

Francesco Taglialatela  
architetto



## Tribunale di Napoli Nord



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 284/2024 RGE



Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo

Custode Giudiziario dott.ssa Barbara Bonafiglia



Creditore Procedente: Organa SPV S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1

Debitore:



**Perizia di Stima** dell'immobile pignorato sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Per Barracano n. 26, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio ■ Particella ■ Subalterno ■.



# Francesco Taglialatela

architetto

Premesso che il sottoscritto Arch. Francesco Taglialatela

- con Decreto del Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma, è stato nominato Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 284/2024 RGE avente ad oggetto l'immobile pignorato sito nel Comune di di Giugliano in Campania (NA) alla via Per Barracano n. 26, riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED];
- in data 20.10.2024 ha depositato Verbale di Accettazione e Giuramento ed in data 13.11.2024 ha depositato documento di verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;
- in data 24.10.2024 ha acquisito la planimetria catastale, la visura storica catastale di detto immobile, la visura storica catastale del suolo su cui esso ricade e il relativo estratto di mappa catastale (All. 1, 2, 3, 4);
- in data 28.10.2024 ha acquisito il Certificato di residenza storico e lo Stato di famiglia del debitore esecutato ed in data 06.11.2024 l'Estratto di matrimonio con annotazione del medesimo (All. 5, 6, 7);
- in data 15.11.2024 e 26.11.2024 ha effettuato, congiuntamente al custode giudiziario, sopralluogo presso l'immobile sopra indicato, durante il quale è emerso che lo stesso è occupato da [REDACTED], che lo abita in qualità di inquilina unitamente al proprio nucleo familiare, durante i quali ha acquisito documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi;
- in data 28.02.2024 ha depositato istanza di proroga per la presentazione della Perizia di Stima;
- in data **01.04.2025** e in data **11.04.2025** ha acquisito a mezzo pec comunicazione del Funzionario E.Q. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia e del Dirigente del Settore Tutela del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA) inerente i titoli edilizi autorizzativi relativi all'immobile pignorato, gli eventuali provvedimenti sanzionatori relativi all'immobile stesso, l'eventuale esistenza di Certificato di agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità, la destinazione urbanistica del suolo su cui insiste detto immobile con insussistenza vincoli (All 8, 9); ha acquisito presso il medesimo Comune copia della C.E. N. 03 del 04.07.1991 con gli allegati elaborati grafici (All.10);
- nelle more ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare reperita dal sito Google Maps con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento (All. 11); ha redatto la planimetria dello stato dei luoghi del bene pignorato (All. 12), quantificandone la reale consistenza ed al fine della verifica della rispondenza della suddetta planimetria dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ha elaborato la sovrapposizione delle stesse (All. 13);
- ha svolto indagini sul valore di mercato di immobili appartenenti al segmento dell'immobile pignorato consultando Agenzie immobiliari con sede nel Comune di Giugliano in Campania (NA), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare -

# Francesco Taglialatela

architetto

Agenzia delle Entrate (All. 14);

tanto premesso, all'esito dell'attività sopra descritta, lo scrivente è in possesso degli elementi occorrenti alla redazione della presente perizia di stima, secondo l'ordine dei quesiti del mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione e delle linee guida per il consulente disponibili sul sito del Tribunale di Napoli Nord.

## **Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'immobile pignorato, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 284/2024 RGE, risulta essere piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], per aver avuto assegnato tale immobile con Atto per Notaio Mario Ferrara del 02.08.2001 trascritto a Napoli 2 il 06.08. 2001 ai nn. 31923/24023 (All. 15).

Tale immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) con i seguenti dati: [REDACTED]

Di seguito è rappresentata la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita sul sito Google Maps e l'estratto della mappa catastale elaborato dalla SOGEI:



Ai fini della vendita, atteso le caratteristiche dell'immobile pignorato, si determina di formare un

# Francesco Taglialatela

architetto

unico lotto avente i seguenti dati di identificazione catastale e confini:

- Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) [REDACTED] appartamento confinante a sud con corte comune, ad est con immobile riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED] e con corridoio comune di accesso, a nord con corte comune, ad ovest immobile riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED];
- cantinola confinante a sud con corridoio di accesso comune, ad est con cantinola sub [REDACTED], a nord con terrapieno, ad ovest con cantinola sub [REDACTED].
- Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) [REDACTED] posto auto scoperto confinante ad ovest e a nord con corte comune e ad est con posto auto scoperto riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED].

## **Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

Il bene che costituisce l'unico lotto oggetto della presente relazione di stima è parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in via Barracano n. 26, in un'area del centro abitato caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di varia natura e attività terziarie ed attrezzature pubbliche. Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano terzo di un fabbricato con tipologia costruttiva a blocco, dotato di cantinola ubicata al piano seminterrato e lastrico solare ubicato al piano quarto, da un posto auto scoperto ubicato al piano terra; detto fabbricato è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90 del secolo scorso con struttura portante in cls armato ed è costituito da piano seminterrato, piano terra porticato, primo, secondo, terzo con soprastante lastrico solare; il compendio immobiliare ha ingresso pedonale e carrabile direttamente da Via Barracano.

L'appartamento ha l'ingresso posto sul lato ovest di un corridoio di accesso comune. Detto ingresso immette nel soggiorno, nella cucina, da cui tramite un piccolo disimpegno ha accesso un servizio igienico, nel corridoio che distribuisce tre camere da letto, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio; l'appartamento è dotato di balconi ubicati sui lati nord e sud e di soprastante lastrico solare avente accesso da una botola ubicata sul ballatoio della scala comune.

La cantinola ha accesso da un corridoio comune ed è costituita da un'ambiente di forma rettangolare.

Il posto auto scoperto ha accesso dalla corte comune e presenta forma rettangolare.

La superficie commerciale del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:

132,2 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 100,3 mq + la sup. omogeneizzata delle pertinenze e accessorie escluse di ornamento e di servizio pari a 31,9 mq costituita dal balcone sud (13,3 mq), dal balcone nord (13,9 mq) dal lastrico solare di proprietà esclusiva (130,2 mq), dalla cantinola (24,2 mq) e dal posto auto scoperto (18,75 mq);

# Francesco Taglialatela

architetto

l'appartamento e la cantinola presentano un'altezza interna pari a 2,78 mt.

## **Totale superficie commerciale 132,2 mq**

La superficie utile del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:

116,7 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 85,9 mq + la sup. omogeneizzata delle pertinenze accessorie esclusive di ornamento e di servizio pari a 30,8 mq costituita dal balcone sud (13,2 mq), dal balcone nord (13,7 mq) dal lastrico solare di proprietà esclusiva (125,4 mq), dalla cantinola (22,4 mq) e dal posto auto scoperto (18,75 mq).

## **Totale superficie utile 116,7 mq**

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'appartamento, nella fattispecie delle pavimentazioni e dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni delle finiture delle pareti e dei soffitti, è complessivamente buono, fatta eccezione per alcune macchie al soffitto e alla parte sommitale delle pareti causate da infiltrazioni dal solaio di copertura; l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento appaiono in buono stato funzionale, gli stessi necessitano di modesti interventi manutentivi.

Lo stato manutentivo e di conservazione della cantinola, nella fattispecie delle pareti, del soffitto, della pavimentazione e della modesta dotazione impiantistica, è complessivamente cattivo.

E' da segnalare un discreto stato di conservazione e manutenzione dell'edificio in cui è ubicata detta unità immobiliare.

Non risulta agli atti che detto immobile sia dotato di Certificato di prestazione energetica e pertanto lo scrivente stima i costi per la redazione di quest'ultimo, comprensive di IVA e CNPAIA, € 500,00.

Quanto suddetto come da seguente documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi:



Foto fabbricato lato nord



Foto fabbricato lato sud

# Francesco Taglialatela

architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto ballatoio d'cesso

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto soggiorno\_pranzo



Foto soggiorno\_pranzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto cucina



Foto cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Francesco Taglialatela

architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto corridoio



Foto ripostiglio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto camera da letto



Foto camera da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto camera da letto

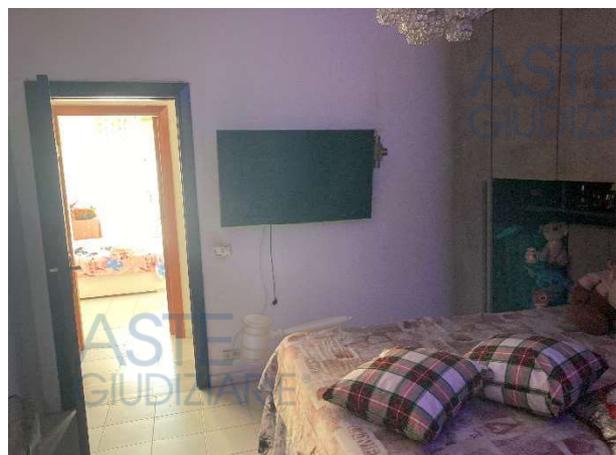


Foto camera da letto

AS  
GIUD

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Cumana n. 118 – 80014 Giugliano in Campania (NA)

tagliafrancesco@gmail.com    tagliafrancesco@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Francesco Taglialatela

architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto camera da letto



Foto camera da letto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto bagno



Foto bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto bagno



Foto bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# Francesco Taglialatela

architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto balcone sud



Foto balcone nord

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto cantinola



Foto cantinola

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto posto auto scoperto



Foto lastrico solare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

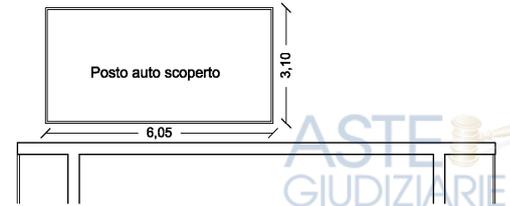
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Napoli Nord**

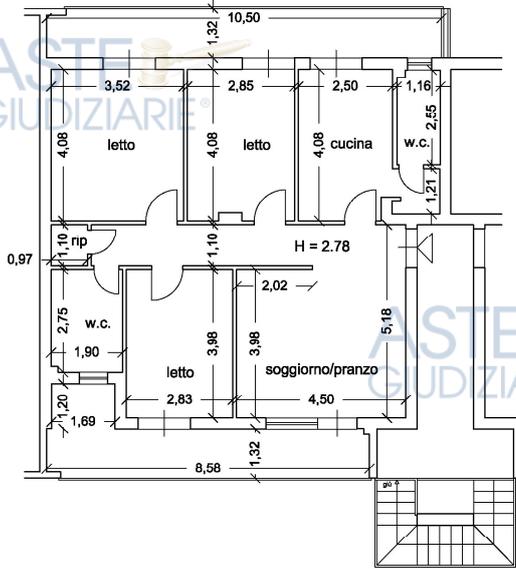
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 284/2024 RGE

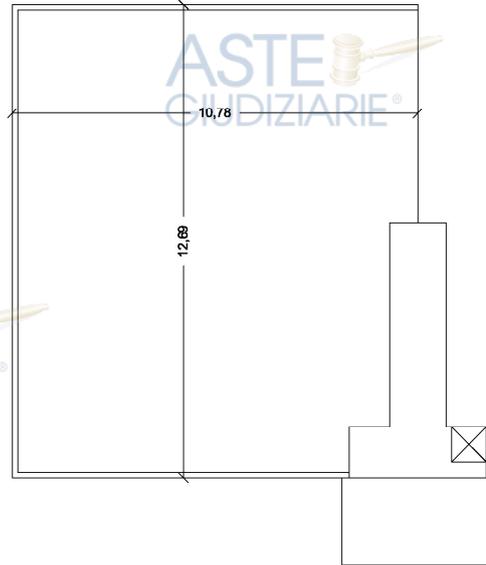
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Buffardo Annamaria



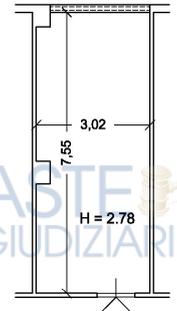
Pianta Piano Terra - Sub. ■



Pianta Appartamento Piano Terzo - Sub. ■



Pianta Lastrico solare Piano Quarto - Sub. ■



Pianta Cantinola Piano S1 - Sub. ■

Rilievo planimetrico dell'immobile sito nel Comune di Giugliano (NA) in C.F. al [redacted] in data 15.11.2024 e 26.11.2024

**Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Il bene pignorato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA)

con i seguenti dati catastali: [redacted]

Il bene attualmente riportato in Catasto Fabbricati con i dati sopra indicati, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla costituzione del 22.12.1998 ad oggi con i medesimi dati catastali, nella fattispecie [redacted] Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 6,5 vani e [redacted] Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 18 m<sup>2</sup>.

Il suolo su cui è ubicato il bene pignorato, identificato in Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al [redacted], come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dall'impianto meccanografico del 12.09.1973 (data antecedente al primo atto anteriore il ventennio dalla trascrizione del pignoramento) al 29.07.1982 al [redacted] [redacted] Qualità FRUTTETO Classe 1 Superficie 41.577 m<sup>2</sup>; dal 29.07.1982 al 15.09.1987,

# Francesco Taglialatela

architetto

in virtù di Frazionamento del 29/07/1982 in atti dal 24/03/1995 53008/87 (n. 133.900/1982), al [REDACTED] Qualità FRUTTETO Classe 1 Superficie 2.950 m<sup>2</sup>; dal 15.09.1987 al 23.01.1989, in virtù di Frazionamento del 15/09/1987 in atti dal 24/03/1995 MOD.12 (n.155.900/1987), al [REDACTED] Qualità FRUTTETO Classe 1 Superficie 617 m<sup>2</sup>; dal 23.01.1989 al 12.08.1989, in virtù del Frazionamento in atti dal 23/01/1989 (n. 3653.F01/1988), al [REDACTED] Qualità FRUTTETO Classe 1 Superficie 9.601 m<sup>2</sup>; dal 12.08.1989 al 11.06.2001, in virtù di Frazionamento del 12/08/1989 in atti dal 24/03/1995 ALLEG. MOD.51 F TP (n. 366.900/1989), al [REDACTED] Qualità FRUTTETO Classe 1 Superficie 8.955 m<sup>2</sup>; dal 11.06.2001 ad oggi, in virtù di Tipo Mappale del 11/06/2001 Pratica n. 282690 in atti dal 11/06/2001, al [REDACTED] Qualità Ente Urbano Superficie 8.939 m<sup>2</sup>.  
Il bene è pervenuto al debitore esecutato, come detto, per averlo avuto assegnato con Atto per Notaio Mario Ferrara del 02.08.2001 trascritto a Napoli 2 il 06.08. 2001 ai nn. 31923/24023. Vi è rispondenza formale dei dati identificativi catastali del bene pignorato indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente; non risultano intervenute variazioni dei dati identificativi catastali del bene pignorato successivamente alla trascrizione del pignoramento dello stesso.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 15.11.2024 e in data 26.11.2024 e la planimetria catastale agli atti, emerge che in quest'ultima sono presenti le seguenti difformità:

Immobile riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED]

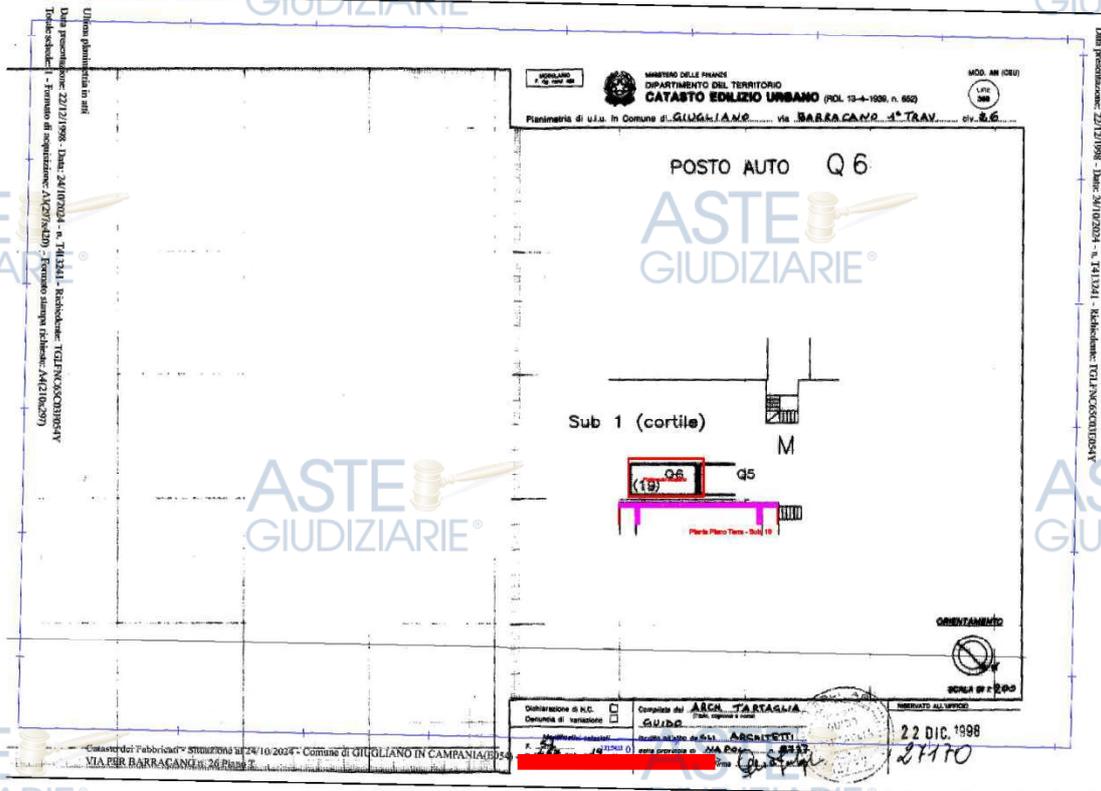
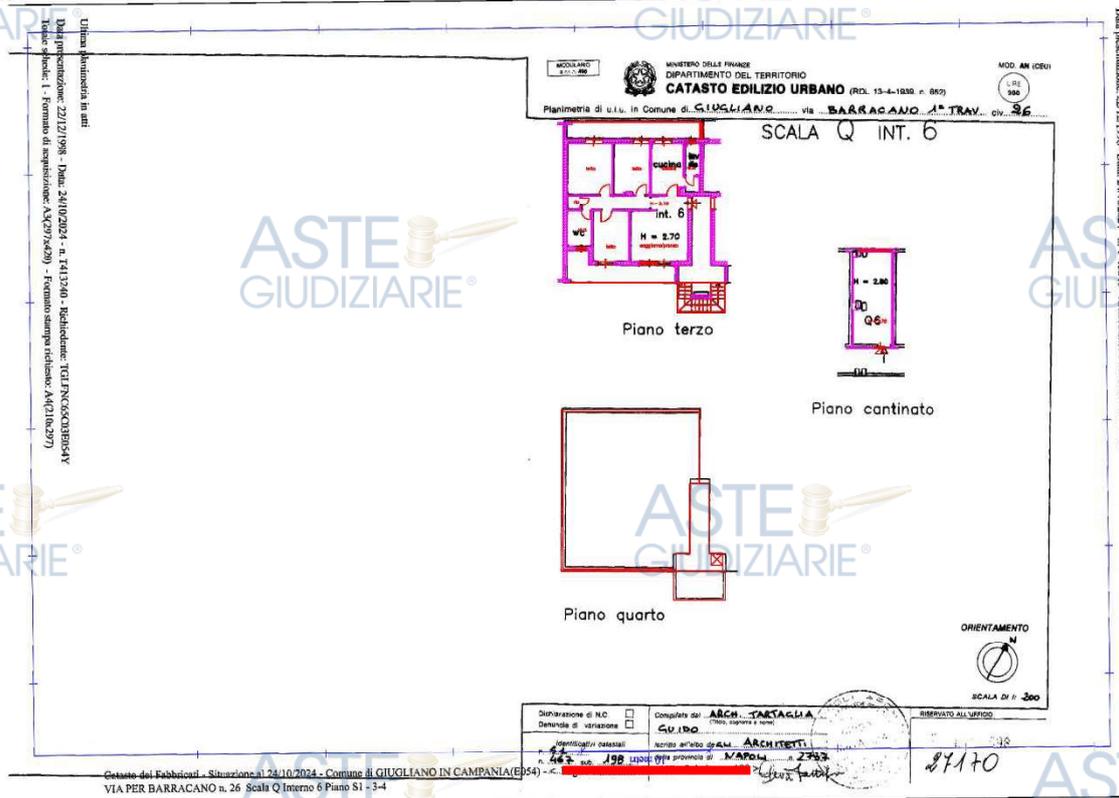
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucatore esterne;
- modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale;
- diversa altezza interna dell'appartamento, nella fattispecie 2,78 ml in luogo di 2,70 ml riportati nella planimetria catastale.
- diversa altezza interna della cantinola, nella fattispecie 2,78 ml in luogo di 2,80 ml riportati nella planimetria catastale.

Immobile riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED]

- modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale;

Di seguito la sovrapposizione tra la situazione riportata nella planimetria catastale e la planimetria dello stato dei luoghi:

Francesco Taglialatelata  
architetto



In riferimento ai costi relativi all'eliminazione delle riscontrate difformità sopra evidenziate, lo scrivente, atteso che la denuncia al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate non comporta,

# Francesco Taglialatela

architetto

per quanto significato ai Quesiti n. 1 e n. 6, l'elaborazione di tipo mappale, determina il seguente prospetto:

- spese tecniche per elaborazione e presentazione di pratica DOCFA, comprensive di imposte e diritti catastali € **1.200,00**.

## **Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Lotto Unico: piena proprietà di appartamento sito al piano terzo di fabbricato ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla via Per Barracano n. 26 dotato di soprastante lastrico solare e di cantinola ubicata al piano interrato, riportato in C.F. al [REDACTED]; posto auto scoperto sito al piano terra, riportato in C.F. al [REDACTED]. L'appartamento ha l'ingresso posto sul lato ovest di un corridoio di accesso comune; detto ingresso immette nel soggiorno, nella cucina, da cui tramite un piccolo disimpegno ha accesso un servizio igienico, nel corridoio che distribuisce tre camere da letto, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio; l'appartamento è dotato di balconi ubicati sui lati nord e sud e di soprastante lastrico solare avente accesso da una botola ubicata sul ballatoio della scala comune. La cantinola ha accesso da un corridoio comune ed è costituita da un ambiente di forma rettangolare. Il posto auto scoperto ha accesso dalla corte comune e presenta forma rettangolare. L'appartamento confina a sud con corte comune, ad est con immobile riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED] e con corridoio comune di accesso, a nord con corte comune, ad ovest immobile riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED]; la cantinola confina a sud con corridoio di accesso comune, ad est con cantinola sub [REDACTED], a nord con terrapieno, ad ovest con cantinola sub [REDACTED]; il posto auto scoperto confinante ad ovest e a nord con corte comune e ad est con posto auto scoperto riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED]. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per l'appartamento in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucaure esterne, modeste differenze planimetriche, diversa altezza interna; per il posto auto scoperto in ordine a modeste differenze planimetriche. Vi è C.E. N. 3 del 04.07.1991; il bene ricade in zona omogenea B/2 (zona di completamento di primo grado) del vigente PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA), esso non è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 32 e 33 della L. 47/85.

PREZZO BASE euro € **105.000,00**.

## **Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il bene pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al [REDACTED] è pervenuto al debitore esecutato, [REDACTED], come detto, per averlo avuto assegnato da [REDACTED] con Atto per Notaio Mario Ferrara del 02.08.2001

13

# Francesco Taglialatela

architetto

trascritto a Napoli 2 il 06.08. 2001 ai nn. 31923/24023; a [REDACTED] il bene è pervenuto per averlo costruito su suolo acquistato da [REDACTED] con Atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Mario Ferrara in data 08.04.1987 e in data 15.04.1987 trascritto a Napoli 2 in data 08.05.1987 ai nn. 12336/9657.

## **Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il compendio immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato risulta realizzato tra la fine degli anni ottanta e gli inizi degli anni novanta del secolo scorso in virtù della C.E. N. 03/91 del 04.07.1991 in variante alla C.E. 37/87 e 411/88, giusta comunicazione del Funzionario E.Q. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA).

Il suolo su cui insiste l'immobile in trattazione, come riportato nella suddetta Comunicazione, ricade in zona omogenea B/2 (zona di completamento di primo grado) del vigente PRG del Comune di Giugliano in Campania (NA), non è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 32 e 33 della L. 47/85; tale suolo non risulta essere demaniale, non risulta appartenere patrimonio indisponibile dell'Ente, non risulta essere gravato da censo, livello, usi civici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 15.11.2024 e 26.11.2024 e quanto rappresentato nel grafico allegato all'ultimo titolo edilizio autorizzativo, nella fattispecie alla C.E. N. 3 del 04.07.1991, emergono le seguenti difformità:

### Appartamento

- a) diversa configurazione delle bucatore esterne;
- b) diversa altezza interna, nella fattispecie 2,78 ml in luogo di 2,70 ml assentita;
- c) modesta differenza dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare;

### Cantinola

- d) frazionamento di unità immobiliare;
- e) diversa altezza interna, nella fattispecie 2,78 ml in luogo di 2,60 ml assentita

### Posto auto scoperto

- f) frazionamento di unità immobiliare e cambio d'uso di viale comune.

Le opere che costituiscono la difformità di cui alla lettera a), d), e) ed f) non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria assentita dell'immobile pignorato; esse rientrano tra le opere soggette a SCIA, come disposto dall'art. 22 comma 1 del DPR 380/2001 e smi e dall'art. 43 ter comma 1 e 2 della L.R. Campania 16/2004 e smi, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione delle stesse ai sensi dell'articolo 37 comma 1 del medesimo DPR.

Le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera b), c), atteso la superficie dell'unità immobiliare in oggetto, quest'ultima compresa tra i 100 e 300 metri quadrati, rientrano nella fattispecie delle tolleranze esecutive di cui al comma 1-bis lett. c) dell'art. 34 bis del più

# Francesco Taglialatela

architetto

volte citato DPR 380/2001 e smi..

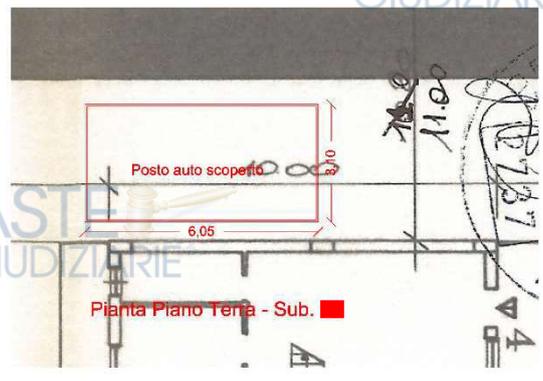
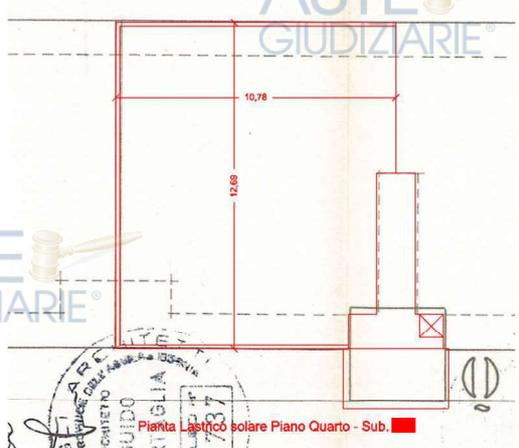
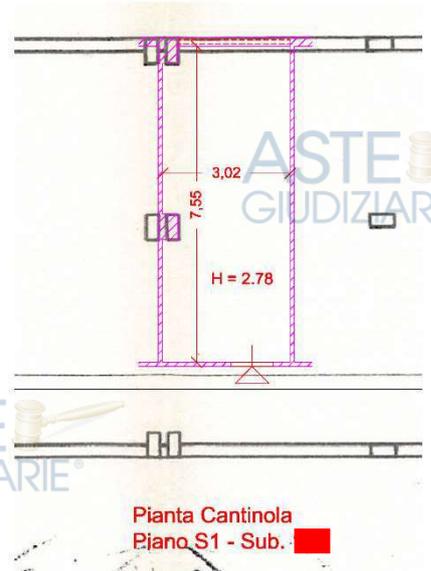
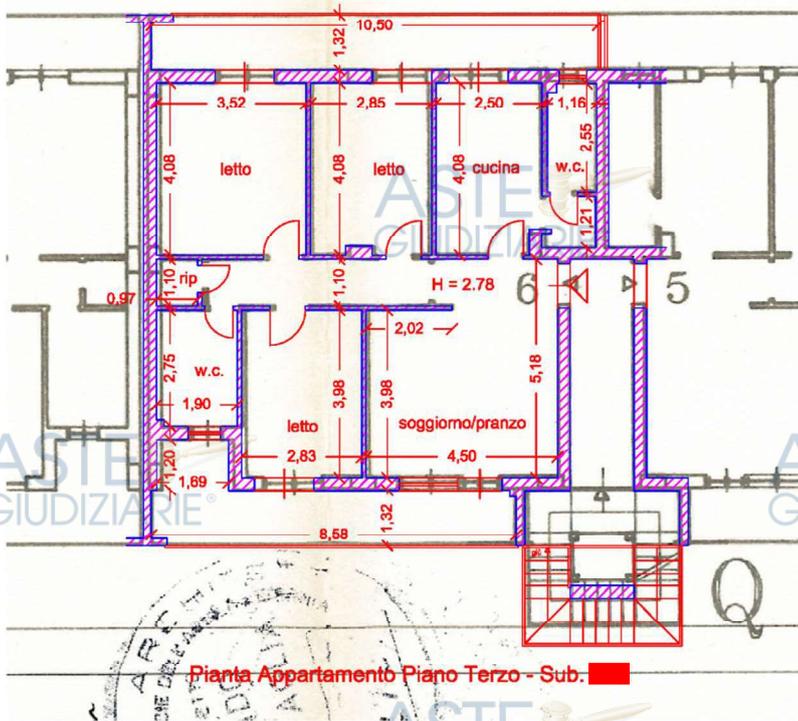
I costi relativi alla rimozione delle difformità sopra descritte, comprensivi della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria comunali sono riportati nel seguente prospetto:

SCIA ex art. 22 comma 1 DPR 380/2001 e smi ai sensi art. 37 comma 1 DPR 380/2001 e smi.

atteso il non significativo aumento del valore venale dell'immobile.

|   |          |                 |   |
|---|----------|-----------------|---|
| Diritti di segreteria                     | €        | 300,00          | + |
| Sanzione amministrativa                   | €        | 1.032,00        | + |
| Spese tecniche comprensive di IVA e CNPAI | €        | 2.000,00        | = |
| <b>Totale</b>                             | <b>€</b> | <b>3.332,00</b> |   |

Di seguito la sovrapposizione della planimetria rappresentata nel grafico allegato alla C.E. del Comune di Giugliano in Campania (NA) N. 3 del 04.07.1991 con la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 15.11.2024 e 26.11.2024 (All. 15).



# Francesco Taglialatela

architetto

## **Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

All'atto dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 15.11.2024, come detto in premessa, è emerso che l'immobile in oggetto è che lo stesso è occupato da [REDACTED], che lo abita in qualità di inquilina unitamente al proprio nucleo familiare.

## **Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Da quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura non emerge l'esistenza di precedenti pignoramenti a carico del bene in trattazione;

- non risultano pendenti per il bene pignorato procedimenti giudiziari civili;
- dalla comunicazione del Funzionario E.Q. del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) in data 01.04.2025 non emerge che per l'area su cui è ubicato il bene pignorato vigano vincoli;
- è attivo presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato il condominio denominato Condominio "Sperimentazione Italsider" I TRAV. Via Per Barracano, 6 Giugliano in Campania (NA) codice fiscale 94222600630; esso è dotato di regolamento condominiale con tabelle millesimali;
- non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù sul bene;
- non risulta siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale del bene pignorato, atteso quanto riportato nella citata comunicazione del Dirigente del Settore Tutela del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA) acquisita in data 11.04.2025.

Di seguito sono distinti oneri e vincoli a carico dell'acquirente e oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- non risultano per il bene in trattazione oneri e vincoli a carico dell'acquirente;

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

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ferrara Mario del 28.06.2001 iscritto a Napoli 2 in data 02.07.2001 ai nn. 24919/4012 rinnovata in data 17.06.2021 ai nn. 30279/3780;
- Pignoramento trascritto a Napoli 2 in data 20 agosto 2024 ai nn.43312/34205;
- Regolarizzazione delle difformità catastali come indicato in risposta al Quesito n. 3, i cui costi, pari ad € 1.200,00, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.
- Regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come indicato in risposta al Quesito n. 6, i cui costi, pari ad € 3.332,00, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

## **Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

**Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

**Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Le spese condominiali relative all'immobile pignorato, come distinte nella nota dell'Amministratore in carica del condominio ove è ubicato tale immobile Dott. [REDACTED]

[REDACTED], acquisita a mezzo mail del 04.04.2025, sono le seguenti:

- € 35,00 per quota mensile condominiale ordinaria;
- € 40,00 per quota mensile Servizio di Portierato/Vigilanza;

Oltre al procedimento giudiziario che ha generato la presente procedura esecutiva, non risultano procedimenti giudiziari in corso.

**Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato sopra descritto. Per tale finalità, la pratica estimativa corrente prevede l'utilizzo di due procedimenti o metodi di stima, nella fattispecie il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico. Il metodo di stima diretto è fondato sul criterio della comparazione ed è adottato quando risulta possibile ricavare, direttamente dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene oggetto della stima, una scala di valori noti riferiti a beni assimilabili al bene stesso. Il metodo di stima indiretto è fondato su elementi e fattori analitici appartenenti al bene oggetto di stima, opportunamente elaborati mediante coefficienti di virtualizzazione; esso è adottato quando non risulta possibile formare una scala di valori noti desumibili dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene stesso. Per l'immobile pignorato, lo scrivente ritiene opportuno scegliere il criterio di stima diretto ovvero sintetico comparativo in quanto è stato possibile ricavare, direttamente da un mercato omogeneo in cui è ipotizzabile lo scambio di tale bene, una scala di valori noti ed attuali riferibili a beni assimilabili al bene stesso. Il parametro tecnico adottato per effettuare la stima con tale criterio, così come indicato nelle linee guida relative al presente quesito, è il metro quadro di superficie commerciale, così come regolato dall'Agenzia del Territorio, assumendo i prezzi medi unitari di mercato praticati nella zona in cui è ubicato l'immobile, riferiti ad abitazioni aventi caratteristiche analoghe allo stesso. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per le residenze site nella zona del Comune di Giugliano in Campania (NA) ove è ubicato il bene in oggetto, nel II semestre 2024, l'intervallo di valori unitari di mercato compreso tra 780,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. Entro tale intervallo, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci appartenenti all'immobile in oggetto, quali la tipologia edilizia e dimensionale, le caratteristiche delle finiture, il livello manutentivo e la dotazione di pertinenze al servizio dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene di poter adottare un valore unitario di mercato pari a 1.000,00 €/mq.

# Francesco Taglialatela

architetto

Le indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari con sede nel Comune di Giugliano in Campanai (NA), basate sul raffronto tra i valori unitari di mercato di residenze con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in trattazione ubicate nel bacino commerciale dello stesso, forniscono i seguenti dati:

- Immobiliare Il Faro con sede in Via Cacciapuoti n.4, intervallo compreso tra 900,00 €/mq e 1.000,00 €/mq;
- Studio Ciccarelli Agenzia Immobiliare con sede in Via Licoda n. 52, intervallo compreso tra 1.100,00,00 €/mq e 1.200,00 €/mq;
- GalileoImmobiliare A.M. con sede in Via Aniello Palumbo n. 74, intervallo compreso tra 950,00 €/mq e 1.050,00 €/mq,

da cui si desume un valore di mercato unitario da adottare, ricavato dalla media aritmetica dei dati rilevati, pari a 1.033,33 €/mq.

Atteso i valori sopra rilevati, il valore di mercato unitario del bene pignorato, ricavato per confronto aritmetico degli stessi, risulta pari a 1.016,66 €/mq. Ai suddetti valori di mercato unitari lo scrivente ritiene applicare un coefficiente di virtualizzazione pari a 0,9 in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene pignorato quali lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, l'adeguatezza della dotazione impiantistica, il livello di piano, l'esposizione, l'affaccio e l'accessibilità. Applicando tale coefficiente di virtualizzazione il sottoscritto determina un valore di mercato unitario pari a 914,99 €/mq. Il valore di mercato dell'immobile pignorato stimato dallo scrivente è pertanto dato dal prodotto tra la superficie commerciale dello stesso ed il relativo valore unitario di mercato, come sopra determinato, meno le somme occorrenti alla regolarizzazione catastale ed urbanistica indicate nei precedenti quesiti, così calcolato:

Sup. comm.le 132,2 mq x 914,99 €/mq - € 4.532,00 (1.200,00 + 3.332,00) = € 116.429,67.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato proposto dallo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, atteso le differenze esistenti al momento della stima tra i suddetti contesti, è dato dall'applicazione di una riduzione del 10% del prezzo di mercato come sopra determinato, così calcolato:

€ 116.429,67 - € (116.429,67 x 10%) = € 104.786,70 in ct € **105.000,00**.

**Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il pignoramento in trattazione non ha ad oggetto una quota indivisa.

**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.**

Lo scrivente ha acquisito il Certificato di residenza storico, l'Estratto per riassunto del registro

# Francesco Taglialatela

architetto



degli atti di matrimonio con annotazione del debitore esecutato.

Giugliano, li 12.04.2025

L'Esperto Estimatore

Arch. Francesco Taglialatela

Allegati:

- All. 1 Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- All. 2 Visura castale storica dell'immobile pignorato;
- All. 3 Visura storica suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 4 Estratto di mappa catastale del suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 5 Certificato di residenza storico del debitore esecutato;
- All. 6 Stato di famiglia del debitore esecutato;
- All. 7 Estratto di Matrimonio con annotazione del debitore esecutato;
- All. 8 Riscontro Sett\_Pianificazione del Comune di Giugliano in Campania (NA);
- All. 9 Riscontro Sett\_Tutela del Territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA);
- All. 10 Copia C.E. N. 3 del 04.07.1991 con elaborati grafici;
- All. 11 Sovrapposizione estratto di mappa SOGEI e immagine satellitare;
- All. 12 Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato rilevato in data 15.11.2024 e 26.11.2024;
- All. 13 Sovrapposizione planimetria catastale con planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato;
- All. 14 Documentazione OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- All. 15 Atto di acquisto immobile pignorato;
- All. 16 Sovrapposizione planimetria C.E. N. 3 del 04.07.1991 con la planimetria dello stato dei luoghi;
- All. 17 Documentazione fotografica.

