.*

*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.*

*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.lla, 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."***

### 2.1. - IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti sono i seguenti:

piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site nel comune di Giugliano in Campania

(NA) alla via Giuseppe Verdi n. 38 identificato al Catasto Fabbricati al:

- 1) Foglio 44, Part. n.432 sub.104, piano T, categoria C/2, classe 4, mq 74;
- 2) Foglio 44, Part. n. 432, sub.107, piano T, categoria F/1, mq 368;
- 3) Foglio 44, Part. n. 432, sub. 108, p. T, cat. F/1, mq 320;

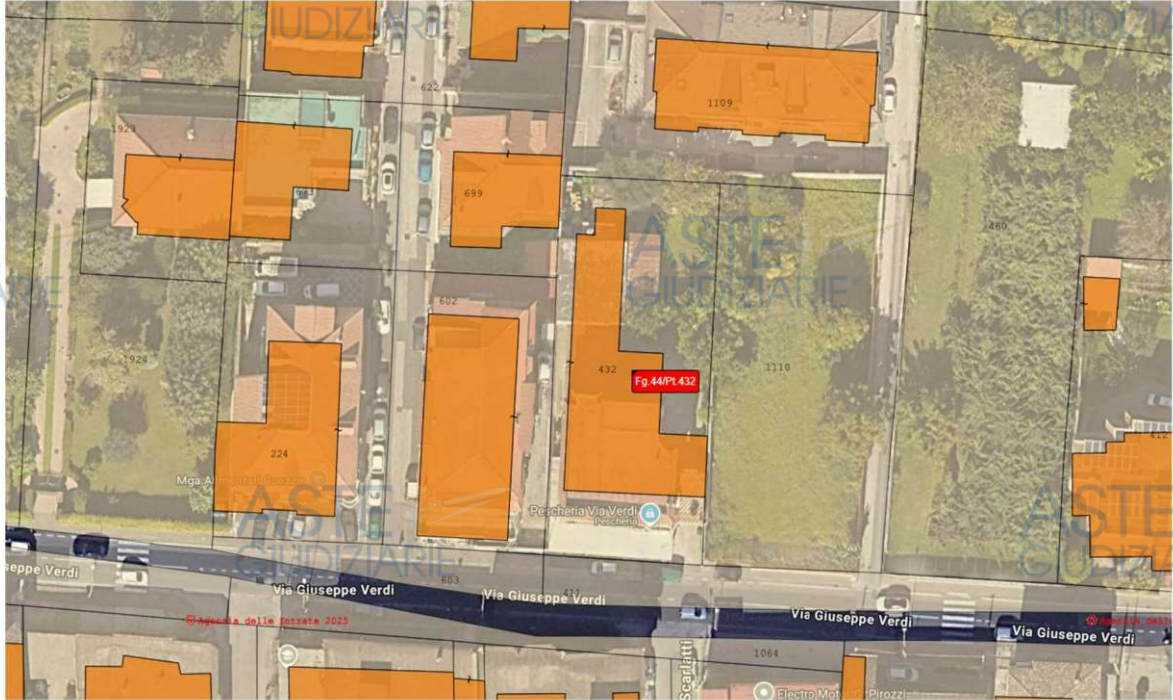


Alla luce delle indagini condotte, delle visure ipotecarie effettuate, visure catastali è possibile affermare il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato Per l'u.i. censita al NCEU al Foglio 44 particella 432 sub 104 e 105 in forza dell'atto di Atto di Donazione Accettata a firma del notaio [redacted] del 21/02/2008 rep.170399/30558, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/03/2008 Registro Particolare 8546 Registro Generale 13672. Per l'u.i. censita al NCEU al Foglio 44 particella 432 sub 107 in forza dell'atto di Atto di Donazione Accettata a firma del notaio [redacted] del 23/05/2002 rep.11051, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/06/2002 Registro Particolare 17784 Registro Generale 23311;

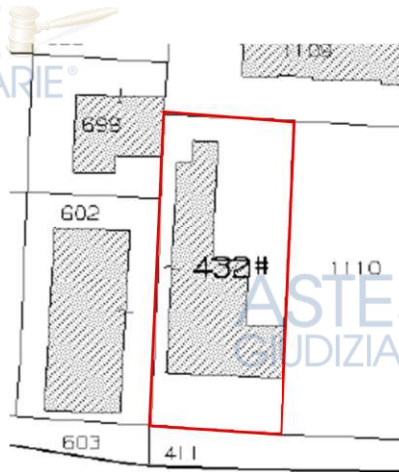
## 2.2. - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI

A seguito di verifiche effettuate presso l' Agenzia del Territorio di Napoli si rileva dall' Estratto di Mappa della particella di terreno, sulla quale insiste il fabbricato, identificato al N.C.T. al

**F. 44 P. 432 rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato.**



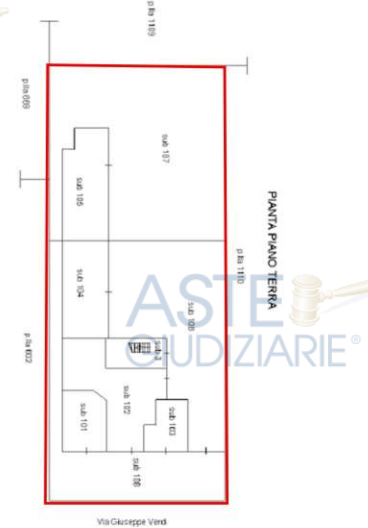
*Sovrapposizione Estratto Di Mappa con Vista satellitare*



*Estratto Di Mappa*



*Vista satellitare*



*Elaborato planimetrico*

### 2.3 – FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di **Lotto Unico** composto da un locale deposito aperto con annessa area urbana ubicati nel comune di Giugliano in Campania alla Via Giuseppe Verdi n. 38 censito al NCEU al:

- 1) Foglio 44, Part. n. 432 sub.104, piano T, categoria C/2, classe 4, mq 74;
- 2) Foglio 44, Part. n. 432, sub.107, piano T, categoria F/1, mq 368;
- 3) Foglio 44, Part. n. 432, sub. 108, p. T, cat. F/1, mq 320

Confini: Nord con P.Illa 1109, sud con strada, est con P.Illa 1110 ed ovest con P.Illa 602 e con P.Illa 669.



Individuazione dell'u.i.



## CAP.3 – QUESITO 2

**Elencare 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.**

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.**

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

### 3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di **Lotto Unico** composto da un locale deposito aperto con annessa area urbana ubicati nel comune di Giugliano in Campania alla Via Giuseppe Verdi n. 38 censito al N.C.E.U. al:

- 1) Foglio 44, Part.IIa n.432 Sub.104, Piano T, Categoria C/2, Classe 4, mq 74;
- 2) Foglio 44, Part.IIa n. 432, Sub.107, Piano T, Categoria F/1, mq 368;
- 3) Foglio 44, Part.IIa n. 432, Sub. 108, P. T, Cat. F/1, mq 320;

Confini: Nord con P.IIa 1109, sud con strada, est con P.IIa 1110 ed ovest con P.IIa 602 e con P.IIa 669.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Vista da Via Giuseppe Verdi*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Vista dal cortile interno con individuazione u.i.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3857551b81ae755274b516682af65461

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

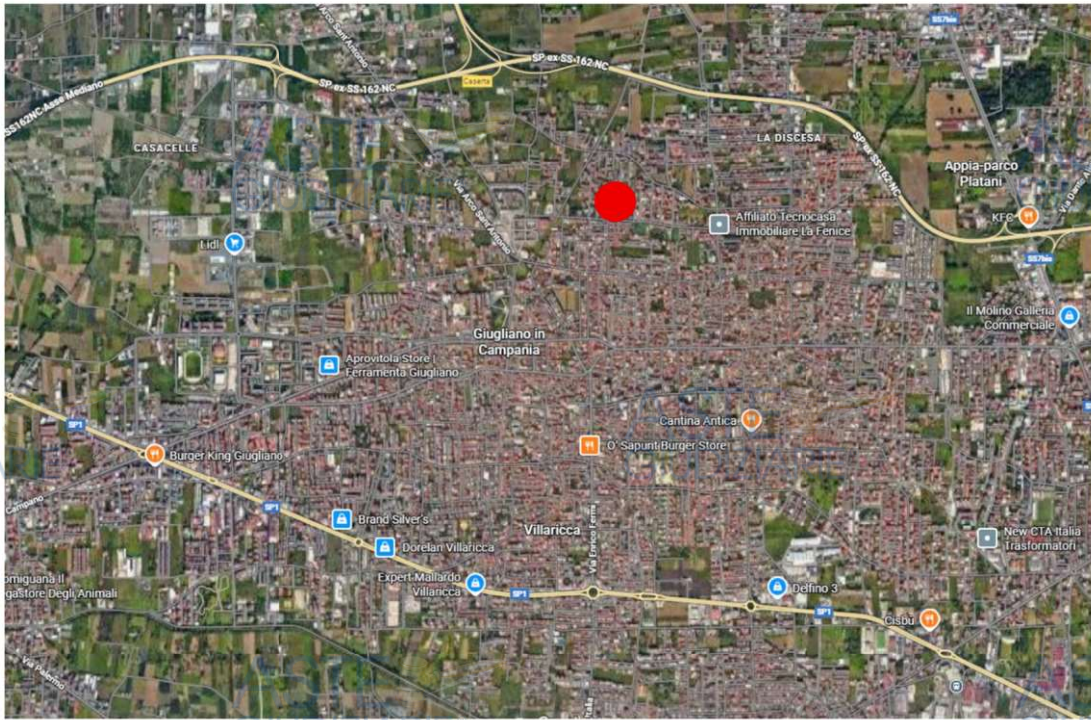
Firmato Da:



Il complesso edilizio realizzato negli anni '70 composto da un deposito aperto e da un'ampia aria esterna ubicati all'interno di un complesso edilizio, articolata su tre livelli fuori terra ad uso abitazioni. Trattasi di una struttura composta da pilatri in c.a. che sorreggono una copertura piana in latero cemento. L'accesso principale del complesso posto sul fronte esposto a sud, avviene direttamente dalla strada mediante un cancello in ferro che introduce in ampia corte che consente l'accesso al fabbricato ad uso residenziale e ai locali deposito. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è sufficiente, per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie. (All. n. 12). Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Giuseppe Verdi n. 38, trattasi di zona semicentrale a carattere residenziale, distante circa 1,5 km dal centro cittadino, con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere. Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati ad uso residenziale di tipo civile realizzati negli '70. La zona circostante è urbanizzata con insediamenti principalmente residenziali di vario tipo contraddistinti da medio livello tipologico. La zona presenta una sufficiente dotazione di infrastrutture secondarie a supporto della residenza (scuole, asili, chiese) presenta una buona accessibilità con i mezzi privati ed è dotata di diverse linee urbane ed extraurbane di trasporto pubblico di superficie che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Giugliano in Campania è comune in provincia di Napoli nella regione Campania con circa di 124.000 abitanti. Il territorio situato tra l'entroterra napoletano, si trova a nord-ovest di Napoli, confinando con la provincia di Caserta e con il Mar Tirreno distante circa 15 km da Napoli e si raggiunge facilmente percorrendo la SP 500. Il territorio comunale è ben integrato nella rete di trasporto pubblico dell'area metropolitana di Napoli, con autobus come spina dorsale, affiancati da collegamenti ferroviari indiretti e un facile accesso stradale.



Coordinate Geografiche: 40.934572975, 14.197781605



Macro localizzazione



Micro localizzazione

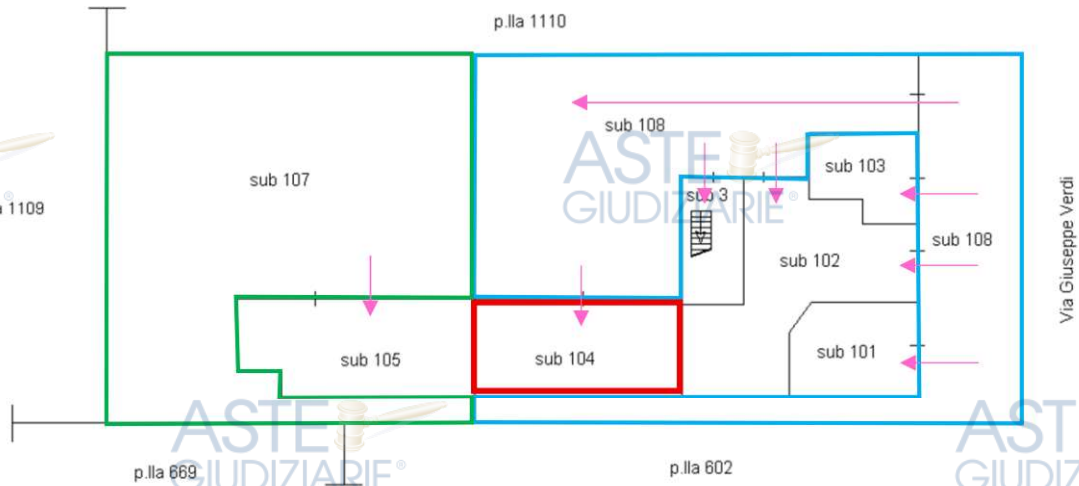


### 3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### LOTTO UNICO – LOCALE DEPOSITO CON AREA ESTERNA

**Descrizione:** Locale deposito aperto con annessa area urbana ubicato nel comune di Giugliano in Campania con accesso dalla via Giuseppe Verdi n. 38.

PIANTA PIANO TERRA



Elaborato planimetrico con individuazione delle u.i. oggetto di pignoramento



Vista satellitare con individuazione delle u.i. oggetto di pignoramento



## DEPOSITO SUB 104

**Descrizione:** Locale deposito aperto frontalmente caratterizzato da una pianta rettangolare con copertura in latero cemento supportata da pilastri in c.a. allo stato rustico. L'u.i. è composto da un ampio locale delimitato, lungo il lato posto a sud, dal muro perimetrale del fabbricato residenziale, a nord dal muro perimetrale del locale deposito, mentre ad ovest dista circa un metro dal un muro di recinzione perimetrale, tale spazio è coperto da una tettoia in plastica ondulata, mentre non risulta delimitato il lato ad est aperto verso il cortile. All'interno vi è posizionata una cisterna dell'acqua che fornisce le abitazioni superiori. L'accesso principale posto sul fronte esposto a sud, avviene direttamente dalla strada mediante un cancello in ferro che introduce in ampio cortile, censito al sub 108, che consente l'accesso al deposito. Si rileva inoltre l'apertura di un vano porta di collegamento con il sub 102.



*Rilievo fotografico stato dei luoghi*

**Dati catastali:** Foglio 44, Part.IIa n.432 Sub.104, Piano T, Categoria C/2, Classe 4, mq 74;

**Confini:** Nord con sub 105, a sud con sub. 102 est con sub. 108, a ovest con P. 602



### AREA ESTERNA SUB 108

**Descrizione:** Area urbana asfaltata in parte ad uso parcheggio su cui insiste servitù di passaggio di accesso alle u.i. del fabbricato ad uso residenziale e del locale deposito ovvero:

- lato a sud, accesso ai locali commerciali fronte strada censiti al sub 101,102 e 103 non oggetto di pignoramento;
- lato est accesso al fabbricato residenziale al vano scala al sub 3 non oggetto di pignoramento;
- lato est accesso al sub 104 tettoia oggetto di pignoramento;
- lato nord accesso al sub 105 deposito non oggetto di pignoramento;
- lato nord accesso al sub 107 area esterna oggetto di pignoramento;
- lato ovest ampliamento ad uso del sub 101 non oggetto di pignoramento;



*Rilievo fotografico esterno*

Dati catastali: Foglio 44, Part.IIIa n. 432, Sub. 108, P. T, Cat. F/1, mq 320

Confini: Nord con sub 107, a sud con sub. 3 e 103, est con P. 1110, a ovest con sub. 104

**AREA ESTERNA SUB 107**

**Descrizione:** Area urbana ad uso giardino composto da un'ampia area con vegetazione varia delimitata lungo tre lati da un muro di recinzione mentre il quarto sul lato a sud a da un muretto basso. Sull'area insiste servitù di passaggio di accesso al locale deposito censito al sub 105, non oggetto di pignoramento, e risulta accessibile attraverso il passaggio dell'area esterna censita al sub. 108. Inoltre insiste una tettoia aperta su tre lati costituita da una copertura in lamiera grecata supportata da pilastri in acciaio e da un piccolo locale deposito.



*Rilievo fotografico esterno*

**Dati catastali:**

2) Foglio 44, Part.IIa n. 432, Sub.107, Piano T, Categoria F/1, mq 368;

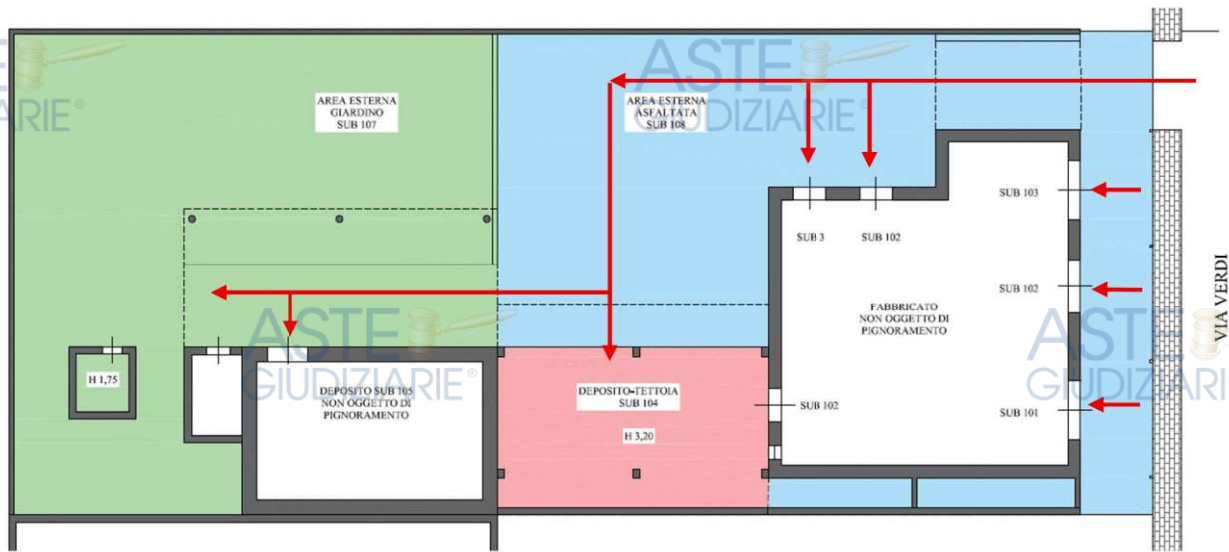
Confini: Nord con P. 11096, a sud con sub. 108 e 104, est con P. 1110, a ovest con sub. 105.



Si precisa che le aree urbane sono gravate da servitù di passaggio di accesso alle unità immobiliari non oggetto di pignoramento e nello specifico:

- Sul Sub 107 insiste servitù di passaggio alle u.i. censite ai sub. 101,102,103,105 e 3;
- Sul Sub 108 insiste servitù di passaggio alle u.i. censite ai sub. 101,102,103 e 3;

Inoltre nel locale deposito identificato al sub 104 lungo il muro in aderenza al fabbricato ad uso residenziale è presente nel un vano di collegamento con il sub 102.



Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		
Deposito sub 104	74,00	3,20	T
Area esterna sub 107	368,00	0,00	T
Area esterna sub 108	320,00	0,00	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>762,00</b>		

### 3.4 – SUPERFICIE COMMERCIALE

#### Determinazione della superficie Commerciale

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.).

La Superficie Commerciale 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 dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		Convenzionale		
Deposito/Tettoia sub 104	74,00	1,00	74,00	3,20	T
Area esterna sub 107	359,50	0,20	71,90	0,00	T
Deposito sub 107	8,50	1,00	8,50	1,75	T
Area esterna sub 108	320,00	0,20	64,00	0,00	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>218,40</b>		

Tabella Superfici

### 4.5 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'analisi della documentazione non si rileva la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), ed in considerazione della destinazione d'uso non sarà necessario predisporre attestazione.



## CAP. 4 – QUESITO 3

*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.*

### 4.1. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Giuseppe Verdi n. 38 censito al N.C.E.U. al:

1) Foglio 44, Part. n.432 sub.104, piano T, categoria C/2, classe 4, mq 74;

2) Foglio 44, Part. n. 432, sub.107, piano T, categoria F/1, mq 368;

3) Foglio 44, Part. n. 432, sub. 108, p. T, cat. F/1, mq 320;

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale: - Planimetria catastale (All. n. 5); Visura catastatale per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 6); Estratto di mappa (All. n. 7).

#### 4.2. – VARIAZIONI CATASTALI

Dall'analisi della visura catastale storica del F. 44, P. 432, Sub. 104 si rileva che:

1. **0/12/1971** Costituzione P 1971 7034
2. **07/08/1992** Variazione della destinazione Categ. C/2 5 Cons.760 m<sup>2</sup>
3. **20/11/1985** Variazione ampliamento P. 432, Sub. 1, Categ. C/2 5 Cons.167 m<sup>2</sup>
4. **04/09/2000** Divisione-deposito-negozi e cella frigo P. 432, Sub. 104, Cons. 74 m<sup>2</sup>

Dall'analisi della visura catastale storica del F. 44, P. 432, Sub. 107 si rileva che:

1. **30/04/2002** Unita Afferente Categ. F/1 Cons. 368 m<sup>2</sup>

Dall'analisi della visura catastale storica del F. 44, P. 432, Sub. 108 si rileva che:

2. **30/04/2002** Unita Afferente Categ. F/1 Cons. 320 m<sup>2</sup>

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento

#### 4.3 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

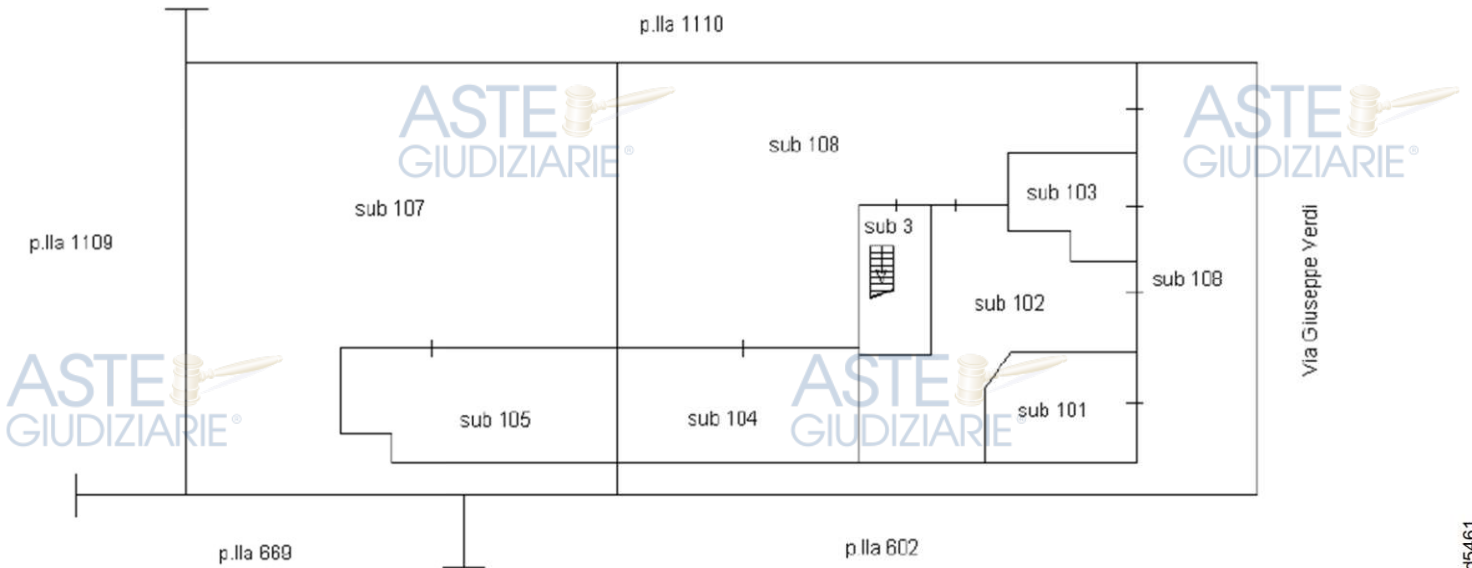
Si rileva la corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di provenienza, con le risultanze catastali.

#### 4.4 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e sono state riscontrate alcune difformità.

In particolare si rileva per il sub 107 realizzazione di una tettoia e di un piccolo locale deposito, per il sub. 108 ampliamento ad uso del sub 101.

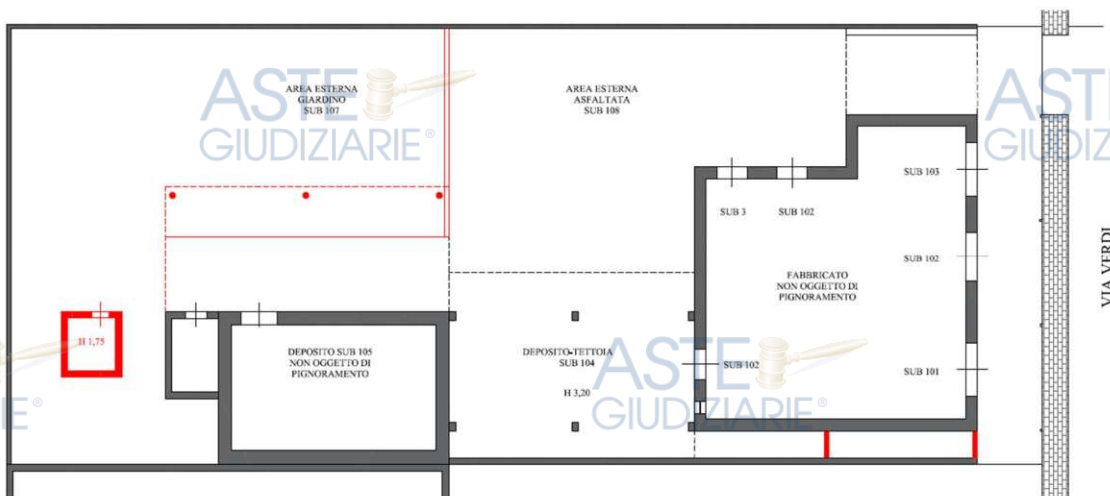
Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato le difformità rilevate rispetto la planimetria catastale.



Elaborato planimetrico



Planimetria catastale sub 104



Planimetria di Comparazione

## CAP. 5 – QUESITO 4

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

*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:*

- *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;*

- *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.*

*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.*

### 5.1. - RICOSTRUZIONE DI TUTTI I PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che i beni oggetto di espropriazione sono pervenuti a [REDACTED] con quota di piena proprietà, in virtù di (All. n. 4):

1- **Atto di Compravendita del 23/12/1970** a firma del notaio [REDACTED] n. 532, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 il 07/01/1971 ai numeri 3617/2780, con il quale [REDACTED] ed [REDACTED] er la quota di usufrutto, [REDACTED]

[REDACTED] superficie di mq 1.000 da distaccarsi dal loro appezzamento di terreno sito in agro di Giugliano, alla contrada Piscinelle riportato in catasto alla partita censita al F 44, P. 105 are 66,10, come

risulta dal frazionamento al numero 4171 del 1970 riconosciuto regolare al Mod. 12 n. 184/70 indicata con i seguenti dati F. 44, P. 432 Mq 1.000

**2 - Atto di Donazione Accettata del 23/05/2002** a firma del notaio dott. [REDACTED]

rep.11051 racc. 2.311, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/06/2002 Registro Particolare 17784 Registro Generale 23311,

con il quale [REDACTED] dona favore [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni: *locale deposito frigorifero al piano terra della superficie di mq 55*

*circa con annessa corte in esclusiva della superficie di me q 368 circa., riportato al NCEU al F. 44, P. 432 sub 105 Piano terra Categ. D/8; F. 44, P. 432 sub 107, Piano terra 368 mq. Si*

*precisa che la donazione comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza,*

*servita attiva e passiva, diritto di comunione, ed in particolare comprende i proporzionali diritti*

*sulle parti comuni e condominiali, come per legge, per destinazione e per rapporto di*

*condominio. si precisa che la corte sub 107 trova accesso attraverso la corte sub 108 di*

*proprietà di essa donante.*

**- Atto di Donazione Accettata del 21/02/2008** a firma del notaio [REDACTED]

rep.170399/30558, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/03/2008 Registro Particolare 8546 Registro Generale 13672; con il quale la

[REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni, ed avendo acquistati i

sopracitati beni in data antecedente all'entrata in vigore della L. n. 151 del 19/05/1975, dona

favore de [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni: *locale deposito*

*frigorifero al piano terra censito al NCEU al F. 44, P. 432 sub 104 categ C/2 mq 74, F. 44, P.*

*432 sub 108 area urbana.*

\*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con

referimento alle parti comuni e alle servitù e quant'altro, si rimanda ai titoli di provenienza

(Allegato 4), i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tabella riepilogativa*

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà. Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà si rileva che l'identificativo catastale del bene varia in quanto nell'atto del 1970 [redacted] acquista un lotto di terreno identificato al NCT al foglio 44, particella 432 di mq 1.000 particella di terreno su cui successivamente è stato edificato il locale deposito e le aree urbane oggetto di pignoramento.

Variazioni Catastali NCT		Variazioni Catastali NCEU		
FRAZIONAMENTO 23/12/1970	VARIAZIONE 07/08/1992	VARIAZIONE 07/08/1992	DIVISIONE- DEPOSITO-NEGOZIO 04/09/2000	UNITA AFFERENTE 30/04/2002
F. 44, P 432 SEMIN ARBOR mq 1.000	F. 44, P 432 ENTE URBANO mq 1.000	F. 44, P 432 SUB 1 CATEG. C/2	F. 44, P 432 SUB 104 CATEG. C/2	
				F. 44, P 432 SUB 107 CATEG. F/1
				F. 44, P 432 SUB 108 CATEG. F/1

*Tabella riepilogativa*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## CAP. 6 – QUESITO 5

*verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

*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.*

*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.*

*altrimenti, 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);*

### 6.1. - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI

Dalla certificazione rilasciata l'U.T.C. del Comune di Giugliano in Campania a seguito di Richiesta di accesso agli atti del 08/10/2025 prot. 130189 (All. n. 9) si rileva:

*- alla data della presente attestazione è vigente il Piano Regolatore Generale, adottato dal Commissario ad Acta con Delibera n. 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985 a seguito del Decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985;*

*- in data 01/03/1971 è stata rilasciata all' \_\_\_\_\_ i licenza edilizia n. 751 del 1971 avente ad oggetto "la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione in via Macello (attualmente via Verdi n.d.r.) composto da tre locali a piano terra, al I° piano da un appartamento composto da 4 vani e accessori, come dal progetto de \_\_\_\_\_*

*- in data 30/04/1986, protocollo 15157, numero di pratica 3260, è stata presentata dalla sig. \_\_\_\_\_ istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, tesa a sanare gli abusi*

*edilizi realizzati in difformità ad un fabbricato esistente, e consistenti in una superficie dichiarata di mq 69,62 con destinazione d'uso, attività connessa con la conduzione agricola, abuso realizzato in via Verdi 38 senza indicare nell'istanza i dati catastali, alla data del presente attestato la pratica di condono edilizio n.3260/1986 non ha ancora ottenuto definizione;*

*- la particella 432 del foglio 44 ricade in zona B/2 zona di completamento di primo grado e non è sottoposta a vincolo ai sensi della legge 47/85, si allegano le N.T.A della zona in oggetto e stralcio del PRG realizzato sul foglio catastale;*

*- i nomi indicati nella richiesta in oggetto non trovano riscontro nei registri delle pratiche di edilizie di questo Ufficio D.I.A. C.I.L.A., S.C.I.A., S.C.A.G. certificati di agibilità e/o abitabilità, richieste di sanatoria edilizia ai sensi delle leggi nn. 724/94 e 326/03;*

*- la richiesta dell'esistenza di eventuali provvedimenti sanzionatori per le vie brevi è stata inviata al competente Settore Tutela del Territorio con la nota prot. n. 138290 del 22/10/2025 che risconterà direttamente all'esperto stimatore;*

*Il presente atto costituisce chiusura formale del procedimento e ricevuata della documentazione richiesta il 08/10/2025 ed acquisita al nostro protocollo al n.130189.*

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tutela Del Territorio - Giugliano in Campania Riscontro nota Prt.G. 0138290/2025 - I - 22/10/2025 - Istanza Accesso Atti (All. n. 9)

*Ordinanze e/o provvedimenti per abusivismo edilizio a Carico di:*

*Per l'unità immobiliare ubicata in Via Giuseppe Verdi nr.38, in Catasto Fabbricati, foglio 44, particella 432, sub.104, sub. 107, sub.108;*

*Si riferisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi.*

Dalla documentazione reperita presso l'U.T.C. si rileva inoltre:

*-Rettifica presentata in data 17/11/1999 prot. n. 45039 istanza di condono ai sensi della L 47/85 del 30/04/1986, protocollo 15157 con rettifica della superficie da sanare in mq 133;*

*-Autocertificazione 15/07/2011 prot. n. 6125 con indicazione della consistenza da sanare relativa alla cella frigorifero (sub 105) e il locale deposito (sub 104) per una superficie totale di mq 133.*

Si precisa che, come rilevabile dalla certificazione dell'U.T.C., nell'istanza di condono del 30/04/1986 non sono indicati i dati catastali ma solo la superficie da sanare in mq 69,62, mentre

nella rettifica presentata in data 17/11/1999 e nell'Autocertificazione del 15/07/2011 la consistenza da sanare varia ed è relativa alla cella frigorifero (sub 105) e il locale deposito (sub 104) per una superficie totale di mq 133. L'istanza non ha ancora ottenuto definizione.

## 6.2. - DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NEI GRAFICI DEL P.D.C.

Planta Piano Terra

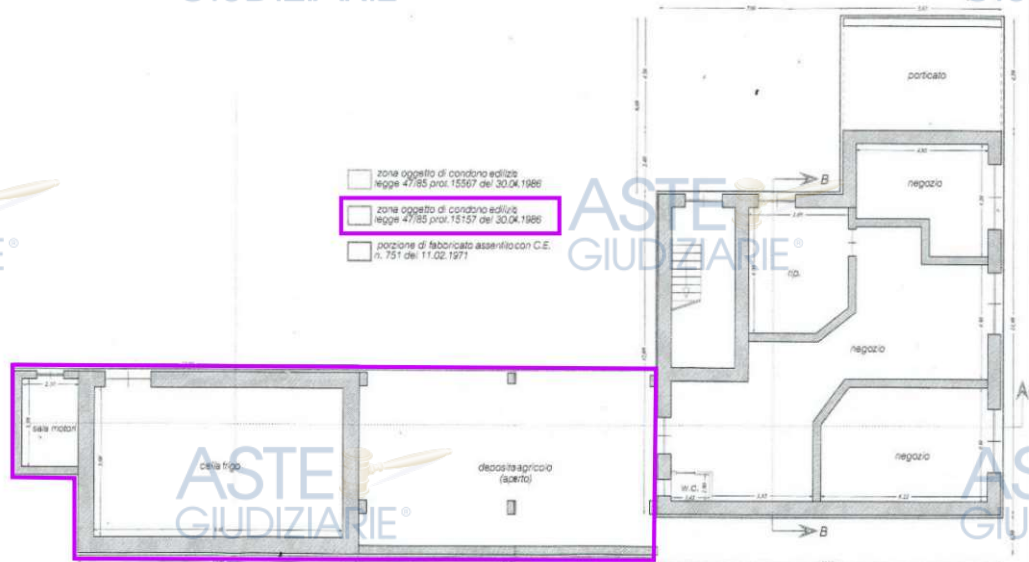
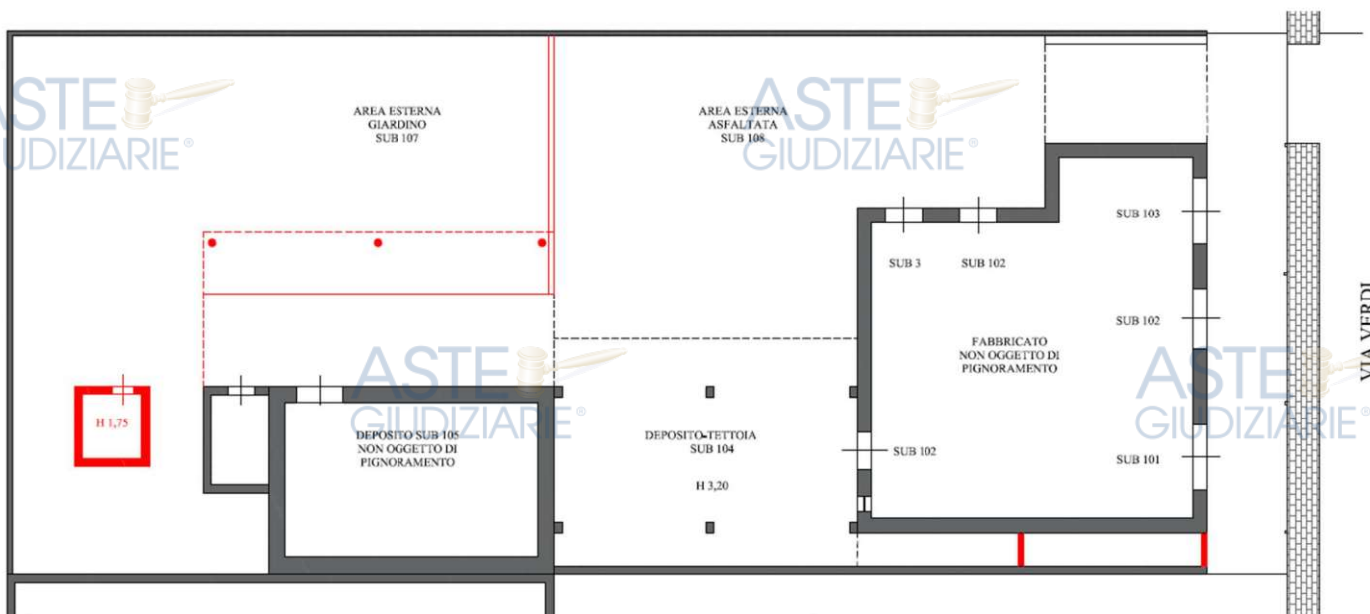


Grafico allegato all'Autocertificazione del 15/07/2011 - Istanza di Condono L 47/85 Prot. 15157



Planimetria dello stato dei luoghi

Osservando i grafici allegati all'Istanza di Condono L 47/85 Prot. 15157 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: in particolare per il sub 107 realizzazione di una tettoia e di un

piccolo locale deposito, per il sub 108 ampliamento ad uso del sub 101. Visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, relativamente alle difformità rilevate a parere dell'esperto stimatore non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario né è possibile sanare a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, in quanto non conforme alla normativa urbanistica.

Ciò premesso e fatta salva comunque ogni possibile rideterminazione degli organi preposti alla tutela del territorio, a fine di procedere all'istruttoria e il rilascio del titolo in sanatoria sarà necessario la riproposizione dell'organismo edilizio all'originaria conformazione per la quale è stata presentata Istanza di Condonò Edilizio L 47/85 prot. n. 15157. Si precisa che i costi di ripristino delle difformità rilevate sono stati di seguito indicati dalla sottoscritta solo ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato ed esula da qualsivoglia verifica e/o progetto strutturale in quanto lo stesso non è di competenza dell'esperto stimatore. La sottoscritta ha previsto i costi per il ripristino delle difformità rilevate, oltre gli oneri necessari per la presentazione pratica urbanistica e il pagamento dei diritti di istruttoria e di segreteria, si può stimare un costo complessivo di € 3.000.

### **6.3. - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Giugliano in Campania alla Via Giuseppe Verdi n. 38 identificato al NCT al F. 44, P. 432 è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale, adottato dal Commissario ad Acta con Delibera n. 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985 a seguito del Decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985 ricade in zona "B/2 zona di completamento di primo grado e non è sottoposta a vincolo ai sensi della legge 47/85.

Le N.T.A. prevedono per la suddetta zona.

*-Destinazione d'uso: Residenza, attrezzature pubbliche, attività terziarie*

*-Strumenti esecutivi: Concessione di edificare*

*-Indice di fabbricabilità: 3,05 mc/mq comprensivo delle volumetrie esistenti che si conservano.*

*Delibera del CC. N. 81 del 11/05/1984*

*-Altezze dei fabbricati, distanze fra i fabbricati e dai confini. H max - mt. 11 per un numero di piani uguale a tre. Per le nuove costruzioni il rapporto di copertura sarà uguale a 0. 30*

*La distanza fra i fabbricati, anche con interposta strada, sarà data dal rapporto  $H \max / \text{distanza} = 1$ .*

*È consentita la costruzione a confine e in aderenza. La distanza minima dal confine è di mt.5.50.*

*Lungo Le strade pubbliche le esigenze di allineamento stradale e di costina edilizia continua, possono prevalere sulla presente disposizione.*

*- Sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti nel rispetto delle presenti norme e con le seguenti prescrizioni: Indice di fabbricabilità fondiario = 3.05mc/mg, comprensivo del volume esistente; Altezza massima del fabbricato eguale a metri 11 comprensiva della sopraelevazione*

*- distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione; È consentita la costruzione in aderenza di altri fabbricati; distanza minima al confine eguale a metri cinque, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione; deroghe alle norme riguardanti le distanze sono ammesse lungo le strade pubbliche, solo su motivate e documentate esigenze di allineamento stradale, rispetto della cortina edilizia e decoro architettonico.*

*- Demolizione e ricostruzione. Nel rispetto del Regolamento edilizio e delle norme ai cui al precedente punto: la demolizione di un fabbricato esistente riporta alla normativa per il caso di costruzione su area libera.*

*- Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti. È consentita la ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma e della volumetria, mentre è ammesso l'aumento della superficie utile e del numero di piani esistenti.*

## **CAP. 7 – QUESITO 6**

*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.*

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato [redacted] dal suo nucleo familiare.

## CAP. 8 – QUESITO 7

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.  
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) **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).

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

- c) **acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;**
- d) **acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**
- e) **verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;**
- f) **acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.**

*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.*

### **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) Diffformità 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) Diffformità 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).

## 8.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Dall'analisi della documentazione non si rileva presenza di:

- trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici

- atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Si rileva la presenza di:

- per l'immobile oggetto di pignoramento non esiste un regolamento di condominio.

## **8.2 - ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

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

1- 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);

### **CAP. 9 – QUESITO 8**

*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.*

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale

### **CAP. 10 – QUESITO 9**

*verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

*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.*

L'immobile non risulta gravato da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. (All n.10)

## CAP. 11 – QUESITO 10

*fornire 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*

I beni oggetto di pignoramento non sono gestiti da un condominio.

## CAP. 12 – QUESITO 11

*procedere alla 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.).*

### 12.1 - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

#### Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composta da un locale deposito aperto ed un'area esterna ubicato nel comune di Comune di Giugliano in Campania alla Via Giuseppe Verdi n. 38. I beni sono ubicati in una zona semicentrale a carattere residenziale, con presenza di servizi ed



infrastrutture. Trattasi di una zona con una sufficiente richiesta residenziale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

### **Criterio di Stima**

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento



sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

### **Rilevazione dei prezzi di compravendita**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una **stima sintetica comparativa**;
2. controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari e del Borsino immobiliare**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto. Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

### **12.2 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

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.). La Superficie Commerciale 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 viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Lorda		Convenzionale		
Deposito sub 104	74,00	1,00	74,00	3,20	T
Area esterna sub 107	368,00	0,20	73,60	0,00	T
Area esterna sub 108	320,00	0,20	64,00	0,00	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>211,60</b>		

**Superficie commerciale: circa 211,60 mq.**

### 12.3- STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach, MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare.

- il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- I parametri del segmento di mercato
- la tabella dei dati
- i prezzi marginali (aggiustamenti)
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti)
- la sintesi valutativa

La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(DAT) = PRZ * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p1 = \frac{P \cdot \delta}{S1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot Si}$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$Ct = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{t+1} - P_t}{P_t}$$



## ANALISI DEI COMPARABILI



Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore. (All. n. 11).



1. **Deposito: Calvizzano- Viale Michelangelo**

Superficie: 267 mq

Piano: Seminterrato

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 149.000

Agenzia: Tecnocasa



2. **Deposito: Marano di Napoli, Via Monte**

Superficie: 130 mq

Piano: Terra

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 57.000

Agenzia: Leti Immobiliare



3. **Deposito: Qualiano - Via Etrusca**

Superficie: 340 mq

Piano: Seminterrato

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 120.000

Agenzia: LiMiMa. di Russo Giuseppe



**MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

**TABELLA DEI DATI**

CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	ASKING	ASKING	ASKING	
SCONTO (%)	€ 149.000,00	€ 57.000,00	€ 120.000,00	
PREZZO SCONTATO	15,00%	15,00%	2,00%	
data (mesi)	€ 126.650,00	€ 48.450,00	€ 117.600,00	6
superficie princip.	6	6	6	
superficie giardino	267	130	340	211,60
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	0	0	0	0
piano	-1	0	-1	0
ascensore	non presente	non presente	non presente	non presente
stato manutentivo	buono	sufficiente	sufficiente	sufficiente
panoramicità - particolarità	non panoramico	non panoramico	non panoramico	non panoramico
dotazione tecnologica	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
Superficie marginale	267	130	340	211,60
Valore unitario sup. Marginale	€ 474,34	€ 372,69	€ 345,88	€ 345,88

**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 211,08	-€ 80,75	-€ 196,00	€ 0,00
superficie princip.	€ 345,88	€ 345,88	€ 345,88	€ 345,88
superficie box	€ 172,94	€ 172,94	€ 172,94	€ 172,94
superficie p.auto coperto	€ 138,35	€ 138,35	€ 138,35	€ 138,35
superficie p.auto scoperto	€ 103,76	€ 103,76	€ 103,76	€ 103,76
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	-€ 1.266,50	-€ 484,50	-€ 1.176,00	-€ 1.176,00
ascensore	€ 6.332,50	€ 2.422,50	€ 5.880,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 31.740,00	€ 31.740,00	€ 31.740,00	€ 31.740,00
panoramicità	€ 6.332,50	€ 2.422,50	€ 5.880,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 2.533,00	€ 969,00	€ 2.352,00	€ 0,00
classe energetica	€ 6.332,50	€ 2.422,50	€ 5.880,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 3.799,50	€ 1.453,50	€ 3.528,00	€ 0,00

<b>TABELLA di VALUTAZIONE</b>				
<b>PREZZO CARATTERISTICA</b>	<b>COMP. 1</b>	<b>COMP. 2</b>	<b>COMP. 3</b>	<b>SUBJECT</b>
prezzo totale	€ 126.650,00	€ 48.450,00	€ 117.600,00	€ 73.413,77
data	-€ 1.266,50	-€ 484,50	-€ 1.176,00	0
superficie princip.	-€ 19.161,88	€ 28.224,00	-€ 44.411,29	211,6
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
piano	-€ 1.266,50	€ 0,00	-€ 1.176,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non presente
stato manutentivo	-€ 31.740,00	€ 0,00	€ 0,00	sufficiente
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non panoramico
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	adeguata
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
				<b>€ 73.413,77</b>
<b>valore minimo</b>				<b>€ 70.836,71</b>
<b>valore massimo</b>				<b>€ 76.189,50</b>
prezzo totale	€ 126.650,00	€ 48.450,00	€ 117.600,00	€ 73.413,77
<b>Divergenza percentuale assoluta:</b>		<b>7,03%</b>		
<b>ATTENDIBILE:</b>		<b>VERO</b>		

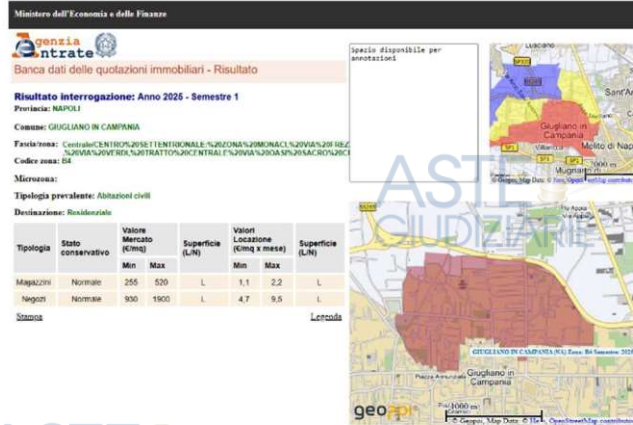
<b>RIASSUNTO COMPS</b>	<b>EURO</b>	<b>MQ</b>	<b>EURO/MQ</b>
COMPARABLE 1	€ 73.215,12	267,00	€ 274,21
COMPARABLE 2	€ 76.189,50	130,00	€ 586,07
COMPARABLE 3	€ 70.836,71	340	€ 208,34
<b>SUBJECT</b>	<b>€ 73.388,00</b>	<b>211,60</b>	<b>€ 346,82</b>

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

$$\text{VALORE LOTTO UNICO} = 211,60 \text{ mq} \times 346,82 = \text{€ } 73.388,00$$

## 12.4. - STIMA PER VALORI UNITARI

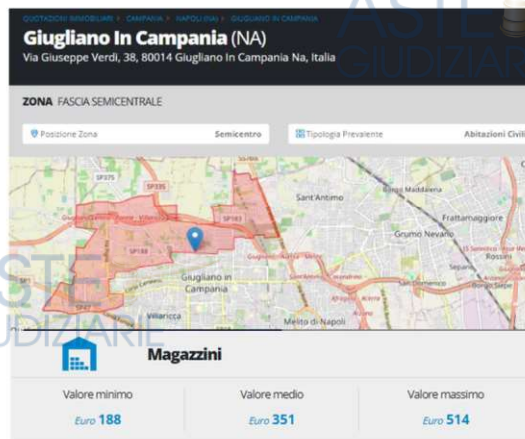
Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio** accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.



Da cui si rileva per

Magazzini                      Min    € 255                      Max    € 520

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare**, accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), riporta:



Da cui si rileva per

Magazzini                      Min    € 188                      Max    € 351

Pertanto, il valore ricavato pari a € 346,82 in considerazione dell'ubicazione e dello stato manutentivo è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare.



## 12.5- -CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri necessari per soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e degli impianti.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi del bene venduto	5	%
Istanza di condono	10	%
Servitù di passaggio	10	%
Demolizione opere abusive	€ 3.000	€
Chiusura vano di collegamento con il sub 102	€ 1.000	€

**Valore finale di stima: € 53.000**

## CAP. 13 - QUESITO 12

*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per l'intera quota di proprietà.

## CAP. 14 - QUESITO 13

*acquisire 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.*

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Qualiano (All.

n. 3) luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, risulta che il c

risulta coniugato c . Nessuna annotazione a margine.

Dal certificato di residenza storico del debitore (All. n. 4)

abitante in Via Giuseppe Verdi, 38 è residente dalla  
nascita.

## CAP. 15 - QUESITO 14

*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 \_\_\_\_\_ ;

### 15.1 – DESCRIZIONE LOTTO

LOTTO UNICO Quota di Piena proprietà di un locale deposito aperto con annessa area urbana pertinenziale ubicato nel comune di Giugliano in Campania con accesso dalla via Giuseppe Verdi n. 38. Locale deposito aperto frontalmente caratterizzato da una pianta rettangolare con copertura in latero cemento supportata da pilastri in c.a. allo stato rustico. L'u.i. è composto da un ampio locale delimitato lungo il lato posto a sud dal muro perimetrale del fabbricato residenziale, a nord dal muro perimetrale del locale deposito, mentre ad ovest dista circa un metro dal un muro di recinzione perimetrale, tale spazio è coperto da una tettoia in plastica ondulata, mentre non risulta delimitato il lato ad est aperto verso il cortile. All'interno vi è posizionata una cisterna dell'acqua che fornisce le abitazioni superiori. L'accesso principale posto sul fronte esposto a sud, avviene direttamente dalla strada mediante un cancello in ferro che introduce in ampio cortile, censito al sub 108, che consente l'accesso al deposito. Si rileva

inoltre l'apertura di un vano porta di collegamento con il sub 102. Dati catastali: Foglio 44, Part.IIa n.432 Sub.104, Piano T, Categoria C/2, Classe 4, mq 74; Confini: Nord con sub 105, a sud con sub. 102 est con sub. 108, a ovest con P. 602. Area esterna asfaltata in parte ad uso parcheggio su cui insiste servitù di passaggio di accesso alle u.i. del fabbricato ad uso residenziale e del locale deposito ovvero: - lato a sud, accesso ai locali commerciali fronte strada censiti al sub 101,102 e 103 non oggetto di pignoramento; - lato est accesso al fabbricato residenziale al vano scala al sub 3 non oggetto di pignoramento; - lato est accesso al sub 104 tettoia oggetto di pignoramento; - lato nord accesso al sub 105 deposito non oggetto di pignoramento; - lato nord accesso al sub 107 area esterna oggetto di pignoramento, lato ovest ampliamento ad uso del sub 101 non oggetto di pignoramento. Dati catastali: Foglio 44, Part.IIa n.432 Sub.104, Piano T, Categoria C/2, Classe 4, mq 74; Confini: Nord con sub 105, a sud con sub. 102 est con sub. 108, a ovest con P. 602. Area esterna asfaltata in parte ad uso parcheggio su cui insiste servitù di passaggio di accesso alle u.i. del fabbricato ad uso residenziale e del locale deposito ovvero: lato a sud, accesso ai locali commerciali fronte strada censiti al sub 101,102 e 103 non oggetto di pignoramento; lato est accesso al fabbricato residenziale al vano scala al sub 3 non oggetto di pignoramento; lato est accesso al sub 104 tettoia oggetto di pignoramento; lato nord accesso al sub 105 deposito non oggetto di pignoramento; lato nord accesso al sub 107 area esterna oggetto di pignoramento ; Dati catastali: Foglio 44, Part.IIa n. 432, Sub. 108, P. T, Cat. F/1, mq 320 Confini: Nord con sub 107, a sud con sub, 3 e 103, est con P. 1110, a ovest con sub. 104. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto sono state riscontrate alcune difformità. In particolare si rileva per il sub 107 realizzazione di una tettoia e di un piccolo locale deposito. Dalla certificazione rilasciata l'U.T.C. del Comune di Giugliano in Campania a seguito di Richiesta accesso agli atti del 08/10/2025 prot. 130189 si rileva: - alla data della presente attestazione è vigente il Piano Regolatore Generale, adottato dal Commissario ad Acta con Delibera n. 87 del 29/10/1983 e



reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985 a seguito del Decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985; in data 01/03/1971 è stata rilasciata al [REDACTED] la licenza edilizia n. 751 del 1971 avente ad oggetto "la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione in via Macello (attualmente via Verdi n.d.r.) composto da tre locali a piano terra, al I° piano da un appartamento composto da 4 vani e accessori, come dal progetto del [REDACTED] in data 30/04/1986, protocollo 15157, numero di pratica 3260, è stata presentata [REDACTED] stanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, tesa a sanare gli abusi edilizi realizzati in difformità ad un fabbricato esistente, e consistenti in una superficie dichiarata di mq 69,62 con destinazione d'uso, attività connessa con la conduzione agricola, abuso realizzato in via Verdi 38 senza indicare nell'istanza i dati catastali, alla data del presente attestato la pratica di condono edilizio n.3260/1986 non ha ancora ottenuto definizione; la particella 432 del foglio 44 ricade in zona B/2 zona di completamento di primo grado e non è sottoposta a vincolo ai sensi della legge 47/85, si allegano le N.T.A della zona in oggetto e stralcio del PRG realizzato sul foglio catastale; i nomi indicati nella richiesta in oggetto non trovano riscontro nei registri delle pratiche di edilizie di questo Ufficio D.I.A. C.I.L.A., S.C.I.A., S.C.A.G. certificati di agibilità e/o abitabilità, richieste di sanatoria edilizia ai sensi delle leggi nn. 724/94 e 326/03; la richiesta dell'esistenza di eventuali provvedimenti sanzionatori per le vie brevi è stata inviata al competente Settore Tutela del Territorio con la nota prot. n. 138290 del 22/10/2025 che riscontrerà direttamente all'esperto stimatore. Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tutela Del Territorio - Giugliano in Campania Riscontro nota Prt.G. 0138290/2025 - I - 22/10/2025 - Istanza Accesso Atti Ordinanze e/o provvedimenti per abusivismo edilizio a Carico di: [REDACTED] nato a [REDACTED]; Per l'unità immobiliare ubicata in Via Giuseppe Verdi nr.38, in Catasto Fabbricati, foglio 44, particella 432, sub.104, sub. 107, sub.108; Si



referisce che a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi. Dalla documentazione reperita presso l'UTC si rileva inoltre: Rettifica presentata in data 17/11/1999 prot. n. 45039 istanza di condono ai sensi della L 47/85 del 30/04/1986, protocollo 15157 con rettifica della superficie da sanare in mq 133; Autocertificazione 15/07/2011 prot. n. 6125 con indicazione della consistenza da sanare relativa alla cella frigorifero (sub 105) e il locale deposito (sub 104) per una superficie totale di mq 133. Osservando i grafici allegati all'Istanza di Condono L 47/85 Prot. 15157 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità: in particolare per il sub 107 realizzazione di una tettoia e di un piccolo locale deposito, per il sub. 108 ampliamento ad uso del sub 101. Visto il contenuto di quanto disposto nell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 e nell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, relativamente alle difformità rilevate a parere dell'esperto stimatore non sussistono le condizioni per una Istanza di Concessione in Sanatoria da parte dell'aggiudicatario né è possibile sanare a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, in quanto non conforme alla normativa urbanistica. Ciò premesso e fatta salva comunque ogni possibile rideterminazione degli organi preposti alla tutela del territorio, a fine di procedere all'istruttoria e il rilascio del titolo in sanatoria sarà necessario la riproposizione dell'organismo edilizio all'originaria conformazione per la quale è stata presentata Istanza di Condono Edilizio L 47/85 prot. n. 15157. Si precisa che i costi di ripristino delle difformità rilevate sono stati di seguito indicati dalla sottoscritta solo ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato ed esula da qualsivoglia verifica e/o progetto strutturale in quanto lo stesso non è di competenza dell'esperto stimatore. La sottoscritta ha previsto i costi per il ripristino oltre gli oneri necessari per la presentazione pratica urbanistica e il pagamento dei diritti di istruttoria e di segreteria si può stimare un costo complessivo di € 3.000.

**PREZZO BASE € 53.000**





## ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Lorella Triglione



- **ALL. 1** - ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 2** – CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- **ALL. 3** – CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- **ALL. 4** – ATTO DI PROVENIENZA
- **ALL. 5** – PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – VISURE CATASTALI FABBRICATI
- **ALL. 7** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 8** – CERTIFICAZIONE U.T.C.
- **ALL. 9** – CERTIFICAZIONE UFFICIO TUTELA DEL TERRITORIO
- **ALL. 10** – USI CIVICI
- **ALL. 11** - COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 12** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 13** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 14** - VERIFICA CONTATTI DI LOCAZIONE
- **ALL. 15** – RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

