

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIO IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da

APORTI S.r.l.

contro

N. Gen. Rep 62.21

Giudice Dott.ssa

MARGHERITA LOJODICE

RAPPORTO DI STIMA

Lotto Unico
Appartamento



*Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Caserta al
N. 1546 iscritta all'Albo degli Esperti Tribunale di
S. MARIA C. VETERE C.F. BCCCST70D48E754S*

*con studio in Trentola Ducenta alla Via delle Viole n°5
telefono/fax: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it*

Sommario

PREMESSA.....	3
----------------------	----------

PARTE I

OPERAZIONI PRELIMINARI	3
-------------------------------------	----------

VERIFICA PRELIMINARE.....	4
----------------------------------	----------

PARTE II RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	5
--	----------

2. ELENCAZIONE INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO.....	8
--	----------

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO.....	19
---	-----------

4. PREDISPOSIZIONE DELLO SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	24
---	-----------

5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	25
---	-----------

6. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIO E URBANISTICO DEL BENE PIGNORATO.....	27
---	-----------

7. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	30
---	-----------

8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	30
--	-----------

9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE.....	31
--	-----------

10... VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI.....	32
--	-----------

11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO.....	32
---	-----------

12.. VALUTAZIONE DEI BENI.....	32
---------------------------------------	-----------

13.. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA.....	39
--	-----------

14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE.....	39
--	-----------

PARTE III

CONCLUSIONI	40
--------------------------	-----------

ALLEGATI	41
-----------------------	-----------



PREMESSA

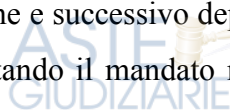


Con atto a me notificato il giorno 29/06/2023 la S.V. nominava, la sottoscritta arch. Cristina Bocchetti, iscritta all'Albo degli Architetti di Caserta al numero 1546 e nell'elenco dei periti del Tribunale di S. Maria C. V. al numero 226, con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5, Esperto nel procedimento esecutivo n° 62/21:

APORTI S.r.l. contro *****



In data 07/07/2023, mediante sottoscrizione e successivo deposito per via telematica, la sottoscritta presta giuramento di rito accettando il mandato nel quale sono elencati i quesiti.

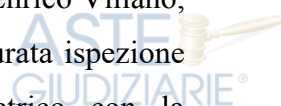
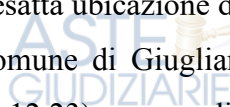


PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni sono iniziate con un attento studio della documentazione presente agli atti, ovvero, del fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare; sono proseguite con indagini presso gli uffici del Registro Immobiliare (*vedi alleg. n°5*) e l'Ufficio Tecnico Catastale (*vedi alleg. n°4*) di Napoli. In seguito, dovendo effettuare degli accessi, a mezzo Posta Certificata e in seguito per via breve, eseguita dal custode dr. Enrico Villano, fu comunicato alle parti il giorno e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile per cui è causa, appartamento, ubicato nel Comune di Giugliano (NA), località Licola Via Licola Mare, 86.

▪ **1° sopralluogo**, il giorno 04/02/2022 alle ore 10,00 (*vedi alleg. n°1*). In questa data la sig.ra [REDACTED] consente alla sottoscritta unitamente al custode dr. Enrico Villano, l'accesso al cespite per cui è causa. Nel corso del sopralluogo feci un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato riscontro planimetrico con la documentazione già in mio possesso. Si invitò la sig.ra a produrre, se in suo possesso, ogni eventuale nota o documentazione ritenuta opportuna. Procedetti poi, ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi, verificando l'esatta ubicazione degli immobili.

Successivamente, la sottoscritta, presso il Comune di Giugliano (NA), in molti accessi (26.11.23_ 27.11.23_ 04.12.23_ 11.12.23_ 18.12.23) causa di rinvio della stessa, ha espletato indagini agli uffici tecnici, urbanistici, abusivismo, al fine di ottenere copia delle



progettazioni architettoniche relative a Licenze e/o Permessi edificatori. Allo stesso tempo ho richiesto i certificati di residenza storica ed estratto di matrimoni degli esecutati. Più volte, la sottoscritta, si è recata sui luoghi, per effettuare indagini circa i prezzi di mercato dei beni, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare il bene oggetto della stima.

Verifica preliminare

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c. p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c. p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

La verifica preliminare della documentazione agli atti è stata eseguita dalla sottoscritta ed i relativi *moduli per il controllo documentazione esperto* è stato consegnato il 25.10.2023 (vedi alleg. n°9). Dalla verifica si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto trascritto in data **19.01.1989** del notaio *****di Pozzuoli, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento del **09.03.2021**, e riportante sia i dati catastali attuali che storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale** e l'**estratto catastale storico** bensì questi dati emergono dalla certificazione notarile sostitutiva.

PARTE II – RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedere separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastramento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda un Appartamento al piano secondo interno 6 di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, ubicato nel comune di Giugliano (NA), località Licola, via Licola Mare, Parco Cinzia, n.76; su cui grava una **garanzia ipotecaria iscritta in data 14.12.2005, ai nn. 70915/24572 Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2** in virtù di contratto di mutuo del 07/12/2005 per Notar ***** di Napoli, Rep. n. 52842/12884 in cui la Banca Meliorbanca S.p.A. (a cui subentrerà in seguito a varie cessioni la **Deli SPV**) concede alla sig.ra ***** nata a Pozzuoli il 08/08/1968 (C.F. *****) proprietaria 1/1, la somma di € 90.000,00 da rimborsarsi in 30 anni la somma totale di 225.000,00 €

L'immobile è riportato in catasto come segue:

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Giugliano (NA), Foglio 83, p.lla 296, sub. 5, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 84 m², rendita € 325,37, piano: 2, interno: 6;

✓ ***** , nata a Pozzuoli (NA) il 08/08/1968 C.F.: *****

Indirizzo catastale del sub: Via Licola Mare, Interno 6 Piano 2

❖ ***I diritti reali indicati nell'atto di Pignoramento e nell'atto di Compravendita (del 07.12.2005 - Not. Scarnecchia) non corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata, nell'atto di Compravendita viene riportato che la sig.ra [REDACTED] è nubile ma da estratto di matrimonio (cfr. all. n.7) non risulta alcuna annotazione, inoltre da certificato di stato civile (ultimo del 22.05.2024) non risulta vedovanza. Siccome il matrimonio è avvenuto il 31.08.1991, data antecedente l'acquisto del cespite in esame, il regime patrimoniale della sig.ra ***** è in comunione legale dei beni; pertanto, i proprietari, in regime di comunione legale dei beni, del Lotto Unico risultano i coniugi:***

➤ ***** , nata a Pozzuoli (NA) il 08/08/1968 C.F.: *****

➤ ***** , nato a Pozzuoli (NA) il 06/11/1967 C.F.: *****

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che la corrispondenza con la p.lla le unità pignorate sono in corrispondenza della originaria **particella 296 del foglio 83** del Comune di Giugliano (NA).

FOTO n.1

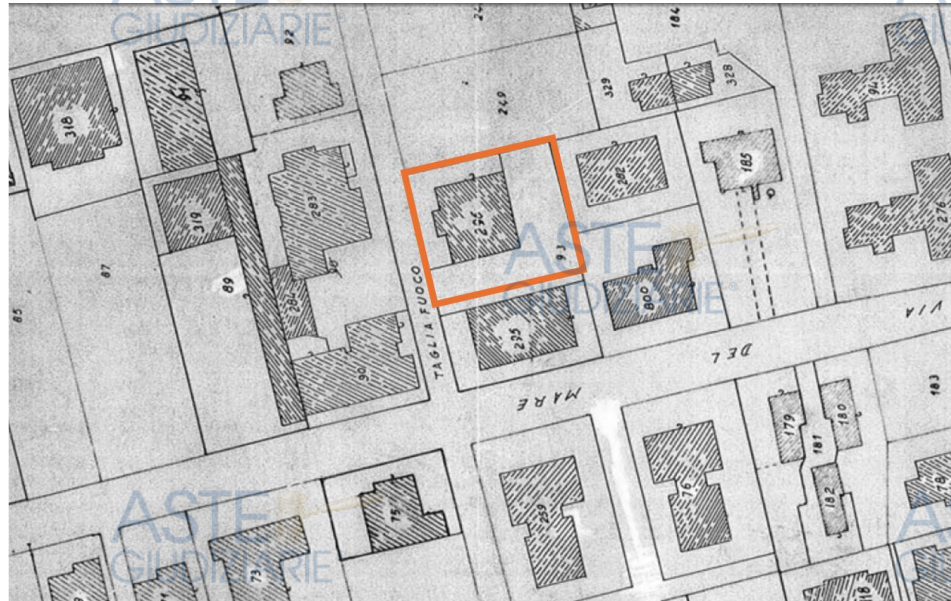


MAPPA
CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE E MAPPA CATASTALE

ORIENTAMENTO

FOTO n.2



- Confini:

Orientamento	Confinante
Nord	Traversa di Via del Mare, parco Cinzia
Est	Area Pertinenziale e proprietà ***** o avente causa
Sud	Corte interna comune
Ovest	Vano Scala e proprietà ***** Raffaella int.5 sub.6

Date le caratteristiche strutturali, la natura dei beni in esame la sottoscritta procede alla formazione di **Lotto Unico**.

2. Elencazione individuazione e descrizione materiale del Lotto Unico

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre **inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Informazioni sulla città: Licola - Giugliano

FOTO n. 3

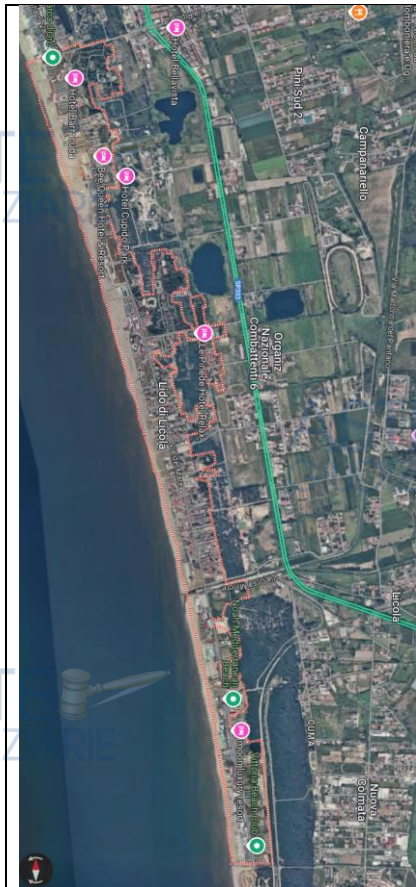
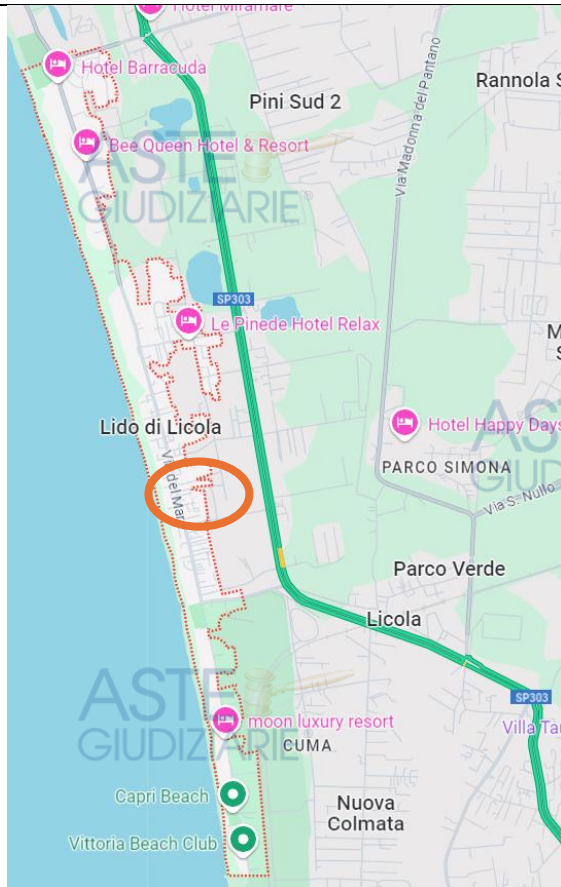


FOTO n. 4





Licola è una località della città metropolitana di Napoli a cavallo tra i comuni di Giugliano in Campania e Pozzuoli che prende il nome dal Lago di Licola, il quale ne occupava anticamente parte della superficie.

Località di vacanze estive, caratterizzata da coste basse e con sabbia fine, è posta lungo il litorale Domizio.

È composta da tre zone, *Licola Borgo* e *Licola Lido*, nel comune di Pozzuoli, e *Licola Mare* nel comune di Giugliano.

È una fascia di terra rivolta verso in direzione nord-sud lungo il litorale domitio-flegreo., larga tre chilometri e lunga una decina di chilometri circa, che inizia a circa un chilometro dal monte di Cuma e termina da un lato con Varcaturò e dall'altro con la località "La Schiana".

Gli insediamenti abitati sono costituiti da parchi e case sparse raccolte lungo via Licola Mare o via del Mare e attorno a piazza San Massimo.

Sorgeva su zone paludose della Pianura Campana, che durante il ventennio fascista, hanno subito il processo di bonifica agraria. Dagli anni 50 il suo sviluppo demografico è cresciuto in modo esponenziale e ha assistito ad una cementificazione incontrollata anche su aree demaniali. Versa in condizioni di degrado. Una parte dell'area rientra nella Zona rossa dei Campi Flegrei.

La parte meridionale di Licola è suddivisa tra le frazioni *Licola Centro* (nota anche come *Licola Borgo*) e *Licola Lido* (nota anche come *Lido di Licola*) del comune di Pozzuoli, compresa la località *La Schiana*. La parte settentrionale, nota come *Licola Mare*, costituisce parte integrante della frazione *Lago Patria* del comune di Giugliano in Campania, di cui comprende la località *Varcaturò*. Quando il comune di Giugliano era suddiviso in circoscrizioni, rientrava nella circoscrizione Licola - Lago Patria.

La località di Licola, assieme alle vicine località di Lago Patria e Varcaturò, forma quella zona di territorio che anticamente fu abitato dagli **Osci** nel **V – IV secolo a.C.**, fondatori di numerose città in Campania, tra cui **Liternum**, che era situata proprio a nord di questo territorio.

Liternum fu inoltre, una delle quattro più antiche città della Campania in cui si diffuse per primo ed in maniera molto estesa il **Cristianesimo**, nel **I e II secolo**. La città venne progressivamente abbandonata dopo il IV secolo d.C. Di quel periodo storico oggi restano i reperti archeologici del **foro**, il tempio, la basilica e il **teatro**.

La parte nord del territorio è inserita nella **riserva naturale Foce Volturno - Costa di Licola**. Lungo la costa si estendono frammenti di **foresta mediterranea sempreverde** (che in antichità veniva chiamata dagli antichi romani **silva Gallinaria**).

La parte sud è tutelata come **Sito di interesse comunitario "Foce di Licola"** (foce dell'ex **lago di Licola**). Il **parco regionale dei Campi Flegrei** preserva le dune e l'habitat presente nella zona, include zone dichiarate **sito di interesse comunitario** e **zona di protezione speciale** per la rarità di specie che ospita, come il giglio di mare (**Pancratium maritimum**). La vegetazione è composta da **piante alofile**: cakileto, ammofileto, nella parte del versante marino, mentre quella più interna si caratterizza dalla **macchia mediterranea**. Vi è stato scoperto il **giglio di Cuma**, che cresce solo in questa zona^[senza fonte]. L'area floristica di Licola è rifugio naturale di numerose specie di uccelli palustri e non, sia stanziali che migratori, molti dei quali in via d'estinzione. Da segnalare il ritorno dell'**airone**, mentre sulle spiagge si sono avuti avvistamenti di tartarughe marine **Caretta Caretta**.

Il fondale marino antistante la spiaggia di Licola - **Cuma**, fra le isole di **Ischia** e **Ventotene**, custodisce ciò che in materia è definito **canyon sottomarino** ("canyon di Cuma"), rifugio per cetacei come delfini e balenottere.

Licola è attraversata da diverse strade come: la **Strada statale 7 quater Via Domitiana** che si collega alla **Tangenziale di Napoli**, la SP Domiziana e la strada *via San Nullo* che prende il nome dall'antica *Cappella di San Nullo* situata nella zona.

L'ambito dei trasporti urbani si affida al trasporto su gomma ed alla **ferrovia Circumflegrea** che collega la costa di Licola–**Cuma** con il centro di **Napoli**. La zona è servita dalla **stazione di Licola** ed era servita anche dalla **stazione di Marina di Licola** (quest'ultima chiusa definitivamente nel 2017)^[18].

Il suo territorio ospita il **22° Gruppo Radar** (22° Gr. R.A.M.), ente dell'**Aeronautica militare** che opera con compiti di sorveglianza dello spazio aereo dell'area del medio e basso **Tirreno**.

A Licola è presente un depuratore di acque reflue, il depuratore di Cuma^[23]

Negli **anni sessanta** e **settanta** Licola divenne un luogo di grande attrazione turistica, e parallelamente negli anni settanta e **ottanta**, il territorio divenne sede di numerose cave per

l'estrazione della sabbia, ora tutte chiuse con bonifica dei siti per effetto dei vincoli ambientali ed archeologici

Dopo il terremoto dell'Irpinia del 1980 ed alcuni episodi di bradisismo del 1982 la località diventò luogo nel quale ricoverare gli sfollati e andò degradandosi, salvo registrare un rilancio turistico negli anni novanta. Infatti oggi l'economia dell'area licolense si basa sostanzialmente sul settore primario e terziario quest'ultimo quasi nella sua totalità, rivolto al turismo, mostrando un notevole sviluppo di strutture balneari e alberghiere, con una consistenza numerica fra campeggi ed alberghi di circa 2.500 posti letto.

Inoltre, la zona è sede di numerose attrazioni turistiche: ristoranti, piscine, parchi acquatici come il "Acqua Flash (ex Pareo Park)", discoteche; ed è meta privilegiata di un notevole flusso di persone provenienti dalle intere province di Napoli e Caserta, sia durante il periodo estivo che primaverile. Purtroppo, però la località è logorata dal problema dell'abusivismo edilizio, che ha causato ingenti danni urbanistici, sociali e ambientali alla zona.

Classificazione sismica e climatica

Zona sismica	Zona climatica	
2	C	

❑ Informazioni Generale sul Lotto Unico

FOTO n.6



FOTO n.7



Il Fabbricato in cui è posto il lotto unico è sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) Località Licola alla Via del Mare, 76 P.co Cinzia in una zona periferica lontana da traffico cittadino, caratterizzata sostanzialmente da un contesto urbano tipico di una litoranea, senza importanti infrastrutture e mezzi di comunicazione, se non la presenza di un servizio di mobilità su gomma che garantisce il trasporto per il collegamento con altri punti della regione, integrato da un servizio ferroviario metropolitano con la vicina stazione di Pozzuoli. Tuttavia, a pochi passi si possono trovare diversi servizi tra i quali: Marchet 1 min. a piedi, fermata autobus 2 min. a piedi, scuole primarie 3 min. a piedi mentre 20/25 min a piedi per alcune scuole superiori, farmacia (100 m), metropolitana (3.50 km), supermercato (4.00 km), ufficio demografico (5,4 km, zona Lago Patria) (cfr. foto n.3-4-5).

Il fabbricato, edificato alla fine degli anni '60, presenta uno sviluppo verticale di 4 piani fuori terra con tetto a terrazza, piano interrato e annessa area pertinenziale; su ogni piano sono collocati due appartamenti per un totale di otto appartamenti. Nell'area pertinenziale sud, pavimentata con lastrico cementizio, (cfr. foto n.5-6), ci sono dei posti auto scoperti privi di contrassegni. Le facciate esterne del fabbricato si presentano in mediocri condizioni di conservazione (cfr. foto n.7) per la presenza in diversi punti di distacchi d'intonaco, tracce di umidità, dovute alla mancanza di grondaie e spioventi. Ogni piano presenta superfetazioni volumetriche e di superficie; inoltre, presenta recinzione su tutti i lati con muretto sormontato da inferriata di colore marrone. L'accesso al fabbricato avviene da traversa Via del Mare, 76 dove sono posti due accessi carrabili e uno pedonale, gli accessi carrabili conducono

all'area pertinenziale posta a sud del fabbricato mentre l'accesso pedonale conduce al Vano scala (cfr. foto n.3 e 4). Al vano scala si accede attraverso un portoncino d'ingresso (cfr. foto n.6), a doppia anta in ferro color grigio e vetro, varcato il portoncino troviamo: le rampe di scale con i gradini rivestiti in marmo bianco e balaustra in ferro colore marrone (cfr. foto n.8-9). Il vano scala è sprovvisto di ascensore e il suo stato di manutenzione, così come dimostrano le foto via via allegate, è mediocre.

Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



❑ Descrizione appartamento

Salendo il vano scala (cfr. foto n.10), l'appartamento, costituente il lotto unico, è posto al secondo piano, interno 6, a sinistra del pianerottolo di smonto. Il portoncino d'ingresso (cfr. foto n.11), rivestito in legno color ciliegio, apre in un disimpegno che,

Foto n. 10



Foto n. 11



(cfr. foto n.11), delinea una zona giorno a sinistra e una zona notte a destra, mentre di fronte ad esso troviamo il bagno.

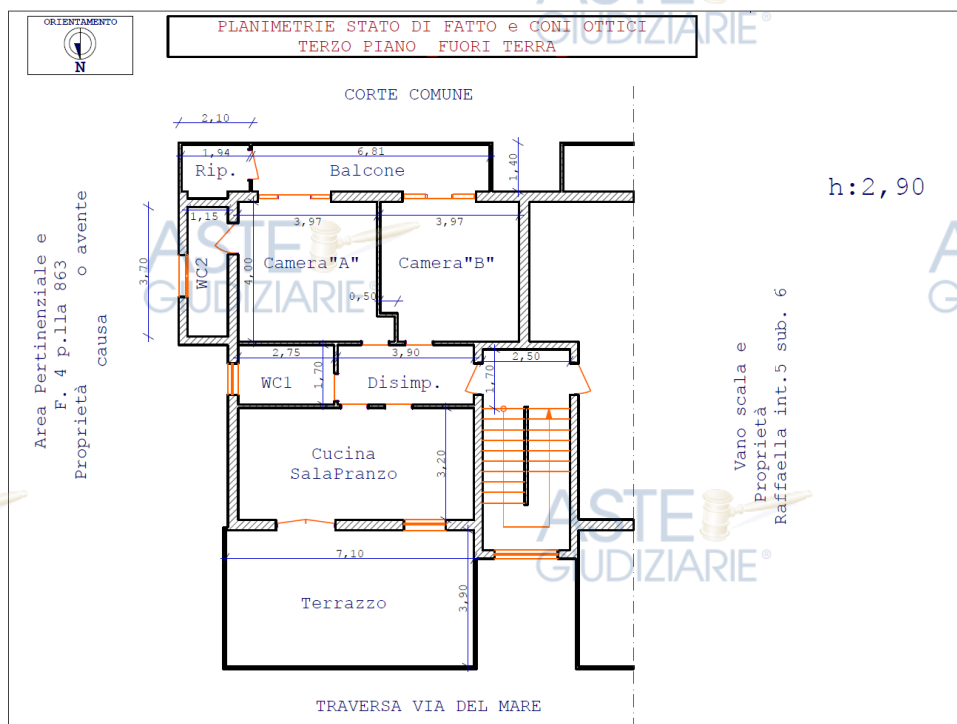


Foto n. 11

- **La zona giorno presenta:**

- un ambiente unico in cui si articola il soggiorno e la cucina (cfr. foto n.12 e 13) con porte che aprono sul terrazzo con affaccio lato nord (cfr. foto n.14);

Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Il terrazzo ricavato da una superfetazione “volumetrica” del piano sottostante e “aggettante” del piano sovrastante, presenta balaustra in ferro di colore marrone, sul lato sinistro interrompe la balaustra una chiusura in muratura che è adibita ad angolo cottura. Presenta pavimentazione in mattonelle in grès per esterno di colore beige con decorazione centrale in pietra palladiana.

• **La zona notte presenta:**

una camera da letto (C.B) (cfr. foto n.15) e una camera matrimoniale con bagno interno (C.A) (cfr. foto n.16 e 17), entrambe presentano porte che aprono sul balcone (cfr. foto n.18) con affaccio a sud su area comune.

Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



- Il bagno interno alla camera da letto “A” che è stato ricavato dalla chiusura di un balcone antistante parte del lato est e per il quale si prevede il ripristino dello stato dei luoghi a balcone, presenta finestra che affaccia sul medesimo lato ed è fornito di sanitari, lavabo e cabina doccia. Le pareti del bagno presentano rivestimenti in

mattonelle quadrate di colore beige chiaro e scuro e pavimentazione in mattonelle di colore beige.

Il balcone antistante il lato sud (cfr. foto n.18) dove presenta affaccio la zona notte, presenta nell'angolo sud-est un ripostiglio (cfr. foto n.19). Il balcone mostra balaustra in ferro di colore verde e pavimentazione in grès per esterno quadrate di colore beige con decorazione centrale in color cotto.

Foto n. 18



Foto n. 19



Infine, tra la zona giorno e la zona notte, di fronte al portoncino d'ingresso abbiamo:

- il bagno, con finestra che affaccia sul lato est, fornito di sanitari, lavabo e vasca. (cfr. foto n.20)

Esso presenta pavimenti in mattonelle quadrate lucide di color cotto e rivestimenti pareti in mattonelle di diverso colore (beige e cotto) con greca finale.

Foto n.20



Gli interni come mostrano le foto presentano pareti intonacate e intintate di diverso colore chiaro quasi per tutti gli ambienti tranne che per il soggiorno che presenta pareti rivestite in carta parato e la parete della camera da letto "A" che presenta una parete color fango.

Le porte interne sono in legno color noce, le porte esterne sono in alluminio a doppia anta con vetro singolo e con oscuranti napoletane sempre in alluminio di colore bianco. La pavimentazione è in grès porcellanato, mattonelle quadrate di colore beige per tutti gli ambienti tranne quelli descritti nello specifico.

Presenta impianto elettrico con punti luce in tutti gli ambienti, impianti idrico-sanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati a metano. Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato possibile reperire il certificato energetico dei beni. Data l'epoca a cui risalgono i lavori d'impiantistica, la sottoscritta suggerisce un restyling degli stessi, in particolare l'adeguamento alle nuove normative per quanto riguarda l'impianto elettrico e la relativa richiesta dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'immobile è abbastanza soleggiato. Le forme degli ambienti sono regolari e buone sono le condizioni di manutenzione interne dell'immobile sia come la conservazione degli ambienti, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi in genere e della pittura.

L'altezza interna del Piano Rialzato è di mt. 2,90.

Qui di seguito sono riportate le **superfici** relative al **LOTTO UNICO**

APPARTAMENTO	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	*Sup. Comm	Esposizione	condizioni
Ingresso-Disimpegno	6,65	7,40	1	7,40	Interna	buone
Cucina Sala Pranzo	21,60	25,20	1	25,20	Nord/Est	buone
Bagno	4,70	5,50	1	5,50	Est	buone
Camera "A"	16,25	18,10	1	18,10	Sud/Est	buone
Camera "B"	15,50	17,45	1	17,45	Sud	buone
Totale parziale 1	94,95	73,35	-----	73,65+	-----	-----
Balcone	16,50	19,65	0,25	4,90	Sud/Est	buone
Terrazzo	27,65	29,35	0,30	8,80	Nord/Est	buone
Totale parziale 2			-----	13,70	-----	-----
Sup. Commerciale TOTALE				87,30		

***La Sup. Commerciale** è data dalla sommatoria delle superficie lorde per i rispettivi coefficienti.

3. Identificazione catastale del Lotto Unico

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

☐ deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

☐ deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

➤ **L'immobile che costituisce il Lotto Unico riportato catastalmente come segue (vedi alleg. n°4):**

Nuovo Catasto Urbano di Napoli, Comune Giugliano (NA),

Appartamento: Foglio 83 Particella 296, Sub. 5;

Indirizzo catastale del sub: VIA LICOLA MARE Interno 6 Piano 2

Intestatario catastale per la quota di 1/1, la sig.ra:

- ***** nata a Pozzuoli (NA) il 08/08/1968 C.F.: *****

▪ **Situazione Storica Catastale del Lotto Unico (sub. 5)**

Unità immobiliare Dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie		
1		83	296	5			A/2	5	4,5 vani	Totale: 84 m² Totale: escluse aree scoperte: 76 m²	Euro 325,37			
Indirizzo		VIA LICOLA MARE Interno 6 Piano 2												
Notifica							Partita					Mod. 58		-
Mappali Terreni Correlati							Codice Comune E054 - Foglio 83 - Particella 296							

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione del 14/08/2013 Pratica n. NA0386518 in atti dal 14/08/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n.94967.1/2013)
1		83	296	5			A/2	5	4,5 vani		Euro 325,27	
Indirizzo		VIA LICOLA MARE Interno 6 Piano 2										
Notifica							Partita				Mod. 58	-

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione Toponomastica del 03/10/2003 Pratica n. 685743 in atti dal 03/10/2003(n. 66158.1/2003)
1		83	296	5			A/2	5	4,5 vani		Euro 325,27	
Indirizzo		VIA LICOLA MARE Interno 6 Piano 2										
Notifica							Partita				Mod. 58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
1		83C	296	5			A/2	5	4,5 vani		Euro 325,37 L. 630.000	
Indirizzo		VIA DEL MARE PARCO CINZIA Interno 6 Piano 2										
Notifica							Partita	4916			Mod. 58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICR ZONA	CAT	CLAS.	CONS.	SUP. CAT	RENDITA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
1		83C	296	5			A/2	5	4,5 vani		Euro 0,95 L. 1.836	
Indirizzo		VIA DEL MARE PARCO CINZIA Interno 6 Piano 2										
Notifica							Partita	4916			Mod. 58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/08/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a POZZUOLI (NA) il 08/08/1968	*****	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA del 14/08/2013 Pratica n. NA0386518 in atti dal 14/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.94967.1/2013)			

Situazione degli intestati dal 07/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a POZZUOLI (NA) il 08/08/1968	*****	(1) Proprietà per 1/1 fino al 14/08/2013
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 07/12/2005 Pubblico ufficiale ***** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 52841 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5794.1/2006 - Pratica n. NA0079108 in atti dal 10/02/2006			

Situazione degli intestati dal 07/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** nato a POZZUOLI (NA) il 08/08/1968	*****	(1) Proprietà per 1/1 fino al 07/12/2005
DATI DERIVANTI DA Atto del 07/12/2005 Pubblico ufficiale ***** Sede Napoli (NA) Rep. n. 52841 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Mod.Unico n.38831.1/2005 Reparto PI di Napoli 2 in atti dal 15/12/2005			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/12/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Angela nata a NAPOLI (NA) il 29/07/1939	*****	(1) Proprietà per 5000/1000 fino al 07/12/2005
2	***** Giuseppe nato a NAPOLI (NA) il 07/10/1968	DLLGPP68R07F839M	(1) Proprietà per 5000/1000 fino al 07/12/2005
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/12/1981 Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2676 n. 3296 registrato in data 17/06/1982 - Voltura n. 17096.1/1982 in atti dal 20/06/1991			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/04/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Gabriele nato a POZZUOLI (NA) il 21/10/1930	*****	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 17/12/1981
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 07/12/2005 Pubblico ufficiale ***** Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 52841 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5794.1/2006 - Pratica n. NA0079108 in atti dal 10/02/2006			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Pasquale nato a NAPOLI (NA) il 12/05/1947	*****	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 16/04/1973
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Ai Terreni F.83 p.lla 296

Area di enti urbani e promiscui dal 21/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	P.LLA	SUB	PORZ.	QUALITA' CLASSE	DEDUZ.	RENDITA	Variazione Geometrica del 21/09/2021 Pratica n. NA0198824 in atti dal 21/09/2021 Proc.120/2008 -ISTANZA 198504/2021 (n.198504.1/2021)
1	83	296			Ha are ca Ente urbano		Dominicale Agrario	
Notifica				Partita	1			-
Annotazione				Di immobile: eseguito aggiornamento cartografico e censuario mediante inserimento in mappa wegis della sagoma fabbricato - Rettifica della qualità al censuario ad EU (282) - Verificata presenza fabbricato da ortofoto da abbozzo urbano e UIU censite al NCEU- Collegamento CT-CU -Eliminazione disallineamento cartografico - censuario - Attività AII 2021 - Migliorare -geometria da verificare-istanza 198504/2021				
Mappali Terreni Correlati				Codice Comune E054 - Foglio 83 - Particella 29 Codice Comune E054 - Foglio 83 - Particella 296				

Area di enti urbani e promiscui dal 13/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie	DEDUZ.	RENDITA	Variazione d'ufficio del 13/09/2021 Pratica n. NA0193782 in atti dal 13/09/2021 ATTIVITA AII 2021 - MIGLIORARE (n.1013.1/2021)
1	83	296		Ente urbano	Ha are ca 05 55		Dominicale Agrario	
Notifica				Partita	1			-
Annotazione				Di immobile: eseguito aggiornamento cartografico e censuario mediante inserimento in mappa wegis della sagoma fabbricato - Rettifica della qualità al censuario ad EU (282) - Verificata presenza fabbricato da ortofoto da abbozzo urbano e UIU censite al NCEU- Collegamento CT-CU -Eliminazione disallineamento cartografico - censuario - Attività AII 2021 - Migliorare -geometria da verificare				

Area di enti urbani e promiscui dal 13/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		Variazione d'ufficio del 13/09/2021 Pratica n. NA0193772 in atti dal 13/09/2021 ATTIVITA AII 2021 - MIGLIORARE (n.1012.1/2021)
							Dominic.	Agrario	
1	83	296		Incolto U Prod	05 55	B2E	Euro 0,14	Euro 0,06	
Notifica					Partita	1			-
Annotazione		Di immobile: eseguito aggiornamento cartografico e censuario mediante inserimento in mappa wegis della sagoma fabbricato - Rettifica della qualità al censuario ad EU (282) - Verificata presenza fabbricato da ortofoto da abbozzo urbano e UIU censite al NCEU- Collegamento CT-CU -Eliminazione disallineamento cartografico - censuario - Attività AII 2021 - Migliorare -geometria da verificare							

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	Superficie Ha are ca	DEDUZ.	RENDITA		Impianto meccanografico del12/09/1973
							Dominic.	Agrario	
1	83	296		Incolto U Prod	05 55	B2E	Euro 0,14 L.278	Euro 0,06 L.111	
Notifica				Partita		11546			-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***** Pasquale nato a NAPOLI (NA) il 12/05/1947		*****	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 13/09/2021
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 12/09/1973		

Difformità riscontrate per il Lotto Unico:

Si riscontrano difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nelle planimetrie catastali depositate in ordine ad una diversa distribuzione interna, inerente:

1. L'abbattimento della parete di divisione tra cucina e soggiorno, per ricavarne un open space.
2. la chiusura di parte del balcone a nord-est per ricavarne un bagno interno alla camera;
3. la chiusura dell'angolo sud-est del balcone per ricavarne un ripostiglio con accesso dal balcone antistante le camere "A" e "B", posto a sud;
4. la traslazione del parapetto da trasformare il balcone in terrazzo;

• **Regolarizzazione delle difformità:**

- Le difformità ai punti "1" e "4" vanno notificate al Catasto, per l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante istanza DOCFA, e per cui si prevede un costo comprensivo di spese tecniche di circa € 300,00 e detratto dal prezzo Base d'Asta.
- le difformità riguardante i punti "2" e "3" va eseguito il ripristino dello stato dei luoghi, così come meglio chiarito nel paragrafo

IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO 1 P.LLA 1545

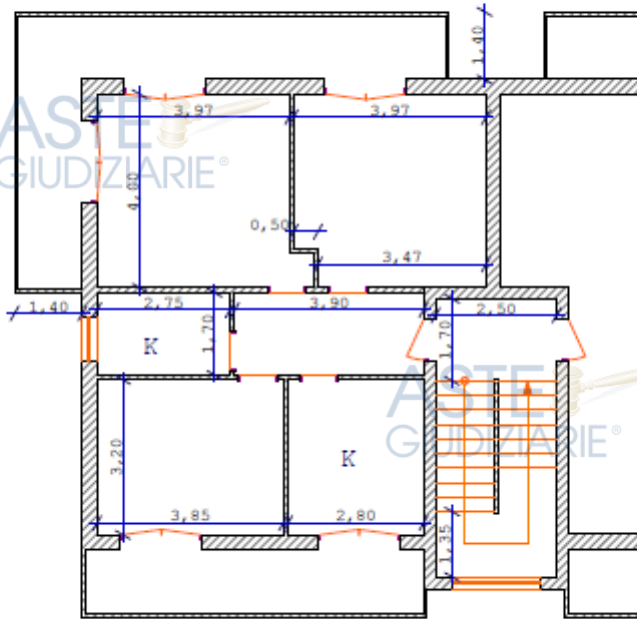
	Dati catastali attuali	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione	Negozi d'acquisto
Ubicazione	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli	NCEU Comune di Mugnano di Napoli
Foglio	83	83	83	83
Particella	286	286	286	286
Sub	5	5	5	5



PLANIMETRIE CATASTALE
TERZO PIANO _FUORI TERRA_

CORTE COMUNE

Area Pertinenziale e
F. 4 p.lla 863
Proprietà o avente causa



Vano scala e
Proprietà
Raffaella int.5 sub. 6

TRAVERSA VIA DEL MARE



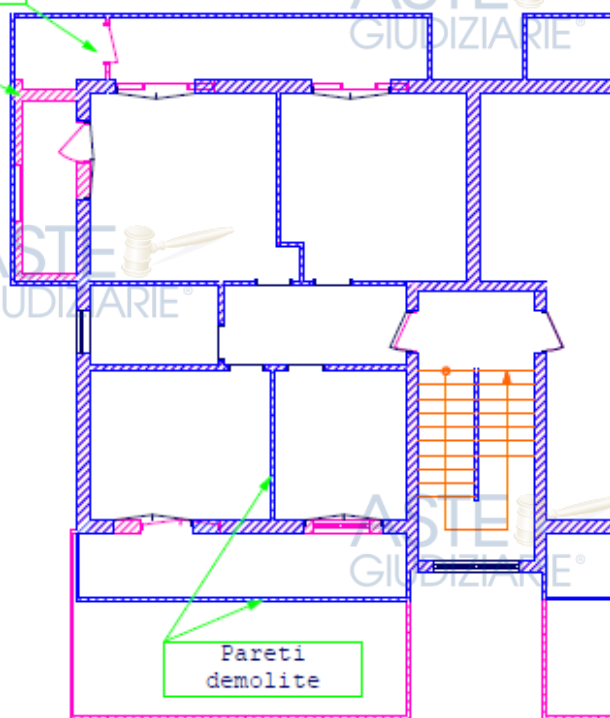
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE
STATO DI FATTO e CATASTALE TERZO PIANO _FUORI
TERRA_

LEGGENDA	
	Rilievo Catastale
	Rilievo stato di fatto
	Da Demolire

Da Demolire

CORTE COMUNE

Area Pertinenziale e
F. 4 p.lla 863
Proprietà o avente causa



Vano scala e
Proprietà
Raffaella int.5 sub. 6

TRAVERSA VIA DEL MARE

4. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del Lotto Unico

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.)** del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO – proprietà, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, della sig.ra ******, nata a POZZUOLI (NA) il 08/08/1968 ***** e per diritto di proprietà in quanto coniuge in regime di comunione dei beni il sig.r ******, nato a POZZUOLI (NA) il 06-11-1967 *****.

Il Lotto Unico, ubicato nel Comune di Giugliano (NA) località Licola Lido, alla Trav. di Via Licola Mare n.76, è costituito da:

- Appartamento posto al secondo piano (terzo fuori terra), interno 6, di un fabbricato di quattro piani fuori terra, composto da: un ingresso-corridoio, cucina soggiorno, bagno, due camere balcone e terrazzo e pertinenze comune.

Lotto Unico confina: a Nord con Traversa di Via del Mare, a Est con Area Pertinenziale e proprietà ***** o avente causa, a Sud con Corte interna comune, Ovest con Vano Scala e proprietà ***** int.5 sub.6.

Esso è riportato al Catasto edilizio Urbano del Comune di Giugliano di Napoli (NA) al:

- Foglio 83 Particella 296, Sub. 5, cat. A/2, classe 5, Cons. 4,5 vani, sup. cat. 76 m², 84 m² con aree scoperte, Rendita Euro 325,37

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna. Il Lotto Unico risulta privo di pratiche edilizie così come riporta l'attestato dell'ufficio tecnico. Non risulta ordine di demolizione del bene.

Il Lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE **€ 44.700,00**

5. Ricostruzione passaggi di proprietà in relazione dei beni pignorati

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- a) deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- b) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente**.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto **inter vivos** a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di atto **inter vivos** ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto **inter vivos** a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto **inter vivos** a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto **inter vivos** a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Si procede ad una ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 09/03/2021, ed a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando, esattamente, su quale ex particella insistano i manufatti substrati.

- in data 07/12/2005 con Atto di Compravendita del notaio *****di Napoli rep.52841/12883, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 14/12/2005 ai nn.70914/38831, la sig.ra ***** , nata a Pozzuoli il 08/08/1968 C.F. ***** , per la quota di 1/1 , con dichiarazione nell'atto di essere nubile anche se da estratto di matrimonio risulta sposata dal 1991 in regime di comunione legale dei beni, **acquista** dai coniugi Buongiorno Fortunato, nato a Pozzuoli il 16/07/1948 C.F. BNGFTN48L16G964J e da Giordano Carmelina, nata a Pozzuoli il 01/01/1949 C.F.GRDCML49A41G964F (in regime di comunione dei beni), la piena proprietà dell'immobile censito oggetto di pignoramento riportato in NCEU Fgl.83C p.lla 296 sub.5, Via degli Arenili o Via del Mare, A/2 - appartamento di tipo civile, vani 4,5; posto al piano 2°;

- in data 19/01/1989 con Atto di Compravendita del Notaio *****di Pozzuoli, rep. 120493, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2, il 30/01/1989 ai nn.3123/2457; i coniugi Buongiorno e Giordano (in regime di comunione dei beni) e sopra generalizzati **acquistano** dai sig.ri ***** Angela, nata a Napoli il 29-07-1939 C.F. ***** e *****Giuseppe, nato a Napoli il 07-10-1968 C.F. DLLGPP68R07F839M proprietari **per la quota di ½ ciascuno**, la piena proprietà di piena proprietà dell'immobile in Giugliano in Campania censito al NCEU scheda n.3615 del 1971, alla Via degli arenili o del mare- Parco Cinzia, appartamento, int.6B, edificio A; piano 2°.

Si riporta, inoltre, un quadro sintetico dei relativi passaggi di proprietà, frazionamenti e variazioni catastali dall'impianto ad oggi:

DAL	IMMOBILE	INTESTATARIO	FINO
07/12/2005	F.83 p.lla 296 sub.5 int. 6/B	***** (Proprietaria 1/1)	Oggi
17/12/1981 Antecedente Impianto Meccanograf.	F.83C p.lla 296 sub.5	***** Angela (Proprietario 500/1000) / ***** Giuseppe (Proprietario 500/1000)	07/12/2005
16/04/1973 Ant.Impianto Meccan.	F.83C p.lla 296 sub.5	***** Gabriele (Proprietario 1000/1000)	17/12/1981
Ant.Impianto Meccan.	F.83C p.lla 296 sub.5	***** Pasquale (Proprietario 1000/1000)	16/04/1973

6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva; in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Giugliano (NA) si evince che:

La p.lla su cui insiste il lotto Unico, ovvero p.lla 296 del foglio 83, **ricade nella Zona G/4 "Bonifica e Valorizzazione Costiera"** del vigente P.R.G. è **sottoposto a vincolo paesaggistico** ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed è soggetto a **Servitù Militare** ai sensi dell'art. 331 D.gs n.66 del 15/03/2010. Si allegano le N.T.A. della zona G/4 vigente dal 1983 e si evidenzia che in questa zona - *oltre a vietare espressamente generici incrementi planovolumetrici, NON ammette: implementazioni a scopo residenziale e/o legate alla residenza e edificazione ex novo su terreni a distanze inferiori a ml 200 dalla linea di battaglia.* (cfr. all. n.6)

Il Lotto Unico fa parte di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra costituito da due appartamenti per piano e divisi da un corpo scala a cui si accede da via del Mare, n.76 attraverso due passi carrabili posti uno ad est e uno a ovest. Inerente al fabbricato, come da attestazione (cfr. all. n.6) rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Giugliano, non risultano pratiche edilizie ma solo una richiesta di Messa in sicurezza con Ordinanza n.18 del 29/02/2016, ottemperata con rilascio del Certificato di Eliminato Pericolo per Edifici Privati il 26/04/2016. (cfr. all. n.6). Ciò nonostante è possibile risalire ad una probabile data di edificazione attraverso gli atti di compravendita, infatti, in una nota dell'atto del Notaio Scarnecchia e Prattico, inerenti la compravendita del cespite in esame, si evince che, il fabbricato "...è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 300 rilasciata dal comune di Giugliano il 31/08/1968..." , a supporto di questa nota, nel precedente atto di compravendita del Notaio Prattico del 16/04/1973 si evince la vendita del cespite per cui è causa a favore del sig. r *****Gabriele, così riportato: "*...immobile sito in Giugliano località Licola via degli Arenili o del Mare Parco Cinzia: - appartamento al 2° piano del Fabbricato A, distinto col n. int.6/B, composto di tre vani ed accessori e confinante con via O.N.C., cassa scala e appartamento int. 5/B...*"(cfr. Alleg.7). Quindi dato per certo l'esistenza dell'immobile nel 1973, si può ipotizzare che la sua edificazione sia avvenuta alla fine degli anni '60 così, come riporta la nota urbanistica degli atti dei Notaio Scarnecchia e Prattico succeduti nel tempo.

Difformità Ricontrate:

Le difformità tra lo stato di fatto e quello da concessione pur non essendo rilevabili da confronto con pratica edilizia, in quanto non ne è stata reperita alcuna, è possibile leggere con una certa facilità le implementazioni volumetriche (chiusura di parte del balcone est per ricavo di bagno e ripostiglio) che hanno comportato delle vere e proprie superfetazioni (cfr. foto 7). Inoltre, laddove si ipotizzasse la sussistenza di una qualche capacità edificatoria, la sanatoria ordinaria del predetto abuso non potrebbe riscontrare un esito positivo in quanto la normativa per la zona G4 - vigente dal 1983 - oltre a vietare espressamente generici incrementi planovolumetrici, NON ammette implementazioni a scopo residenziale e/o legate alla residenza e edificazione ex novo su terreni a distanze inferiori a ml 200 dalla linea di battigia.

Il Lotto Unico non presenta Attestato di Prestazione Energetica

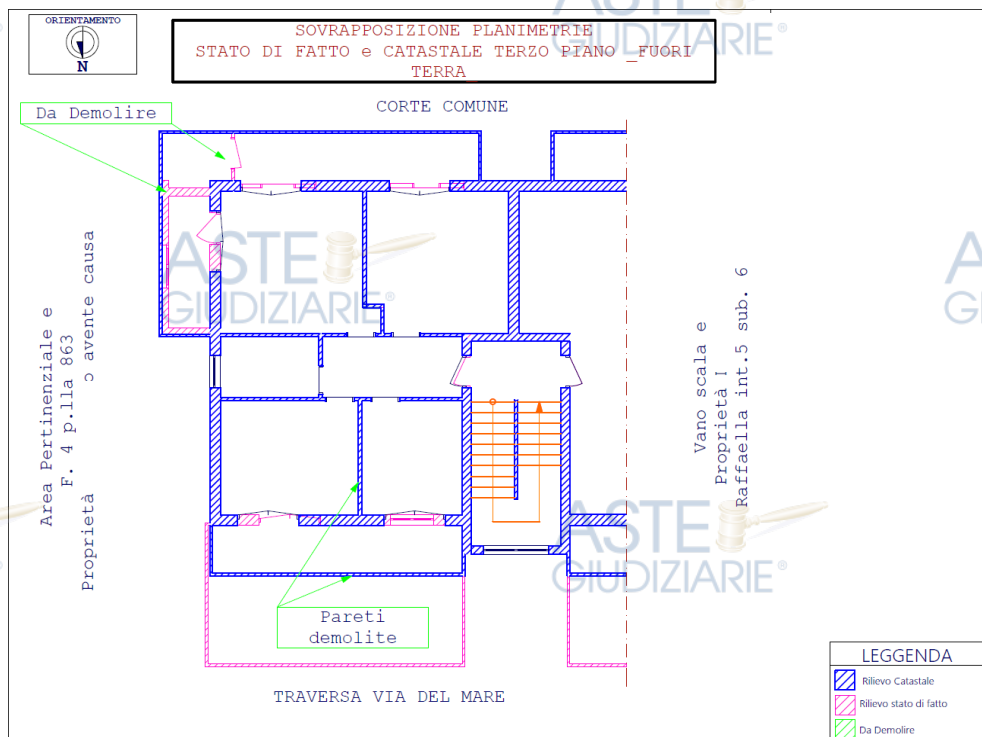
Previsioni di spesa per la sanabilità delle difformità sopra citate:

Per queste difformità si prevede il **ripristino dello stato dei luoghi**, da bagno a balcone, con l'abbattimento delle attuali pareti del balcone est che lo delineano a bagno.

Per l'esecuzione dei lavori di ripristino, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta, si prevede un costo a cottimo di circa: € 2.000,00.

Il tutto meglio chiarito nella planimetria di seguito riportata, predisposta dalla sottoscritta, con indicazione grafica delle difformità riscontrate evidenziate in diversi colori.

Per la presentazione della attestazione APE si stima un costo di circa € 200,00 (detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).



7. Verifica dello stato di possesso attuale degli immobili

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il Lotto Unico allo stato attuale è ad uso delle esecutata e famiglia.

8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
- La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Differenza urbanistico-edilizia (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

• **PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

A carico dell'acquirente,

- **Non Risultano** domande giudiziali.
- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Risultano Servitù Militare** ai sensi dell'art. 331 D.gs n.66 del 15/03/2010.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale

• **PER IL LOTTO UNICO in oggetto:**

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

➤ **Risulta:** *Iscrizioni per cui è causa*

- *Iscrizione del 14/12/2005 da Ipoteca Volontaria, ai numeri 70915/24572 da Pubblico Ufficiale *****di Napoli, Repertorio 52842/12884 del 07/12/2005, Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo, per un capitale di Euro 90.000,00 per un totale di euro 225.000,00, sugli Immobili siti in Giugliano (Na) alla Via degli Arenili o Via del Mare riportati in Catasto al Foglio 83c p.lla 296, sub. 5.*

➤ **Risulta:** *Pignoramento per cui è causa*

- *Trascrizione del 09/03/2021 ai nn 11360/8287, con Atto Giudiziario da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 965 del 12/02/2021 – Atto Esecutivo o Cautelare, sugli Immobili siti in Giugliano (Na) località Licola riportati in Catasto al Foglio 83C p.lla 296, sub. 5, int.6B Piano 2.*

- **Risultano: Difformità catastali**, come riportato al punto 3.

- **Risultano: Difformità urbanistico/edilizie**, come riportato al punto 6.

9. Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti e del Comune di Giugliano (NA), è emerso che: **il Lotto Unico staggito non ricade su aree demaniali e non appartengono al patrimonio indisponibile (ex art. 826 c.c) di un ente pubblico.**

10. Verifica censo livello o uso civico

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Il Lotto Unico staggito non è gravato da censo, livello o uso civico.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che sull'intero territorio del Comune di Giugliano di Napoli non vi sono fondi gravati da usi civici.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il Lotto Unico è prevista un'amministrazione condominiale e pertanto non sono presenti spese condominiali.

12. Valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il mandato ricevuto mi affida il compito di valutare il Lotto sopra descritto, determinando per esso il valore venale che assumerebbe in una attuale libera contrattazione di compravendita, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si richiede in linea di principio che l'esperto utilizzi, tra quello che ritiene più opportuno e in riferimento alle condizioni del caso, un metodo tra quello del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo.

Nel caso specifico, l'unità immobiliare oggetto di stima, dall'analisi di mercato, dal sopralluogo generale dell'edificio e di dettaglio dell'unità immobiliare, dalle caratteristiche di seguito elencate:

- *sita nel comune di Giugliano di Napoli (NA), località Licola Lido, alla Via del Mare 76, compresa in una zona periferica [G4] a carattere balneare ma con un sufficiente carico urbanistico e mediocre commerciabilità per la **tipologia edilizia in oggetto [A/2]**, dotata di pochi servizi, di sufficienti collegamenti con il resto della Città e avente caratteristiche civili mediocri;*
- *consistenza media che si sviluppa su un unico piano con annesso terrazzo e balcone e area condominiale (immobile si apre su **un disimpegno, un soggiorno - cucina, terrazzo, bagno, due camere e balcone**);*

➤ *superficie commerciale di 87,30 m² (73,65 m² s.r. + 13,70 m² s.n.r. balcone-bagno, terrazzo); All. C, DPR 23 marzo 1998, n.138 – Norme UNI 10750; Italian Property Valuation Standard, 2002)*

- **riscaldamento autonomo**, ed uno stato manutentivo normale (condizioni);
- *posizione strada pubblica cortile condominiale, privo di zona verde;*
- *realizzato fine anni '60, con caratteristiche architettoniche di tipo civile e scarse finiture;*

inducono la sottoscritta ad optare per il metodo di confronto di mercato (Market Approach). Metodo che tiene conto del confronto di un bene da stimare con altri (comparables) che sono stati oggetto di transazione nella stessa zona territoriale omogenea di appartenenza, con la stessa tipologia, nello stesso arco temporale (max 12 mesi prima) e con le stesse caratteristiche.

Al fine di individuare detti immobili e determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo) del bene oggetto di stima che, a giudizio dell'estimatore, potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita si procede ad un'indagine di mercato (raccolta dati), svolte nelle seguenti fasi:

1. Indagini sul mercato di compravendite di beni simili o di un valore di riferimento "similari";
2. Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
3. Attribuzione di un punteggio (coefficiente correttivo) a ciascun stato delle caratteristiche;
4. Calcolo del coefficiente correttivo globale del bene;
5. Stima del valore

La sottoscritta ha provveduto alla raccolta di dati attraverso diversi **Fonti d'Informazione**:

- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" (Agenzie del Territorio di Napoli)
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare "Borsino"
- ✓ Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Imm. Profes.);
- ✓ Immobiliare Gargiulo, via Ripuaria, 191 Giugliano Campania (NA);
- ✓ Immobiliare Sud Italia Via Madonna Del Pantano, Giugliano (NA);
- ✓ Temacasa Via Solfatara, 14/C Pozzuoli (NA);
- ✓ BellaCasa di G. Musella, Via T. Caravita _Napoli;
- ✓ Welcome Immobiliare, Via Pietrabbianca, 2 Quarto (Na);
- ✓ Due-A- Consulenza Via S. Maria, 72 Quarto (Na);
- ✓ Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano di Napoli (NA);
- ✓ Perizie Giudiziarie;

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

-OMI-

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO DI NAPOLI

Fascia / zona: Suburbana/FASCIA%20LITORANEA%20LICOLA-VARCATURO

Codice di zone: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	720	1.110	L	2,4	3,70	L
Abitazioni di tipo Economico	NORMALE	480	740	L	1,6	2,50	L

Risultato interrogazione: Anno 2024

- BORSINO IMMOBILIARE-

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO DI NAPOLI

Fascia / zona: Periferia_FASCIA LITORANEA LICOLA VARCATURO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	426	654	L	1,07	1,78	L

Risultato interrogazione: Anno 2024 -



Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO DI NAPOLI

Via: Via Licola Mare, 1.

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di Tipo Economico	NORMALE	500	760	L	1,00	2,00	L

VALORE DI MERCATO (vma)

Valore di mercato di beni omogenei agli immobili stimati in vendita a Giugliano.

Fonte: Agenzie	Valore	Superficie	Valore al mq
BellaCasa di G. Musella Via T. Caravita _Napoli	€ 75.000,00	3 locali - 2° piano_ 93 mq	806,00 €/mq
Immobiliare Sud Italia Via Madonna Del Pantano, Giugliano (NA)	81.000,00	3 locali, piano T.65 mq	1.246,00 €/mq
Immobiliare Gargiulo Via Ripuaria, 191, Giugliano (NA)	40.000,00	3 locali 2° piano_ 60 mq Completamente ristrutturato	683,00 €/mq
Due-A- Consulenza Via S. Maria, 72 Quarto (Na)	60.000,00	3 locali 3° piano 80 mq	750,00 €/mq
Temacasa Via Solfatara, 14/C Pozzuoli (NA)	39.000,00	3 locali 1° piano 65 mq	600,00 €/mq
Welcome Immobiliare Via Pietrabianca, 2 Quarto (Na)	110.000,00	3 locali 3° piano 90 mq	1.222,00 €/mq
Valore Medio di Mercato			884,50 €/mq

COEFFICIENTE CORRETTIVO PER IL LOTTO UNICO		
PER CARATTERISTICHE ESTRINSECHE		Coeff.
UBICAZIONE (per comune con più di 50.000 abitanti)		
CENTRO STORICO (1,10) – CENTRO EDIFICATO (1,00) - PERIFERIA (0,90)		0,90
VIE DI COMUNICAZIONE (Strade, autostrade, ferrovie, metropolitana, pullman etc)		
NORMALI (1,10) – SCARSE (1,00) – MANCANTI (0,90)		1,00
SERVIZI PRESENTI (Servizi pubblici o privati, Chiese ospedali, banche, impianti sportivi. ecc.)		
BUONI (1,10) – NORMALI (1,00) – SCARSE (0,90) MANCANTI (0,80)		1,00
QUALITA' URBANISTICA		
RESIDENZIALE PREGIATA (1,30)–RESIDENZIALE CIVILE (1,00)– RESIDENZIALE DEGRADATA(0,85)		0,90
QUALITA' AMBIENTALE		
VERDE / MARE (1,30) – MICROCRIMINALITA' (0,85) – INQUINAMENTO (0,80)		1,30
PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE		
LIVELLO DI PIANO (Immobile senza ascensore)	Piano Secondo	0,95
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Plurifamiliare Medio	0,95
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Cemento e laterizi	1,00
VETUSTA'	+ di 40 anni	0,85
DIMENSIONE	Media, inferiore ai 100 mq	1,00
FINITURE ESTERNE FABBRICATO	Scarse	0,85
FUNZIONALITA'	Terrazzo e balconi	1,03
ASCENSORE	Assente	1,00
SERVIZI IGIENICI	uno	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
INFISSI ESTERNI	Presenti	1,05
FINISTRATURE	Doppio vetro	1,05
STATO DI CONSERVAZIONE IMPIANTI	Privi di certificazione	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE	Buono	1,00
SPAZI COMUNI	presenti	1,00
POSTO AUTO	Assente	0,90
ESPOSIZIONE	Luminoso	1,05
DISPONIBILITA'	Occupato	1,00
TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVO		0,70

Dalle fonti citate, la sottoscritta, per l'ubicazione, la tipologia, la vetustà e le condizioni in cui versa il bene oggetto di pignoramento, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i **valori medi** di mercato inerenti agli edifici di tipo economico, quindi:

1. **OMI**, valore medio di mercato **610,00 €/mq**;
2. **Borsino Immobiliare**, valore medio di mercato **540,00 €/mq**;
3. **ReQuot**, valore medio di mercato **630,00 €/mq**;

Per le ulteriori rimanenti Fonti, la media tra i diversi valori di mercato, per unità negoziali di tipo civile, ricadenti nella stessa zona e in stato conservativo normale, risulta un valore medio di mercato di **885,00 €/mq**. Siccome la tipologia di abitazione del cespite in oggetto è di tipo economico, la sottoscritta applica al valore citato un **coefficiente correttivo di (0,70)** per compararlo agli altri valori forniti da OMI, BORSINO e REQUOT, ottenendo quindi un valore medio di **€ 620,00 €/mq**.

Infine, facendo una media tra tutti i valori emersi si ottiene un valore medio di mercato di **600,00 €/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO			
Tipo	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie ponderata
Residenziale	73,65	1	73,65
Balcone	19,65	0,25	4,9125
Terrazzo	29,35	0,3	8,805
	Valore di riferimento		€ 600,00
	Superficie convenzionale		87,3675
	Valore Totale		€ 52.420,50

Valutazione Sintetica Per Punti Di Merito:

Euro 52.400,00

VALUTAZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO	
Totale Valutazione	€ 52.400,00
Riduzione del 10% (applicata ai beni sottoposti a procedura esec.immobiliare)	€ 5.240,00
Spese per Attestato di Prestazione Energetica	€ 200,00
Ripristino stato dei luoghi	€ 2.000,00
Aggiornamento catastale(docfa)	€ 300,00
TOTALE	€ 44.660,00

Valutazione Finale del Lotto Unico:

Euro 44.700,00

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

- Per il Lotto Unico, oggetto di procedura non c'è presenza di quota indivisa.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

- Dai certificati di **residenza storica** richiesti, risulta che:

- ✓ la sig.ra *****, proprietaria del Lotto Unico per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con il sig.r *****, alla data del 29/09/2023, risulta residente nel Comune di Giugliano (NA) alla Via Licola Mare n.76 (vedi alleg. n. 7).;

- Dall' **estratto di matrimonio** richiesti, risulta che:

- ✓ la sig.ra *****, ha contratto matrimonio con il sig.r ***** in data 31/08/1991 nel Comune di Pozzuoli, in regime di comunione legale dei beni (vedi alleg. n. 7).

PARTE III – CONCLUSIONE CON SCHEMA RIASSUNTIVO

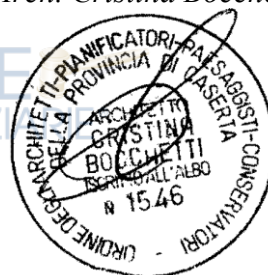
SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/21			
Lotto		Prezzo base d'asta	
Unico		EURO 44.700,00	
Comune di:	Provincia:	Indirizzo:	Zona
Giugliano	Napoli	Via del Mare, 76	Ricade in Zona - G/4 “Bonifica e Valorizzazione Costiera”
Diritto reale:		Proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni	
Tipologia di immobile:		Appartamento	
Pertinenze:		Area Condominiale	
Stato conservativo Appartamento:		Buono	
Descrizione sintetica:		un ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno, terrazzo e balcone; con pertinenze comune;	
Dati Catastali		Foglio 83, p.lla 296, sub. 5, cat. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 84 m², rendita € 325,37, piano: 2, interno: 6;	

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi la scrivente ringrazia la S.V.
I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Lunedì, 28/10/2024

L'ESPERTO
Arch. Cristina Bocchetti



ALLEGATI: LOTTO UNICO

1. Verbali sopralluoghi
2. Rilievo Fotografico
3. Rilievi Planimetrici
 - 3.1. Sovrapposizione Catastale e Foto Satellitare
 - 3.2. Planimetria Appartamento Stato Di Fatto _ Coni Ottici
 - 3.3 Planimetria Appartamento Stato Di Fatto _ Quotata
 - 3.4 Planimetria Appartamento Catastale
 - 3.5. Confronto Planimetrie Stato dei Luoghi - Catastale Appartamento
4. Visure Catastali
 - 4.1. Estratto di Mappa Catastale
 - 4.2. Elenco Immobili
 - 4.3. Visure Storiche
 - 4.4. Visure Storiche Terreni
 - 4.5. Planimetrie Catastali
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Certificazioni - Pratiche Edilizie
 - 6.1. Stralcio PRG del comune di Giugliano (NA)
 - 6.2. Zonizzazione del PRG
 - 6.3. Attestazione Tecnica Comune di Giugliano (NA)
 - 6.4. Ordinanza di Messa In Sicurezza Immobile.
7. Certificati
 - 7.1. Residenza Storico
 - 7.2. Estratto di Matrimonio
 - 7.3. Stato di Famiglia
 - 7.4. Stato Civile
8. Atto Notarili
 - 8.1. Atto di Compravendita Notaio P. ***** del 07.12.2005
 - 8.2. Atto Di Compravendita Notaio ***** del 19/01/1989
9. Modulo di Controllo Documentazione per l'Esperto
10. Verbale Giuramento
11. Ricevute Dei Plichi Inviati Per Posta Elettronica dell'elaborato Peritale
 - 11.1. Avv.to P. Federici, Procuratore del Creditore Procedente
 - 11.2. Sig.ra *****, Esecutata
12. Onorario
13. Istanze – Solleciti - Ricevute