OMISSIS Via (Prol.) OMISSIS (NA)
INGEGNERE Studio Cell.OMISSIS
OMISSIS. Pec. OMISSIS

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 62/2023 G. E.: Dott.ssa OMISSIS (ex OMISSIS)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

OMISSIS

Contro

OMISSIS

LOTTO UNICO

Prossima udienza 24/06/2025

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1. Mandato 3
2. Premessa 3
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza 3
4. Cronologia delle principali operazioni peritali 4
5. Controllo preliminare ex art. 567 c.p.c. 5
6. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E 5
6.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 5
6.1.1 Diritti reali 11
6.1.2 Beni oggetto del pignoramento 12
6.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 12
6.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 25
6.4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 33
6.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 35
6.6 Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 35
6.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 40
6.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 40
6.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 43
6.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo 43
6.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 43
6.12 Procedere alla valutazione dei beni 44
6.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 55
6.14 Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. 55
7. Elenco allegati. 56
8. Congedo C.T.U. 57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccb36d34756966d53d6f821fe9

1. MANDATO

Il sottoscritto **OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di **OMISSIS**, con studio in **OMISSIS** iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli Nord al **OMISSIS** C.T.U. all'udienza del 31/01/2024 nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **n°62/2023**, promossa da **OMISSIS contro OMISSIS** prestava il giuramento mediante procedura telematica in data 06/02/2024 per redigere perizia estimativa.

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- ELENCO ALLEGATI
- CONGEDO C.T.U.;
- ALLEGATI.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

Dopo aver preso visione della documentazione agli atti, iniziato le attività di ricerca ed ispezioni presso uffici pubblici, che sono proseguite durante tutto il mandato, si è proceduto con l'analisi preliminare, come disposto dal G.E. Si procedeva successivamente ad inviare all'esecutato, attraverso comunicazione da parte del custode giudiziario **OMISSIS**, la comunicazione di I Accesso.

Le operazioni di sopralluogo e rilievo si sono articolate in N°1 accessi.

I Accesso 28/02/2024 ore 15.00 presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al custode giudiziario **OMISSIS**.
In tale circostanza il sottoscritto, in qualità di esperto stimatore, si portava in Via Spazzilli, 23 Giugliano in Campania (Na). Le operazioni peritali si svolgevano alla presenza dell'occupante sig.ra **OMISSIS**.ed il suo nucleo familiare in virtù di contratto di comodato. La stessa consentiva l'accesso ai beni per permettere allo scrivente di effettuare le opportune verifiche peritali. Si precisa che per tale procedura di stima non si sono costituiti consulenti tecnici di parte sia per la parte debitrice che per la parte creditrice.
Si procedeva pertanto ad una prima analisi dell'immobile, ad effettuare un'ampia documentazione fotografica ed un dettagliato rilievo planimetrico del piano quarto adibito a civile abitazione, del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

box auto coperto e del posto auto scoperto. Il compendio immobiliare costituito dall'appartamento al piano quarto, autorimessa e posto auto scoperto al piano terra, come già menzionato, era occupata dalla signora **OMISSIS** e dal suo nucleo familiare, in qualità di affittuaria con regolare contratto di affitto in possesso del Custode Giudiziario.

Il sottoscritto CTU si riservava pertanto di valutare gli elementi raccolti in separata sede ed alle ore 16.30 dichiarava conclusi l'accesso ai luoghi finalizzati alla redazione della relazione tecnica.

Per un maggior dettaglio in merito all' accesso eseguito si allega il relativo verbale **(ALL. 1).**

Contestualmente agli accessi si procedeva alla pedissequa ricerca della documentazione presso gli uffici pubblici. In particolare, avendo avuto difficoltà a reperire atti e documenti necessari all'elaborazione della Relazione di stima, si rendeva necessario procedere ad una richiesta di proroga di gg 60 finalizzata a fornire più tempo per la ricerca di tale documentazione in data **02/08/2024**. Richiesta accolta dal G.E **OMISSIS** che rinviava l'udienza al **28/01/2025, ore 11.30. In data 18/11/2024 la Dott.ssa OMISSIS veniva sostituita dal Giudice Dott.ssa OMISSIS che fissava l'udienza al 24/06/2025.**

Contemporaneamente si procedeva ad una ulteriore richiesta al dirigente dell'area tecnica del Comune di Giugliano in Campania (NA) invitandolo a più approfondite e scrupolose ricerche, oltre a continui solleciti sia telefonici che di persona presso lo stesso Ufficio tecnico. L'esito di questa ulteriore richiesta si concludeva con un positivo esito mediante la consegna della Licenza Edilizia richiesta.

In precedenza e durante il prosieguo delle operazioni peritali di sopralluogo mi recavo ed avevo ripetuti contatti telefonici con l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Napoli, l'Ufficio Tecnico, Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Giugliano in Campania (NA), con l'archivio notarile di Napoli, presso gli studi Notarili ancora in esercizio al fine di accedere ed ottenere, attraverso formali richieste, copie conformi degli atti di trasferimento e della documentazione inerente all' immobile di cui si tratta.

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **02.02.2024**: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- **06.02.2024**: Giuramento di rito mediante procedimento telematico.
- **11.03.2024** Richiesta copia ed accesso agli atti presso l'ufficio tecnico Comune di Giugliano in Campania (NA);
- **28.02.2024** Primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in via Spazzilli, 23 Giugliano in Campania (NA);
- **1.03.2024**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato;
- **Dal 28.02.2024 al 05.03.2024** Richiesta copia atti di compravendita presso Archivio Notarile di Napoli e Santa Maria Capua Vetere;

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **02.08.2024** Istanza di proroga del deposito della Relazione peritale;
- **29.11.2024** Accettazione proroga e rinvio Udienza al **24/06/2025**
- **13.11.2024:**Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare *(www.agenziaterritorio.it).*
- **12.11.2024** Ritiro Concessione edilizia presso l'ufficio tecnico Comune di Giugliano in Campania (NA) e CDU;
- **02.12.2014**: Indagini catastali presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli
- **14.02.2024**: Richiesta di copia di documentazione presso l'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Napoli (Na)
- **14.02.2024**: Richiesta di copia di Certificato di Nascita presso l'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Napoli (Na)
- **Dal 01.06 al 24.05.2025**: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari di Giugliano in Campania, stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati.
- **27.05.2025**: Deposito relazione peritale e invio copia relazione alle parti.
- **24.06.2025**: Udienza G.E. di fissazione delle modalità di vendita E.I. n. 62/2023.

5.CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

Dalla verifica della documentazione ipotecaria in atti, relativa alla presente procedura, si è riscontrato che il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile sostitutiva ipocatastale certificando l'attuale posizione catastale rispetto alla precedente, quindi riportando gli attuali dati catastali rispetto a quelli storici per i quali nei quesiti verrà data una esauriente descrizione.
Per il periodo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento al ventennio sono stati ricostruiti anche i passaggi e le trascrizioni a carico dell'immobile oggetto di causa.
Titolo esecutivo posseduto **IPOTECA DI PRIMO GRADO PER MUTUO FONDIARIO**.
Inoltre, dalla documentazione agli atti non risulta il deposito dell'estratto catastale attuale e Storico, opportunamente richiesti ed allegati alla seguente relazione di stima dallo scrivente.
Inoltre, non risultano intervenuti altri creditori nella procedura di esecuzione.
In merito a tale punto, e come già menzionato, si rimanda al Modulo di Controllo documentazione depositato mediante procedura telematica in data 14/02/2024.

6. RISPOSTA AI QUESITI DELL'INCARICO

6.1 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Descrizione Complessiva dei beni pignorati

Ai fini della vendita, data la conformazione e distribuzione interna dell'immobile, verrà considerato un **LOTTO UNICO.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756696a53d6f821fe9

L'intero compendio è formato dall'immobile individuato in catasto secondo la tabella sottostante

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	Via Spazzilli, 23	44	1547	39	A/2	5	5 VANO	4	100	361,52
				14	C/6	1	7 MQ	T	100	16,27
				24	C/6	4	22 MQ	T	100	82,94

Tabella Costituente l'intero compendio

Prospetto Immobile in cui ricade il bene oggetto di esecuzione

Si allega pertanto alla presente relazione la sovrapposizione delle foto satellitari e la mappa catastale ortofoto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccb36d3475696a53d6f821fe9

Ortofoto Sovrapposizione Mappa catastale - Stato Reale

Ortofoto Sovrapposizione Mappa catastale - Stato Reale

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ortofoto (ALL.2)

Ortofoto (ALL.2)

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

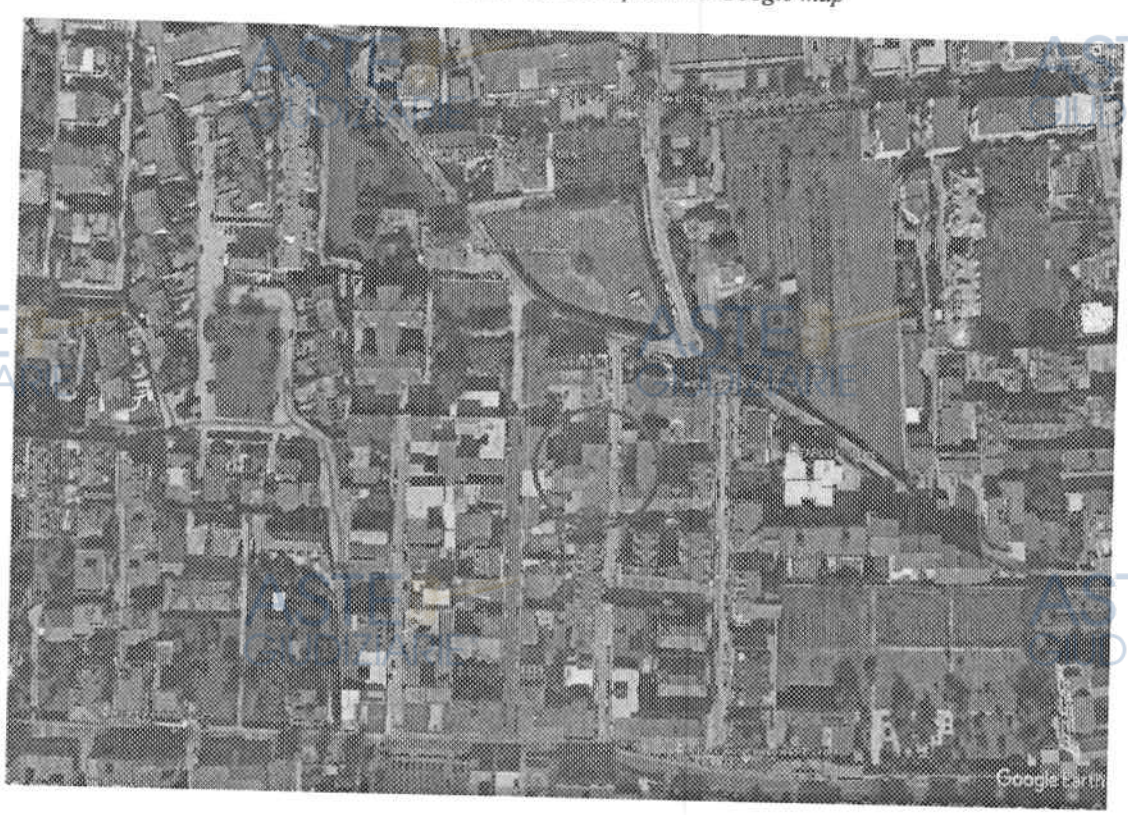
Ortofoto (ALL.2)

Area su cui ricade l'immobile presa da Google map

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756966a53d6f821fe9

Area su cui ricade l'immobile presa da Google map



Area su cui ricade l'immobile presa da Google map

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento risultano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE Di GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccb36d3475696a53d6f821fe9

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	Via Spazzilli, 23	44	1547	39	A/2	5	5 VANO	4	100	361,52
				14	C/6	1	7 MQ	T	100	16,27
				24	C/6	4	22 MQ	T	100	82,94

Tabella Intero Compendio

I confini, come si evince dall'elaborato planimetrico **(ALL.3)** risultano

CONFINI APPARTAMENTO SUB 39	
NORD	AFFACCIO SU CORTE CONDOMINIALE SUB 1
SUD	VANO SCALA/ASCENSORE SUB 2
EST	AFFACCIO SU CORTE CONDOMINIALE SUB 1
OVEST	AFFACCIO SU CORTE CONDOMINIALE SUB 1

CONFINI POSTO AUTO SCOPERTO SUB 14 int 12	
NORD	PROPRIETA' ALIENA PARTICELLA 1312
SUD	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 13 INT 11
EST	CORTE CONDOMINIALE SUB 1
OVEST	PROPRIETA' ALIENA PARTICELLA 386

CONFINI POSTO AUTO COPERTO SUB 24 INT L	
NORD	POSTO AUTO COPERTO SUB 25
SUD	LOCALE AUTOCLAVE/ASCENSORE SUB 2
EST	POSTO AUTO COPERTO SUB 26
OVEST	CORTE CONDOMINIALE SUB 1

Tabella Confini intero Compendio

6.1.1 Diritti reali

Per la determinazione dei diritti reali degli immobili oggetto di esecuzione considereremo quale LOTTO UNICO i seguenti immobili:

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	Via Spazzilli, 23	44	1547	39	A/2	5	5 VANO	4	100	361,52
				14	C/6	1	7 MQ	T	100	16,27
				24	C/6	4	22 MQ	T	100	82,94

Tabella Riferimenti catastali Lotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756696a53d6f8211fe9

Costituito da:
-Appartamento a Piano Primo Interno 12
-Posto Auto Coperto Piano terra Lettera L
-Posto auto scoperto Piano terra Interno 12

Il diritto reale oggetto del pignoramento trascritto in data 16/02/2023 al N°50 RG 8431 RP 6097 è rappresentato dalla piena proprietà dell'appartamento posto al piano Quarto censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) Via Spazzilli, 23 Catasto Fabbricati Foglio 44 particella 1547 **sub 39** categoria A/2 P4 int 12 , Posto auto coperto **sub 24** categoria C/6 PT e posto auto scoperto **Sub 14** categoria C/6 . Il diritto reale pignorato coincide con quello in titolarità alla signora **OMISSIS** nata a [redacted] il **OMISSIS** Residente in [redacted] coniugata in regime di **separazione legale dei beni** con sig **OMISSIS** nato a [redacted] il **OMISSIS**.

6.1.2 Beni oggetto del pignoramento

Difformità formali
Per quanto riguardo le difformità formali c'è una perfetta corrispondenza in merito ai dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati in catasto.

Difformità sostanziali
Si evidenziano difformità sostanziali in merito al posto auto scoperto sub 14 e sub 24 in quanto la planimetria catastale non è conforme rispetto allo stato reale. Mentre non risultano difformità sostanziali per l'Appartamento (Sub 39) in quanto la planimetria catastale coincide con lo stato di Fatto.

6.2 QUESITO 2 : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

6.2.1 Descrizione della località

Giugliano in Campania è un comune italiano di 124.139 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. È il terzo comune della regione per popolazione ed è il comune non capoluogo di provincia più popoloso d'Italia.

Giugliano si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli, confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei. Il Territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché pianeggiante, l'unico rilievo è il Monte San Severino. L'altezza media sul livello del mare varia dai 0 m s.l.m. della zona marittima ai 97 m s.l.m. del centro storico. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale domitio per oltre 3 km, dalla Marina di Varcaturo a Lido di Licola

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756996a53d6f821fe9

(o Licola Mare). All'interno del territorio si trova il Lago di Patria, con l'omonima località sulle sue sponde. Il lago non è di origine vulcanica, ma residuale retrodunale, cioè generato dalla chiusura di dune sabbiose verso il mare.La stazione ferroviaria di Giugliano-Qualiano, posta lungo la ferrovia Roma-Formia-Napoli e situata ad alcuni chilometri dal centro storico, è servita dai treni regionali Villa Literno-Napoli Campi Flegrei svolti da Trenitalia nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Campania. Nella parte orientale della città è situata la Stazione di Giugliano della ferrovia Napoli-Giugliano-Aversa meglio conosciuta come linea Arcobaleno, ricostruzione della vecchia ferrovia Alifana Bassa che fu in servizio fino al 1976. Tale relazione è gestita dall'Ente Autonomo Volturno (EAV).

Mobilità urbana

Il comune è servito dalle linee della CTP, Compagnia trasporti pubblici di Napoli, e della ANM, entrambe società aderenti al Consorzio Unico Campania. Inoltre, alcune linee di Trasporto Pubblico Locale sono gestite da Gepatour.

6.2.2 Complesso edilizio

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio con tipologia residenziale, posto in una Fascia Centrale urbana del comune di Giugliano in Campania (NA) in via Spazzilli, 23, Piano Quarto Interno 12 oltre al Posto Auto coperto a piano terra e Posto auto scoperto sempre al piano terra. L'appartamento fa parte di un Fabbricato di 5 Piani fuori terra (Piano terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto) di tipo Plurifamiliare di cui il piano terra è adibito a Box Auto coperti.

L'appartamento menzionato è oggetto di valutazione in tutte le sue parti e non vi sono zone escluse dalla procedura di esecuzione.

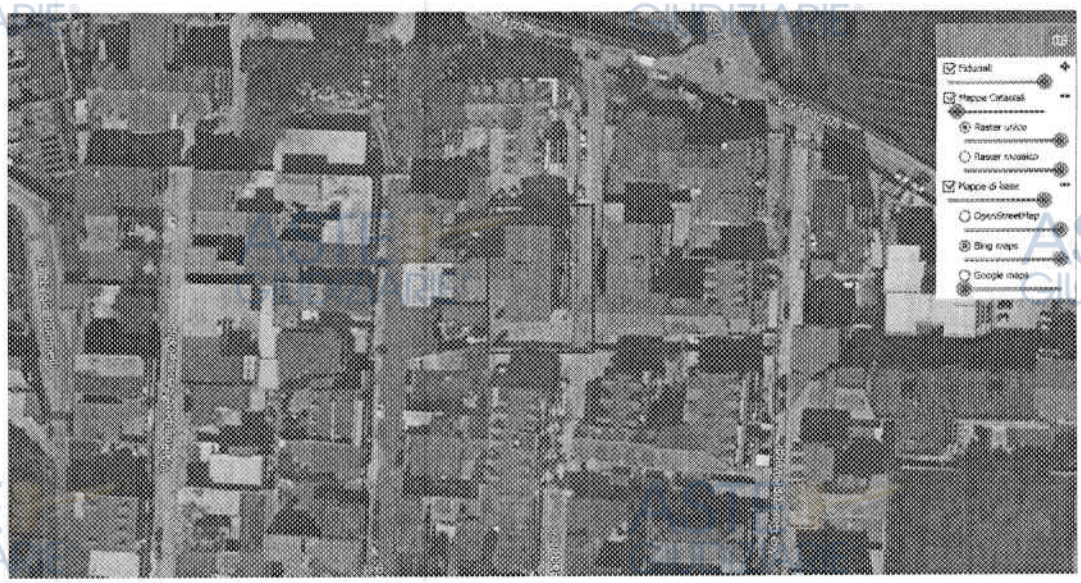


Figura area su cui ricade l'immobile presa da Google map

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Prospetto dell'immobile

6.2.3 Tipologia

L'immobile nel suo complesso è composto da una struttura portante verticale con travi e pilastri in c.a. mentre i solai sono in latero-cemento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE Di GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Le tramezzature interne sono state realizzate con blocchi forati da cm 10 mentre le tompanature sono realizzate con blocchi forati da cm 30.
Tutte le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile e si presentano in buono stato di conservazione.
La copertura del fabbricato costituente gli immobili è costituita da un tetto a falde in c.a. rifinito con tegole in cotto.

6.2.4 Accesso al complesso immobiliare ed all'Appartamento

Al complesso immobiliare si accede attraverso un accesso sia carrabile che pedonale posto sul lato Est mentre all'appartamento oggetto di valutazione attraverso una scala comune, posta anch'essa sul lato Est del fabbricato.

6.2.5 Distribuzione

L'appartamento è suddiviso nel seguente modo:

-ampio soggiorno- cucina;
-disimpegno;
- 2 camere da letto;
- 2 bagno.
-2 balconi posti rispettivamente ad Est ed Ovest
-Ripostiglio
L'altezza del solaio di copertura a falde è Hmax=3.31m, Hmin=2.15m.

Accesso Pedonale e Carrabile Immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756996a53d6f8211fe9

Cucina Soggiorno

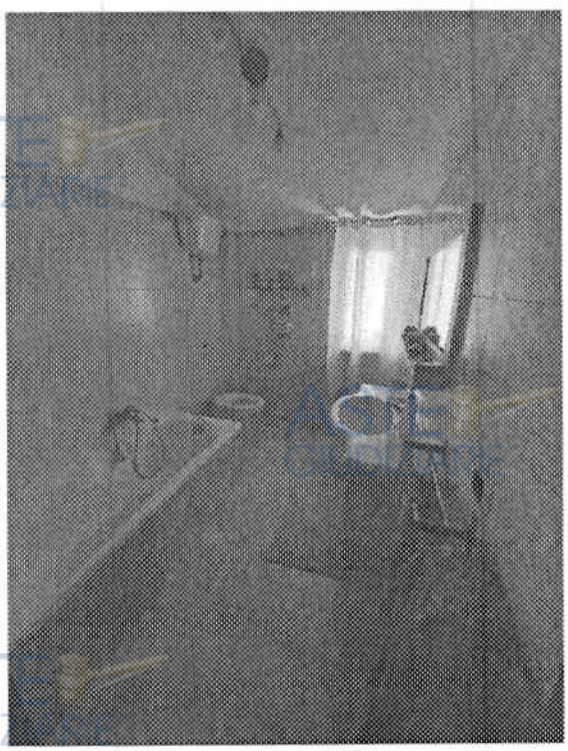
Cucina Soggiorno

Firmato Da: SALVATORE Di GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

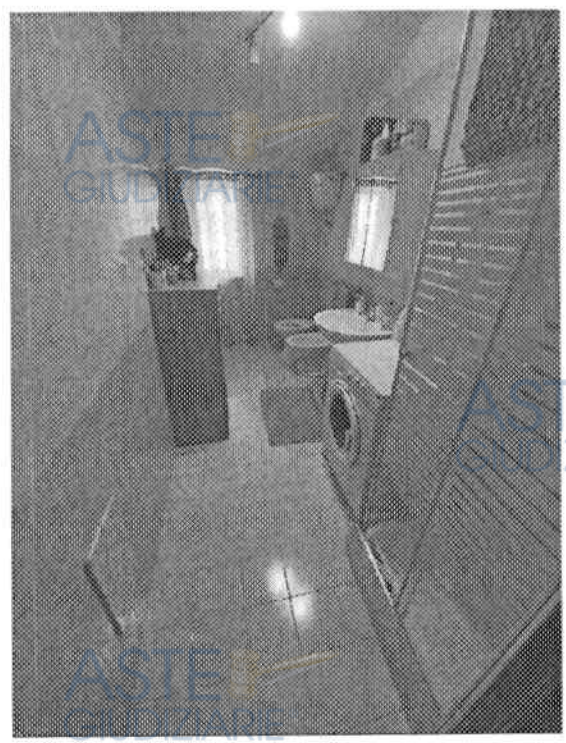
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera Letto 1

Camera Letto 2



WC 1



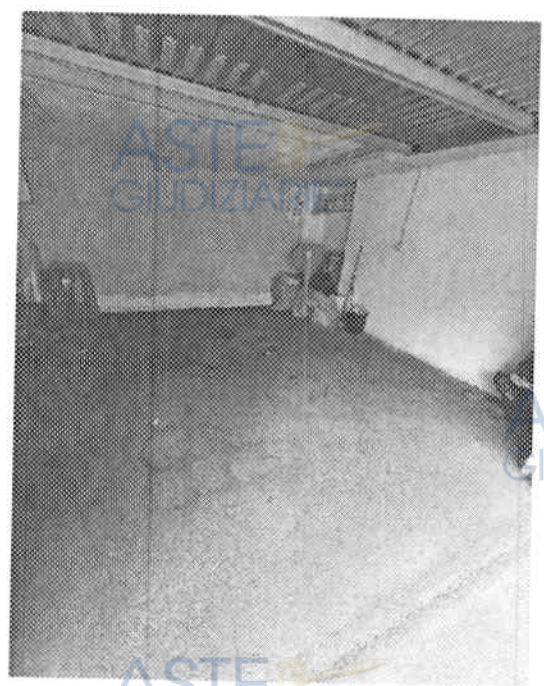
WC 2

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone Est

Balcone Ovest



Posto auto coperto

Firmato Da: SALVATORE Di GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccdb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto coperto

Posti auto scoperto

6.2.6 Pertinenze

All'appartamento è annessa quale area pertinenziale il garage coperto di cui al Sub 24 ed il posto auto scoperto di cui al sub 14.

6.2.7 Caratteristiche edilizie ed impianti

Gli impianti tecnologici presenti nell'appartamento sono:
-l'impianto elettrico ed idrico che risultano funzionanti;
-l'impianto citofonico è funzionante;
-l'impianto di riscaldamento con Caldaia (alimentato con Gas di Città) e raffrescamento (con split a pompa di calore) sono funzionanti.

L'intonaco risulta omogeneo e la tinteggiatura in buono stato di conservazione. Il pavimento è per tutti gli ambienti realizzato con piastrelle di ceramica messo in opera di buono valore. Il rivestimento in cucina e bagno è realizzato con piastrelle di ceramica.
Gli infissi interni sono in alluminio di colore Bianco quelli esterni sono Persiane in Ferro tipo Napoletane di colore Verde. Si rimanda alla tabella sottostante per un maggiore dettaglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756966a53d6f821fe9

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI Appartamento	
Caratteristiche strutturali	
Solai:	Appartamento in latero cemento;
Strutture verticali:	struttura in c.a. ;
Componenti edilizie	
Porta di ingresso :	Blindata in acciaio verniciata in Buone condizioni;
Infissi esterni:	Ferro modello napoletana colore Verde
Infissi interni :	Alluminio colore Bianco
Pareti esterne:	in laterizio da cm 30 , in discrete condizioni;
Pavimentazione interna:	in maioliche in buone condizioni;
Rivestimenti interni:	piastrelle di ceramica
Porte Interne	In legno
Tramezzature interne:	laterizio da 10 cm
Caratteristiche Impianti	
Antenna:	presente, da verificarne il funzionamento;
Citofono:	presente del tipo tradizionale;
Caldaia:	Per riscaldamento ed ACS
Elettrico:	sottotraccia;
Idrico:	sottotraccia;
Riscaldamento:	Radiatori in alluminio
Climatizzatore:	split con pompa di calore

Tabella Caratteristiche edilizie ed impianti

Complessivamente lo stato manutentivo dell'appartamento è Buono.

6.2.8 Determinazione superficie netta e commerciale lorda ragguagliata

Al fine di uniformare le superfici aventi caratteristiche diverse, per utilizzo, classe, pregio, di seguito si riportano le tabelle sottostanti contenenti i valori di coefficienti moltiplicativi per determinare un'unica superficie, definita poi Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata che rappresenta la superficie di base per la determinazione del Prezzo di mercato.

I coefficienti utilizzati sono quelli definiti secondo la norma UNI 10750:2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) raggruppati come segue:

- **superfici principali;**
- **superfici di ornamento;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

- superfici vani accessori e parcheggi.

Superfici principali		
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%		

Tabella Superfici Principali

Superfici di ornamento		
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni		
per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici di Ornamento

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Superfici vani accessori e parcheggi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Superficie Calpestabile e Commerciale LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA F.44 P.LLA 1547 sub 39-14-24			SUPERFICIE				H interna (MT)	Condizioni
				CALPESTABILE	COMMERCIALE				
	PIANO		DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff.	PROPRIETA' %	SUP mq		
	PIANO QUARTO	1	CUCINA+ TINELLO	30,07	1,00	100,00	30,07	2,15-3,30	BUONE
		2	CAMERA 1	17,27	1,00	100,00	17,27	2,15-3,31	BUONE
		3	CAMERA 2	15	1,00	100,00	15	2,15-3,32	BUONE
		4	W.C.1	5,87	1,00	100,00	5,87	2,15-3,33	BUONE
		5	W.C.2	5,41	1,00	100,00	5,41	2,15-3,34	BUONE
		6	DISIMPEGNO	4,31	1,00	100,00	4,31	2,15-3,35	BUONE
		7	RIPOSTIGLIO	2,04	1,00	100,00	2,04	2,15-3,36	BUONE
		8	BALCONE	31,71	0,25	100,00	7,93	2,15-3,37	BUONE
	PIANO TERRA	9	BOX auto coperto	20,81	0,50	100,00	10,41	2,20	MODESTE
		10	Posto auto scoperto	10,32	0,20	100,00	2,06		
			Totale parziale	142,81		*Totale parziale*	100,37		
	TOTALE			142,81			100,37		

Superfici calpestabile e Commerciale Lotto

Superficie Commerciale Lorda Ragguagliata LOTTO UNICO

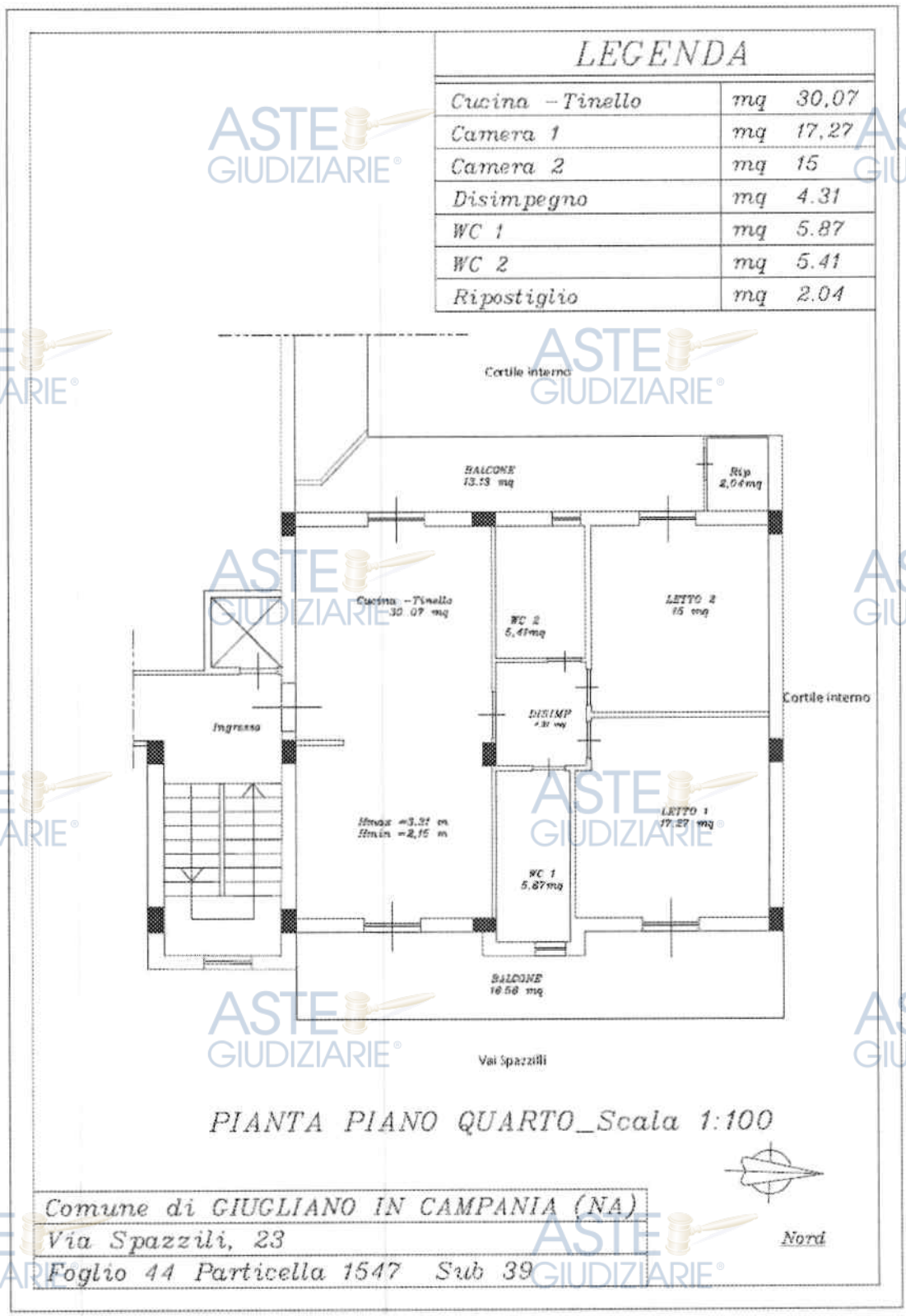
Per superficie Commerciale Lorda Ragguagliata si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore delle pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base coefficienti di ponderazione definiti secondo la norma UNI 10750 del 2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

LOTTO UNICO	NCEU GIUGLIANO IN CAMPANIA F.44 P.LLA 1547 sub 39-14-24			SUPERFICIE			
				Lorda	Commerciale lorda Ragguagliata		
	PIANO		DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff.	PROPRIETA'%	SUP mq
	PIANO QUARTO	1	CUCINA+ TINELLO	33,08	1,00	100	33,08
		2	CAMERA 1	19,00	1,00	100	19,00
		3	CAMERA 2	16,50	1,00	100	16,50
		4	W.C.1	6,46	1,00	100	6,46
		5	W.C.2	5,95	1,00	100	5,95
		6	DISIMPEGNO	4,74	1,00	100	4,74
		7	RIPOSTIGLIO	2,24	1,00	100	2,24
		8	BALCONE	34,88	0,25	100	8,72
	PIANO TERRA	9	BOX auto coperto	22,89	0,50	100	11,45
		10	Posto auto scoperto	10,32	0,20	100	2,06
			Totale parziale	156,059		*Totale parziale*	110,20
	TOTALE						110,20

Superficie Lorda Ragguagliata Lotto

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccb36d3475696a53d6f821fe9

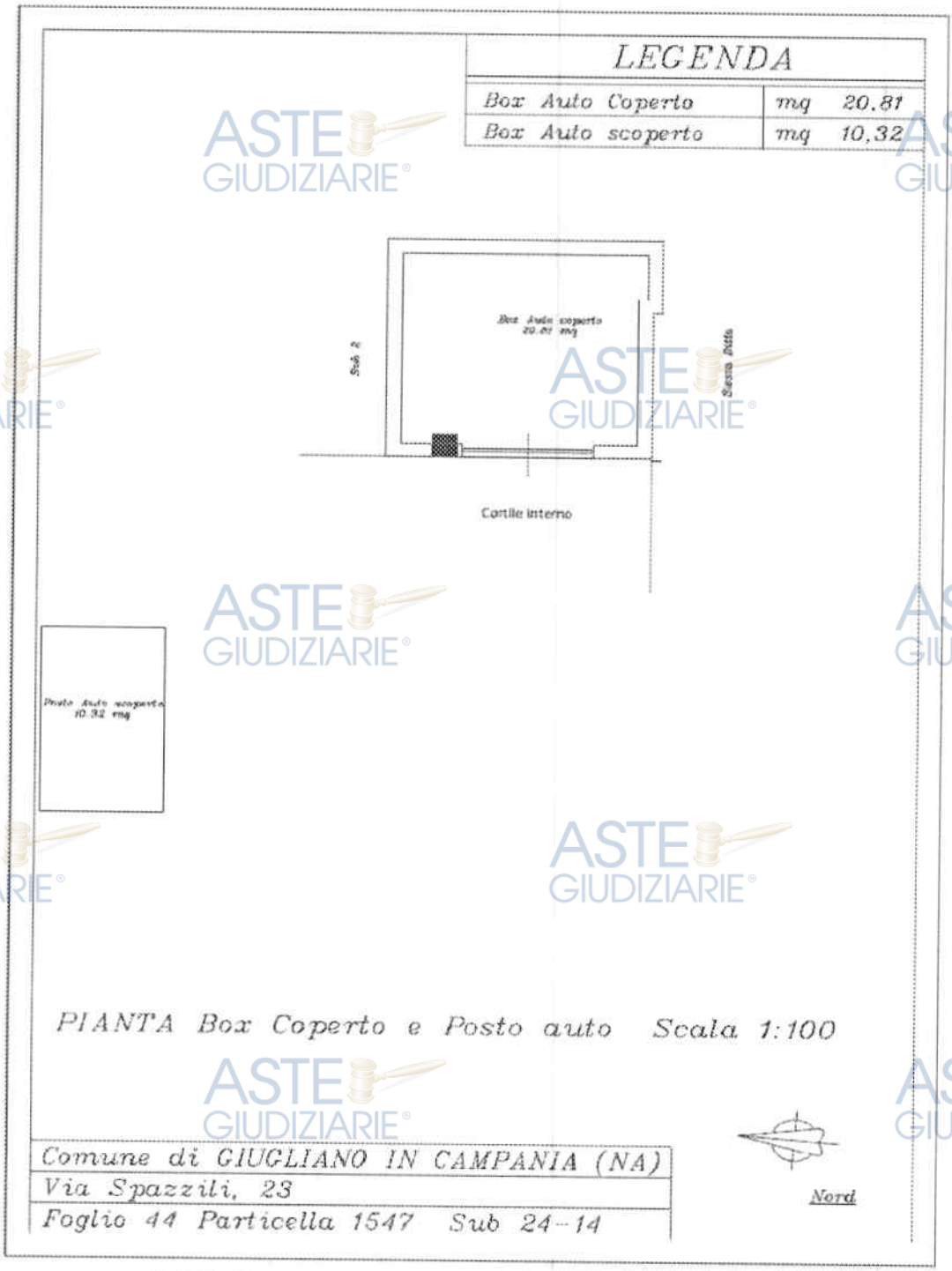
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA REALE APPARTAMENTO **(ALL. 4)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9



PIANTA REALE POSTO AUTO COPERTO E SCOPERTO **(ALL. 5)**

- **Superficie calpestabile complessiva**

Appartamento Piano Primo	**79.97 mq**
Balcone	**31.71 mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Posto Auto coperto	**20.81 mq**
Posto Auto scoperto	**10.32 mq**
TOTALE	**142.81 MQ**

- **Superficie Commerciale complessiva**

Appartamento Piano Primo	**79.97 mq**
Balcone	**7.93 mq**
Posto Auto coperto	**10.41 mq**
Posto Auto scoperto	**2.06 mq**
TOTALE	**100,37 MQ**

- **Superficie Lorda Commerciale Ragguagliata**

Appartamento Piano Primo	**87.97 mq**
Balcone	**8.72 mq**
Posto Auto coperto	**11.45 mq**
Posto Auto scoperto	**2.06 mq**
TOTALE	**110,20 MQ**

Per un maggiore dettaglio si rimanda alle planimetrie e alla documentazione fotografica allegate. **(ALL.4-5-6)**

In riferimento all' immobile oggetto di stima non è stata reperita alcuna documentazione circa l'attestato di certificazione energetica ex decreto legislativo N°311 del 2006 per il cui costo si dovrà considerare **Euro 150,00.**

6.3 QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

6.3.1 DATI CATASTALI

Gli immobili di proprietà della signora **OMISSIS**
sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Giugliano in Campania (NA), al **foglio 44 p.lla 1547 sub 39-24-14** come dalla Visura Catastale rilasciata dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	Via Spazzilli, 23	44	1547	39	A/2	5	5 VANO	4	100	361,52
				14	C/6	1	7 MQ	T	100	16,27
				24	C/6	4	22 MQ	T	100	82,94

Dati Catastali Lotto

Si allegano le planimetrie catastali e l'estratto di mappa:

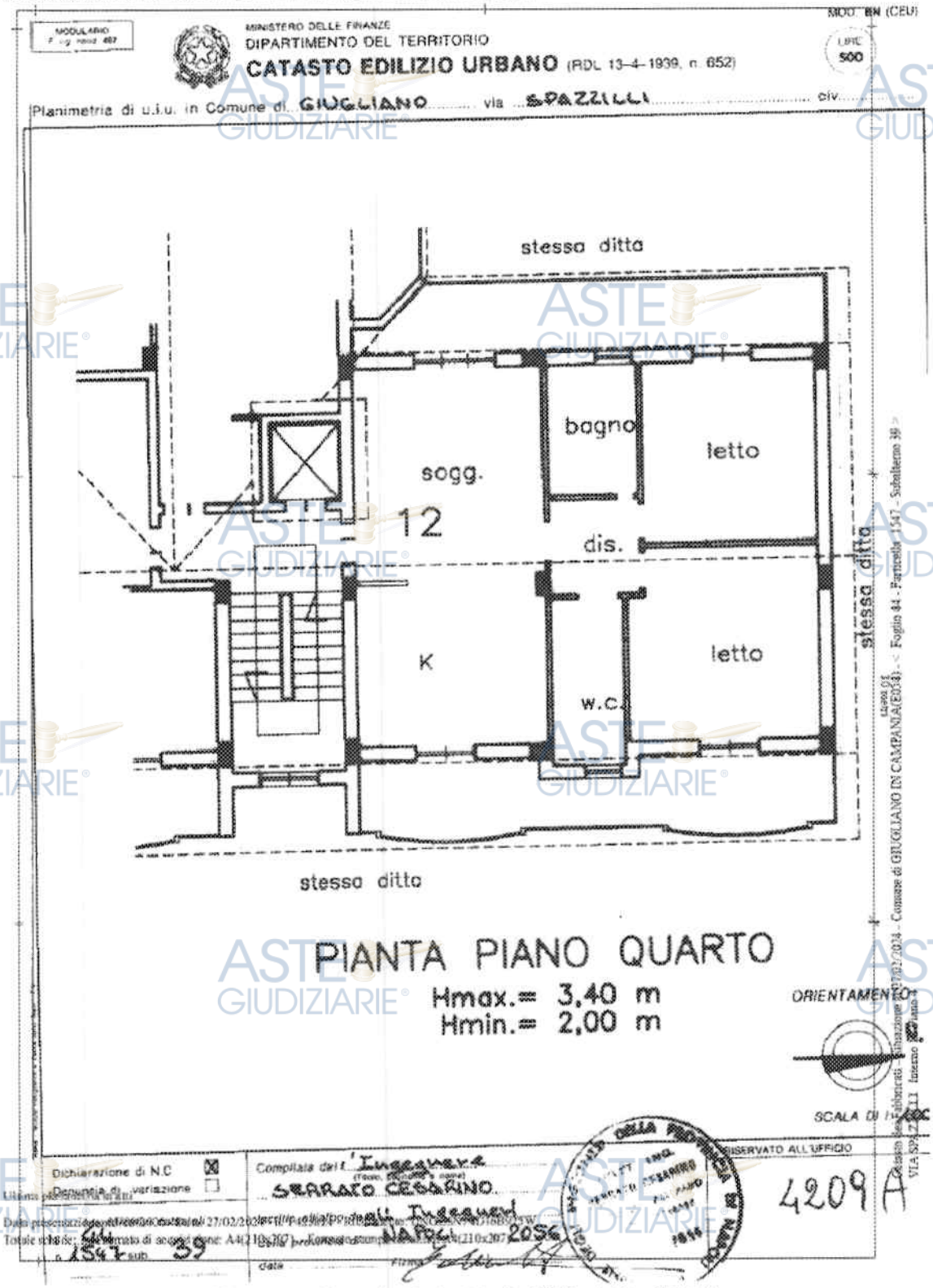
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Estratto di Mappa VAX (ALL.7)

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccb36d34756966d53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria Catastale Foglio 44 p.lla 1547 sub 39 (ALL.8)

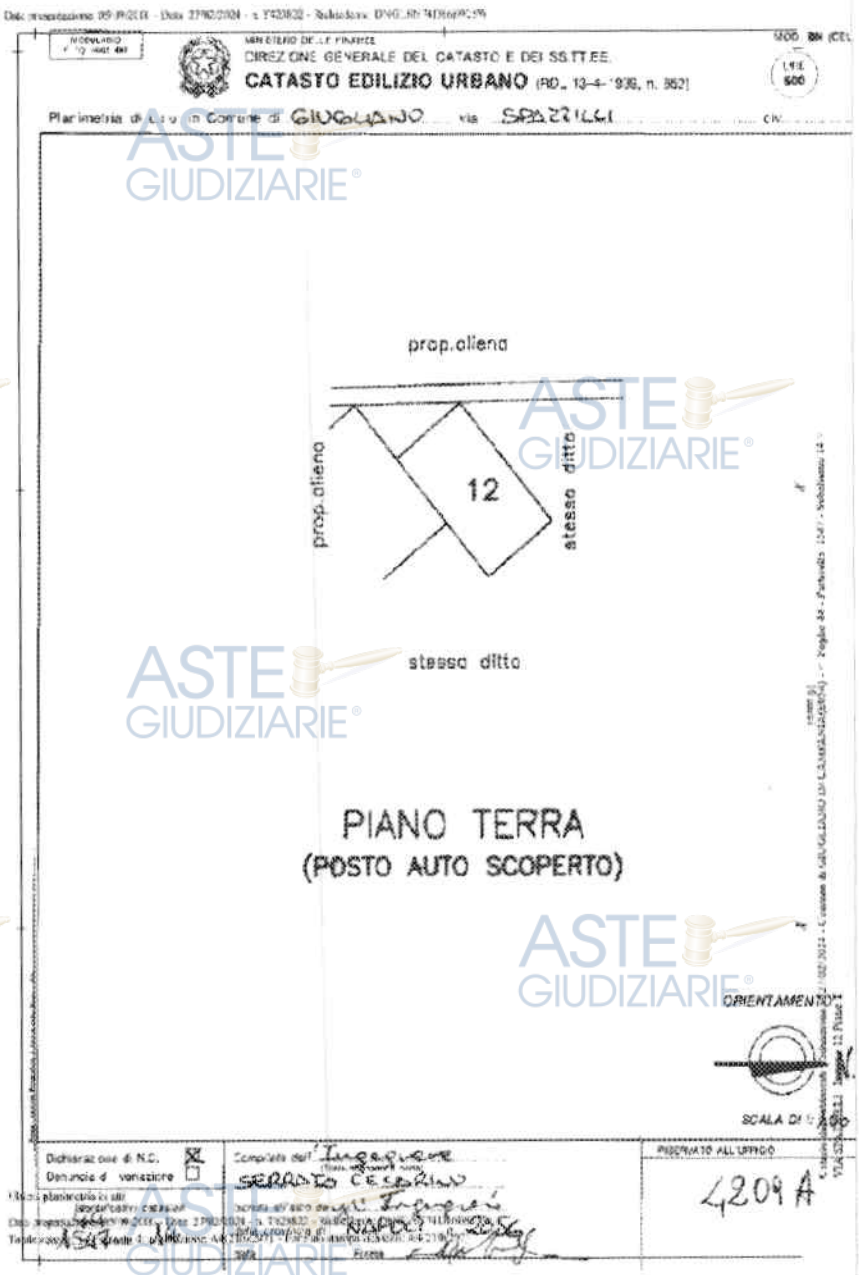
Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria Catastale Foglio 44 p.lla 1547 sub 24 (ALL.8)

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f921fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria Catastale Foglio 44 p.lla 1547 sub 14 ***(ALL.8)***

Inoltre, si è eseguita l'analisi storica delle variazioni catastali attraverso la Visura catastale storica dei tre subalterni **(ALL.9)** che si riportano integralmente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

Data: 27/02/2024 Ora: 20.20.02 Fine
Visura n.: T422978 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	1547	39			A/2	6	5,5 vani		L. 907.500	COSTITUZIONE del 05/09/2000 Pratica n. 48467 in atti dal 05/09/2000 COSTITUZIONE (n. 4209.1/2000)

Indirizzo VIA VIRGILIO Interno 12 Piano 4
Notifica
Annotazioni classamento e rendita validati
Partita
Mod.58

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

Situazione degli intestati dal 04/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/07/2006 Pubblico ufficiale MONDIA ALFONSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 186830 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26091.1/2006 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 12/07/2006

Situazione degli intestati dal 06/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 04/07/2006

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/02/2001 Pubblico ufficiale LUPOLI GIOVANNI Sede AVERSA (CE) Repertorio n. 42681 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4154.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 22/02/2001

Situazione degli intestati dal 05/09/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' fino al 06/02/2001

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/09/2000 Pratica n. 48467 in atti dal 05/09/2000 COSTITUZIONE (n. 4209.1/2000)

Visura telematica
Tributi speciali Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Visura catastale Storica sub 39

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

Data: 27/02/2024 Ora: 20.19.10 Segue
Visura n.: T422879 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice:E054)
	Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Foglio: 44 Particella: 1547 Sub.: 24

INTESTATO

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	1547	24			C/6	4	22 m²	Totale: 23 m²	Euro 82,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA VIRGILIO Piano 1 Piano T
Notifica
Partita
Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Foglio 44 - Particella 1547

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	1547	24			C/6	4	22 m²		Euro 82,94 L. 160.600	VARIAZIONE del 05/09/2000 Pratica n. 48525 in atti dal 05/09/2000 SI CONFERMA CLASS. AUTOMATICO (n. 4209.1/2000)

Indirizzo VIA VIRGILIO Interno 1, Piano 2
Notifica
Partita
Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Foglio 44 - Particella 1547

Visura catastale Storica sub 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/02/2024 Ora: 20.17.02 Segue
Visura n.: T422646 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice:E054)
	Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Foglio: 44 Particella: 1547 Sub.: 14

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	1547	14			C/6	1	7 m²	Totale: 7 m²	Euro 16,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo			VIA SPAZZELLI Interno 15 Piano T									
Notifica						Partita				Mod.58	-	
Annotazioni			classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Foglio 44 - Particella 1547

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	1547	14			C/6	1	7 m²		Euro 16,27 L. 31.500	COSTITUZIONE del 05/09/2000 Pratica n. 68467 in atti dal 05/09/2000 COSTITUZIONE (n. 4299.1/2000)
Indirizzo			VIA SPAZZELLI Interno 15 Piano T									
Notifica						Partita				Mod.58	-	
Annotazioni			classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Foglio 44 - Particella 1547

Visura catastale Storica sub 14

Come già evidenziato al quesito "1" non si evidenziano **"difformità formali"** tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto.

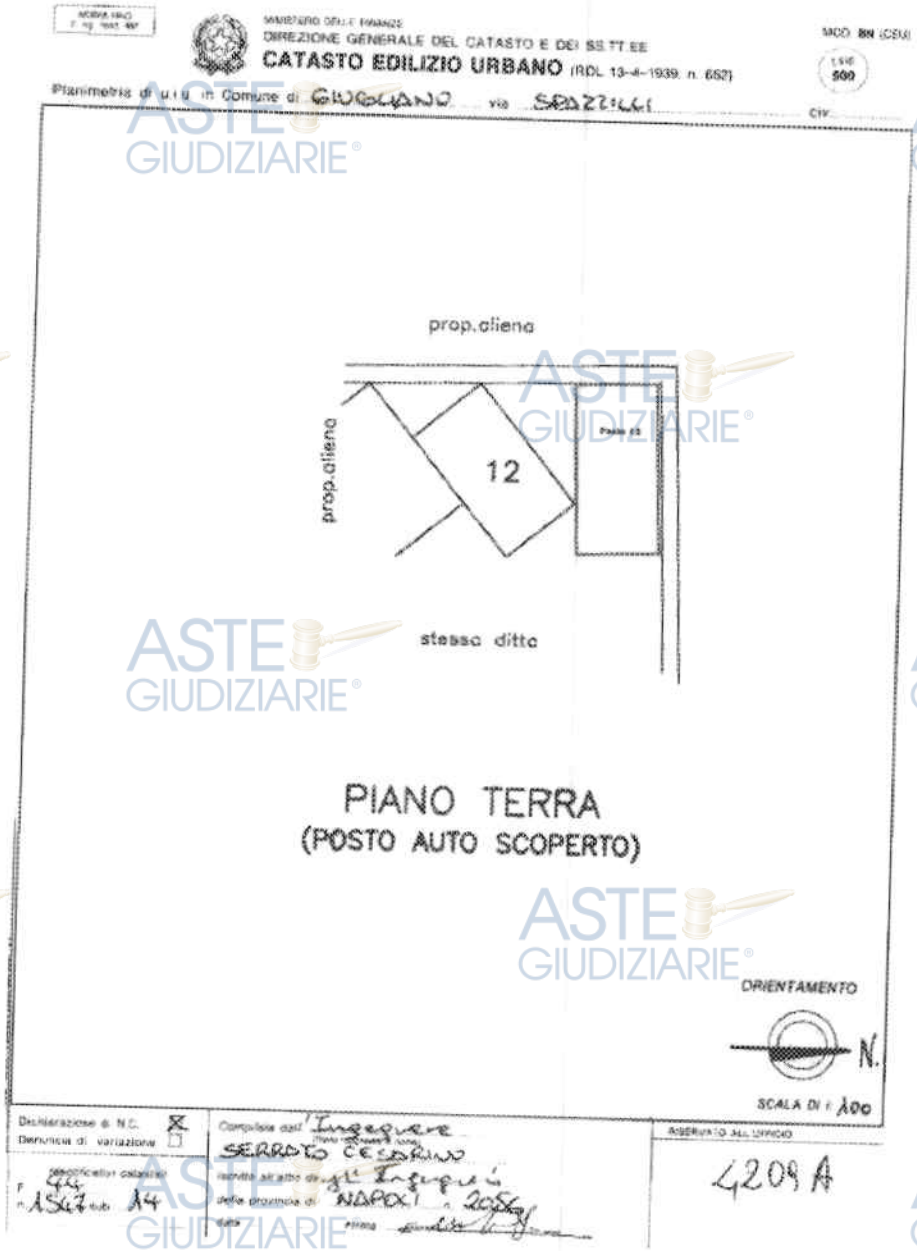
Mentre vi sono delle **"difformità sostanziali"** tra la planimetria catastale e la planimetria reale rilevata:

- per il sub 14 (Posto auto scoperto) che consiste in una differenza sia dimensionale che di forma della pertinenza. In particolare, il posto auto da planimetria catastale risulta a forma di parallelogramma, tipico della tipologia di posti auto a spina di pesce, mentre nella realtà risulta ad "L" ossia a pettine. Si allega la sovrapposizione tra planimetria catastale e Reale **(ALL. 10)**

-per il sub 24 (posto auto coperto) che risulta rappresentato privo di chiusure perimetrali (conformemente alla Concessione edilizia n. 81/1999) contrariamente a quanto rilevato in fase di accesso e cioè Box auto delimitato da tompanature e serranda basculante di accesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9



Sovrapposizione planimetria catastale planimetria reale sub 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Sovrapposizione planimetria catastale planimetria reale sub 24

Per il Sub 39 vi è una perfetta sovrapposizione tra le planimetrie e pertanto non vi sono difformità sostanziali.

6.4 QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:
Piena ed intera proprietà di
-Appartamento ubicato in Giugliano in Campania **(NA)** alla via Spazzilli,23 , Piano Quarto Interno 12; composto da Soggiorno/Cucina, 2 Camere da letto, 2 bagni, 2 balconi e ripostiglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756996a53d6f821fe9

Confina con Affaccio su Corte Condominiale sub 1 a Nord, Vano scala /ascensore Sub 2 a Sud, Affaccio su Corte Condominiale sub 1 ad EST, con Affaccio su Corte Condominiale sub 1 a Ovest, riportato in Catasto Comune di Giugliano (NA) al **foglio 44 p.lla 1547 sub 39**;
-Posto Auto coperto a Piano terra confinante con Posto auto Coperto sub 25 a Nord, con posto auto coperto sub 26 a Sud, con posto auto coperto sub 26 ad Est, con corte condominiale sub 1 ad Ovest riportato in Catasto Comune di Giugliano (NA) al **foglio 44 p.lla 1547 sub 24**;

-Posto Auto scoperto a Piano terra confinante con Proprietà aliena P.lla 1312 a Nord, con posto auto scoperto sub 13 a Sud, con corte condominiale sub 1 ad Est, con Proprietà aliena P.lla 386 ad Ovest riportato in Catasto Comune di Giugliano (NA) al **foglio 44 p.lla 1547 sub 14**;

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per quanto riguarda l'appartamento sub 39 mentre non corrisponde alla consistenza catastale per i sub 14 e 24; l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria come dettagliato al quesito 6; non risulta ordine di demolizione del bene; il terreno su cui insiste l'immobile ricade nel vigente P.R.G., come zona B/2, (Zona di completamento di primo grado), e non risulta vincolato, ai sensi della normativa vigente.

PREZZO BASE Euro 78.000,00

CONFINI APPARTAMENTO SUB 39	
NORD	AFFACCIO SU CORTE CONDOMINIALE SUB 1
SUD	VANO SCALA/ASCENSORE SUB 2
EST	AFFACCIO SU CORTE CONDOMINIALE SUB 1
OVEST	AFFACCIO SU CORTE CONDOMINIALE SUB 1

CONFINI POSTO AUTO SCOPERTO SUB 14 int 12	
NORD	PROPRIETA' ALIENA PARTICELLA 1312
SUD	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 13 INT 11
EST	CORTE CONDOMINIALE SUB 1
OVEST	PROPRIETA' ALIENA PARTICELLA 386

CONFINI POSTO AUTO COPERTO SUB 24 INT L	
NORD	POSTO AUTO COPERTO SUB 25
SUD	LOCALE AUTOCLAVE/ASCENSORE SUB 2
EST	POSTO AUTO COPERTO SUB 26
OVEST	CORTE CONDOMINIALE SUB 1

Tabella Confini intero Compendio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccdb36d3475696a53d6f821fe9

6.5 QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In riferimento a tale punto si è proceduto alla richiesta di copie conformi degli atti di trasferimento relativi all'immobile pignorato per l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Esaminati i registri della Conservatoria dei RR. II. si descrivono i passaggi di proprietà relativi agli immobili oggetto di stima.

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	P.lla	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	PROPRIETA' %	RENDITA CATASTALE
GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)	Via Spazzilli, 23	44	1547	39	A/2	5	5 VANO	4	100	361,52
				14	C/6	1	7 MQ	T	100	16,27
				24	C/6	4	22 MQ	T	100	82,94

Tabella Riferimenti Catastali Lotto UNICO

-7 Luglio 2006 Atto di compravendita del **notaio OMISSIS** del 4 luglio 2006 repertorio numero 166430/27738 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità e immobiliare di Napoli 2 in data 7 Luglio 2006 al N° di registro generale 52014 e numero di registro particolare 26091 sono pervenuti da **OMISSIS** all'esecutata **OMISSIS** nata a la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione e riportati in catasto fabbricati al foglio 44 particella 1547 sub 39 sub 24 e sub 14. **(ALL. 12)**

- 20 Febbraio 2001 Atto di compravendita del **notaio OMISSIS** del 6 Febbraio 2001 Rep. 42601 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblica immobiliare di Napoli 2 in data 20 Febbraio 2001 al N registro generale 5814 e N di registro particolare 4154 da **OMISSIS** con sede in Aversa (Ce) C.F **OMISSIS** 76 i beni oggetto di esecuzione. **(ALL. 12)**

Attraverso gli atti riportati si è garantita la copertura temporale del periodo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **16/02/2023** con presentazione N° 50 RG.8431 RP 6097.

Per gli immobili oggetto di esecuzione si è prodotta la visura ipotecaria per le quali si rimanda al quesito 8.

6.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In data 11/03/2024 si effettuava formale richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (NA) **(ALL. 13)** per copie conformi di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA)
- Eventuali altre concessioni o permessi a costruire che certificano la conformità dell'immobile;
- Eventuali atti repressivi relativamente all'immobile in questione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f8211e9

- Certificato di destinazione urbanistica
- Di conoscere, se vi sono, eventuali istanze di condono in essere o concessioni in sanatoria. In caso affermativo si richiede copia conforme.

6.6.1 Dati Urbanistici

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del settore urbanistica del comune di Giugliano in Campania (NA) **(ALL. 14)** risulta che l'area individuata è assoggettata alla seguente prescrizione urbanistica:

"... la particella 1547 del foglio 44 su cui insiste l'immobile in questione, ricade nel vigente P.R.G., come zona B/2, (Zona di completamento di primo grado), si allegano le norme tecniche di attuazione della zona, la stessa non è sottoposta a vincoli ai sensi degli artt. 32 e 33 della legge 47/85... ".

6.6.2 Regolarità edilizia

L'immobile di cui è porzione l'unità abitativa oggetto di esecuzione è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n. 81/1999** rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 02/12/1999 alla soc. [redacted], amm.re [redacted] Tale concessione prevedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da 4 piani fuori terra (Piano Pilotis a piano terra e piani I-II-III) con tetto piano. **(ALL. 15).**

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano IV, ha solaio di copertura a falda ed è privo di titolo abilitativo così come il garage coperto è privo di autorizzazione in quanto è delimitato da elementi di tompagno e da serranda di accesso, contrariamente a quanto assentito dalla concessione edilizia che prevedeva un porticato libero.

Inoltre, dal riscontro dell'Ufficio Urbanistica *(***ALL. 16)** si comunicava che in riferimento all'unità immobiliare riportata al N.C.E.U. fg. 44 p.lla 1547 sub. 39-24-14 :

- non si riscontrano pratiche edilizie di Condono presentate
-...non risultano ordinanze e/o provvedimenti repressivi e/o decreti di abbattimento.

6.6.3 Abusi

Per la determinazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato, si possono prendere come riferimento:
-la data della concessione edilizia **2/12/1999**
- le planimetrie catastali di impianto depositate presso l'Agenzia del Territorio all'epoca della costruzione depositate in data **05/09/2000.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ff5e6ccb36d3475696a53d6f821fe9

Pertanto, tra il **2/12/1999 ed il 05/09/2000** può essere considerata la prima data utile di realizzazione dell'appartamento al piano IV.

Essendo l'immobile in difetto di provvedimenti autorizzativi e realizzato tra il 1999 ed il 2000, e cioè, dopo il 1967, il cespite è da considerarsi **abusivo**.
Di conseguenza agli atti del Comune di Giugliano in Campania non vi è dichiarazione di agibilità dell'immobile inoltre non risultano istanze di abbattimento per le opere abusive.

In riferimento alla possibilità di sanare l'immobile si è proceduto ad accertare la presenza di eventuali istanze di condono ***ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03***.
A tal riguardo, come già espresso, l'ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (Na) comunicava la mancanza di istanze di pratiche di Condono ed ovviamente la mancanza di ***dichiarazione di agibilità***. **(ALL.16)**

Sanabilità 6.6.4
Per quanto concerne la data delle ragioni del credito, attraverso la quale è stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, questa si può identificare al **4/07/2006** ossia in riferimento alla data di stipula del contratto di mutuo Fondiario. Essendo la data delle ragioni del credito vincolante ai fini dell'riapertura dei termini del condono edilizio, per il bene oggetto di esecuzione, purché sia antecedente all'entrata in vigore delle leggi sul condono si osserva ai fini della sanabilità che:

-La data delle ragioni del credito : **4/07/2006**
-Data realizzazione cespite: ***tra il 2/12/1999 ed il 05/09/2000***

Pertanto, si può concludere che l'immobile **non è sanabile** ai sensi dell'articolo:

-36 del DPR numero 380 del 2001 *in mancanza della doppia conformità,*

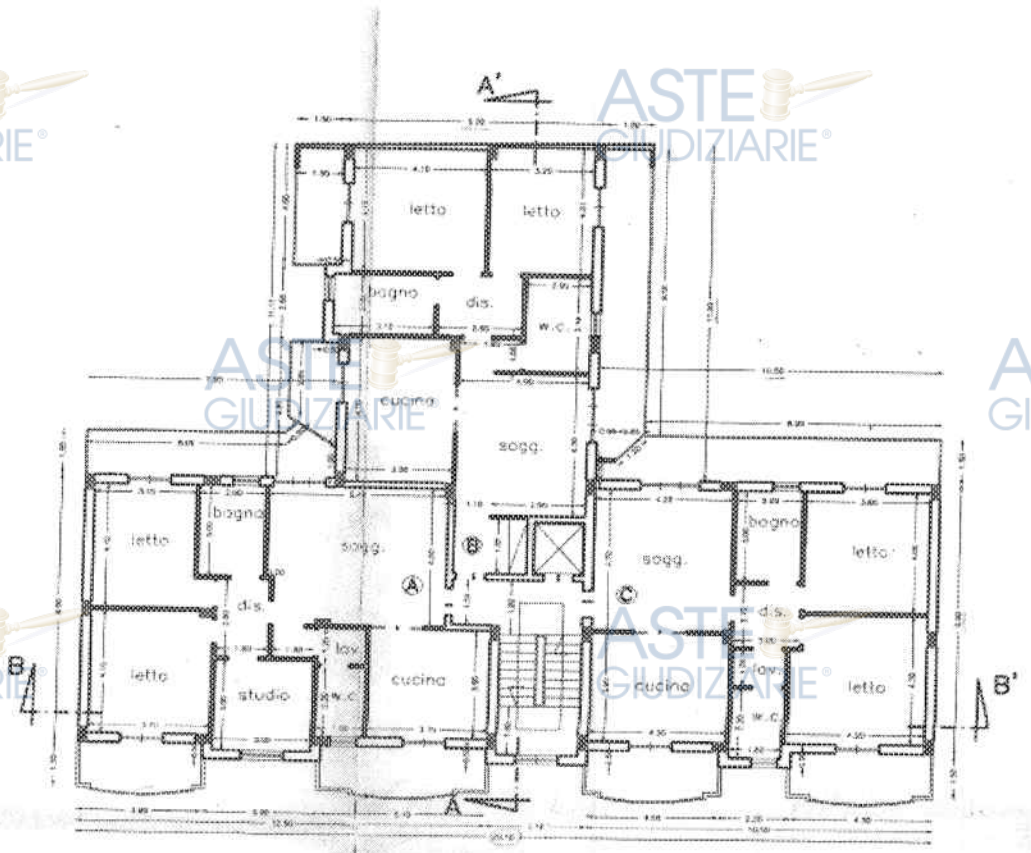
tanto meno è sanabile mediante:
-art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001;
-artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 *(in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
-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);*
-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)*

in quanto la data delle ragioni del credito è successiva all'entrata in vigore di tutte le leggi sui Condoni edilizi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Il tutto salvo pronuncia giurisprudenziale di segno contrario che lo scrivente, nei limiti delle proprie conoscenze tecniche, non ha rinvenuto.
Essendo giunti alla conclusione che l'Immobile pignorato è completamente abusivo ed inoltre non sanabile, ai fini della valutazione si procederà alla determinazione del suo **valore d'uso** per la cui definizione si rimanda al quesito 12.

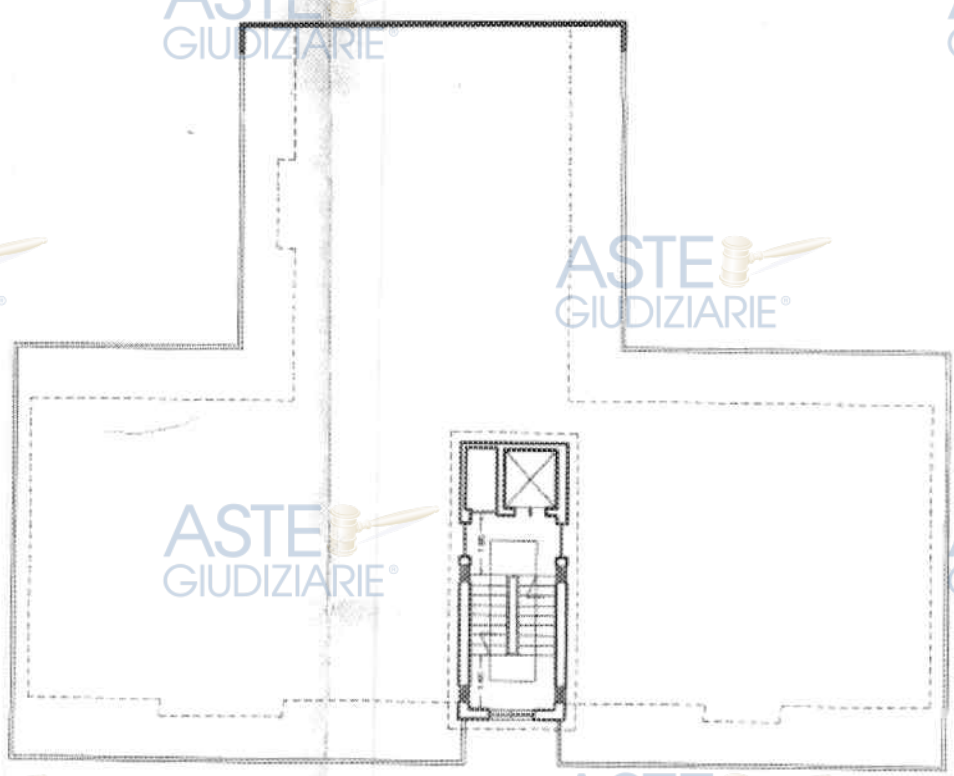


PIANTA PIANO TIPO

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

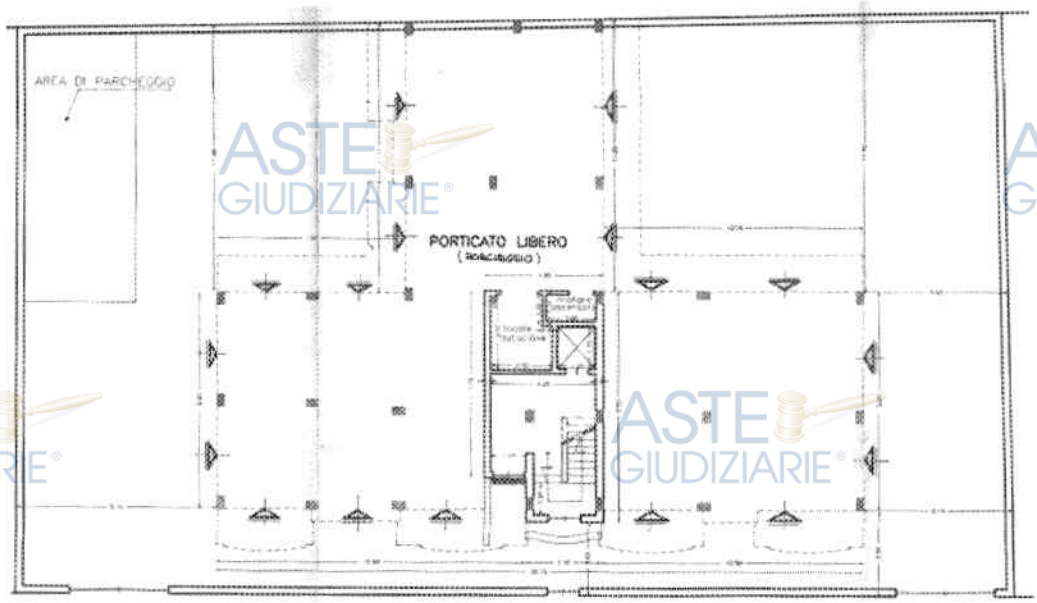
PROSPETTO EST



PIANTA PIANO DELLA COPERTURA

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA PIANO TERRA

Grafici Concessione Edilizia Concessione Edilizia n. 81/1999 del 2/12/1999 ***(All.15)***

6.7 QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Da quanto riscontrato, in fase di sopralluogo e da indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Giugliano in Campania (NA) e Napoli risulta che l'immobile oggetto di stima sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Spazzilli, 23 Piano Quarto interno 12 e le pertinenze a piano terra costituenti Box auto coperto e posto auto scoperto in catasto al foglio 44 particella 1547 sub 39-24-14 non è occupato dall'esecutata bensì dalla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e dal proprio nucleo familiare in comodato d'uso gratuito come da verbale di I accesso. **(ALL.1)**

6.8 QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle indagini ipotecarie eseguite sull'immobile oggetto di esecuzione **oltre alla trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa**, risulta un **atto di costituzione di fondo patrimoniale** tra i coniugi, in separazione legale dei beni, **OMISSIS** e **OMISSIS**. Si allega il quadro sintetico dell'ispezione ipotecaria rimandando alle visure ipotecarie con note **(ALL. 17)**.

Inoltre, in riferimento al riportato Certificato di Destinazione Urbanistica (dettagliato al Quesito 6) si conclude che l'immobile:

- non appartiene al patrimonio di un ente pubblico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

- non riveste interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico;
- non costituisce bene culturale e paesaggistico.

Ispezione Ipotecaria

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 13/05/2025 Ora 12:36:20
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente CHTPQL

Ispezione n. T328010 del 13/05/2025

Dati della richiesta
Immobile: Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 44 - Particella 1547
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 12/05/2025

Elenco immobili
Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati
14. Sezione urbana - Foglio 0044 Particella 01547 Subalterno 0014
Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati
24. Sezione urbana - Foglio 0044 Particella 01547 Subalterno 0024
Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati
39. Sezione urbana - Foglio 0044 Particella 01547 Subalterno 0039

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 08/02/2001 - Registro Particolare 3121 Registro Generale 4441
Pubblico u[redacted]rtorio 42501 del 24/01/2001
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 20/02/2001 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 5814
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 42601 del 06/02/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ANNOTAZIONE del 28/01/2003 - Registro Particolare 313 Registro Generale 3558
Pubblico ufficiale [redacted] 2260 del 22/12/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6021 del 2000

4. TRASCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 26091 Registro Generale 52014
Pubblico ufficiale [redacted] 430/27738 del 04/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 13/05/2025 Ora 12:36:20
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente CHTPOL

Ispezione n. T328010 del 13/05/2025

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 07/07/2006 - Registro Particolare 19461 Registro Generale 52015
Pubblico ufficiale M[redacted]431/27739 del 04/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare 20144 Registro Generale 25329
Pubblico ufficiale [redacted]477/27335 del 26/06/2015
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 16/02/2023 - Registro Particolare 6097 Registro Generale 8431
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 741 del 30/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Ipotecaria (ALL.17)

SEZIONE A Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

1) Domande giudiziali; ***Nessuno***

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; ***Nessuno***

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
Come menzionato dalla visura ipotecaria risulta costituito un **atto di costituzione di fondo patrimoniale** tra i coniugi, in separazione legale dei beni, OMISSIS e OMISSIS.

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **L'appartamento è in un contesto condominiale, con condominio regolarmente costituito da quanto dichiarato dall' Amministratore di Condominio sig. [redacted]** Si allega comunicazione. **(ALL. 18)**

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. ***Nessuno***

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

1) Iscrizioni ipotecarie; ***Nessuna a parte la trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa ed alla Costituzione del Fondo Patrimoniale.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE Di GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a63d6f821fe9

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); ***Nessuno a parte la trascrizione relativa alla presente procedura espropriativa.***

3) Difformità urbanistico-edilizie:

Difformità presenti e dettagliate al quesito N°6 .
Nessun Costo per la regolarizzazione in quanto l'immobile non è sanabile.

4) Difformità Catastali. ***Difformità Catastali presenti e dettagliate al quesito N°3.***
Costo per la regolarizzazione Euro 400,00

5) Mancanza certificato di prestazione energetica
Costo per la regolarizzazione Euro 150,00

6) Situazione debitoria delle quote condominiali
Nessuna

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

6.9 QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni oggetto di esecuzione siti in stima sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Spazzilli, 23 Appartamento al Piano Quarto con annesse pertinenze posto auto coperto e scoperto a piano terra in catasto al foglio 44 particella 1547 sub 39-24-14 non insistono su suolo demaniale.

6.10 QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni oggetto di esecuzione siti in stima sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Spazzilli, 23 Appartamento al Piano Quarto con annesse pertinenze posto auto coperto e scoperto a piano terra in catasto al foglio 44 particella 1547 sub 39-24-14 non sono gravati da alcun censo, livello o simili sia a soggetto privato che a soggetto pubblico.

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

I beni oggetto di esecuzione siti in stima sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Spazzilli, 23 Appartamento al Piano Quarto con annesse pertinenze posto auto coperto e scoperto a piano terra in catasto al foglio 44 particella 1547 sub 39-24-14 secondo le dichiarazioni rilasciate in fase di accesso da parte della comodataria e da parte dell'amministratore di condominio **OMISSIS** fanno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

parte di un condominio regolarmente costituito e non vi sono pendenze a carico dell'esecutata. **(ALL.18)**

6.12 QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

6.12.1 Valutazione complessiva del lotto - Criteri di stima

Gli standard internazionali per le valutazioni immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare. Essi si basano sull' insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati oltre al valore stimato anche le finalità, il metodo utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.
Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare di immobili aventi caratteristiche comuni a quello di stima definendo i parametri principali quali:
la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello di prezzo.
Infine il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione:
- **il principio della previsione del prezzo** secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo;
- **il principio dello scopo** secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima;
- **il principio dell'ordinarietà e della comparazione** secondo cui il giudizio di stima è ordinario ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con un uguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.
Secondo gli International Valuation Standard (IVS) tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o metodo del confronto di mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach MCA che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone e confronto estimativo. In particolare, l'MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

- le caratteristiche locazionale, (ubicazione dell'immobile, contesto urbano e territoriale ed ambientale) ;
- le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione);
- le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione e stato degli impianti);
- le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù);
- le caratteristiche istituzionali (Piano Regolatore esistente e le sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici);
- le caratteristiche superficiarie (superfici il principale e secondaria, superfici interne ed esterna).

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. **Stima sintetica comparativa mediante il Metodo del confronto di mercato (MCA)** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari della zona in cui ricade il bene pignorato. È possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

2. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

3. **Stima per via analitica per capitalizzazione del reddito** eseguita considerando i valori riferiti alla locazione, estrapolati dall'osservatorio mercato immobiliare OMI riferiti all'epoca della stima.

Tutti e tre criteri richiedono la determinazione della superficie Commerciale Lorda Ragguagliata ottenuta considerando l'insieme dei parametri intrinseci ed estrinseci del valore del bene in esame, delle relative pertinenze, sulla scorta di informazioni di concrete trattative dove i beni sono ubicati per determinare così il più probabile valore di mercato nella condizione in cui realmente si trova. Si precisa che il valore di mercato che si utilizzerà per i fabbricati sarà riferito ai beni come da destinazione catastale applicando opportuni coefficienti correttivi nel calcolo delle superfici.

Fonti di informazioni
-Agenzia del Territorio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756696a53d6f821fe9

-Osservatorio immobiliare OMI
- Agenzie immobiliari locali

6.12.2 METODOLOGIA N. 1: Metodo del confronto di mercato MCA

Il Market Comparison Approach (MCA) è basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. Nel caso specifico i dati acquisiti si riferiscono al segmento di mercato rappresentato da appartamenti in palazzi condominiali ad uso residenziali collocati in un contesto urbano.
Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel comune di Giugliano di Napoli (NA).
Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo.
Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia immobiliare [redacted] si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.
Nella fattispecie sono stati individuati 3 immobili con caratteristiche simili dei quali riportiamo le schede di rilevazione che verranno utilizzati come riferimento per l'appartamento oggetto di valutazione: **(ALL. 19)**

IMMOBILE 1	vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare"
Valore di mercato noto	125 000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	100,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	16,00
Numero dei servizi igienici	2,00
Numero di piano dell'appartamento	3,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	2,00

Tabella Immobile 1

IMMOBILE 2	vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare"
Valore di mercato noto	160 000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	120,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	16,00
Numero dei servizi igienici	2,00
Numero di piano dell'appartamento	1,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	2,00

Tabella Immobile 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

IMMOBILE 3	vedi scheda rilevazione "Agenzia immobiliare"
Valore di mercato noto	160 000,00
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	110,00
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	16,00
Numero dei servizi igienici	1,00
Numero di piano dell'appartamento	3,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	2,00

Tabella Immobile 3

Per i calcoli si sono assunti i seguenti coefficienti di omogeneità:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo= **- 3,93 % per la zona in esame**;
- il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile di pertinenza = **5%**;
- il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il balcone/terrazzo = **20%**;
- l'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano= **3%**;
- il costo necessario per costruire un bagno = **€5.000,00**
- il costo necessario per incrementare di un punto il grado di manutenzione = **€5.000,00**;

Mentre per i calcoli relativi allo stato manutentivo e di intervento si è presa come riferimento la tabella sottostante nella quale gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello e il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura.

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e ricostruzione (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile ed utilizzabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo- Nessun tipo di intervento

Tabella Livello Manutenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

In particolare, i tre immobili hanno caratteristiche di rifinitura alcune simili altre meno simili. Questa condizione non esclude che questi immobili possano essere confrontati con l'immobile oggetto di stima, che ha un livello manutentivo diverso, grazie alla opportuna riduzione/aumento che rende omogenei gli standard manutentivi degli immobili a confronto.

L'appartamento messo a confronto con altri di diversa tipologia generano le seguenti tabelle

APPARTAMENTO PIANO QUARTO con Posto Auto Coperto e scoperto	
Valore di mercato noto	
Mesi all'attualità del valore di mercato noto	0,00
Superficie utile interna	110,20
Superficie del cortile di pertinenza	0,00
Balconi e/o terrazzi	0,00
Numero dei servizi igienici	2,00
Numero di piano dell'appartamento	4,00
Livello di manutenzione dell'appartamento (vd tabella sottostante)	7,00

Tabella Identificativa Appartamento oggetto di valutazione

TABELLA DATI APPARTAMENTO PIANO QUARTO CON POSTI AUTO COPERTO E SCOPERTO				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo medio o valore noto €		125 000,00	160 000,00	160 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie utile interna	110,20	100,00	120,00	110,00
Superficie cortile di pertinenza	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie balconi e terrazzi mq	0,00	16,00	16,00	16,00
Numero servizi igienici	2,00	2,00	2,00	1,00
Piano dell'appartamento	4,00	3,00	1,00	3,00
Livello di manutenzione dell'appartamento	7,00	2,00	2,00	2,00

Tabella Identificativa Appartamento oggetto di valutazione a confronto

Applicando i coefficienti di omogeneità soprariportati e la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) si ottiene il valore di mercato per il **LOTTO UNICO** di **Euro 167.269,42** pari al valore medio corretto desunto dalla tabella di valutazione seguente

TABELLA VALUTAZIONE APPARTAMENTO PIANO QUARTO CON POSTI AUTO COPERTO E SCOPERTO			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo medio o valore noto	125 000,00	160 000,00	160 000,00
€ Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0,00	0,00	0,00
€ Superficie utile interna	12 750,00	-13 066,67	290,91
€ Superficie cortile di pertinenza	0,00	0,00	0,00
€ Superficie balconi e terrazzi	-4 000,00	-4 266,67	-4 654,55
€ Numero servizi igienici	0,00	0,00	-5 000,00
€ Piano dell'appartamento	-37,50	-120,00	-87,27
€ Livello di manutenzione dell'appartamento	25 000,00	25 000,00	25 000,00
€ Valori di mercato corretti	158 712,50	167 546,67	175 549,09
Media dei valori corretti		167 269,42	

Tabella Valutazione Lotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE Di GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccb36d3475696a53d6f821fe9

Dal valore rilevato dalla tabella precedente, considerando la superficie lorda commerciale Ragguagliata pari a **110.20 mq,** si ricava un valore unitario pari a **1.517,87 Euro/mq**

LOTTO 1 VALORE DI MERCATO Vm1 = 167.269,42 €

6.12.3 METODOLOGIA N. 2: STIMA PER VALORI UNITARI FATTA A PARTIRE DAI DATI DELL'OSSERVATORIO DEI BENI IMMOBILIARI OMI

Da un'analisi dei valori forniti dall'Agenzia del Territorio espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio di valori immobiliari OMI per la zona dove è ubicato l'immobile risultano i seguenti valori

Valori di riferimento OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE

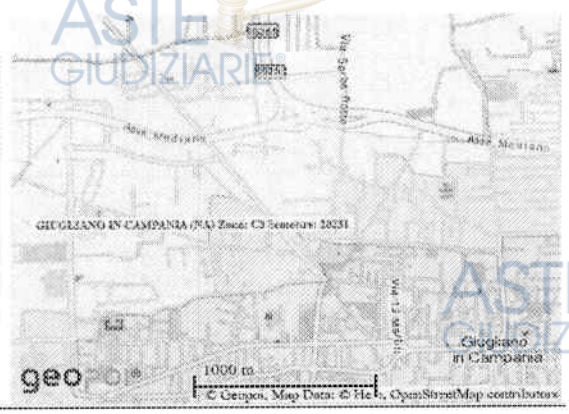
Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	600	920	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1850	L	3,4	5,1	L

Stampa Legenda

Tabella Valori Immobiliari OMI

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato per gli immobili dovrà tener conto inevitabilmente delle categorie catastali, dello stato in cui versano gli immobili, dell'andamento delle vendite giudiziarie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere identificato fra i termini di minima e di massima, pari a **€/mq 1.050,00 ed €/mq 1.600,00**, procedendo alla correzione di tale valore attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati al complesso zonale e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

STIME DI RIFERIMENTO APPARTAMENTO -BOX -POSTO AUTO Descrizione		
Superficie lorda ragguagliata dell'immobile	mq	110,20
Stato dl conservazione del bene:		NORMALE
Valore OMI min	€/mq	1 050,00
Valore OMI max	€/mq	1 600,00
Tipologia edilizia OMI:		A/2 -ABITAZIONI CIVILI
K1 (Taglio Superficie)		0,8
K2 (Livello di Piano)		0,8
K= (K1+ 3 K2) / 4		0,80
Valore unitario	€/mq	1490
Coefficiente Correttivo		1
Valore Normale Unitario	€/mq	1490

Tabella Stima Lotto

Dove

K1 Taglio superficie	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K2 Livello di piano		
	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Tabella Coefficienti correttivi

Per tali motivi, in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato debba partire da **€ 1.490,00.**

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni, anche tenendo conto che trattasi di vendita forzata, per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti moltiplicativi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE Di GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccdb36d3475696a53d6f821fe9

DESCRIZIONE		VALORE
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI -ADDUZIONE IDRICA		1,00
CARATTERISTICHE FUNZIONALLI ALTO IMPATTO-OSPEDALI		1,00
CARATTERISTICHE FUNZIONALLI BASSO IMPATTO-SCUOLE		1,00
CARATTERISTICHE FUNZIONALLI BASSO IMPATTO-SUPERMERCATI		1,00
ETA' EDIFICIO-EDIFICIO COSTRUITO ENTRO I VENTI ANNI		1,00
ESPOSIZIONE PREVALENTE -VERSO STRADA PUBBLICA		1,00
ZONA TRAFFICO -SOSTENUTO		0,98
MANUTENZIONE E QULITà DELL'EDIFICIO- CIVILE ABITAZIONE		0,95
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI-UFFICI PUBBLICI		1,00
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO -INTONACI		1,00
ESPOSIZIONE PREVALENTE -SOLEGGIATA		1,00
LUMINOSITA PREVLENTE -LUMINOSA		1,00
ZONA PROSPICIENZA- INTERMEDIA		1,00
ZONA PARCHEGGI -BUONO		1,00
SERVIZI IGIENICI- BAGNO UNICO		1,00
ZONE LIMITROFE - COMMERCIALE		1,00
ZONE COLLEGAMENTO -AUTOSTRADA		1,10
ZONA SERVIZI- BANCHE		1,00
RIFINITURA ESTERNA -CIVILE		1,00
ZONA POSIZIONE -SEMICENTRALE		1,00
ZONA QUALITA'- SUFFICIENTE		1,00
STATO CONSERVAZIONE INTERNO -INFISSI		1,00
TOTALE		1,02

Tabella Coefficienti moltiplicativi

Moltiplicando il coefficiente **1.02** per il probabile valore di mercato precedentemente determinato e per la superficie Lorda Commerciale ragguagliata si ottiene:

RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO		
Superficie ragguagliata	mq	110,20
Prezzo Medio di riferimento	€/mq	1490
Coefficiente Correttivo Finale		1,02
Prezzo di Stima	€/mq	1 525,91
Valore Stima	**€**	**168 150,21**

Tabella Stima Valori OMI

LOTTO VALORE DI MERCATO Vm2 = 168.150,21 Euro

6.12.4 METODOLOGIA N. 3: STIMA PER VIA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (**valore di mercato**) dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **r** che definiremo **saggio di capitalizzazione**

$$Vm = Rn / r$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

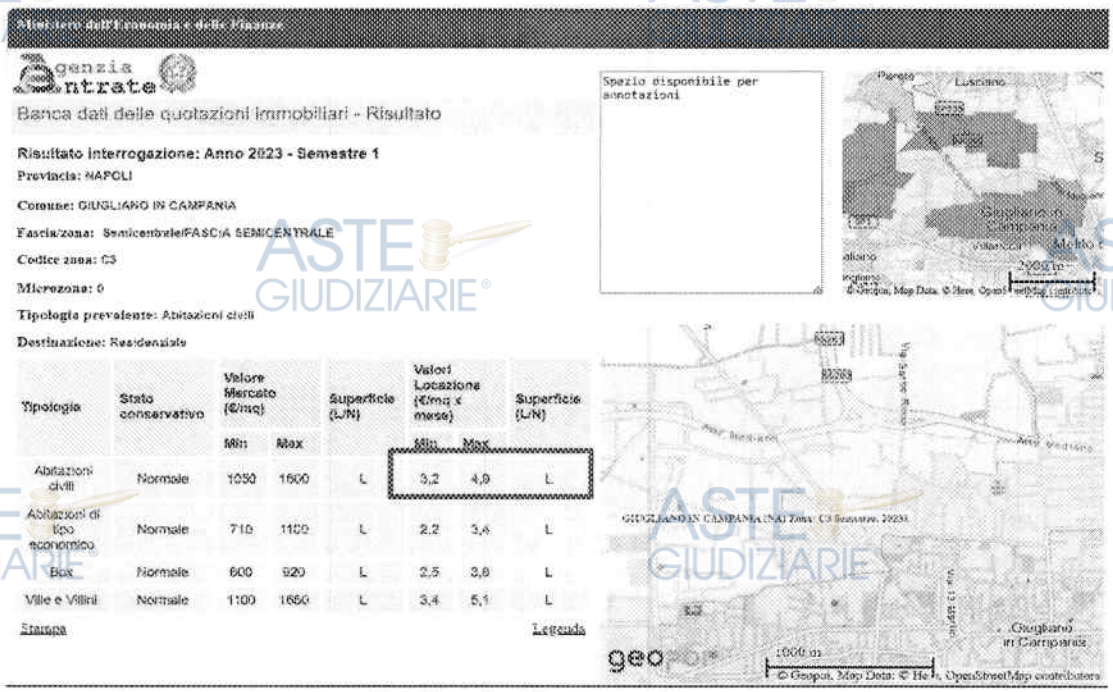
Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Il reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile (somma dei canoni di locazione annui) al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$Rn = Rl - S$$

La stima per comparazione indiretta per capitalizzazione dei redditi netti considera i valori riferiti alla locazione estrapolati dall' osservatorio del mercato immobiliare riferito all'epoca della stima.

Tali valori variano tra **3,2 €/mq e 4,9 €/mq.** Per il nostro caso si assume quale valore di riferimento **3,44 €/mq**



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA
Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE
Codice zona: C3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	600	920	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Tabella valori Locazione Abitazioni

Si procede alla stima considerando il valore medio sia dei canoni di locazione sia delle spese utili

RI (Reddito Annuale Lordo)= **((3,44*12) €/mq x 110,20 mq = 4.552,33 €**

Per la determinazione delle spese si è scelto il valor medio tra quelli riportati nei principali manuali di estimo e sintetizzati nella tabella sottostante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Tabella Spese

pertanto

S= 24%

Reddito Annuale netto (Rn)= 4.552,33 - 1092,53= Euro 3459,69

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE NETTO			
	min	Medio	max
Centri di grande dimensione	0,50%	2,50%	4,50%
Centri di media dimensione	1,50%	3,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	4,00%	6,00%
Fonte Prof. Marcello Orefice			

Saggio di Capitalizzazione netto

Assunto quale valore lordo del saggio di capitalizzazione 2,50 al quale verrà applicato un Fattore di deprezzamento di 0.60 si ottiene

RIEPILOGO CALCOLI APPARTAMENTO PIANO PRIMO		
Superficie ragguagliata	mq	110,20
Reddito Annuale	€	3459,69
Saggio di capitalizzazione	%	2,50
Fattore di deprezzamento		0,60
Totale saggio di capitalizzazione	%	1,90
Valore Stima	€	182 089,11

Valore di Stima per Capitalizzazione del Reddito

LOTTO VALORE DI MERCATO Vm3 = 182.089,11 Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756696a53d6f821fe9

Per la determinazione del definitivo valore di mercato si considera il valore medio delle tre stime per ciascun lotto. In particolare:

VALORE MEDIO DI STIMA APPARTAMENTO COMPRENSIVO DI BOX E POSTO AUTO			
			Valore Immobile MEDIO
Stima sintetica comparativa (MCA) Vm1	€	167 269,42	
Stima per valori unitari confronto diretto Vm2	€	168 150,21	€ 172 502,91
Stima analitica per capitalizzazione Vm3	€	182 089,11	
VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO		**€**	**172 502,91**

Valore Medio dei tre metodi di valutazione LOTTO UNICO

Al valore di mercato ricavato si applicherà una riduzione nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato a causa:
- della **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- della mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- delle 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;
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Inoltre, vengono detratti al valore di mercato tutti gli oneri, analizzati nella seguente stima, per l'adeguamento dell'immobile così come riportato nella tabella sottostante.

LOTTO UNICO APPARTAMENTO		
DESCRIZIONE		Valore Immobile €
VALORE IMMOBILE QUOTA ASSENTITA	€	172 502,91
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA IMMOBILE 10%	-€	17 250,29
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI	€	-
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	€	400,00
COSTO PER CERTIFICATO ENERGETICO	-€	150,00
TOTALE LOTTO	€	155 502,62
TOTALE LOTTO ARROTONDATO	€	156 000,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO	**€**	**156 000,00**

Valore netto Lotto detratti i costi di regolarizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6ccdb36d3475696a53d6f821fe9

DETERMINAZIONE VALORE D'USO

Il valore di **156.000,00** equivale al valore di un immobile totalmente regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Poiché siamo di fronte ad un cespite abusivo e non sanabile, al fine di determinare il suo valore d'uso, come detto nell'introduzione al seguente quesito, si decurterà tale valore di una percentuale pari al **50%**.

VALORE D'USO = 156.000,00/2 = 78.000,00 EURO

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL LOTTO
Euro 78.000,00

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

A tutto il 27/02/2024 (data delle visure catastali effettuate dallo scrivente) la quota di proprietà sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati Foglio 44 particella 1547 sub 39 categoria A/2 P4 int 12, Posto auto coperto sub 24 categoria C/6 PT e posto auto scoperto Sub 14 categoria C/6 di Giugliano in Campania (NA) Via Spazzilli, 23 risulta nella piena titolarità dell'esecutata al 100% **OMISSIS** nata a [redacted] Residente in [redacted] e non vi sono, quindi, quote indivise di comproprietari non coinvolti nella procedura di esecuzione. Pertanto, ai fini di una maggiore appetibilità si ritiene di considerare la vendita nell'interezza del Lotto Unico.

6.14 QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

1) Situazione di famiglia

L'ufficiale di anagrafe del Comune di Napoli (NA) in data 14/02/2024 certificava che risulta/ iscritto nell'anagrafe della popolazione residente in Stato Estero [redacted] comune italiano AIRE [redacted] la seguente famiglia:

- **OMISSIS** *intestatario scheda*
  nata a [redacted]

OMISSIS
nata a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d34756696a53d6f821fe9

Certificato di Residenza Storico

L'ufficiale di anagrafe del Comune di Napoli (NA) in data 14/2/2024 certificava che

- **OMISSIS** nata a [redacted] è iscritto all'anagrafe della popolazione residente popolazione residente in Stato Estero [redacted]
  -immigrata da [redacted] presso Via [redacted]
  Quartiere [redacted]
  -emigrata per [redacted]

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente ai certificati citati allegati alla presente relazione di stima. **(ALL.20).**

Certificato di matrimonio per estratto

L'ufficiale dello stato civile del Comune di Napoli (NA) in data 14/02/2024 certificava che il giorno 3/04/2015 contrassero matrimonio in Napoli (NA) in regime di separazione dei beni:

- **OMISSIS** nata a Napoli il **OMISSIS**
- **OMISSIS** nato a Napoli il **OMISSIS**

Per ogni altro chiarimento ci si riporta integralmente ai certificati allegato alla presente relazione di stima. **(ALL. 20)**

7. ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1** Verbale di Accesso
- **Allegato 2** Sovrapposizione ortofoto
- **Allegato 3** Elaborato planimetrico P.lla 1547
- **Allegato 4** Planimetria Stato di fatto Appartamento sub 39
- **Allegato 5** Planimetria Stato di fatto Posto Auto coperto e scoperto sub 14-24
- **Allegato 6** Repertorio Fotografico
- **Allegato 7** Mappa Catastale VAX
- **Allegato 8** Planimetrie Catastali sub 14-24-39
- **Allegato 9** Visure Storiche Catastali sub 14-24-39
- **Allegato 10** Sovrapposizione Planimetria catastale Stato reale sub 14
- **Allegato 11** Sovrapposizione Planimetria catastale Stato reale sub 24

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Allegato 12** Atti Notarili OMISSIS OMISSIS
- **Allegato 13** Richiesta Accesso agli atti Comune di Giugliano in Campania
- **Allegato 14** Certificato di destinazione Urbanistica
- **Allegato 15** Concessione Edilizia N°81 1999
- **Allegato 16** Riscontro Ufficio Tecnico Comune Giugliano in Campania
- **Allegato 17** Visura ipotecaria con note
- **Allegato 18** Comunicazione Amministratore Condomino **OMISSIS** condominiali
- **Allegato 19** Schede Agenzie Immobiliari
- **Allegato 20** Stato di Famiglia e Certificato di Residenza storico Matrimonio Nascita

8. CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. **57** pagine dattiloscritte e n. **20 allegati**, congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U. che viene depositata attraverso il PCT, lo scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Casandrino 26/05/2025

CTU
OMISSIS

Firmato Da: SALVATORE DI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: fb5e6cccb36d3475696a53d6f821fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009