

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ILARIA MAURIELLO

GALLERIA VANVITELLI N°37 80129 NAPOLI TEL. 081.5565873 MOB 338.4748258
E-MAIL ilamauriello@gmail.com PEC: ilaria.mauriello@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – G.E. DR. CIRMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 261/2022

ESPERTO: ARCH. ILARIA MAURIELLO

CUSTODE: DR. FEDERICO TOLEDO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
COPIA REDATTA PER LA PRIVACY
(SENZA GENERALITA' DEI DEBITORI)**

BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.p.A.

C/
[REDACTED]



CESPITE IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA): Via Vicinale Festinese n°1/O:

- Villino unifamiliare al piano rialzato e primo con box auto al PS1 e area scoperta di pertinenza.

Napoli, 21 marzo 2024

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 2
3. QUESITI.....	pag. 2
4. OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 3
5. RELAZIONE.....	pag. 5
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni	pag. 5
2° QUESITO – Descrizione dei beni	pag. 7
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali	pag. 13
4° QUESITO - Individuazione dei lotti	pag. 16
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 17
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio - Difformità	pag. 18
7° QUESITO – Stato locativo	pag. 20
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 21
9° QUESITO – Suolo demaniale	pag. 21
10° QUESITO – Usi civici	pag. 21
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 22
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell'immobile.....	pag. 22
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene	pag. 25
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio	pag. 25
6. ALLEGATI	pag. 26

1. PREMESSA

Con ordinanza del 20.11.2023, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio Cirma convocava la sottoscritta arch. Ilaria Mauriello, con studio in Napoli alla Galleria Vanvitelli n°37 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n°7690, per nominarla Esperto Stimatore nella causa in epigrafe. In data 21.11.2023, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivano formulati all'Esperto i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 23.04.2024**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) BIGLIETTO DI CANCELLERIA – CONVOCAZIONE C.T.U.;
- 2) VERBALE DI GIURAMENTO;
- 3) VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 4.1) Stralcio del foglio di mappa terreni ed elaborato planimetrico;
 - 4.2) Visura storica e planimetria catastale SUB 3;
 - 4.3) Visura storica e planimetria catastale SUB 6;
 - 4.4) Visura storica bene comune non censibile SUB 8;
 - 4.5) Visura storica Catasto Terreni;
- 5) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:
 - 5.1) [REDACTED] Condono ex L.724/94 prot. 7956 del 24.02.1995 con allegati;
 - 5.2) Certificazione del Comune di Giugliano del 26.02.2024; [REDACTED]
 - 5.3) Certificazione della Soprintendenza di inesistenza vincoli;
 - 5.4) Certificazione attestante l'inesistenza di usi civici;
- 6) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA/ LOCAZIONE:
 - 6.1) Certificazione notarile notaio Tiecco del 01.08.2022;
 - 6.2) Atto di donazione notaio Iodice Domenico rep. 28650 del 09.03.2016;
 - 6.3) Atto di rettifica diritti reali notaio Malatesta Laurini rep.36775 del 11.12.2013;
 - 6.4) Nota di Trascrizione atto notaio Pratico del 1992;
 - 6.5) Visure ipotecarie per immobile e per soggetto;
 - 6.6) Certificazione Agenzia Entrate di Napoli 2;
 - 6.7) Certificati: estratto di matrimonio, residenza storico;
- 7) QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO/ INDAGINI IMMOBILIARI;
- 8) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;
- 9) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.

3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (cfr.all.2), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 25.01.2024

Hanno inizio le operazioni peritali presso il cespite sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale Festinese n°1/O (già 59B), dove, alla presenza sig. [REDACTED] padre dei debitori sig.ri [REDACTED] [REDACTED] assistito dal proprio legale [REDACTED] e dell'arch. Annalaura Caruso, collaboratrice della sottoscritta, viene presa visione dei luoghi, viene eseguito rilievo metrico, fotografico, e vengono annotate su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione. Si precisa che il custode giudiziario nominato, dr. Federico Toledo, non è intervenuto perché aveva già effettuato il primo accesso in data 13.12.2023.

4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI CASERTA - CATASTO

In data 21.11.2023, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto, vengono acquisiti lo stralcio del foglio di mappa terreni, l'elaborato planimetrico, la visura storica e la planimetria catastale relativi alle u.i. SUB 3, SUB 6 e SUB 8, e la visura della p.lla 860 al Catasto Terreni.

4.3 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE MALATESTA LAURINI DI MARANO (NA)

In data 09.02.2024, presso lo studio notarile Malatesta Laurini di Marano di Napoli (NA), viene acquisita copia dell'atto di rettifica di diritti reali a titolo gratuito notaio Adele Malatesta Laurini rep.36775 del 11.12.2013.

4.4 INDAGINI PRESSO STUDIO NOTARILE IODICE DI MARCIANISE (CE)

In data 15.01.2024, presso lo studio notarile Giov. Domenico Iodice di Marcianise (CE), viene acquisita copia dell'atto di donazione notaio Giov. Domenico Iodice rep. 28650 del 09.03.2016.

4.5 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO CONSERVATORIA RR.II. NAPOLI

In data 12.02.2024, presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2, sono state acquisite visure ipotecarie sintetiche effettuate per immobile e per soggetto, nonché Note di Trascrizione.

4.6 INDAGINI PRESSO AG. ENTRATE - UFFICIO ATTI PRIVATI NAPOLI 2

In data 15.01.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dei debitori.

4.7 INDAGINI PRESSO COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA – UFFICIO TECNICO

In data 26.02.2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune, viene acquisita la seguente documentazione edilizia ed urbanistica relativa al cespite oggetto di pignoramento:

- Istanza di Condono ex L.724/94 prot. 7956 del 24.02.1995 con allegati;
- Certificazione del Comune di Giugliano in Campania e stralcio norme del PRG.

4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI GIUGLIANO e NAPOLI - ANAGRAFE

In data 27.02.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Comune di Giugliano in Campania, ed in data 21.03.2024 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli viene acquisita la seguente documentazione (relativa ai debitori):

- Certificati di residenza storico;
- Estratto di matrimonio/Stato Civile.

4.9 INDAGINI PRESSO UFFICIO USI CIVICI – REGIONE CAMPANIA

In data 13.03.2024, viene acquisito certificato di inesistenza di usi civici relativamente al bene oggetto di pignoramento.

4.10 INDAGINI PRESSO SOPRINTENDENZA BENI AMB. ED ARCH. NAPOLI

In data 01.03.2024, presso la Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli e Provincia, viene acquisito certificato di inesistenza di vincoli storici e paesaggistici insistenti sul bene in esame.

5. RELAZIONE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da una villetta unifamiliare a schiera sita in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Festinese n°1/O (già n°59/B), pignorata in danno dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà, composta dalle seguenti u.i.:

- N°1 VILLINO UBICATO AL PT-1°;
- N°1 LOCALE BOX AUTO UBICATO AL PS1;
- AREA SCOPERTA (**BENE COMUNE NON CENSIBILE**) UBICATA AL PT.

La sottoscritta, in qualità di Esperto Stimatore, relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e qui di seguito sinteticamente riportati:

1° QUESITO:

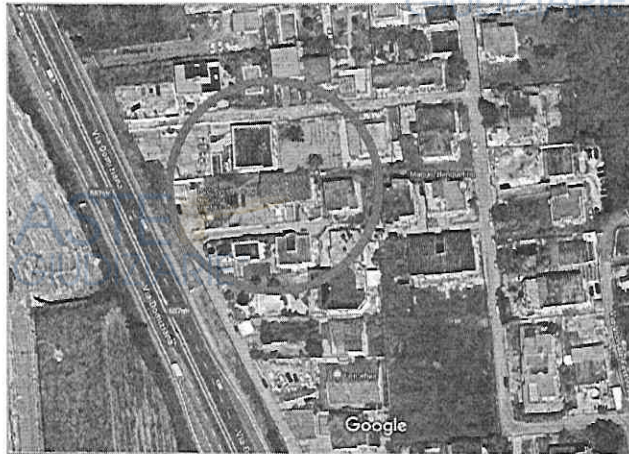
- IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

DIRITTI REALI PIGNORATI

Come riportato sull'atto di donazione notaio Giov. Domenico Iodice rep.28650 del 09.03.2016, trascritto il 21.03.2016 ai nn. 11896/9207, reperito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Iodice di Marcianise (**cf. all.6.2**), i coniugi sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per una quota pari ad un $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, donavano ai figli sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del cespite in esame, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno; con sentenza n°1637/2020 pubblicata in data 28.07.2020 e passata in giudicato, il Tribunale di Napoli Nord III Sezione Civile Giudice dott. Rubuano, ha revocato in favore della Banca di Credito Popolare l'atto di donazione su descritto. Sull'atto di pignoramento, viene riportato che l'immobile è pignorato per la quota pari all'intero. Come risulta dai Certificati anagrafici reperiti dalla sottoscritta (**cf. all.6.7**), [REDACTED] e [REDACTED] risultano di stato civile libero, mentre [REDACTED] e [REDACTED] risultano sposati dal 14.03.1987 (annotazioni: nessuna).

IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Il cespite pignorato consiste in una **villetta unifamiliare a schiera** sita in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Festinese n°1/O (già n°59/B), composta dalle seguenti u.i.: villino ubicato al PT-P1°, locale box auto al PS1 ed area scoperta al PT. Si precisa che il locale box auto e l'area scoperta sono pertinenziali all'appartamento, come riportato sull'atto notaio Giov. Domenico Iodice rep. 28650 del 09.03.2016 e sull'atto notaio Adele Malatesta Laurini rep. 36775 del 11.12.2013 (**cf. all.6.2-6.3**).



Sovrapposizione sagoma fabbricato da mappa catastale con foto satellitare

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali e, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:**1) VILLINO AL PT- 1°**

Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA** Foglio **81** p.lla **860** SUB **3**

Cat. **A/7** classe **1** consistenza **7,5 vani** Rendita **€ 639,12**

Indirizzo: Strada Vicinale Festinese n.46 Interno 2 Piano T - 1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale); [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale).

2) LOCALE BOX AUTO AL PS1

Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA** Foglio **81** p.lla **860** SUB **6**

Cat. **C/2** classe **2** consistenza **mq 73** Rendita **€ 169,66**

Indirizzo: Strada Vicinale Festinese n.45 Piano S1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale); [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale).

Si precisa che il **locale box auto** al PS1 viene identificato catastalmente come **locale deposito** (C/2) in maniera erronea, in quanto dalla documentazione urbanistica reperita (istanza di condono ex L.724/94 prot. 7956 del 24.02.1995), analizzata al paragrafo 6° QUESITO, risulta che la destinazione del locale al piano seminterrato è box auto (garage). Pertanto andrà presentata pratica di rettifica presso gli Uffici del Catasto di Napoli, con una spesa non inferiore ad **€500**.

3) AREA SCOPERTA AL PT

Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA** Foglio **81** p.lla **860** SUB **8**

Bene Comune non censibile

Indirizzo: Strada Vicinale Festinese n.46 Piano T

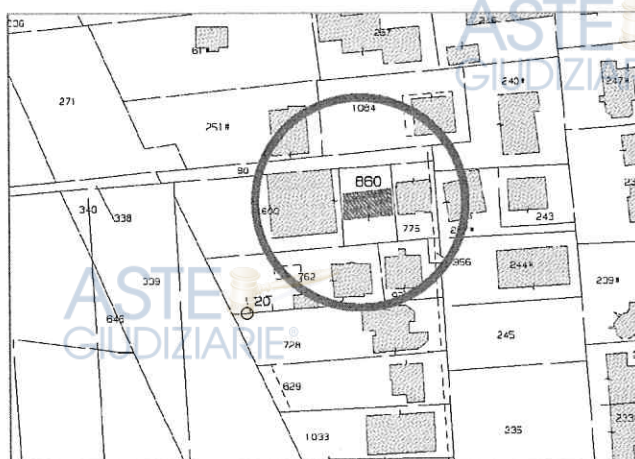
Dati
catastali

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo erroneamente riportato in visura "Strada Vicinale Festinese n.46", con quello corretto "Via Vicinale Festinese n°1/O" (per il Locale Box auto il civico corretto è n°1/N).

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cfr.all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **860** del foglio **81**.

Mappa
catastale



Stralcio di mappa catastale

CONFINI

L'intero villino in esame, con annesso locale box auto ed area scoperta pertinenziale, come desunto dai titoli di provenienza, dalla planimetria catastale, verificato in sede di sopralluogo e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8**), risulta così confinante:

- a nord con altra u.i. (p.lla 80);
- a sud con Via Vicinale Festinese;
- ad est con altra u.i. (p.lla 775);
- ad ovest con altra u.i. stessa p.lla (SUB 2 e SUB 7).

Confini

2° QUESITO:

- **ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il cespite pignorato consiste in una **villetta unifamiliare**, con pertinenziali locale box auto ed area scoperta, sita in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Festinese n°1/O (già n°59/B).

Descrizione
dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il cespite pignorato è composto dalle seguenti u.i.:

- **VILLINO AL PT-1°**, IDENTIFICATO CON L'**INT.2 (SUB 3)**;
- **LOCALE BOX AUTO AL PS1**, IDENTIFICATO CON IL **SUB 6**;
- **AREA SCOPERTA AL PT**, IDENTIFICATA CON IL **SUB 8**.



Prospetto della villetta da Via Vicinale Festinese

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La villetta unifamiliare è del tipo a schiera, presenta un'impronta regolare a pianta pressoché rettangolare e risulta in aderenza con altro corpo di fabbrica sul lato ovest; si sviluppa su n°2 livelli fuori terra (piano rialzato e primo, oltre piano seminterrato) con copertura piana (**cfr.all.9 foto 1-2**).

La struttura portante è in c.a. conOMPAGNATURE di tipo tradizionale. Le facciate del fabbricato sono tinteggiate; gli infissi di finestra sono in alluminio con persiane in ferro; i balconi sono protetti da parapetti in cls sormontati da ringhiere in ferro verniciato (**cfr.all.9 foto 1-2**).

Lo stato di manutenzione delle facciate è **buono**, così come l'area scoperta pertinenziale, che risulta in parte pavimentata ed in parte trattata a verde (**cfr.all.9 foto 3**).

Esterno



Portoncino d'ingresso al villino SUB 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso pedonale al cespite in esame avviene da Via Vicinale Festinese n°1/O, tramite cancello metallico, mentre l'accesso carrabile al locale box auto al PS1 avviene dal civ. 1/N; la villetta non risulta dotata di impianto **ascensore**.

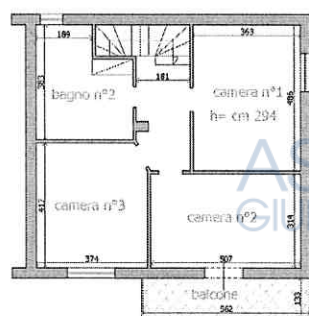
Parti
comuni

Il cespite pignorato è composto dai seguenti **immobili**:

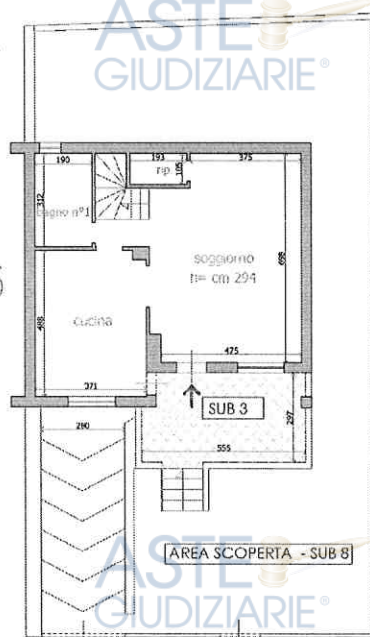
1) VILLINO AL PT-1° INT. 2 - SUB 3:

L'u.i. ubicata al PT-1° - **SUB 3** presenta superficie netta complessiva pari a mq 131, superficie lorda di mq 157, ed è così composta (**cf. all.9 foto 5-14**):

- PT: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, scala per accedere al P.1°;
- P.1°: n°3 camere, bagno e balcone.

Descrizione
delle u.i.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

altra u.i.
(SUB 2)

PIANO RIALZATO

VIA VICINALE FESTINESE

altra u.i.
(P.lla 775)

Planimetria del villino al PT-1° - INT.2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Finiture ed impianti: pavimenti in parquet; pavimenti e rivestimenti bagni e cucina in ceramica; infissi esterni in alluminio con persiane in ferro; portoncino d'ingresso del tipo blindato; pareti tinteggiate; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo con termocamino a legna; produzione di acqua calda con caldaia a gas gpl; presenza di condizionatori a split; presenza di luci di emergenza; altezza utile interna misurata h = cm 294.

Caratteristiche
di finitura

L'immobile risulta detenuto dai debitori, come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cf. all.2**).

Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Villino al PT-P1° - Particolare del soggiorno con camino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, e l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto notaio Laurini rep. 36775 del 11.12.2013 risulta ormai scaduto (**cfr.all.6.3**). Si precisa che i costi per adeguamento impianti sono stimabili in **€1.500**, e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dell'A.P.E.

Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Villino al PT-P1° - Particolare della camera da letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) LOCALE BOX AUTO AL PS1 - SUB 6:

L'u.i. ubicata al PS1- **SUB 6**, presenta superficie netta complessiva pari a mq 84, ed è così composta (**cfr.all.9 foto 15-18**):

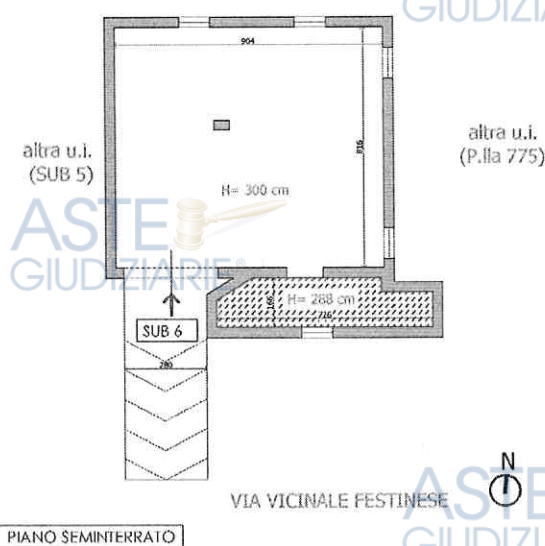
- locale con accesso carrabile da rampa esterna da Via Vicinale Festinese n°1/N.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria del locale box auto al PS1 - SUB 6

Finiture ed impianti: pavimento in battuto di cemento; cancello d'accesso costituito da serranda metallica; impianto elettrico a canaline esterne; presenza di piccolo ambiente adibito a ripostiglio; altezza utile interna misurata h = cm 300.

Caratteristiche
di finitura

Particolare del locale box auto al PS1 - SUB 6

L'immobile risulta detenuto dai debitori, come dichiarato a verbale in sede di accesso (**cf. all.2**).

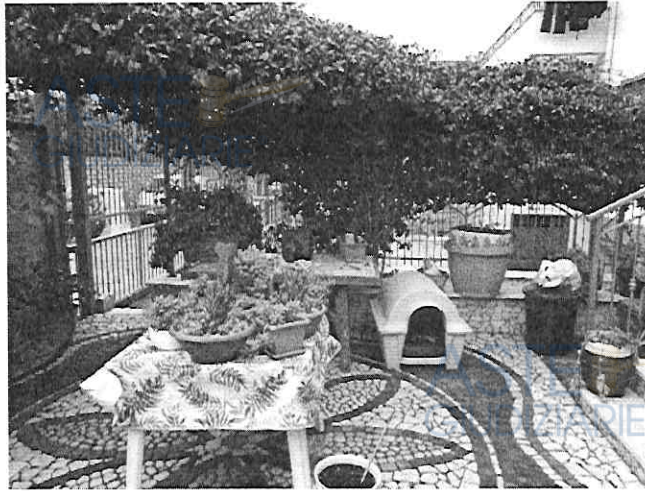
Stato manutentivo riscontrato: **DISCRETO**.

3) AREA SCOPERTA AL PT - SUB 8:

L'u.i. ubicata al PT - **SUB 8 (bene comune non censibile)**, presenta superficie netta pari a mq 134, ed è costituita da un'area scoperta pertinenziale alla villetta, in parte pavimentata ed in parte trattata a

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

verde con aiuole e alberature, delimitata da muretto di recinzione sormontato da ringhiera metallica (cfr.all.9 foto 19-20).



Area scoperta (bene comune non censibile) - SUB 8

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Finiture ed impianti: pavimentazione in cubetti di porfido e di marmo, presenza di impianto elettrico e di alberi ed aiuole.

Caratteristiche
di finitura

L'u.i. risulta detenuta dai debitori. Stato manutentivo riscontrato: **BUONO**.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite in argomento è sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale Festinese n°1/O. Giugliano in Campania è un Comune tra i più estesi dell'hinterland partenopeo, si protrae fino al litorale Domizio e dista circa 14 km da Napoli; presenta una superficie di circa 94 Km² con popolazione di circa 123.000 abitanti.

Ubicazione

La strada in cui sono ubicati i beni rappresenta una strada semicentrale, prettamente residenziale, caratterizzata da un elevato numero di costruzioni di edilizia spontanea; l'area in esame non risulta dotata di adeguati esercizi commerciali, sanitari e di trasporto pubblico.

Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "ZONA SUBURBANA / Varcaturò, Via San Nullo, Via Ripuarìa".

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:

- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la SS 7 quater, uscita "Licola".

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di servizi ricreativi e di verde pubblico.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudentiali.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, il villino al P.T-1° presenta superficie netta pari a mq 131, il locale box auto al PS1 presenta superficie netta di mq 84, mentre l'area scoperta risulta di mq 134.

Superfici
calpestabili

3° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

I dati catastali, come verificato sui certificati di attualità catastale reperiti dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. all.4**), sono i seguenti:

DATI CATASTALI:

1) VILLINO AL PT- 1°

Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA** Foglio **81** p.lla **860** SUB **3**

Cat. **A/7** classe **1** consistenza **7,5 vani** Rendita **€ 639,12**

Indirizzo: Strada Vicinale Festinese n.46 Interno 2 Piano T - 1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale); [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale).

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito le seguenti variazioni significative:

- Costituzione del 14.05.1998 n. 10431.1/1998 – in corso di costruzione, con categoria provvisoria F/3;
- Variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 20.06.2008 pratica n. NA0558207, con cui veniva assegnata categoria A/7 di 7 vani e rendita di euro 596,51;
- Variazione nel classamento del 04.02.2009 pratica n.NA0104697, variazione d'ufficio che rettifica classamento e rendita, e l'immobile assume l'attuale categoria A/7 con consistenza di 7,5 vani e rendita di euro 639,12.

La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione: **20.06.2008.**

Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per ciascuna u.i., per correggere l'indirizzo erroneamente riportato in visura "Strada Vicinale Festinese n.46", con quello corretto "Via Vicinale Festinese n°1/O" (per il Locale Box auto il civico corretto risulta essere n°1/N).

I costi per la presentazione di rettifica toponomastica si stimano in complessivi **€300**. Tali costi verranno detratti dal valore del cespite e resteranno a carico dell'acquirente.

Dati
catastali

Storia
catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

presentata, presso l'Ag

- ASTE GIUDIZIARIE**

catastale ha subito

ASTE GIUDIZIARIE®

arch.

- ## Storia catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

categoria provvisoria F/3 - SUB 6;

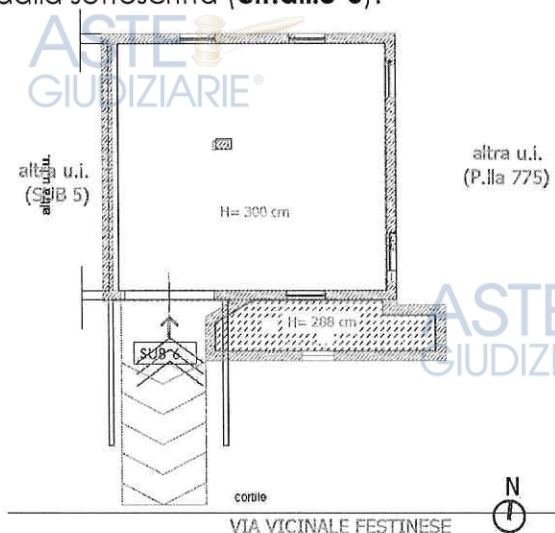
- Variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 20.06.2008 pratica n. NA0558207, con cui veniva assegnata l'attuale categoria C/2 di mq73 e rendita di euro 169,66.

La planimetria catastale reca la seguente data di presentazione:
20.06.2008.

Si precisa che il **locale box auto** al PS1 viene identificato catastalmente come **locale deposito** (C/2) in maniera erronea, in quanto dalla documentazione urbanistica reperita (istanza di condono ex L.724/94 prot. 7956 del 24.02.1995), analizzata al paragrafo 6° QUESITO, risulta che la destinazione del locale al piano seminterrato è box auto (garage). Pertanto andrà presentata pratica di rettifica presso gli Uffici del Catasto di Napoli, con una spesa non inferiore ad **€500.**

DIFFORMITÀ CATASTALI (SUB 6)

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come si evince dalla sovrapposizione riportata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cfr.all.8-5**):



Sovrapposizione planimetria catastale u.i. SUB 6 e rilievo dello stato dei luoghi (in azzurro)

In particolare si riscontrano le seguenti difformità:

- **Ampliamento:** è stato effettuato un ampliamento sul lato sud al di sotto del giardino di circa mq 10, non presente in planimetria catastale.

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE® 15

arch. Ilaria Mauriello

ASTE
GIUDIZIARIE®



3) AREA SCOPERTA AL PT

Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA** Foglio **81** p.lla **860** SUB **8**

Bene Comune non censibile

Indirizzo: Strada Vicinale Festinese n.46 Piano T

L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito le seguenti variazioni significative:

- Costituzione del 14.05.1998 n. 10431.2/1998, con identificativo SUB 1;
- Variazione per Divisione del 30.09.2002 pratica n. 542889, con l'attuale identificativo SUB 8.

Storia
catastale

Dall'elaborato planimetrico del 30.09.2002 (**cf. all.4.1**), si evince che l'area scoperta identificata col SUB 8 (corte) risulta essere "bene comune non censibile ai SUB 3 e 6". Si precisa che la sagoma dell'area scoperta riportata sull'elaborato planimetrico è di ampiezza maggiore rispetto allo stato dei luoghi. Tale imprecisione andrà corretta presentando nuovo elaborato planimetrico presso gli uffici del Catasto, con una spesa che si stima non inferiore ad **€300**.

MAPPE CENSUARIE

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il cespite in questione riporta la particella **860** del foglio **81**. Dalla visura storica al Catasto Terreni (**cf. all.4.5**) la p.lla 860 del F. 81 viene riportata come ENTE URBANO di are 04 21.

Mappa
catastale

4° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO UNICO: quota pari all'intero di villetta unifamiliare posta al PT-1°, con pertinenziali locale box auto al PS1 ed area scoperta, sita in Giugliano in Campania (NA) alla via Vicinale Festinese n°1/O (già n°59/B). Il villino presenta superficie netta complessiva pari a mq 131, ed è così composto:

- PT: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, scala per accedere al P.1°;
- P.1°: n°3 camere, bagno e balcone.

Il locale box auto al PS1 presenta superficie netta di mq 84, mentre l'area scoperta è di mq 134.

L'intero cespite risulta confinante a nord con altra u.i. (p.lla 80); a sud con Via Vicinale Festinese; ad est con altra u.i. (p.lla 775); ad ovest con altra u.i. stessa p.lla (SUB 2 e SUB 7).

Il cespite è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania come di seguito riportato:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1) VILLINO AL PT- 1°

Foglio 81 p.lla 860 SUB 3

Cat. A/7 classe 1 consistenza 7,5 vani Rendita € 639,12

Indirizzo: Strada Vicinale Festinese n.46 Interno 2 Piano T - 1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale); [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale).

2) LOCALE BOX AUTO AL PS1

Foglio 81 p.lla 860 SUB 6

Cat. C/2 classe 2 consistenza mq 73 Rendita € 169,66

Indirizzo: Strada Vicinale Festinese n.45 Piano S1

Intestazione: [REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale); [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà per ½ Regime: bene personale).

3) AREA SCOPERTA AL PT

Foglio 81 p.lla 860 SUB 8

Bene Comune non censibile

Indirizzo: Strada Vicinale Festinese n.46 Piano T

Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale ed ai grafici allegati alla istanza di Condono, a meno di alcune difformità che andranno rimosse, come analizzato nel paragrafo 6° quesito.

In definitiva, il prezzo base d'asta dell'intero cespite in esame, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA VILLINO (SUBB 3, 6, 8)	€ 228.000,00
--	--------------

5° QUESITO:

- PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

PROVENIENZA

Con **atto di donazione notaio Giov. Domenico Iodice rep. 28650 del 09.03.2016**, trascritto il 21.03.2016 ai nn. 11896/9207, reperito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Iodice di Marcianise (**cfr.all.6.2**), i coniugi sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per una quota pari ad un ½ di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, donavano ai figli sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del cespite in esame, per la quota di ½ ciascuno. Si precisa che su tale atto i dati catastali che identificano il cespite corrispondono a quelli attuali. Con **Sentenza di revoca n°1637/2020** pubblicata in data 28.07.2020 e passata in giudicato, annotata ai nn.2356/470 del 19.01.2021, il Tribunale di Napoli Nord ha revocato in favore della Banca di Credito Popolare l'atto di donazione su descritto.

Titolo di
provenienza

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

arch. Ilaria Mauriello

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con **atto di cessione gratuita di immobile notaio Adele Malatesta Laurini rep.36775 del 11.12.2013**, trascritto il 24.12.2013 ai nn.57979/38750, acquisito dalla sottoscritta presso lo studio notarile Malatesta Laurini di Marano (**cfr.all.6.3**), [REDACTED] proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ del bene in esame, cede gratuitamente ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] anch'essi proprietari di $\frac{1}{2}$ del cespite, la piena proprietà della sua quota di comproprietà dell'immobile in esame. Con **rettifica cessione di diritti reali a titolo gratuito notaio Adele Malatesta Laurini rep.36775 del 11.12.2013**, trascritto il 19.02.2014 ai nn. 12284/5462, veniva rettificata l'indicazione della particella "806" in luogo di quella corretta "860".

A [REDACTED] ed a [REDACTED] il terreno su cui fu edificato l'immobile pervenne da [REDACTED] in virtù di **atto di compravendita notaio Costantino Prattico rep. 6025 del 04.11.1992**, trascritto il 25.11.1992 ai nn.40490/30592, la cui nota di trascrizione è stata acquisita dalla sottoscritta presso la Conservatoria di Napoli (**cfr.all.6.4**).

Atto
ultravventennale

6° QUESITO:

- **VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite oggetto di pignoramento è stato costruito in totale assenza di titoli autorizzativi ma risulta sottoposto a procedure di condono edilizio.

CONDONO EDILIZIO

In ordine al condono edilizio, è stata reperita **istanza di sanatoria ex L.724/94 prot.7956 del 24.02.1995 (cfr.all.5.1)**, presentata dal proprietario sig. [REDACTED] inerente nuova costruzione di fabbricato con relativi allegati, che viene di seguito puntualmente analizzata:

Condono ex
L.724/94

tipologia abuso	1 (nuova costruzione)
superficie utile abitabile	mq. 129,00
superficie non residenziale	mq. 98,32
epoca dell'abuso	dal 16.03.1985 al 31.12.1993
tipo di vincolo	no
oblazione autodeterminata	£. 4.039.200 (€ 2.086,07)
oblazione versata	£. 4.039.200 (€ 2.086,07)

Alla domanda suddetta, risulta allegata la seguente documentazione (**cfr.all.5.1**):

- Bollettino oblazione;
- Bollettini oneri concessione (bollettino da £. 1.500.000 (€ 774,68), da £.6.635.000 (€ 3.426,69) e da £. 50.000 (€ 25,82);
- Rilievo fotografico;

- Perizia giurata;
- Certificato idoneità statica;
- Elaborati grafici.

Dalle indagini urbanistiche e dalla **Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico (cfr.all.5.2)**, è emerso che l'istanza di sanatoria non ha ancora ottenuto definizione; l'immobile in oggetto ricade parzialmente in zona **H/2** del vigente **P.R.G.** (*zona di rispetto infrastrutturale*), ed è sottoposta a vincolo di cui all'articolo 32 della Legge 47/85, come da norme tecniche di attuazione del PRG vigente allegate (**cfr.all.5.1**). Non sono state reperite pratiche edilizie SCIA, DIA, CILA, né dichiarazioni di agibilità.

Come riferito dai tecnici preposti dell'Ufficio Tecnico, la suddetta istanza di sanatoria potrà avere definizione e potrà avvenire il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, una volta che saranno eseguiti i ripristini di interventi eseguiti successivamente all'istanza di condono, come qui di seguito riportato, previo parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, e previo pagamento di eventuali sanzioni/interessi richiesti dall'Ufficio.

DIFFORMITÀ URBANISTICHE: PLANIMETRIA DI CONDONO – STATO DEI LUOGHI

Dalla sovrapposizione dei grafici allegati all'istanza di condono (coincidenti con le planimetrie catastali), con lo stato dei luoghi (**cfr.all.8.6-8.7**), si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

- 1. diversa distribuzione degli spazi interni:** l'u.i. SUB 3 presenta lievi modifiche dei tramezzi interni;
- 2. modifiche di prospetto:** è stata chiusa una bucatina sul prospetto est dell'u.i. SUB 3;
- 3. ampliamento:** è stato effettuato un ampliamento sul lato sud al di sotto del giardino di circa mq 10 del locale box auto SUB 6, non presente in planimetria catastale.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico:

- Per quanto alla difformità **1. modifiche di distribuzione interna**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si ritiene che tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Mancata CILA ex art. 6-bis comma 5 del D.P.R.380/01 e s.m.i., con una spesa prevista non inferiore ad **€2.500** (pratica che può essere presentata soltanto dopo aver eliminato gli abusi del punto successivo);
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità **2. modifiche di prospetto, e 3. ampliamento**, sulla base della normativa urbanistica vigente, si rileva che tali interventi non possono essere ritenuti sanabili. Si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria

Difformità plan.
condono – stato
dei luoghi

catastale (corrispondente ai grafici di condono), con una spesa prevista non inferiore ad € 3.000.

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

La sottoscritta ritiene che non vada presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con la planimetria con le modifiche accertate perché non legittime e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sotto il **profilo urbanistico**, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania, e dalla certificazione rilasciata dallo stesso Ufficio (**cfr.all.5.2**), si desume che l'edificio in cui è ubicato l'immobile in questione:

- ricade in parte **zona "H2" (zona di rispetto infrastrutturale)** ed in parte **zona "E1" (zona agricola normale)** del vigente **P.R.G.**, adottato dal Commissario ad acta con delibera n°87 del 29.10.1983 e reso esecutivo con D.P.G.R. della Campania n°15415 del 27.09.1985;
- circa il regime vincolistico, è stato accertato che **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate, come risulta da Certificato di inesistenza vincoli rilasciato dalla Soprintendenza di Napoli e Provincia (**cfr.all.5.3**).

PRG

Inesistenza
vincoli
specifici

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica (quello allegato all'atto notaio Malatesta Laurini rep.36775 del 11.12.2013 in **all.6.3** risulta ormai scaduto) e si quantifica in **€300,00** il costo per la redazione dello stesso.

7° QUESITO:

- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

STATO LOCATIVO

In data 15.01.2024, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registro Atti Privati di Napoli 2, viene acquisito certificato attestante l'inesistenza di contratti di locazione a nome dei debitori.

Nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che il cespite in oggetto è occupato da [REDACTED] e famiglia, come dichiarato a verbale. Pertanto, ai fini della valutazione, il cespite verrà considerato "LIBERO E DISPONIBILE".

Cespite
libero

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**8° QUESITO:****- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.****VINCOLI**

Circa il **regime vincolistico**, da indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, e dalla Certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per Napoli e Provincia (**cf. all.5.3**), è emerso che il bene **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate, ma ricade in parte **zona "H2" (zona di rispetto infrastrutturale) del vigente PRG;**

Vincoli

- nel territorio di pertinenza del Comune di Giugliano in Campania, **non vi sono terreni** gravati da usi civici, come risulta dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.4**).

Inesistenza
usi civici**ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Come riferito in sede d'accesso, non vi è alcuna amministrazione di condominio.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cf. all.6.5**):

TRASCRIZIONI:

• **Trascrizione del 27.07.2022 ai nn.38410/29277** di pignoramento immobiliare, a favore di Banca di Credito Popolare contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto;

Formalità
pregiudizievoli

• **Trascrizione del 15.05.2018 ai nn.21508/16615** di domanda giudiziale, a favore di Banca di Credito Popolare contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto;

ISCRIZIONI:

- **NESSUNA.**

9° QUESITO:**- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come risulta dalle indagini eseguite presso il Comune di Giugliano in Campania.

10° QUESITO:**- VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Usi civici della Regione Campania (**cf. all.5.4**), risulta che nel territorio di pertinenza del Comune di Giugliano in Campania non vi sono terreni gravati da usi civici.

Inesistenza
usi civici

11° QUESITO:

- **FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come riferito in sede d'accesso, non vi è alcuna amministrazione di condominio.

12° QUESITO:

- **PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

DATI METRICI

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore del cespite in questione, si procede qui di seguito al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750. La Superficie Commerciale (Sc), è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta (come da elab. grafici in **all.8**); nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

Dati
metrici

- **coefficienti di destinazione (C_{DEST})**: murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 25%, giardini al 10%;
- **coefficiente di stato manutentivo (C_{CONS})** - *stato di conservazione* buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

LOTTO UNICO: VILLINO AL PT – P1°-PS1

CALCOLO SUPERFICI - TIPOLOGIA RESIDENZIALE					
LOTTO UNICO	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
		Superfici	Sc (mq)	C _{DEST}	C _{CONS}
	VILLINO INT.2 SUB 3 (PT-P1°)	Lorda coperta (netta mq. 131)	157,00	1,00	1,00
		balconi	23,50	0,25	1,00
		LOCALE BOX AUTO SUB 6 (netta mq 84)	92,00	0,40	0,90
		AREA SCOPERTA (SUB 8)	134,00	0,10	1,00
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA S _R (mq)				209,40

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è 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 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 1° sem. 2023 - cfr.all.7*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Tecnocasa, ecc.*); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
VILLINI IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) - ZONA SUBURBANA: Varcaturo, San Nullo, Via Ripuarla			
FONTE	ZONA	VALORI	
		mln	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2023	Zona Suburbana: Via Vicinale Festinese	1 050,00	1 600,00
Indagini di Mercato	Zona Suburbana: Via Vicinale Festinese	900,00	1 500,00
MEDIA		975,00	1 550,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO In c.t. (Qr) €/mq		1 250	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni ed estrinseche della zona, 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 ottenuti pari a:

€/mq 1.250 per la destinazione **Residenziale: Villini**

Per completezza, si riportano qui di seguito indagini di mercato effettuate dalla sottoscritta, relativamente a beni simili a quelli oggetto di indagine (le indagini più significative sono riportate in **all.7**):

INDAGINI DI MERCATO - COMPARABLES - MARZO 2023					
VILLINI IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) - ZONA SUBURBANA: Varcaturo, San Nullo, Via Ripuarla					
Agenzie Immobiliari	Ubicazione	Prezzo richiesto €	Superficie mq (netti)	Note	
Invest Imm.	Via Vicinale Festinese	€ 219 000,00	210	villa su 3 livelli	
Studio Gargiulo	Via San Nullo	€ 219 000,00	125	villa monolivello	
Invest Imm.	Via Vicinale Festinese	€ 375 000,00	260	villa divisa in 2 ui	
Gabetti	Via Vicinale Festinese	€ 295 000,00	290	villa su 2 livelli	

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

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

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale Ragguagliata calcolata le

quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (S_R) precedentemente individuate, il più probabile valore di mercato del bene in esame (V_m) viene definito dalla relazione che segue: $V_m = (S_R \times Q_r)$.

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA - CESPITE IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)				
IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superfici	S_R (mq)	Quotaz. Assunta Q_r €/mq	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$
LOTTO UNICO	VILLINO (PT-P1°-PS1)	209,40	1.250	261.744
		VALORE LOTTO IN C.T.		262.000

STIMA DEI BENI – PREZZO BASE D'ASTA

Per ottenere il prezzo base d'asta, il valore di mercato del cespite in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per l'adeguamento degli impianti, per la redazione di pratica A.P.E., per i costi di ripristino, per i costi delle pratiche urbanistiche e catastali, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

Infine si applica una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

Si riporta qui di seguito uno schema dei conteggi in formato tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA									
IMMOBILE IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA): Via Vicinale Festinese n°1/O									
	Superfici	VALORE IMMOBILE (€) $S_R \times Q_r$	DECURTAZIONI:	COSTI PER ADEGUAMENTO IMPIANTI	COSTI PRATICA URBANISTICA e/o COSTI DI RIPRISTINO	DOCFA/VARIAZIONI PRATICA CATASTALI	PRATICA A.P.E.	ONERI CONDOMINIALI	PREZZO BASE D'ASTA (€)
LOTTO UNICO	VILLINO PT-P1° (SUB 3)	262.000,00		1.500,00	5.500,00	1.100,00	300	0	228.240
	Locale box auto (SUB 6)								
	Area scoperta (SUB 8)								
PREZZO BASE D'ASTA (IN C. T.)									228.000

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA VILLINO (SUBB 3, 6, 8)	€ 228.000,00
---	---------------------

**13° QUESITO:**

- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

DIVISIBILITÀ DEL BENE

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile e come già riportato nel punto 1° della presente relazione, si procede alla stima dell'intero del bene pignorato. Si precisa che i beni nella conformazione attuale non sono comodamente divisibili in natura.

14° QUESITO:

- ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) e del Comune di Napoli (**cfr.all.6.7**), risulta che:

- [REDACTED] è residente in Giugliano in Campania alla Via Vicinale Festinese n°1/O (già 59/B) dal 21.11.2011 e risulta di stato civile libero;
- [REDACTED] è residente in San Severo (FG) alla Via Gargano n°5 dal 16.06.2016 e risulta di stato civile libero;
- [REDACTED] e [REDACTED] sono residenti in Giugliano in Campania alla Via Vicinale Festinese n°1/O (già 59/B) dal 21.11.2011;
- [REDACTED] e [REDACTED] si sposarono in data 14.03.1987 a Napoli. Annotazioni: Nessuna.

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°25 pagine e n°9 allegati, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Napoli 21.03.2024



L'ESPERTO

(arch. Ilaria Mauriello)



arch. Ilaria Mauriello

