

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n.R.G.E. 253/2024 promossa da



CESPITE

Plena proprietà di:

Immobile in Giugliano in Campania NA Via Licola Mare,

Scala A, interno 8, piano 3

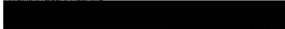
NCEU Giugliano foglio 83 particella 271 sub 8, Cat. A/3, vani 4

GIUDICE: Dott.ssa L. Triglione

C.T.U.Arch. Angela Passaro

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH.ANGELA PASSARO



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



INDICE

-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

☐ Quesito1

☐ Quesito2

☐ Quesito3

☐ Quesito4

☐ Quesito5

☐ Quesito6

☐ Quesito7

☐ Quesito8

☐ Quesito9

☐ Quesito10

☐ Quesito11

☐ Quesito12

☐ Quesito13

☐ Quesito14

-4. Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



PREMESSA

Con mandato del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Lorella Triglione, veniva conferito incarico a me sottoscritta Arch Angela Passaro, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 253/2024 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 10.06.2025.

1. . ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificazione notarile
- 2) Verbale di operazioni peritali
- 3) Rilievi grafici
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Documentazione catastale
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione attestante provenienza
- 9) Quotazioni di riferimento
- 10) Certificato stato civile – Certificato di residenza – Certificato di matrimonio
- 11) Contratto di locazione

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Controllo preliminare

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

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

La certificazione in questione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza, stato civile dell'esecutato, certificato di matrimonio ed il titolo di provenienza del bene, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- Civile abitazione in Giugliano in Campania NA Via Licola Mare, Scala A, interno 8, piano 3 NCEU Giugliano foglio 83 particella 271 sub 8, Cat. A/3, vani 4

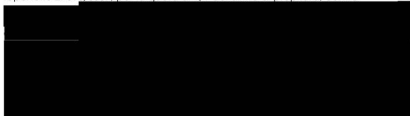
Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 8** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig. Cipressini Enrico per:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.18779/14711 in data 26 aprile 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cioffi Giuseppe di Acerra (NA) del 10 aprile 2017, numero di repertorio 50784/23431, a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.37536/19284 in data 23 maggio 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Malatesta Laurini Adele di Perugia del 15 maggio 2004, numero di

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

repertorio 27616/6057, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro



Non esistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da "espropriazione per pubblica utilità".

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA):

Foglio 83 Particella 59

Foglio 83 Particella 514

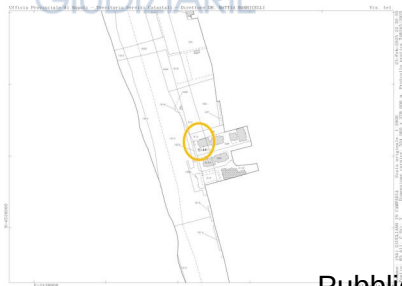


Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.lla 271 ai numeri 111 e 112.

Quesito 2

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

LOTTO:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- Civile abitazione in Giugliano in Campania NA Via Licola Mare, Scala A, interno 8, piano 3 NCEU Giugliano foglio 83 particella 271 sub 8, Cat. A/3, vani 4

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensiva. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura. Non è presente l'ascensore.

Il fabbricato ha accesso diretto dal cortile interno che si dirama da Via del Mare, in zona periferica e degradata del Comune di Giugliano, ed è in mediocre stato di conservazione.

L'immobile, posto al piano terzo della scala A, interno 8, risulta essere attualmente locato dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia, con contratto di locazione opponibile alla procedura.

L'immobile pignorato, in stato buono di conservazione, consiste in un appartamento, composto da:

- Cucina, Camera matrimoniale, Bagno, Cameretta e Corridoio

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per l'intero appartamento in mattonelle in gres porcellanato effetto cotto
- Bagno completo di sanitari con rivestimento in mattonelle ceramica bianca e azzurra
- Pitturazione interna con pittura lavabile bianca
- Porta ingresso blindata
- Infissi esterni in tapparelle di plastica
- Infissi interni in alluminio color bianco
- Porte interne in legno
- Impianto di riscaldamento non presente; presente bombola gas per cucina
- Acqua idrosanitaria calda con scaldino elettrico
- Presente impianto di climatizzazione con split solo in cucina

Composizione immobile:

L'appartamento al piano terzo ha una superficie commerciale di **mq 78,50**

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento 65,99 mq + 12,50 mq (terrazzo 50 mq x 25% considerando un ripristino dello stato dei luoghi con eliminazione del ripostiglio esterno)) = **78,50 mq**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Cucina mq 16,30
- Cameretta mq 10,64
- Bagno mq 5
- Camera matrimoniale mq 12,57
- Corridoio mq 8,48

per una superficie netta totale di: **mq 53**



Foto 1. Esterno palazzo

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 2. Corridoio



Foto 3. Bagno



Foto 4. Bagno



Foto 5. Cameretta

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 6. Cameretta



Foto 7. Cameretta



Foto 8. Camera



Foto 9. Camera

Pubblicazione o
ripubblicazione o ripro

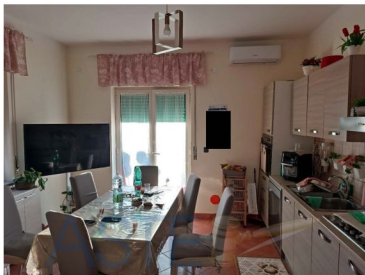


Foto10. Cucina



Foto11. Cucina



Foto12. Terrazzo esterno

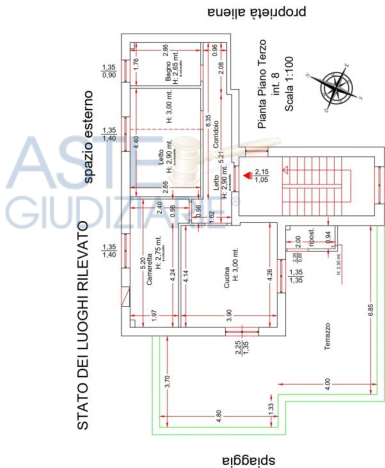


Foto13. Terrazzo esterno



Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

APPARTAMENTO sub 8 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO



Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- Civile abitazione in Giugliano in Campania NA Via Licola Mare, Scala A, interno 8, piano 3 NCEU Giugliano foglio 83 particella 271 sub 8, Cat. A/3, vani 4

Storia catastale del bene:

Classamento:

Rendita: Euro 320,20

Rendita: Lire 620.000

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4 vani

Foglio 83 Particella 271 Subalterno 8

Indirizzo: VIA LICOLA MARE Scala A Interno 8 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 70 m2 Totale escluse aree scoperte b): 60 mq

Dati identificativi: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati di superficie: Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/02/1968, prot. n. 119

Intestatario:

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione l'immobile pignorato è indicato con i seguenti dati catastali:

- Immobile in Giugliano in Campania NA foglio 83 particella 271 sub 8, Cat. A/3, vani 4

Negli atti di provenienza del bene pignorato, fino all'atto ultraventennale, l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

- Immobile in Giugliano in Campania NA foglio 83 particella 271 sub 8, Cat. A/3, vani 4

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento, ed in relazione all'atto di provenienza, fino all'ultravventennale, vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali.

Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, precisamente:

- Diversa distribuzione spazi interni
- Cambio di prospetto, con aumento di volumetria, tramite realizzazione di un ripostiglio su terrazzo esterno

La diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile con un Do.C.Fa previa sanabilità urbanistica della stessa, mentre per l'aumento di cubatura non è possibile la sanabilità urbanistica per cui bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Quesito 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

Civile abitazione in Giugliano in Campania NA Via Licola Mare, Scala A, interno 8, piano 3 NCEU Giugliano foglio 83 particella 271 sub 8, Cat. A/3, vani 4

- È composto da Cucina, Corridoio, Camera matrimoniale, Cameretta, Bagno, Ripostiglio.
- L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con terreno proprietà aliena, a est con proprietà aliena, a sud con scala pianerottolo condominiale e proprietà aliena, a ovest con demanio marittimo (spiaggia)
- In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Giugliano, si precisa che per l'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti **licenze edilizie**:

- a nome dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 140/2 del 1965, avente ad oggetto "Fabbricato per civile abitazione alla via del Mare Licola, segnato in planimetria con la lettera D";

- a nome dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 140/3 del 1965, avente ad oggetto "Fabbricato per civile abitazione alla via del Mare Licola, segnato in planimetria con la lettera C

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata è il:

FABBRICATO C

Il fabbricato C e' provvisto di certificato di agibilità.

Al nome indicato dal C.T.U. non trova riscontro negli elenchi delle pratiche edilizie (DIA, CILA, SCIA, SCAG e richieste di Sanatoria edilizia ai sensi delle Leggi 724/94 e 326/03);

La richiesta di certificazione sull'eventualità che il bene pignorato

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ricada su suolo demaniale, o sia stato acquisito al patrimonio comunale è stata inviata per competenza al Settore di Tutela del Territorio, il 29/04/2025 prot. n. 59005;

La particella 271 (ex 59 e 514), del foglio 83, ricade nel P.R.G. vigente, come zona G/4, zona di bonifica e valorizzazione costiera, si allegano le norme tecniche di attuazione della zona, la suddetta particella è vincolata ai sensi del comma 1, lett. a) ed m), art. 142 del D.Lgs 42/2004, inoltre è interessata da Servitù Militare, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 66 del 15.03.2010 e s.m.i. "Codice dell'ordinamento militare" e del D.P.R. n. 90 del 15.03.2010 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo n. 14 della legge n. 246 del 28.11.2005"

Non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale o sia gravato da uso civico, censo o livello.

- Il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): Piena proprietà del bene pignorato euro 33.144.

Quesito 5

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

Provenienze del ventennio:

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia piena proprietà, del **sub 8** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig. Cipressini Enrico per:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.18779/14711 in data 26 aprile 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cioffi Giuseppe di Acerra (NA) del 10 aprile 2017, numero di repertorio 50784/23431, a favore



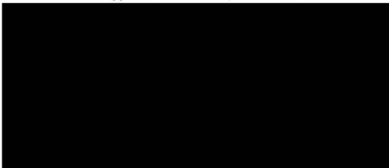
cazo
npublicazione o ripro

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.37536/19284 in data 23 maggio 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Malatesta Laurini Adele di Pozzuoli del 15 maggio 2006, numero di repertorio 27616/6057, a favore



- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, trascritta ai nn.19154/14984 in data 2 maggio 2017, a seguito di atto notarile pubblico Malatesta Laurini Adele di Pozzuoli del 15 maggio 2006, numero di repertorio 27616, a favore



- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, trascritta ai nn.50427/32702 in data 23 settembre 2008, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Napoli del 10 maggio 2005, numero di repertorio 1535/4592/5, contro l'eredità di [REDACTED]



Publicazione
o riproduzione o ripro



- [REDACTED]
- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.8242/6153 in data 28 febbraio 1970, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Monda Nicola di Napoli del 3 febbraio 1970, a favore [REDACTED]

Quesito 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Giugliano, si precisa che per l'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti **licenze edilizie**:

- a nome dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 140/2 del 1965, avente ad oggetto "Fabbricato per civile abitazione alla via del Mare Licola, segnato in planimetria con la lettera D";

- a nome dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 140/3 del 1965, avente ad oggetto "Fabbricato per civile abitazione alla via del Mare Licola, segnato in planimetria con la lettera C

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata è il:

FABBRICATO C

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Si sottolinea che i grafici allegati alla Licenza edilizia del fabbricato C non riportano la pianta del piano attico (coincidente con il piano terzo pignorato) ma solo prospetti e sezioni che consentono le seguenti verifiche:

1. Il prospetto sud dell'edificio riporta al piano terzo il terrazzo dell'immobile pignorato da cui si evince la non esistenza del ripostiglio esterno abusivamente realizzato;

La planimetria catastale dell'immobile pignorato è stata depositata il 15 febbraio 1968 per cui compatibile a quanto realizzato e rilasciato dalla licenza n. 140/3 del 1965, per cui verrà considerata come grafico in pianta di tale licenza rilasciata.

Il fabbricato C è provvisto di certificato di agibilità.

Al nome indicato dal C.T.U. non trova riscontro negli elenchi delle pratiche edilizie (DIA, CILA, SCIA, SCAG e richieste di Sanatoria edilizia ai sensi delle Leggi 724/94 e 326/03);

La richiesta di certificazione sull'eventualità che il bene pignorato ricada su suolo demaniale, o sia stato acquisito al patrimonio comunale è stata inviata per competenza al Settore di Tutela del Territorio, il 29/04/2025 prot. n. 59005, certificazione che verrà successivamente depositata;

La particella 271 (ex 59 e 514), del foglio 83, ricade nel P.R.G. vigente, come zona G/4, zona di bonifica e valorizzazione costiera, si allegano le norme tecniche di attuazione della zona, la suddetta particella è vincolata ai sensi del comma 1, lett. a) ed m), art. 142 del D.Lgs 42/2004, inoltre è interessata da Servitù Militare, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 66 del 15.03.2010 e s.m.i. "Codice dell'ordinamento militare" e del D.P.R. n. 90 del 15.03.2010 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo n. 14 della legge n. 246 del 28.11.2005"

Non risulta che il bene in questione ricada su suolo demaniale o sia gravato da uso civico, censo o livello.

**Pubblicazione
e riproduzione o ripro**

Da un confronto tra i grafici di **Licenza Edilizia n. 140/3 del 1965, avente ad oggetto "Fabbricato per civile abitazione alla via del Mare Licola, segnato in planimetria con la lettera C, con planimetria catastale datata anno 1968** e lo stato dei luoghi rilevato si è verificato che **esistono difformità**, precisamente:

- Diversa distribuzione spazi interni
- Cambio di prospetto, con aumento di volumetria, tramite realizzazione di un ripostiglio su terrazzo esterno

E' possibile sanare la diversa distribuzione spazi interni, tramite Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001 o mancata CILA. Considerato che i costi per le pratiche urbanistiche indicate, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato la suddetta pratica edilizia al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi considerando una **riduzione del 10% sul valore di mercato trovato per il lotto unico**. In tale percentuale si include anche il ripristino dello stato dei luoghi relativamente all'aumento di cubatura realizzato tramite realizzazione di un ripostiglio su terrazzo esterno.

Di seguito vengono riportate le planimetrie urbanistiche Grafico Licenza Edilizia n. 140/3 del 1965, Planimetria catastale anno 1968, con planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate

N° 8. approva a condizione che il nuovo contratto
sugli spartiti della Via del Mare alla Via
Bagliaccio dell' O. N. C. - Veroli 14/03 del 25-11-1965

IL SINDACO

[Signature]

PROGETTO DI UN FABBRICATO
IN LICOIA - GIUGLIANO -
VIA DEL MARE

FABBRICATO C.

RECEIVED
FEB 10 1988



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FRR/ITALIA

West. B. (Young Canada Wildlife Fund)

Live
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

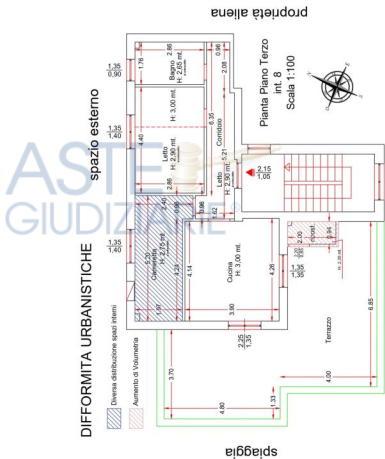
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ~~Udine~~ - ~~Udine~~ P-0646036

[illegible]

Utricularia planirostris n. sp.

Data presentazione: 15/02/1968 - Data: 23/02/2015 - n. T48176 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: AXC974300 - Formato stampa interno: A41106197



Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile, posto al piano terzo della scala A, interno 8, risulta essere attualmente locato dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia, con contratto di locazione opponibile alla procedura, registrato il 18.06.2024 al n. 002226 – serie 3T agenzia delle Entrate ufficio territoriale Pozzuoli. Durata dal 15.01.2024 al 14.01.2027 (cfr. all. 11)

Quesito 8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

a) Verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse:

Quelle indicate nell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta per il sub 8, per l'esecutato.

b) Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto presso la cancelleria del Tribunale.

Non sussiste il caso.

c) Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale

Non sussiste il caso.

d) Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:

Non sussiste il caso.

e) Verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Non esiste un condominio, secondo dichiarazione del locatario

f) *Acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari:*

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezione ipotecaria fatta dalla sottoscritta CTU relativamente all'immobile pignorato sub 8, sulla persona eseguita.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1) *Domande giudiziali:*

Non sussiste il caso

2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Vedere quesito 6

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

Non sussiste il caso

4) *Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale:*

Non sussiste il caso

5) *Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo:*

Non sussiste il caso

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

1) *Iscrizioni ipotecarie:* tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata, indicate anche nella certificazione notarile

2) *Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli:* tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile

3) *Difformità urbanistico-edilizie:* indicate al quesito 6

4) *Difformità catastali:* indicate al quesito 6 (art. 1417)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria:

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 11

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

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali)
- 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

Non esiste un condominio secondo dichiarazione del locatario

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, quest'ultimo resta definito nel seguente lotto:

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- Civile abitazione in Giugliano in Campania NA Via Licola Mare, Scala A, interno 8, piano 3 NCEU Giugliano foglio 83 particella 271 sub 8, cat. A/2, vani 4

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:
appartamento 65,99 mq + 12,50 mq (terrazzo 50 mq x 25% considerando un
ripristino dello stato dei luoghi con eliminazione del ripostiglio esterno)) = **78,50**
mq

DATI METRICI

- **coefficiente di stato manutentivo (Ccons)** - stato di
conservazione
buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Dati
metrici

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore degli immobili in
questione, si procede al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi
della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in
loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di
adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie
Commerciale Ragguagliata (S_{re})** sulla base della quale verrà effettuata la
stima:

coefficienti di destinazione (C_{dest}) relativi alle diverse porzioni dell'immobile
(tenendo conto che nel calcolo sono state compute, come
consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive
al 100%, le murature di confine al 50%):

Appartamento – civile abitazione 1,00
Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzo) 0,25
Giardino 0,1 Box 0,25 Posto auto 0,25

coefficiente di stato manutentivo (Ccons) -

stato di **conservazione:** **buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80**

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo
sintetico comparativo**. Pertanto si adotterà il **Metodo di stima
sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile
valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo
che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad
offrire per un bene equiparabile a quello in esame per

Publicazione
ripubblicazione o ripro

caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2024 **cf. art. 9**) Non e' stato possibile verificare con indagini di mercato espletate direttamente in loco perchè rinvenute solo quotazioni per immobili all'asta (Immobiliare.it, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI IN LIGOLA MARE (Giugliano in Campania)			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
Q.M.I. 2° Sem. 2024	Zona E8	550,00	840,00
Indagini di Mercato	Via del mare non rinvenute		
MEDIA			
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.f. [Qr] €/mq		695,00 euro	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, **considerando l'immobile di tipo economico**, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

695,00€/mq

per la destinazione **Residenziale:**
Appartamenti di tipo economico

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e localivo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale la

quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_k) precedentemente individuate e pari a:

$$S_E = 78.50 \text{ mg.}$$

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 695,00/mq. destinazione civile abitazione (Q_r)

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_g \times Q_r)$$
$$V_m = (78.50 \text{ mg} \times 695.00 \text{ euro/mg}) = 54.558 \text{ euro}$$

Si applica una riduzione del **10 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 54.558 \text{ euro} - 5.455 \text{ euro (10\%)} = \mathbf{49.103 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e pertinenza conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 49.103 - 4.910 \text{ euro (10\%)} = \text{euro } 44.193$$

Infine opereremo:

VALUTAZIONE IMMOBILE LOCATO (considerando il contratto di locazione opponibile alla procedura):

Considerando l'immobile locato, procederemo ad un valore dell'immobile moltiplicando il prezzo base di asta calcolato per il coefficiente di stato locativo, valutato pari a 0,75, utilizzato solitamente in Estimo per tener conto del venir meno della caratteristica della disponibilità del bene (edito sul Testo "Come si stima il valore degli immobili "Ed. Il Sole 24 Ore)

Nel caso in esame la quota pignorata del bene pari ad 1/1 di piena proprietà come sopra riportata viene decrementata in cifra tonda:

euro 44.193 x 0.75 = 33.144 euro

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene è stabilito con il metodo valore di

Pubblicazione o riproduzione

mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): 33.144 euro

Quesito 13

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

Non sussiste il caso.

Quesito 14

Da Certificati di Residenza, stato civile, allegati alla consulenza, si evince che:



Calvizzano NA, 08.05.2025

In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro

Pubblicazione o
 ripubblicazione o riproduzione

