
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 294_2023**

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma Dott.ssa Margherita Lojodice**

Custode giudiziario: **Avv. Orlando Piantedosi**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico.....	3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
Identificazione preliminare dei beni.....	3
Titolarità e diritti reali.....	4
Formazione dei lotti.....	4
DESCRIZIONE DEI BENI	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche).....	4
Consistenza.....	8
DATI CATASTALI	8
Osservazioni generali.....	9
SCHEMA SINTETICO	10
PROVENIENZE VENTENNALI	10
REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI	12
Regolarità edilizia.....	12
Normativa urbanistica.....	14
STATO DI POSSESSO	14
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	14
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita.....	15
EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE	15
SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI	15
SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI	15
VALUTAZIONE DEI BENI	15
Criteri di stima.....	15
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato.....	16
Adeguamenti e correzioni.....	17
Determinazione del valore a base d'asta.....	17
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA	18
CERTIFICAZIONI	18
ELENCO ALLEGATI	20



INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli, e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 30/09/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

Identificazione dei beni

Compendio unifamiliare sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Vicinale Pacchianella n. 13, località Varcaturò, caratterizzato da una unità terranea ad uso abitativo, composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, con annessa area cortilizia pertinenziale su cui insistono anche ulteriori piccoli manufatti adibiti a deposito.

Identificazione catastale

I riferimenti catastali del detto compendio risultano i seguenti:

Area cortilizia

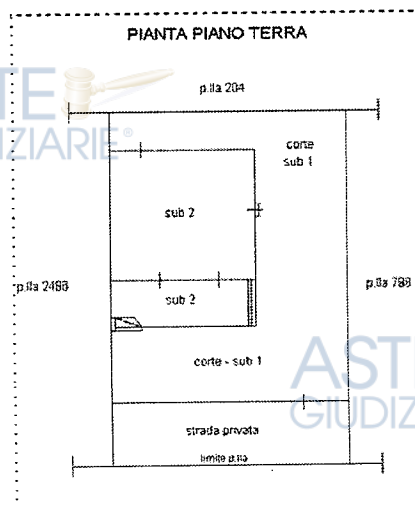
C.F. Comune di Giugliano in Campania: foglio 72, p.lla 1299, sub 1, BCNC, via Ripuaria snc, piano T

Unità abitativa

C.F. Comune di Giugliano in Campania: foglio 72, p.lla 1299, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 6 vani, sup. catastale 137-156 mq, rendita 402,84 euro, via Ripuaria snc, piano T

Lastrico

C.F. Comune di Giugliano in Campania: foglio 72, p.lla 1299, sub 3, cat. F5, via Ripuaria snc, piano 1



I dati identificativi in oggetto sono richiamati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione.

Confini

I confini del compendio risultano essere i seguenti:

strada privata di accesso da via Vicinale Pacchianella, strada privata (foglio 72, p.lla 204) unità aliena (foglio 72, p.lla 2486), unità aliena (foglio 72, p.lla 2796)

TITOLARITÀ E DIRITTI REALI

Il compendio in oggetto risulta pignorato, *per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà*, in danno dei

La piena proprietà dei beni è pervenuta ai debitori, per una quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Cioffi in data 17/01/2017, rep. 50251/23166, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addì 03/02/2017 ai nn. 5648/4604.

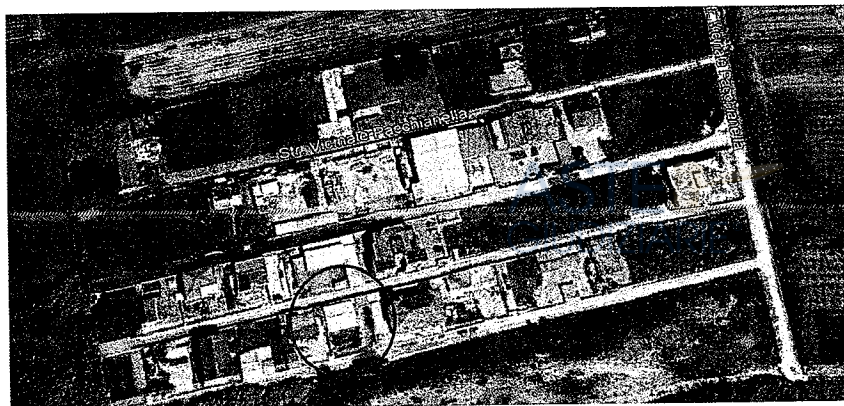
FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un compendio unifamiliare unico il **lotto di vendita è unico**, così identificato e brevemente descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un piccolo compendio unifamiliare sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Vicinale Pacchianella n. 13, loc. Varcaturò, caratterizzato da una unità terranea ad uso abitativo, composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, con annessa area cortilizia pertinenziale su cui insistono anche ulteriori piccoli manufatti adibiti a deposito. L'appartamento risulta censito in C.F. al foglio 72, p.lla 1299, sub 2, cat. A3 mentre l'area cortilizia e il lastrico di copertura restano identificati rispettivamente dal sub 1 (BCNC) e dal sub 3 (cat. F5) della medesima p.lla 1299.

DESCRIZIONE DEI BENI**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)**

Il compendio staggito consta di una unità abitativa unifamiliare sita in Giugliano in Campania (Na) alla via Vicinale Pacchianella n. 13 (già via Ripuarìa), località Varcaturò. Trattasi di un'area periferica compresa tra via Ripuarìa e via Staffetta caratterizzata prevalentemente dalla presenza di unità abitative o, al massimo, di natura ricettiva.



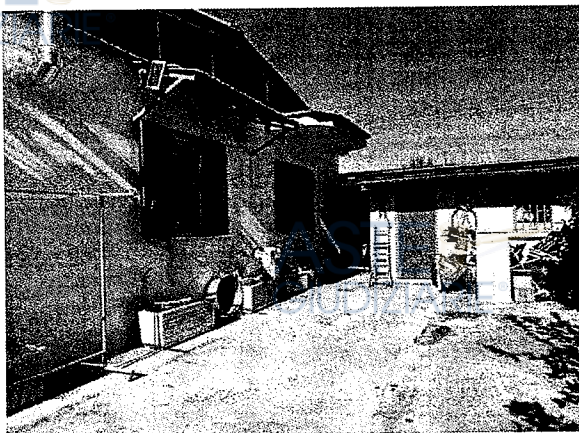
Vista aerea della proprietà sita alla via Vicinale Pacchianella n. 13, Giugliano in Campania (Na)

L'unità staggita trae accesso da un viale privato (in particolare formato da aree larghe circa 5-6 ml afferenti alla consistenza dei lotti di pertinenza delle proprietà che ivi si susseguono), il quale trae origine dalla perpendicolare via Vicinale Pacchianella. Qui, all'attuale civico n. 13, un cancello metallico, con passo sia carrabile che pedonale, realizzato nella recinzione del lotto di interesse, immette in un'area cortilizia. Tanto il lotto quanto l'unità stessa hanno uno sviluppo pressoché regolare, a base rettangolare. L'unità, impostata su un livello rialzato rispetto alla quota della strada e della corte, è allocata nell'angolo nord-ovest del lotto. Quest'ultimo, nell'area di accesso, si presenta asfaltato, sviluppandosi in maniera longitudinale a lambire, lateralmente, l'unità abitativa e, frontalmente, un piccolo manufatto terraneo adibito a deposito posto sul fondo della proprietà, nell'angolo nord-est della stessa.



Sulla sinistra, vista del cancello di accesso all'unità; sulla destra, vista interna del lotto

Tra il manufatto principale e il deposito resta definito un passaggio, coperto da sistema di tettoie, che conduce ad un corridoio posteriore, allocato tra l'unità e il muro al confine nord del lotto di afferenza, sul fondo del quale è sito un altro piccolo manufatto terraneo, sempre adibito a deposito.

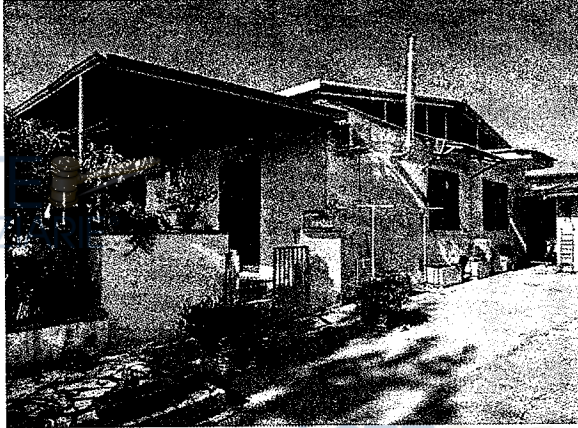


Sulla sinistra, vista del deposito terraneo posto sul fondo del lotto e del limitrofo passaggio; sulla destra, vista del corridoio posteriore e del piccolo deposito/locale tecnico allocato sul fondo dello stesso

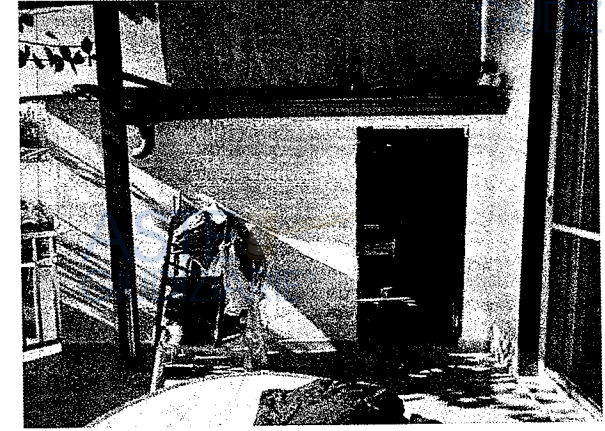
La succitata prima area di corte, utilizzata anche per il parcheggio di autovetture, sulla sinistra, disimpegna prima l'accesso ad una zona attrezzata a giardino/orto, che copre la restante quota cortilizia, e poi l'ingresso al patio posto anteriormente all'unità.

Tale patio, pure rialzato rispetto alla quota della maggiore area cortilizia, risulta definito dalla presenza di una tettoia con struttura metallica. Dallo stesso, che si presenta pavimentato e delimitato da un muretto, si accede, sulla sinistra, all'abitazione e, sul fondo, ad un ulteriore piccolo manufatto adibito a deposito.

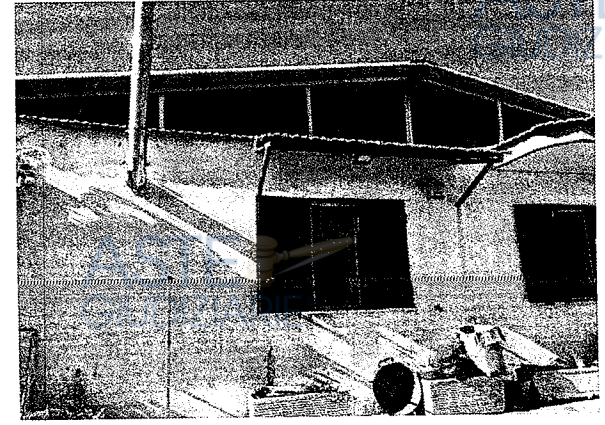
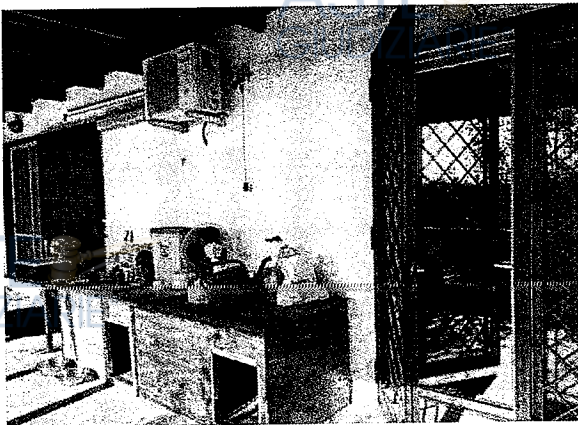
Il piccolo fabbricato unifamiliare è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione; i solai sono in latero-cemento; il tamponamento esterno è in foderi di laterizi intonacati e tinteggiati; le partizioni interne sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; la copertura è piana a lastrico, protetta da sistema di tenuta all'acqua. Allo stato, sulla stessa insiste un sistema di sovracopertura a doppia falda, caratterizzato da lamiera e profili metallici, realizzato a protezione e maggiore isolamento del lastrico originario.



Sulla sinistra, vista dell'accesso al patio e, da questi, all'unità; sulla destra, vista del giardino/orto



Sulla sinistra, vista del patio; sulla destra, dettaglio del deposito posto sul fondo dello stesso (perimetro ovest del lotto)

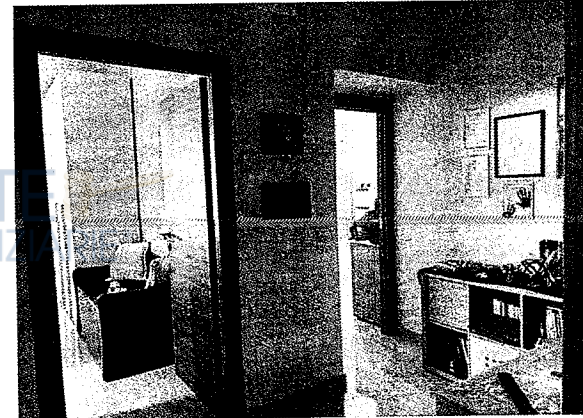
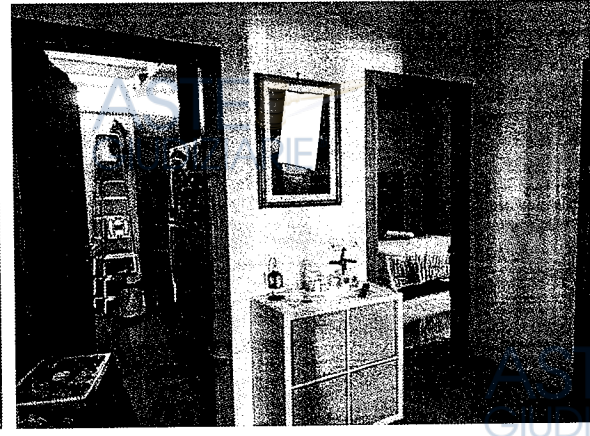


Sulla sinistra, dettaglio dell'accesso all'unità dal patio; sulla destra, vista della struttura/tettoia che insiste sul lastrico di copertura dell'unità



L'unità abitativa nel rilevato assetto risulta composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio. Il tutto in un generale discreto stato manutentivo, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche ivi presenti.

In particolare, presso i luoghi, si apprezza: rivestimenti murari in pittura lavabile e parato nonché, in quota-parte, gres ceramico per cucina e bagni; pavimenti in gres e marmo; infissi interni in legno; infissi esterni, invetriati, con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati. Sono altresì presenti grate metalliche antintrusione. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; non è presente un impianto di riscaldamento ma solo, nel soggiorno, una stufa a legna e, per la climatizzazione dei diversi ambienti, singole unità di condizionamento; la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldino a gas, alimentato da bombole, non essendovi allaccio alla rete del gas di città; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, risultano in discreto stato di conservazione e servizio.



Dettagli interni dell'unità

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del compendio la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione	130,60 mq	1,00	130,60 mq
Deposito assentito	5,20 mq	0,50	2,60 mq
Patio coperto	37,00 mq	0,30	11,10 mq
Depositi non assentiti	26,80 mq	0,10	2,70 mq
Corte/Giardino	280,00 mq	0,10	28,00 mq
Totale superficie convenzionale:			175,00 mq

N.B. Come verrà esemplificato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del compendio, due dei piccoli manufatti terranei adibiti a deposito, esterni all'unità principale, costituiscono superfetazioni non assentite e non sanabili. In quanto tali non vengono annoverati nella determinazione della superficie convenzionale con i criteri di cui sopra, se non in riferimento alla relativa area di sedime.

DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali del compendio risultano essere i seguenti:

Area esterna/Corte

Bene comune non censibile dal 26/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		72	1299	1								VARIAZIONE del 26/10/2016 Pratica n. NAD170316 in atti dal 26/10/2016 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 193957.1/2016)
Indirizzo		VIA RIPUARIA n. SNC Piano T				Parità		A		Mod.59		
Notifica												

Lastrico

Unità immobiliare dal 17/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		72	1299	3			F/5					COSTITUZIONE del 17/06/1991 in atti dal 21/05/1998 CLASSAMENTO PF 98 (n. R.1162.1/1991)
Indirizzo		VIA RIPUARIA Loto U Edificio U Piano 1				Parità		1017207		Mod.58		
Notifica												

Unità abitativa

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		72	1299	2			A/3	2	6 vani	Totale: 146 m ² Totale: esuse aree scoperte: 137 m ²	Euro 402,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA RIPUARIA n. SNC Loto U Edificio U Interno 1 Piano 1				Parità				Mod.58		
Notifica												
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- L'elaborato planimetrico è congruente con le relative identificazioni catastali mentre la planimetria attualmente in atti per l'appartamento (sub 2) non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi a causa di sopraggiunte modifiche tanto alla distribuzione interna degli ambienti quanto a quella prospettica;
- I dati relativi all'indirizzo non sono corretti in quanto, in visura, è riportato ancora il pregresso identificativo (via Ripuarìa snc in luogo dell'attuale via Vicinale Pacchianella n. 13);
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la consistenza e le caratteristiche attuali del compendio;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo agli esecutati per le relative quote e gli spettanti diritti di proprietà;
- Il sub 1, che corrisponde all'area esterna, è stato costituito come bene comune non censibile in data 26/10/2016;
- Il sub 3, che corrisponde al lastrico di copertura, è stato costituito in data 17/06/1991;
- Per costituzione e cronistoria del sub 2, che identifica l'unità abitativa, si rileva quanto di seguito:
 - Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Giugliano in Campania: foglio 72, p.lla 1299, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 6 vani, sup. catastale 137-156 mq, rendita 402,84 euro, via Ripuarìa snc, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - Dati dell'unità immobiliare dal 27/04/2004:
C.F. Comune di Giugliano in Campania: foglio 72, p.lla 1299, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 6 vani, rendita 402,84 euro, via Ripuarìa snc, piano T; dati derivanti da variazione nel

classamento del 27/04/2004 Pratica n. NA0223379 in atti dal 27/04/2004 variazione di classamento (n. 9156.1/2004)

- Dati dell'unità immobiliare dal 21/04/2004:

C.F. Comune di Giugliano in Campania: foglio 72, p.lla 1299, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 6 vani, rendita 402,84 euro, via Ripuaria snc, piano T; dati derivanti da variazione del 21/04/2004 Pratica n. NA0208747 in atti dal 21/04/2004 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 8515.1/2004)

- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

C.F. Comune di Giugliano in Campania: foglio 72, p.lla 1299, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 5,5 vani, rendita 715.000 lire, via Ripuaria snc, piano T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

- Dati dell'unità immobiliare dal 17/06/1991:

C.F. Comune di Giugliano in Campania: foglio 72, p.lla 1299, sub 2, cat. A3, cl. 2, cons. 5,5 vani, rendita 0,95 euro 1.848 lire, via Ripuaria snc, piano T; dati derivanti da COSTITUZIONE del 17/06/1991 in atti dal 21/05/1998 classamento PF 98 (n. R1162.1/1991)

SCHEMA SINTETICO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio unifamiliare sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Vicinale Pacchianella n. 13, loc. Varcaturò, caratterizzato da una unità terranea ad uso abitativo, composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, con annessa area cortilizia pertinenziale su cui insistono anche ulteriori piccoli manufatti adibiti a deposito. L'appartamento risulta censito in C.F. al foglio 72, p.lla 1299, sub 2, cat. A3 mentre l'area cortilizia e il lastrico di copertura restano identificati rispettivamente dal sub 1 (BCNC) e dal sub 3 (cat. F5) della medesima p.lla 1299. Il descritto stato dei luoghi non è pienamente conforme alle planimetrie catastali in atti a causa di sopraggiunte variazioni distributive e prospettiche, con specifico riferimento all'unità abitativa; l'attuale stato del manufatto è il risultato di una edificazione sine titolo, regolarizzata con la concessione in sanatoria n. 5480/SAN/85 del 2004, e di successive modifiche prive, questa volta, di legittimazione e solo parzialmente conformabili. Relativamente a modifiche prospettiche e superfetazioni non assentite, infatti, è necessario il ripristino allo stato cristallizzato con la concessione in sanatoria del 2004. E' stato, all'uopo, operato un adeguamento del valore di stima.

Valore stimato per la piena proprietà del compendio: 196.000,00 €

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio in oggetto risulta pignorato, per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà, in danno

La piena proprietà dei beni è pervenuta ai debitori, per una quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Cioffi in data 17/01/2017, rep. 50251/23166, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addì 03/02/2017 ai nn. 5648/4604. Con detto atto i _____, la prima al tempo separata e il secondo celibe, come risulta dalle allegate certificazioni, acquistano da nato a _____ il _____, la piena proprietà dell'unità unifamiliare, con relativa corte pertinenziale, sita in Giugliano in Campania alla via Vicinale Pacchianella n. 13.

Nel titolo del notaio Cioffi, a riguardo del compendio oggetto di trasferimento, si legge:

Il signor _____
vende e trasferisce
 ai signori _____ che, in comune, indiviso ed in
 quote uguali tra loro, in buona fede,

accettano e acquistano

la piena ed esclusiva proprietà
 della seguente consistenza immobiliare:
*** porzione del fabbricato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vicinale Pacchianella
 n. 13 (in catasto Via Ripuarìa), posta al piano terra con annessi terrazzo a livello, corte
 pertinenziale antistante e latistante il fabbricato di circa metri quadrati 250
 (duecentocinquanta) nonchè sovrastante lastrico solare di copertura, il tutto per una
 consistenza catastale di vani 6 (sei) e superficie catastale totale di metri quadrati 146
 (centoquarantasei).**
*** Confini: nell'insieme confinante con proprietà _____ o/o suoi aventi causa,
 con strada privata di accesso e con proprietà _____ ero suoi aventi causa, salvo
 altri.**
*** Dati Catastali: il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in
 Campania presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio,
 esattamente intestato a _____ nato a _____ il _____ proprietario per
 1/1 come segue:**
 - foglio 72 (settantadue), particella 1299 (milleduecentonovantanove) subalterno 2
 (due), Via Ripuarìa sc, piano T, interno 1, lotto U, edificio U, categoria A/3, classe 2,
 consistenza vani 6, superficie catastale totale mq.146, rendita euro 402,84 (quattrocentodue
 virgola ottantaquattro);
 - foglio 72 (settantadue), particella 1299 (milleduecentonovantanove) subalterno 3
 (tre), Via Ripuarìa, piano 1, lotto U, edificio U, categoria lastrico solare;
 - foglio 72 (settantadue), particella 1299 (milleduecentonovantanove) subalterno 1
 (uno), Via Ripuarìa sc, piano T, bene comune non censibile.

Al _____ come sopra generalizzato, la piena proprietà dei luoghi era pervenuta
 per acquisto da _____ nata a _____ il _____ in virtù di atto di
 compravendita rogato dal notaio Giancarlo Laurini del 06/07/2004, rep. 72900/16004, trascritto
 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addì 10/07/2004 ai nn. 34457/24458.

Il compendio, nel citato titolo, viene così descritto

OGGETTO. La signora (_____)	A vende al signor (_____)
_____) che acquista la piena ed assoluta proprietà	
del seguente immobile sito in Giugliano in Campania (NA)	
alla Via Ripuarìa s.n.c. e precisamente: _____	
* appartamento ubicato al piano terra composto di tre vani	
ed accessori, con annesso terrazzo a livello, sovrastante	
lastrico solare di copertura e corte pertinenziale anti-	
stante e latistante il fabbricato; il tutto confinante con	
proprietà _____ con strada privata di ac-	
cesso, con restante proprietà della parte venditrice, sal-	
vi altri e riportato nel catasto fabbricati di detto Comu-	
ne in ditta parte venditrice, foglio 72, particella 1299,	
subalterno 2, categoria A/3, classe 2, vani 6, rendita eu-	
ro 402,84, l'appartamento e subalterno 3, il lastrico so-	
lare. _____	

Alla suindicata l'area censita in C.T. al foglio 72 p.lla 799 (da cui, per frazionamento, è derivata l'attuale p.lla 1299, sulla quale sono stati edificati i manufatti di causa) era pervenuta per donazione della nuda proprietà dalla madre, nata a ..., che riserva per sé e per il coniuge ..., nato a ... il usufrutto sul cespite donato, in virtù di atto rogato dal notaio Salvatore Sica in data 30/10/1980, rep. 74115/9344, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addi 25/11/1980 ai nn. 28091/24574. Con il decesso dei signori rispettivamente in data 28/10/1992 e 04/06/1985, l'usufrutto loro spettante si è riunito alla nuda proprietà.

Nel titolo del notaio Sica, in particolare, a riguardo del terreno donato, si legge:

la costituito fuori, liberamente e senza alcuna condizione di imperpetuo in onore della legittimità e l'essenziale e pervenuto alla disponibile e con esplicita opera dalla collazione, alla presenza degli atti testimoni, dell'ufficio rustico n° di famiglia di Campiano, denominato "Marsilio di Verceturo", riferato in catasto rustico alla partic. 7310 foglio 72 maffale 205, dove:

B) in favore di un figlio che accetta e inquadra, la funzione di ciassetti e centine quattro a corpo; con finanze on la ... dove federale di proprietà ... di ... di ... in ... del ... tipo di frazionamento, in seguito del ... foglio 72 maffale 299 (p.la 205/d) are 17.04

Come si evince dalla allegata visura catastale storica della p.lla 1299, foglio 72, in C.T., l'attuale lotto è derivato dal frazionamento della donata p.lla 799.

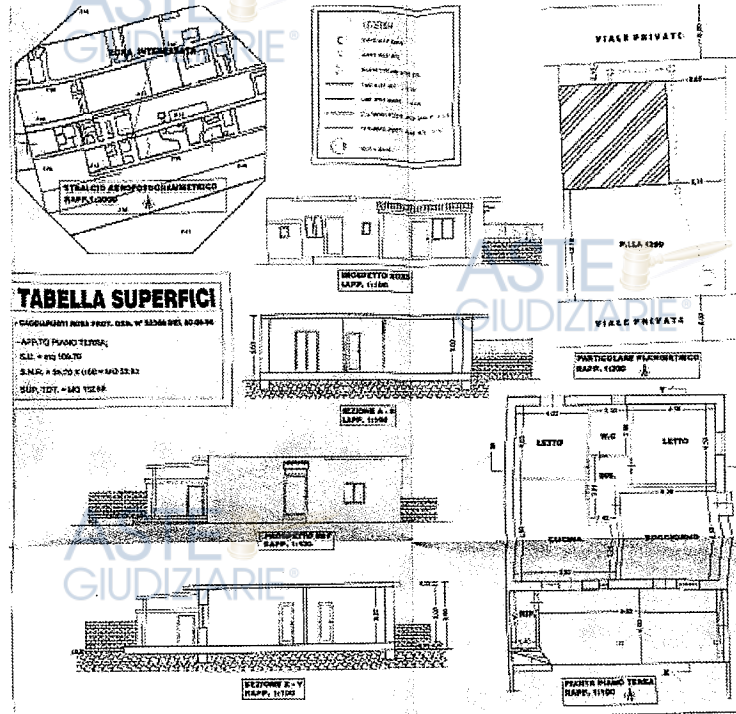
REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio costituito dall'abitazione terranea, oltre un limitrofo piccolo deposito nonché la copertura del patio, così come la recinzione del lotto di afferenza, è stato edificato a cura della sig.ra ..., che avevano acquisito il suolo di pertinenza nel 1980, in totale assenza di titoli autorizzativi. La stessa successivamente, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, ha poi presentato istanza di condono volta a sanare l'abuso commesso. L'istanza è stata acquisita al protocollo del comune di Giugliano in Campania in data 30/09/1986 con n. 33386. A fronte di detta richiesta, e delle successive integrazioni, in data

22/06/2004 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 5480/SAN/86. Il titolo in oggetto, come recita il relativo dispositivo, sana la realizzazione di un piccolo *fabbricato adibito a civile abitazione composto da un piano terra*.

Nei grafici allegati alla pratica, la consistenza sanata risulta così rappresentata.



Planimetrie dello stato dei luoghi sanato con la concessione in sanatoria n. 5480/SAN/86

In tale assetto l'unità, nel 2017, viene acquistata dagli esecutati: tanto si può presumere a giudicare dal grafico catastale (conforme a quello della concessione del 2004 e alla stessa coevo) allegato all'atto di compravendita del notaio Cioffi rep. 50251/23166 del 17/01/2017.

I sig. apportano successivamente alcune modifiche ai luoghi. Dal confronto con lo stato attuale degli stessi, infatti, si desume che viene leggermente modificata la distribuzione interna degli ambienti, vengono operate modifiche prospettiche (in particolare spostata la porta di ingresso), vengono realizzati altri due piccoli manufatti terranei adibiti a deposito nonché installate piccole tettoie a copertura parziale del passaggio tra l'abitazione e il manufatto allocato nell'angolo nord-est del lotto. Più recentemente, nel 2024, viene anche realizzata una struttura metallica, con tettoia a doppia falda, installata sull'originario lastrico di copertura a protezione ed isolamento dello stesso.

Non risultando nei registri del competente ufficio tecnico comunale pratiche edilizie presentate per le modifiche di cui sopra, deve concludersi che le variazioni rispetto al titolo in sanatoria del 2004 siano da intendersi operate abusivamente. Di tali abusi, anche attesa la destinazione urbanistica dell'area di afferenza (zona agricola), è sanabile la sola diversa distribuzione interna: modifiche prospettiche e superfetazioni (in particolare, il piccolo deposito posteriore e quello posto nell'angolo nord-est del lotto nonché la sovracopertura a doppia falda e le altre tettoie, ad eccezione di quella del patio anteriore) vanno eliminate, al fine di ripristinare lo stato assentito e ottenere la piena regolarizzazione dell'assetto urbanistico dei luoghi.

Di tali circostanze si terrà conto in sede della successiva stima del valore di mercato del compendio nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per il ripristino dei luoghi

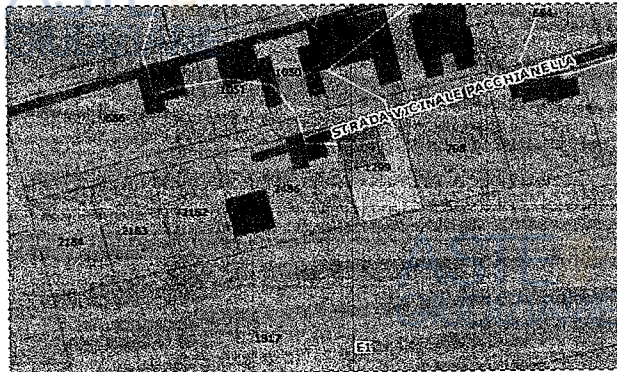
relativamente alle variazioni apportate sine titolo, e non sanabili, nonché per l'istruzione e la presentazione della relativa pratica edilizia, e di quelle accessorie eventualmente dovute, ivi incluse tutte le spese del caso, come quelle tecniche. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Allegata all'atto del notaio Cioffi del 2017 risulta una *attestazione di prestazione energetica* relativa all'unità abitativa (APE); il documento risale al 2015 e, avendo validità decennale, è in scadenza. Si degnala che l'onere stimato per una aggiornata redazione dell'attestazione è stimabile in 350,00 euro;
- Non si rinvergono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità nell'attuale assetto;
- Non si rinviene alcuna *licenza di abitabilità* o agibilità dell'unità nell'attuale assetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso staggito ricade in Zona E1 – agricola normale - del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente per il Comune di Giugliano in Campania. L'area non presenta specifici e particolari vincoli paesaggistici. L'area risulta soggetta a rischio idraulico.



STATO DI POSSESSO

Il compendio, allo stato, è occupato dagli esecutati che ivi hanno la loro residenza.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza dei beni;

- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 03/02/2017 ai nn.5651/652 di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Cioffi Giuseppe del 17/01/2017, rep.50252/23167, per euro 320.000,00 a garanzia di euro160.000,00, contro nata in nato in a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 21/09/2023 ai nn.45428/35398 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, notificato in data 13/07/2023, contro nata in e nato in il a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutati e beni staggiti. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati e non ne è risultato altro oltre quanto sopra.

EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE

Il compendio pignorato non è edificato su suolo demaniale.

SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli o oneri condominiali da considerare e valutare nell'ambito della presente giacché non esiste una realtà condominiale formalmente costituita.

VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi,

infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI E2 – Suburbana), e il Borsino Immobiliare, parimenti aggiornato, per la medesima zona di afferenza.

Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA
 Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO,%20VIA%20SAN%20NULLO,%20VIA%20RIFUGIA
 Codice zona: E2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	590	910	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Quotazioni immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Tipologia	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni riferite in base alla qualità superiore della zona	€ 1.560	€ 1.955	€ 1.180
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni riferite in base alla qualità media della zona	€ 1.357	€ 1.981	€ 1.024
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni riferite in base alla qualità inferiore della zona	€ 979	€ 1.175	€ 783
Ville e Villini Quotazioni riferite in base alla qualità della zona	€ 1.399	€ 1.748	€ 1.056

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando la destinazione e l'uso del piccolo compendio, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità come del fabbricato di afferenza e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
Abitazioni unifamiliari in zona suburbana, presenza di pertinenze, discrete condizioni	1.350,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Compendio staggito	175,00 mq	1.350,00 €/mq	236.250,00 €
Valore del compendio			236.250,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione in quanto nel valore unitario assunto si sono già considerate le condizioni dei luoghi
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende qui integralmente richiamato, attesa la specificità dell'assetto rilevato, si opera un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 12% del valore di mercato sopra calcolato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Gli oneri per l'aggiornamento catastale che dovrà essere effettuato si intendono assorbiti dalla detrazione operata per la regolarità edilizia giacché detto adempimento è atto dovuto in sede di chiusura della pratica edilizia relativa alla conformazione/riattazione dei luoghi
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del lotto oggetto di pignoramento risulta così determinato (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
<i>Compendio staggito</i>	236.250,00 €	196.087,00 €
	Valore della piena proprietà	196.000,00 €

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la piena proprietà del lotto.

CERTIFICAZIONI

Si allegano i certificati di residenza e stato civile degli esecutati.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 09/01/2025

L'Esperto nominato
ing Alba De Pascale



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale:
 - Visure storica dell'unità C.F. foglio 72, p.IIa 1299, sub 1
 - Visure storica dell'unità C.F. foglio 72, p.IIa 1299, sub 2
 - Visure storica dell'unità C.F. foglio 72, p.IIa 1299, sub 3
 - Elaborato planimetrico
 - Planimetria catastale in atti dell'unità C.F. foglio 72, p.IIa 1299, sub 2
 - Visure storica dell'area di sedime
 - Estratto di mappa dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Cioffi in data 17/01/2017, rep. 50251/23166
- ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Giancarlo Laurini in data 06/07/2004, rep. 72900/16004
- ALL. 5 – Atto di donazione rogato dal notaio Raffaele Sica in data 30/10/1980, rep. 74115/9344

Documentazione relativa alla regolarità edilizia dei beni

- ALL. 6 – Estratto del fascicolo relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 5480/SAN/86 del 2004

Documentazione relativa alle formalità gravanti sui beni

- ALL. 7 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutati, beni staggiti)

Certificazioni

- ALL. 8 – Certificati di stato civile degli esecutati

Documentazione fotografica

- ALL. 9 – Documentazione fotografica