



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



III SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni      Giudice Dott. AULETTA Alessandro

Promossa da:

Contro

\_\_\_\_\_



RELAZIONE DEL

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tecnico incaricato

Ing. Mauro PIERRO

Corso Europa, 72 - NAPOLI





## Sommario

|   |    |
|---|----|
| <b>PREMESSA</b> .....   | 3  |
| <b>ATTIVITÀ DEL C.T.U.</b> .....  | 4  |
| <b>RISPOSTA AI QUESITI</b> .....  | 4  |
| VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.  | 4  |
| <b>QUESITO 1:</b> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO  | 5  |
| <b>QUESITO 2:</b> ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.  | 7  |
| <b>QUESITO 3:</b> PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.  | 15 |
| <b>QUESITO 4:</b> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.   | 16 |
| <b>QUESITO 5:</b> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.  | 16 |
| <b>QUESITO 6:</b> VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.  | 17 |
| <b>QUESITO 7:</b> INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.  | 18 |
| <b>QUESITO 8:</b> SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.   | 19 |
| <b>QUESITO 9:</b> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.   | 20 |
| <b>QUESITO 10:</b> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.   | 20 |
| <b>QUESITO 11:</b> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.  | 20 |
| <b>QUESITO 12:</b> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.   | 20 |
| <b>QUESITO 13:</b> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.   | 24 |
| <b>QUESITO 14:</b> ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO. | 24 |
| <b>ELENCO ALLEGATI</b> .....  | 24 |
| 1. VERBALE DI SOPRALLUOGO   |    |
| 2. VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE  |    |
| 3. PRATICA DOCFA E PLANIMETRIA STATO ATTUALE LUOGHI   |    |
| 4. ATTO DI POSSESSO, ATTO COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE.  |    |
| 5. ESTRATTO DI MAPPA, ZONE OMI  |    |
| 6. RILIEVO FOTOGRAFICO  |    |
| 7. ESTRATTO PRG E SIT COMUNE DI MELITO DI NAPOLI  |    |
| 8. ESTRATTO REGISTRO ATTO MATRIMONIO E CERTIFICATI DI RESIDENZA   |    |
| 9. DOMANDA CONCESSIONE IN SANATORIA E CERTIFICAZIONI URBANISTICHE COMUNE DI MELITO DI NAPOLI  |    |



## Relazione del consulente tecnico di ufficio

### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola CASERTA, con provvedimento del 16 Maggio 2017, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Ing. Mauro Pierro, con studio in Napoli al Corso Europa n. 72, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli al n° 14630 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n° 11510, assegnando il seguente incarico:

**Controllo Preliminare:** Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

**Quesito 1:** Identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

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

**Quesito 3:** Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

**Quesito 4:** Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

**Quesito 6:** Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

**Quesito 7:** Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

**Quesito 8:** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

**Quesito 9:** Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

**Quesito 10:** Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

**Quesito 12:** Procedere alla valutazione dei beni.

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

**Quesito 14:** Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.





### **ATTIVITÀ DEL C.T.U.**

Il sottoscritto, con decreto del 16 Maggio 2017, è stato nominato CTU per la procedura R.G. 314/2015 del Tribunale di Napoli Nord. Il giorno 25 Maggio 2017, il sottoscritto, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per via telematica.

Prima di procedere ai sopralluoghi presso i cespiti oggetto della presente procedura, lo scrivente acquisiva presso i competenti Uffici la documentazione catastale, notarile, ipotecaria ed urbanistica relativa agli immobili in oggetto.

Sulla scorta di tale documentazione e previo studio della stessa, il giorno 4 Luglio 2017 alle ore 10,30 procedeva ad un primo sopralluogo presso l'immobile, al fine di esperire le necessarie operazioni peritali.

A tale sopralluogo presenziava il sig. \_\_\_\_\_ ed il dott. Antonello Palma in qualità di custode giudiziario della procedura.

Alla presenza dei suddetti, con il supporto delle relative planimetrie catastali, si procedeva al rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati, siti in Giugliano in Campania alla via Vicinale Masseria Vecchia n. 222/32.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

A conclusione della attività svolta e dello studio della documentazione acquisita in atti, il C.T.U. ritiene di poter così rispondere ai quesiti posti dal mandato:

## **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

**Controllo Preliminare:** Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione in atti è completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

Risulta depositata in Cancelleria, la relazione notarile sostitutiva redatta per incarico dell'avvocato del creditore procedente, dal Dott. FASANO Francesco, notaio in Napoli inerente la proprietà, libertà e disponibilità degli immobili siti in Giugliano in Campania, strada vicinale Masseria Vecchia 222/32, di proprietà \_\_\_\_\_

Detta certificazione documenta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riguardante l'immobile pignorato, come di seguito descritto:



- Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Giugliano in Campania, Strada Vicinale Masseria Vecchia n°222/32 e precisamente: appartamento ubicato al piano terra composto da 5,5 vani catastali, riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati: foglio 84, p.lla 304, sub 2, Strada Vicinale Masseria Vecchia n°222/32, piano T, int. 1, Cat. A/2, classe 4, vani 5,5, rendita catastale € 340,86.

La certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato l'immobile, del 23 Settembre 1994, rogito del notaio [redacted], trascritto in data 8 Ottobre 1994 ai nn. [redacted] 4, quindi antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Alla relazione sono allegati estratto catastale storico, estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile.

I dati catastali attuali dell'immobile sono riportati nella relazione ipocatastale.

Alla relazione non è allegato l'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio dell'esecutato, che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire ed allegare alla presente relazione (allegato 8).

Da tale documentazione si evince che l'esecutato risulta coniugato in data

con [redacted]. Nelle annotazioni è precisato che, "con provvedimento del Tribunale di Napoli in data [redacted] è stata omologata la separazione [redacted] il [redacted] in [redacted]".

## Quesito 1: Identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

L'esecutato risulta essere pieno ed esclusivo proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

All'esecutato i beni sono pervenuto nel modo seguente:

- Atto di donazione [redacted] del 2 agosto 1994, rogito del notaio [redacted] e Registro n° 33371 a favore tra gli altri [redacted] contro [redacted] Napoli il [redacted] [redacted] ator a Napoli [redacted] questi ultimi [redacted] proprietà dell'immobile oggetto della presente.



E' stato acquisito l'atto di donazione presso lo studio notarile che ha stipulato l'atto, che è stato allegato alla presente relazione (allegato 4).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quanto in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti sopra riportati.

Per quanto inerente i beni pignorati, di seguito l'estratto dell'atto di pignoramento:

*"i beni che intende siano sottoposti ad esecuzione ... per l'intera quota spettante al debitore, e precisamente:*

*in comune di Giugliano in Campania (Na), alla via Vicinale Masseria Vecchia n.222/32, in Catasto del predetto comune, foglio 84, particella 304, categoria A/2, sub.2, piano T, int. 1, consistenza 5,5 vani, classe 4, rendita euro 340,86"*

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono riportati nella tabella di seguito:

| CATASTO FABBRICATI |      |        |           |      |      |           |        |             |                      |          |
|--------------------|------|--------|-----------|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| Comune             | Sez. | Foglio | Part.Illa | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | consistenza | Superficie Catastale | Rendita  |
| E504               |      | 84     | 304       | 2    |      | A/2       | 4      | 62 mq       |                      | € 340,86 |

I dati sopra riportati (invarianti rispetto alla data del pignoramento) coincidono con quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

Si è provveduto a recepire estratto di mappa (allegato 5) della particella su cui è edificato l'immobile. L'area di sedime destinata al fabbricato coincide con quella rilevata da aerofotogrammetrie estratte da internet (google Maps, vedi immagini di seguito riportate).





Figura 2 – Estratto di Mappa

Il bene oggetto di pignoramento per le sue caratteristiche, in fase di vendita può formare un unico lotto.

Di seguito si procede alla sua identificazione:

#### LOTTO UNICO

Appartamento individuato dai seguenti dati catastali:

| CATASTO FABBRICATI |      |        |       |      |      |           |        |             |                      |          |
|--------------------|------|--------|-------|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| Comune             | Sez. | Foglio | P.IIa | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | consistenza | Superficie Catastale | Rendita  |
| E504               |      | 84     | 304   | 2    |      | A/2       | 4      | 62 mq       |                      | € 340,86 |

L'immobile, individuato con l'interno 2, si trova al piano terreno del fabbricato e presenta i seguenti confini:

- A nord confina con p.IIa C.T. 302
- A est confina con cassa scale ed altra uiu stesso immobile sub 1.
- A sud confina con cortile prospiciente Via Vicinale Masseria Vecchia.
- A ovest confina con cortile comune prospiciente p.IIa C.T. 305

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

Le operazioni peritali si sono svolte presso l'immobile pignorato, previa comunicazioni di rito, nel giorno 04 Luglio 2017 alle ore 10,30.



In occasione del sopralluogo, del quale si allega il verbale (Allegato 1), sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici.

Si è provveduto ad acquisire la visura catastale (attuale e storica) (Allegato 2) dell'immobile pignorato, da cui si evince che l'immobile siti in Giugliano in Campania, alla via Vicinale Masseria Vecchia n° 222/32 e risulta censito all'Agenzia del Territorio di Napoli con i seguenti dati:

| CATASTO FABBRICATI |      |        |       |      |      |           |        |             |                      |          |
|--------------------|------|--------|-------|------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| Comune             | Sez. | Foglio | P.IIa | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | consistenza | Superficie Catastale | Rendita  |
| E504               |      | 84     | 304   | 2    |      | A/2       | 4      | 62 mq       |                      | € 340,86 |

I dati reali ed attuali dei beni coincidono con quelli riportati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, a meno di differente disposizione di alcune divisioni interne dell'appartamento. A valle dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, si è provveduto a redigere planimetria dei luoghi di causa (allegato 3).

1. Descrizione della zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati

Gli immobili oggetto del pignoramento ricadono, come precedentemente precisato, nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Vicinale Masseria Vecchia n.ro 222/32.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili si trova in una zona periferica, prettamente residenziale, del comune di Giugliano in Campania.



Figura 1 - Aerofotogrammetria

2. Descrizione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva fanno parte di un edificio plurifamiliare costituito da 2 piano fuori terra.



Figura 2 – Vista Edificio

Antistante l'immobile è presente un cortile comune che affaccia su via Vicinale Masseria Vecchia. L'ingresso alla cassa scale dell'edificio si trova alle spalle dell'edificio rispetto al cortile comune.



Figura 3 - Vista Ingresso Edificio



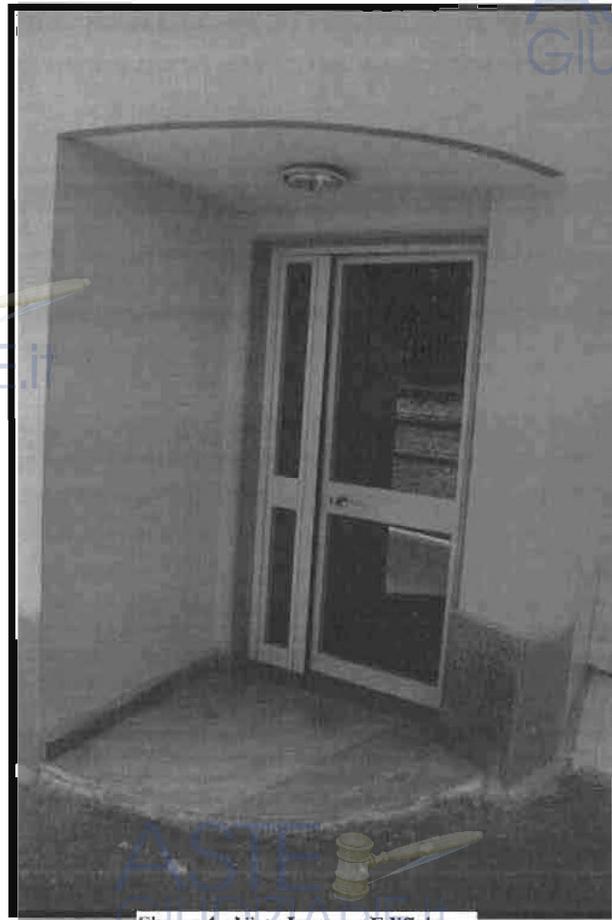


Figura 4 - Vista Ingresso Edificio

Il corpo di fabbrica è presumibilmente costituito in cemento armato, con solai presumibilmente in latero-cementizio. Le caratteristiche dell'edificio sono di tipo civile con prospetti intonacati.

La palazzina non è dotata di ascensore.

L'edificio nel suo complesso risulta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio si trova a poca distanza dall'ingresso Licola della domiziana (SS 7 qtr).

### 3. Descrizione dell'immobile pignorato

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, si trova al piano terra dell'edificio.

L'immobile attualmente è adibito a utilizzo di tipo abitativo coerentemente con quanto previsto dalla sua categoria catastale.

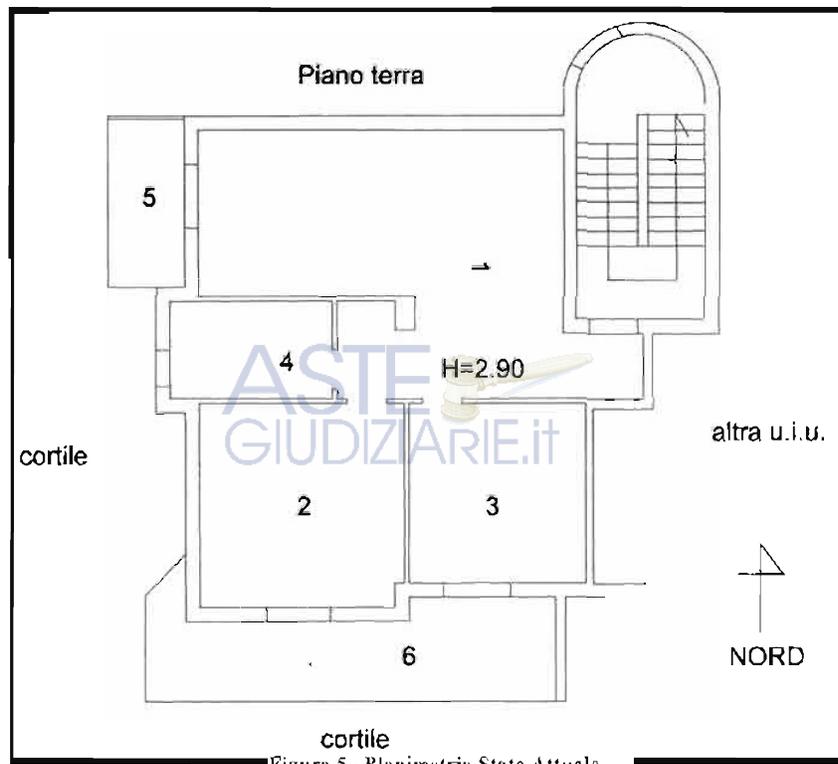
L'appartamento è costituito da un soggiorno una cucina, due camere da letto ed un bagno.



L'immobile, individuato con l'interno 2 (dati catastali fl.84, p.lla 304, sub. 2), si trova al piano terra e presenta i seguenti confini:

- A nord confina con p.lla C.T.
- A est confina con cassa scale ed altra uiu stesso immobile sub 1.
- A sud confina con cortile prospiciente Via Vicinale Masseria Vecchia.
- A ovest confina con cortile comune prospiciente p.lla C.T. 305.

Si è provveduto a redigere planimetria dello stato dei luoghi in base ai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, planimetria riportata nella figura di seguito ed allegata alla presente relazione (allegato 3).



La planimetria dello stato dei luoghi risulta sovrapponibile a quella presentata al catasto, a meno di una piccole differenze di posizionamento nelle divisione interne degli ambienti, e nella dimensione e nella dislocazione delle finestre dell'edificio.



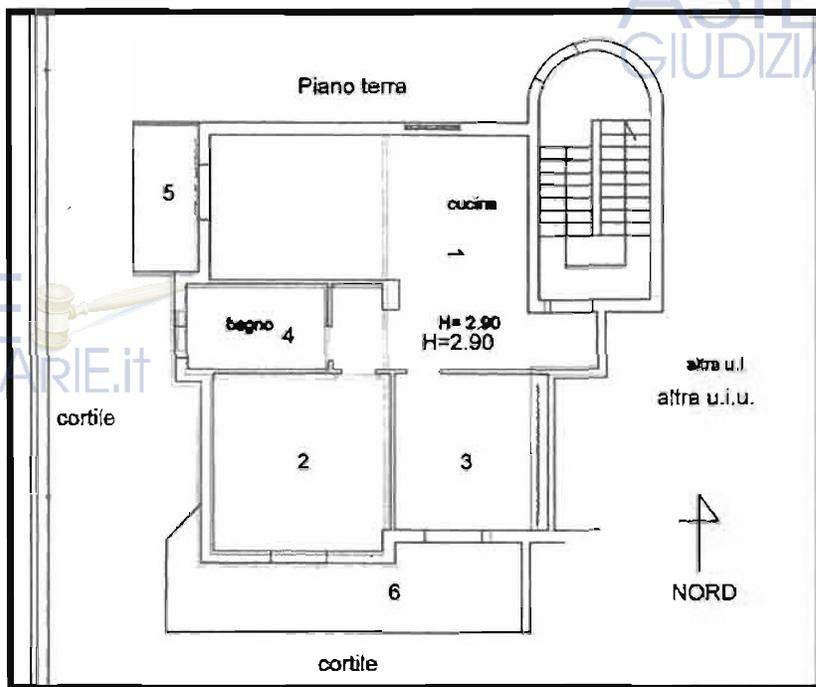


Figura 6 – Sovrapposizione Planimetria Stato Attuale - progettuale

Di seguito si riportano le superfici calpestabili dei singoli ambienti interni dell'appartamento:

| ID            | Ambiente         | m <sup>2</sup> (netti) |
|---------------|------------------|------------------------|
| 1             | Soggiorno/cucina | 36,83                  |
| 2             | Camera 1         | 17,94                  |
| 3             | Camera 2         | 13,28                  |
| 4             | Bagno 1          | 6,60                   |
| <b>Totale</b> |                  | <b>74,65</b>           |
| 5             | Balcone 1        | 5,40                   |
| 6             | Balcone 2        | 15,98                  |

Nb: l'id riportato nella prima colonna identifica la stanza sulla planimetria redatta e sopra riportata

Di seguito un prospetto ricapitolativo in cui si riassumono il totale delle superfici nette (calpestabile) e delle superfici commerciali (come da D.l. del 23/3/1998 n. 138, Allegato C, vedi quesito 12) rilevate in base alle misurazioni effettuate:

| Tipologia superficie         | Mq    |
|------------------------------|-------|
| Netta Interna (Calpestabile) | 74,65 |
| Netta Balconi                | 21,38 |
| Commerciale coperta          | 86,80 |
| Commerciale totale           | 93,21 |

All'appartamento si accede attraverso la cassa scale dell'edificio. L'immobile si trova al piano ammezzato della palazzina. La porta d'ingresso si trova di fronte alla rampa di scale.

Entrando nell'appartamento si accede ad un unico ambiente soggiorno-cucina (ambiente1) sulla quale si affacciano tutti gli ambienti della casa.



Figura 8 – Vista Ingresso



Figura 7 – Angolo Soggiorno

Entrando nell'appartamento sulla destra si accede al soggiorno, che risulta collegato senza soluzione di continuità con la cucina, formando un unico ambiente open space (ambiente 1). Dalla cucina si accede al balcone 1.

Procedendo invece sulla sinistra, si accede in ordine alla camera da letto 1, alla camera da letto 2 ed al bagno.

Dalla camera da letto 1 e dalla camera da letto 2 si accede al balcone 2.





Figura 10 - Camera da Letto 1



Figura 9 Camera da Letto 2

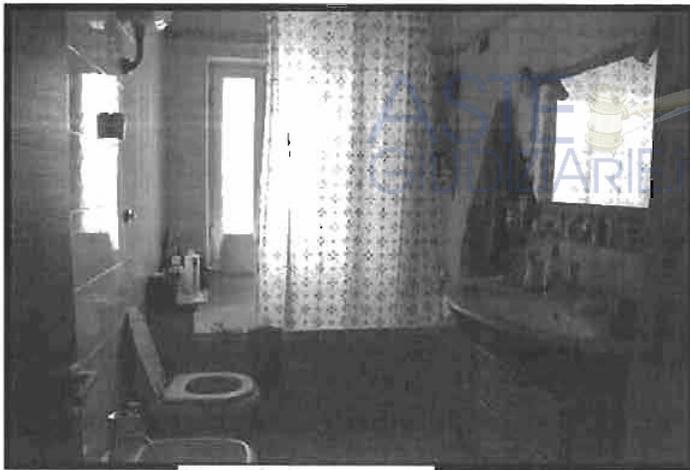


Figura 12 - Bagno



Figura 11 - Camera da letto 2

I serramenti interni dell'appartamento sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in vetro e PVC. I balconi e le finestre dell'intero appartamento sono dotate di scuri di sicurezza esterni in ferro.

La pavimentazione dell'intero immobile è costituito di mattonelle ceramiche.

Le pareti dell'appartamento sono rifinite in tinteggiatura civile, mentre le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite rispettivamente con mattonelle in pietra naturale mattonelle ceramiche fino ad una altezza di circa 2,50 mt.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





Figura 14 – Balcone 2



Figura 13 –Vista Balcone 2

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia. L'immobile è dotato inoltre di sistema di allarme antintrusione, impianto tv, impianto citofonico e di impianto di riscaldamento autonomo. Tutte le stanze sono dotate di aria condizionata.

L'intero immobile non è collegato al sistema fognario, ma è dotato di un sistema di pozzi di accumulo di acqua reflua, bianca e nera.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento risulta in ottime condizioni.

Si allega rilievo fotografico (Allegato 7).

### **Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Si è provveduto ad acquisire visura catastale e storica degli immobili (allegato 2).

Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato edificato su appezzamento di terreno riportato nel catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania al f. .... a

Si allega alla presente relazione, estratto di mappa della relativa particella (allegato 5).

Di seguito si riporta la storia catastale dell'immobile:



La prima registrazione a catasto fabbricati risulta essere datata al 17/05/2007 protocollo n. NA0378132 con dati derivanti da "Costituzione del 17/05/2007 n. 3731.1/2007 in atti dal 17/05/2007".

In data 18/03/2008, risulta una variazione catastale con motivazione "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2008 (protocollo n. NA0252822)

Non risultano variazioni dei dati catastali "essenziali" successive alla data del pignoramento.

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

**LOTTO n. 1** : – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in **Giugliano in Campania** , provincia di Napoli, alla **via Vicinale Masseria Vecchia n.222/32**, piano **terra, int. 1**; è composto da, **3 camere, 1 bagno, due balconi**. Confini: A nord confina con p.lla C.T. 302, ad est confina con cassa scale ed altra uiu stesso immobile sub1, a sud confina con cortile prospiciente Via Vicinale Masseria Vecchia, ad ovest confina con cortile comune prospiciente p.lla C.T. 305. E' riportato nel **C.F. del Comune di Giugliano in Campania (E054)** al **foglio 84 , p.lla 304 sub 2**; Il descritto immobile risulta conforme all'attuale consistenza catastale; L'edificio è stato costruito in assenza di licenza edilizia, è stata però presentata domanda di concessione in sanatoria presso il comune di Giugliano in Campania in data 19 Marzo 1997 protocollo n.ro 8533. **PREZZO BASE euro 133.000,00 (euro cetotrentaremila)** [arrotondato ai mille euro];

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva è giunto in titolarità dell'esecutato in virtù di atto di donazione della piena proprietà per Notaio Carlo ... di ... del ... repertorio n. 33371 a favore tra gli altri ... contro ... e ... (atto registrato ai ... 12 Ag. ...). Con questo atto questi ultimi donavano a Falzerano Diego il bene oggetto del pignoramento.

Precedentemente il terreno su cui è stato costruito l'edificio che ospita l'immobile è stato oggetto di atto di compravendita per notaio ... o del ... repertorio n. 3985, a favore di ... contro ... (atto registrato ai nn. ...)

Con tale atto il ... F ... a vendevano a ...  
... na di terreno di ar ... iportato al catasto terreni al foglio ...  
... Risulta inoltre registrato in data ... 1 ai nn. ... atto di  
rettifica per notaio ... rep. l ... a favore di ...  
... contro ...  
con il quale si rettifica atto per notaio ... al ...  
... ai nn. ... quanto furono indicati i dati anagrafici della sig.ra  
Carlevalis Immacolata come Carnevalis Immacolata.

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

Lo stabile cui fa parte l'immobile risulta costruito in data successiva al 1.9.1967.  
In particolare l'edificio risulta costruito in assenza di licenza o concessione edilizia.  
Sono state altresì presentate pratiche di domanda di concessione in sanatoria secondo la ex legge 47 del 28.02.1985 e 724 del 23.12.1994 presso il Comune di Giugliano in Campania per gli immobili facenti parte dell'edificio. Le domande presentate in data 19 marzo 1997, hanno protocollo n. 8533, 8540, 8592.  
In particolare la domanda riguardante l'immobile pignorato è individuata con protocollo n. 8533.  
Copia della sopracitata concessione in sanatoria è riportato in allegato alla presente relazione (Allegato 9).  
Come da nota del Comune di Giugliano del 06/04/2017, allegata alla seguente relazione (Allegato 9) "al fine del rilascio della concessione in sanatoria mancano:

- *Certificato di idoneità statica depositato al Genio Civile di Napoli*
- *Nulla osta dell'A.M. per la servitù militare*
- *Eventuale saldo oblazioni*
- *Perizia giurata descrittiva attestante superficie e volumi*
- *Titolo di Proprietà (immobile e terreno) "*

Dal SIT estratto dal sito del comune di Giugliano in Campania (vedi figura di seguito ed Allegato 7) la zona dove insiste l'edificio risulta essere, di tipo E2, denominata come zona agricola di pregio. L'estratto del PRG del comune di Giugliano in Campania è riportato in allegato (allegato 7).





Dal SIT on line del comune di Giugliano risulta che l'immobile ricade al limite dell'area di servitù militare del radar nato di Licola.

Non risultano altri vincoli.

## Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal [redacted], e dalla sua famiglia.

Si allega (allegato 8) certificato di residenza storico di [redacted] a tale certificato risulta che l'esecutato abitante in Via Vicinale Masseria Vecchia n. 222/32 è residente nel comune di [redacted] proveniente da [redacted].

Al fine di effettuare una stima del valore di locazione degli immobile e della relativa indennità di occupazione, si è preso a riferimento i valori locativi per mese riportati nelle quotazioni OMI dell'agenzia del Territorio riferiti alla zona dove insistono gli immobili pignorati (vedi fig. 21 e 22 pag. 21). Tenendo conto dello stato e delle caratteristiche degli immobili pignorati e delle quadrature nette riscontrate in fase di sopralluogo, si riportano nella tabella di seguito le indennità di occupazione ed i relativi valori locativi.

| €/mq per mese | Superficie netta | Valore di locazione per mese |
|---------------|------------------|------------------------------|
| 4,0           | 74 mq            | € 296,00                     |

Stante le condizioni di locazione penalizzanti rispetto ad una normale locazione immobiliare, si può stimare una indennità di occupazione per gli immobili pari a € 250,00 per mese.

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

A tutto il 3 febbraio 2015 (data certificazione ipocatastale) non risultano *provvedimenti* pregiudizievoli gravami e/o iscrizioni ipotecarie sul bene oggetto del pignoramento nei confronti di tutti gli aventi causa nel ventennio anteriore al 22/10/2014, data di pubblicazione della trascrizione del pignoramento, ad eccezione della trascrizione di pignoramento originante la presente procedura.

Sull'immobile in oggetto risulta trascritto presso l'agenzia del territorio a favore del comune di Giugliano in Campania un atto unilaterale d'obbligo edilizio (vedi all. 4) con cui il proprietario richiede l'applicazione di uno schema di convenzione tipo, come da delibera della giunta n. 325 del 6 aprile 1989, al fine della riduzione dell'oblazione da versare. Tale atto vincola il prezzo di cessione massimo dell'alloggio in caso di vendita a quello ricavato dal prodotto della superficie convenzionale con il costo di produzione riferito all'epoca dell'abuso, con l'aggiornamento dell'ISTAT".

Nonostante tale atto, per evitare una valutazione troppo penalizzante per il creditore precedente, si è deciso di valutare l'immobile secondo i criteri della all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato,.

L'edificio di cui fa parte l'immobile, come precedentemente descritto, non è regolato da condominio.

Non risulta redatto alcun Certificato di Prestazione Energetico per gli immobili pignorati. Per la redazione di tale certificato, si stima un costo di € 300,00 per immobile.

Tali costi sono stati detratti dal valore di stima degli immobili nella determinazione del prezzo base d'asta.



**Quesito 9:** Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**Quesito 10:** Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non risultano gravati da censo livello o uso civico.

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

Come precedentemente specificato, l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura non risultano regolati da condominio, per cui non è possibile stimare l'importo annuo delle spese fisse di gestione, o eventuali altre spese riconducibili ad attività condominiali. Non risultano procedimenti giudiziari in corso.

**Quesito 12:** Procedere alla valutazione dei beni.

Sull'immobile in oggetto risulta trascritto presso l'agenzia del territorio a favore del comune di Giugliano in Campania un atto unilaterale d'obbligo edilizio con cui il proprietario richiede l'applicazione di uno schema di convenzione tipo, come da delibera della giunta n. 325 del 6 aprile 1989, al fine della riduzione dell'oblazione da versare. Tale atto vincola il prezzo di cessione massimo dell'alloggio in caso di vendita a quello ricavato dal prodotto della superficie convenzionale con il costo di produzione riferito all'epoca dell'abuso, con l'aggiornamento dell'ISTAT" (vedi all. 4).

Nonostante tale atto, per evitare una valutazione troppo penalizzante per il creditore procedente, si è deciso di valutare l'immobile secondo i criteri della all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato,.



#### Crterio di stima e parametri valutativi adottati

Per determinare il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione si è proceduto all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato, che si basa sulla valutazione per analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento ed oggetto di recente compravendita, con valutazione a costo a €/mq.

#### Crterio di stima adottato

Per determinare il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione si è proceduto all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato, che si basa sulla valutazione per analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento ed oggetto di recente compravendita, con valutazione a costo o a €/mq.

Per la quantificazione della consistenza dell'unità immobiliare è stata utilizzata la superficie commerciale che individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati residenziali (Decreto legge del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138, Allegato C). Il suddetto parametro è definito come la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (fino ad un massimo di 50cm) e metà delle murature di confine con altre unità abitative (fino ad un massimo di 25 cm).

Per quanto riguarda la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, esse vengono computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani.

#### Stima degli immobili pignorati

Svolta indagine sul mercato immobiliare (Gabetti, Tecnocasa) relativo alla zona dove è ubicato il cespite pignorato, è stato possibile riscontrare un valore di mercato medio degli immobili di tipo residenziale destinati a civile abitazione pari a **1.600,00 €/mq**, dati sostanzialmente in linea con quelli forniti dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare (zona OMI E2, zona suburbana, Comune di Giugliano in Campania) dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 1° semestre 2017 (vedi immagini di seguito riportate).



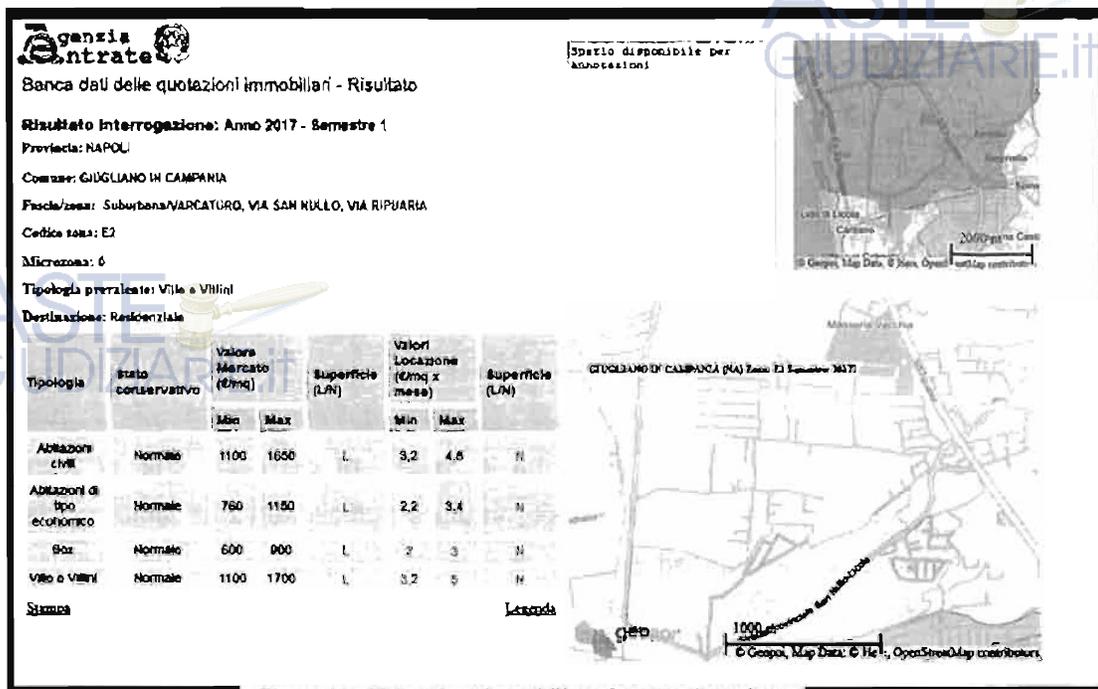
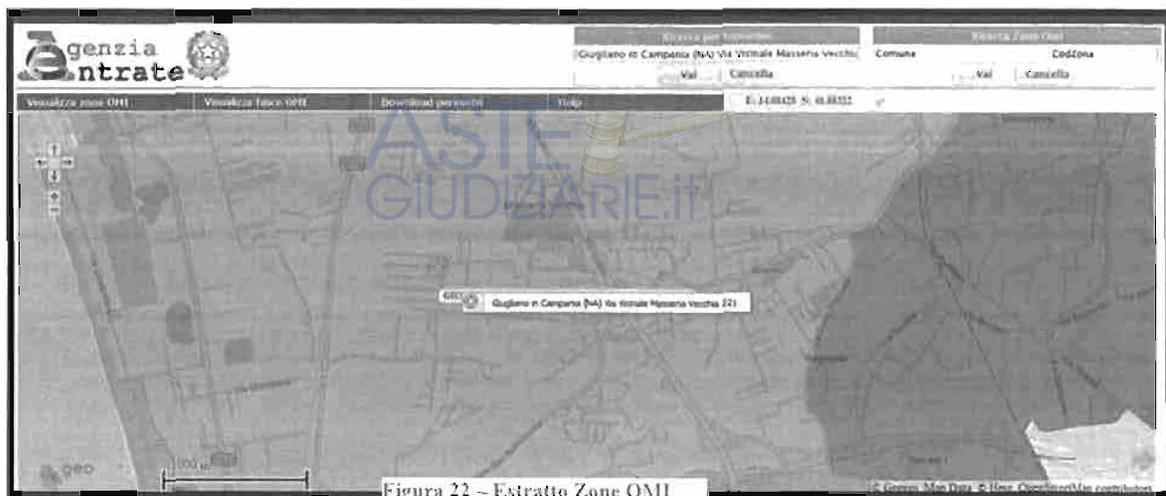


Figura 16 – Valutazione immobiliare Geopoi – Zone OMI



Si procede quindi alla stima dell'immobile:

Di seguito si calcolano le superfici commerciali dell'immobile in base a quanto sopra esposto:

|                               | m <sup>2</sup> | Coefficiente di ponderazione | m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| Vani e accessori diretti      | 86,80          | 1,00                         | 86,80          |
| Balconi/Terrazzi              | 21,38          | 0,3 fino a 25mq e 0,1 oltre  | 6,41           |
| <b>Superficie commerciale</b> |                |                              | <b>93,21</b>   |

Definito il valore di mercato medio  $V_m$  e la superficie commerciale  $S_c$ , si definiscono di seguito i coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento relativi alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima:

|  |                               |            |
|--|-------------------------------|------------|
| <u>Coefficiente di Conservazione</u>           | (buono)                       | $C_c=1,05$ |
| <u>Coefficiente di piano</u>                   | (piano terra)                 | $C_p=0,90$ |
| <u>Coefficiente di luminosità/orientamento</u> | (sud)                         | $C_o=1,05$ |
| <u>Coefficienti di esposizione</u>             | (tipo via: via silenziosa)    | $C_t=1,05$ |
|  | (esposizione su 3 o più lati) | $C_l=1,05$ |
| <u>Balconi e Terrazzi</u>                      | (2 balconi)                   | $C_b=1,00$ |
| <u>Servizi abitazione</u>                      | (abitazione media / 1 bagni)  | $C_r=0,95$ |
| <u>Riscaldamento abitazione</u>                | (autonomo)                    | $C_r=1,05$ |

**Coefficiente totale apprezzamento/deprezzamento (media geometrica dei coeff.)  $C= 1,0125$**

Stima del valore di mercato delle unità immobiliari

|   |                     |
|---|---------------------|
| $V_m$ - valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà a destinazione ABITATIVA siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq) | 1.600,00            |
| valore di mercato unitario rilevato per accessori indiretti - BOX AUTO (euro/cad)   | -                   |
| $S_c$ - riepilogo superficie commerciale complessiva (arrotondata al mq)  | 93,21               |
| riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:   | -                   |
| <b>VALORE DI MERCATO</b>  | <b>€ 149.136,00</b> |
| coefficiente di apprezzamento o deprezzamento   | 1,0125              |
| <b>VALORE DI MERCATO PONDERATO</b>  | <b>€ 151.000,00</b> |

A tale valore vanno detratte le spese per l'adeguamento della redazione dell'APE, stimato in circa € 300,00. Il valore di mercato risulta quindi pari ad € 150.700,00.

Al fine di tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il sottoscritto ritiene di poter proporre al giudice una riduzione del prezzo di base d'asta del 12% rispetto al valore di mercato sopra stimato.

Riassumendo:

|  |              |
|--|--------------|
| Valore di mercato ponderato              | € 151.000,00 |
| A detrarre Costi APE (€ 300,00)          | € 150.700,00 |
| Riduzione dovuto a vendita forzata (12%) | € 18.084,00  |
| Prezzo di Base d'asta                    | € 132.616,00 |

A valle di tali considerazioni, il prezzo di base d'asta proposto risulta quindi essere in cp pari a € 133.000,00.



## Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile, oggetto della procedura espropriativa, non è stato pignorato pro quota ma interamente.

## Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si è provveduto ad acquisire certificato di residenza storica (allegato 8), da cui risulta che l'esecutato è residente in Via Vicinale Masseria Vecchia n.22/32 nel Comune di Giugliano in Campania, dal 24/08/2005 (3)..

In base ad estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato acquisito presso il C (allegato 8) l'esecutato (

C. ( ) non ( ) d ( ) te. Nelle annotazioni è precisato che, "con ( ) la separazione consensuale tra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto".

Ritenendo di aver espletato l'incarico conferitomi tenuto conto del giuramento prestato, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza.

Napoli, 25/05/2017



### Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Visure catastali Attuali e Storiche
3. Pratica DOCSA e Planimetria Stato Attuale Luoghi
4. Atto di possesso, atto unilaterale obbligo edilizio
5. Estratto di mappa, Zone Omi
6. Rilievo Fotografico
7. Estratto PRG e SIT Comune di Melito di Napoli
8. Estratto Registro Atto Matrimonio e Certificati di Residenza
9. Domanda Concessione in Sanatoria e Certificazioni Urbanistiche comune di Melito di Napoli