



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Paola Caserta*

Procedimento di Esecuzione immobiliare

R.G.E 464-2016

\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

*C.T.U.: ARCH. MIRELLA VENTRONE*

*Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136  
Tel/fax:0817144609 - cell.: 3473362447 - e-mail:mirellaventrone@libero.it  
C.F.:VNTMLL69T68I234W - P.IVA 06156291210*



## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	pag. 2
<b>2. ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	pag. 2
<b>3. QUESITI</b> .....	pag. 2
<b>4. OPERAZIONI PERITALI</b> .....	pag. 3
<b>5. RELAZIONE</b> .....	pag. 5
1° QUESITO – Identificazione diritti reali e beni .....	pag. 6
2° QUESITO – Descrizione dei beni .....	pag. 7
3° QUESITO – Dati catastali – Variazioni catastali .....	pag. 13
4° QUESITO - Individuazione dei lotti .....	pag. 15
5° QUESITO – Provenienza – Titolo ultraventennale.....	pag. 16
6° QUESITO – Titoli autorizzativi – Condonò Edilizio – Difformità.....	pag. 17
7° QUESITO – Stato locativo .....	pag. 18
8° QUESITO – Vincoli – Oneri condominiali.....	pag. 18
9° QUESITO – Suolo demaniale .....	pag. 19
10° QUESITO – Usi civici .....	pag. 19
11° QUESITO – Spese di natura condominiale.....	pag. 20
12° QUESITO – Dati metrici - Criteri di stima e Quotazioni parametriche – Stima dell’immobile.....	pag. 20
13° QUESITO – Quota indivisa – Divisibilità del bene .....	pag. 32
14° QUESITO – Certificati di stato civile, matrimonio .....	pag. 32
<b>6. ALLEGATI</b> .....	pag. 337)



## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 17-01-2019, il Giudice dell'Esecuzione Dr. Paola Caserta convocava la Sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Napoli alla Via Orazio 136 ed iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n°6423, per nominarla C.T.U. nella causa in epigrafe. In data 17-01-2019, Prestato telematicamente il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il G.E. rinviava le parti all'**udienza del 21-12-2021**, disponendo l'invio dell'elaborato peritale a mezzo di posta ordinaria o elettronica.

### 1) VERBALI OPERAZIONI PERITALI;

## 2. ELENCO DEGLI ALLEGATI

### 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE e IPOTECARIA:

### 3) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

fascicolo del condono edilizio attestante la presenza del condono riportato in atti ai sensi della legge 47/85

Certificato riguardante la presenza del piano territoriale paesistico nella zona dove risiede l'immobile

stralcio PRG comune di Giugliano, tavola zonizzazione, vincoli e norme attuative

Certificato riguardante i vincoli presenti nella zona dove risiede l'immobile oggetto di esecuzione

Certificato usi civici

### 4) DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE PROVENIENZA:

Atto di compravendita del notaio Costantino Pratico dell'07-07-2003

Atto di compravendita a cura del notaio Flavio Pratico del 28-02-1983

Atto di asservimento al comune di Giugliano del 24-03-1982

Visure ipotecarie per immobile;

Visura ipotecaria soggetti eseguiti

### 5) ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL C.T.U.;



**6) ELABORATO FOTOGRAFICO PRODOTTO DAL C.T.U.**



### 3. QUESITI

Il G.E. affida all'esperto l'incarico, come da allegato verbale di giuramento (**cf. all.2**), qui sinteticamente riportato:

- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 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.

### 4. OPERAZIONI PERITALI

#### 4.1 SOPRALLUOGO DEL 21-02-2019

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali presso l'immobile sito in Giugliano in Campania, via Madonna del Pantano s.n.c. dove alla presenza del sig. \*\*\*\*\* (vedi verbale del custode) e del custode nominato dott. Giuseppe Savona, la scrivente

Arch. Mirella Ventrone



ha eseguito rilievo metrico, fotografico, ed annotato su foglio a parte le principali caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura del cespite in questione.

#### **4.2 INDAGINI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI - CATASTO**

La scrivente ha acquisito presso l'Agenda delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto, lo stralcio del foglio di mappa fabbricati, l'elaborato planimetrico del fabbricato, la visura storica e la planimetria catastale relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

#### **4.3 INDAGINI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI**

In data 07-08-2019, presso l'Archivio Notarile di Napoli, viene acquisita copia del titolo di provenienza ultraventennale, ovvero dell'atto di compravendita notaio Costantino Pratico di Flavio del 07-07-2003, rep.n.95033, racc.n.18695

E' stato reperito l'atto di compravendita a cura del notaio Flavio Pratico fu Costantino del 28-02-1983

E' stato reperito l'atto di compravendita a cura del notaio Flavio Pratico fu Costantino del 11-02-1982

E' stato reperito l'atto di asservimento al comune di Giugliano a cura del notaio Flavio Pratico fu Costantino del 23-03-1982

#### **4.6 INDAGINI IPOTECARIE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI**

Presso l'agenzia delle entrate di Napoli e provincia, è stata acquisita l'ispezione telematica ipotecaria con l'elenco delle formalità relative all'immobile pignorato

#### **4.8 INDAGINI PRESSO COMUNE DI Villaricca- UFF.TECNICO**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune Di Giugliano(NA), viene richiesta ed acquisita copia di documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Concessione edilizia in sanatoria n°n.29 del 18-03-1982 con i grafici di progetto;
- documentazione riguardante la destinazione urbanistica e le norme di attuazione
- Stralcio del P.R.G. del comune di Giugliano

#### **4.9 INDAGINI PRESSO COMUNE DI Giugliano in Campania- ANAGRAFE**

Presso il Comune di Giugliano di Napoli, viene acquisita la seguente documentazione (relativa ai debitori):

- Certificato contestuale di residenza, stato civile, nascita



- Certificato di matrimonio

#### **4.10 INDAGINI PRESSO LA SOPRINTENDENZA DEL COMUNE E DELLA PROVINCIA DI NAPOLI**

La scrivente ha fatto richiesta e ricevuta documentazione presso la Soprintendenza dei beni artistici ed architettonici di Napoli e Provincia che attesta l'inesistenza dei vincoli architettonici e paesaggistici sul bene pignorato

#### **PREMESSA ALLA RELAZIONE PERITALE**

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , sono proprietari rispettivamente per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno del seguente immobile pignorato :

Comune di Giugliano in Campania, via Madonna del Pantano n.55(catastalmente s.n.c.)

- 4/4 della proprietà di un fabbricato unifamiliare della tipologia a schiera facente parte un complesso edilizio costituito da due unità abitative speculari. L'immobile comprende un piano seminterrato, un piano terra, un primo piano e lastrico di copertura. Il compendio pignorato è circondato da un cortile interno di circa 130,00 mq e da uno spazio esterno di circa 390,00 mq complessivi. di cui parte è adibito a giardino.
- L'immobile è così identificato catastralmente:

GIUGLIANO IN CAMPANIA

Foglio n.56, particella n.100, **sub 7**, cat. A/7 , classe n.2, consistenza di 7,5 vani.,sup. catastale 254,00 mq. rendita euro 639,12

#### **Si specifica quanto segue:**

- Dall'atto di provenienza del 07-07-2003 risulta che i soggetti esecutati acquistavano il fabbricato unitamente al giardino di pertinenza di cui si specificava forma e dimensione nel disegno planimetrico allegato all'atto. Il viale di accesso esterno fabbricato veniva acquistato dagli esecutati nella quota del 50%.
- L'immobile pignorato identificato con il sub. N.7 è catastralmente composto da un unico fabbricato che comprende il livello seminterrato, il piano terra, il primo piano e il



lastrico di copertura. Nella planimetria catastale depositata in data del 30-01-2003 sono rappresentati tutti i livelli del fabbricato ma non risulta accatastata l'area di pertinenza. Lo stato dei luoghi del fabbricato non corrisponde a quanto rilevato nelle planimetrie catastali a causa di alcune difformità riguardanti sia la suddivisione degli spazi interni di ogni piano, per alcuni ampliamenti e per la variazione dei prospetti esterni..

- Nell'atto precedente quello di titolarità degli esecutati redatto a cura del notaio Flavio Pratico, del 28-02-1983, l'immobile viene trasferito insieme al terreno pertinenziale. In questi due atti di provenienza che certificano il ventennio, viene dichiarato che l'immobile è stato costruito con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data del 10-12-1982, n.29
- Dalla documentazione pervenuta dall'ufficio tecnico del comune di Giugliano risulta che la licenza edilizia rilasciata n. 29 di cui si fa riferimento negli atti suddetti non corrisponde alla costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione bensì prevede l'edificazione di un fabbricato di tipo rurale su un appezzamento di terreno adiacente identificato con la particella n.92.
- A conferma di quanto affermato la scrivente ha verificato che dagli altri due atti precedenti quelli già elencati risulta che:
  - l'atto redatto dal notaio Flavio Pratico del 11-02-1982 tratta la compravendita del terreno di sedime del fabbricato da cui si ricavano le particelle di impianto dello stesso.
  - l'atto redatto dallo stesso notaio nel 21-03-1982 è di asservimento e tratta del vincolo di inedificabilità del terreno di sedime dell'immobile pignorato al fine di ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale su altra particella
  - Dall'analisi cronologica della documentazione risulta che la particella di terreno originaria ha subito un frazionamento (vedi certificazione catastale in allegati) e che la concessione edilizia indicata negli atti di compravendita del compendio pignorato riguarda la particella n.92 (vedi licenza edilizia n. 29 del 1982 citata negli atti di provenienza) mentre sulla particella n.100 è stato sottoposto il vincolo di inedificabilità.
- Nelle risultanze il fabbricato oggetto di pignoramento è privo di qualsiasi documentazione accertante la legittimità edilizia, l'area di sedime è sottoposta a vincolo di inedificabilità, per cui si è proceduto a valutare il fabbricato in base al valore d'uso
- In data del 09-08-2016 \*\*\*\*\* ha eseguito pignoramento sul bene elencato



In virtù di quanto premesso la scrivente ritiene necessario di dover procedere alla stesura della relazione peritale in un unico lotto che per natura e tipologia non può essere stimato diversamente. In assenza di titoli edificativi che attestino la legittimità dell'immobile, la valutazione è stata effettuata calcolando il valore d'uso del cespite per una durata approssimativa di 15 anni in considerazione che non risultano agli atti decreti repressivi riguardanti il cespite costruito senza concessione. Si specifica che in ottemperanza alla normativa vigente si è accertato che gli abusi commessi non possono essere legittimati.

**RELAZIONE PERITALE**

La procedura di espropriazione n.464-2016 dell'R.G.E. è stata promossa da:

.....  
rappresentata e difesa dall'avv.to \*\*\*\*\* presso il cui studio elettivamente domiciliata con pec:\*\*\*\*\*

**CONTRO**

- \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Nato a Napoli il \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\*

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del presente elaborato al creditore

Arch. Mirella Ventrone



precedente \*\*\*\*\* e difeso dallo studio \*\*\*\*\* presso il cui studio è elettivamente domiciliato.

Si ricorda che entro 15 giorni dalla prossima udienza, è possibile far pervenire presso lo studio della sottoscritta arch. Mirella Ventrone, via Orazio 136 Napoli, e-mail [Mirellaventrone@libero.it](mailto:Mirellaventrone@libero.it), e [mirellaventrone@archiworldpec.it](mailto:mirellaventrone@archiworldpec.it), eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica

La sottoscritta, consulente tecnico di ufficio, ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico ed in particolare secondo quanto previsto dalle 'linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del giudice e del Pubblico Ministero'- G.U. n.178 del 31 Luglio 2008.

La sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue, sulla base dei quesiti formulati dal G.E. e quindi seguito riportati:

### **1° QUESITO:**

***Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***

#### **DIRITTI REALI PIGNORATI**

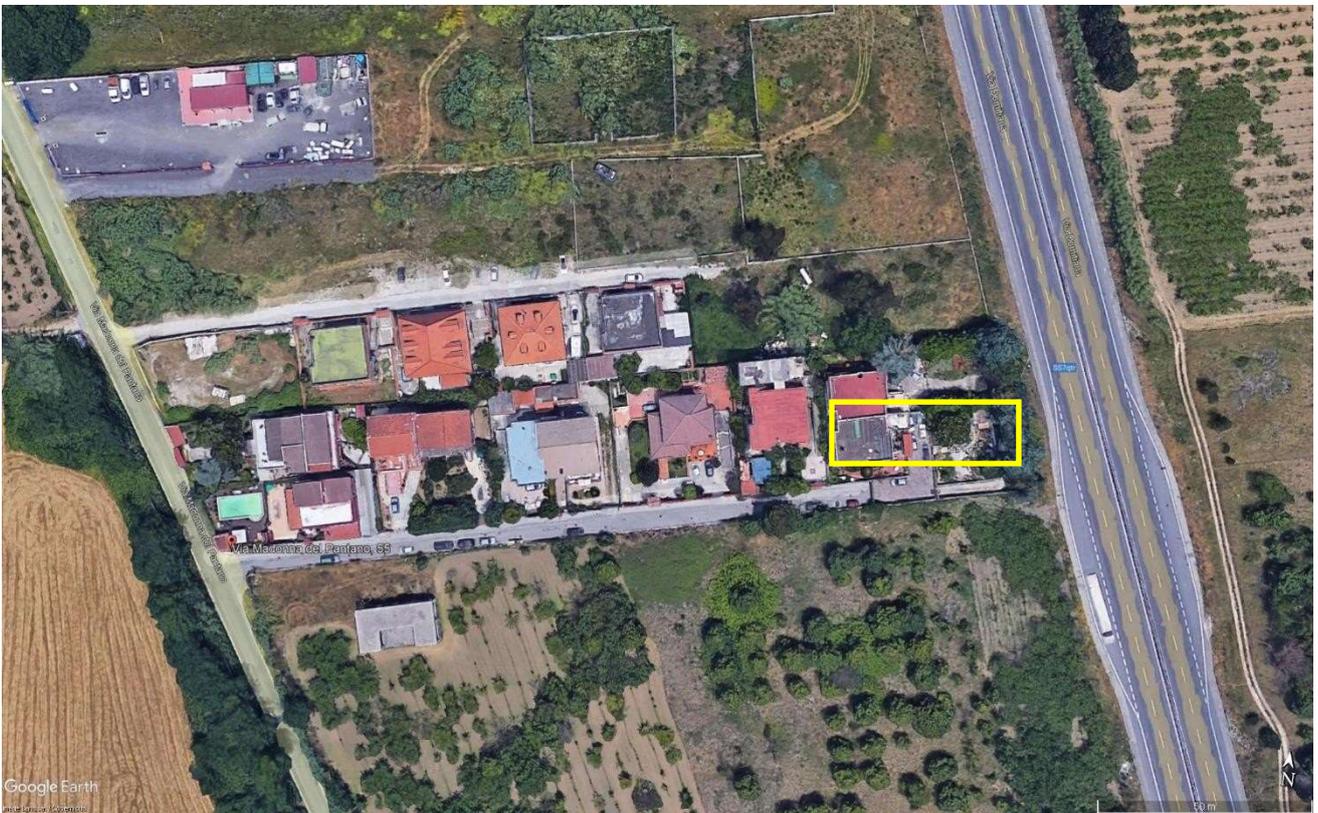
Il cespite pignorato risulta di proprietà di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, per la quota pari ad  $\frac{1}{4}$  ciascuno; tale diritto reale, riportato sull'atto di pignoramento, corrisponde a quanto riportato sul titolo di provenienza ovvero sull'atto di compravendita notaio Costantino Prattico del 07-07-2003

#### **IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI**

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale, sito in Giugliano(NA) alla via Madonna del Pantano n.55(catastalmente s.n.c.)



pignorato in danno di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, per la



quota pari ad 4/4. L'immobile è della tipologia a schiera.





*Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare*

I dati catastali indicati in pignoramento sono corretti, corrispondono a quelli attuali come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Catasto (**cf. all.4**). I dati sono i seguenti:

**DATI CATASTALI:**

Indirizzo	Via Madonna del Pantano piano T,I,S1, interno n.22					
Dati identificativi	Sez. Urb.	Foglio	part.	Sub.		
	-	56	100	7		
Dati Classamento	z. cens.	Cat.	Classe	cons.	sup.cat.	Rendita
	-	A/7	1	7,5 vani	254,00 mq.	Euro 639,12
intestatari	1. *****nata *****Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 2. *****) nato a *****Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 3. *****nato a *****Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 4. *****nata a *****Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****					



L'immobile in oggetto dal punto di vista catastale ha subito variazioni negli anni, e i dati catastali del fabbricato attuali derivano da impianto meccanografico del 30-01-2003, anno in cui veniva presentata la planimetria catastale

Foglio 56, p.la 100, SUB 7

Indirizzo: Via Madonna del Pantano n.55(catastalmente s.n.c.)

Da una ricerca d'archivio catastale risulta che la particella n.100 deriva da un frazionamento avvenuto in data del 05-04-1973 da una particella originaria n.57 del foglio n.56. in tale occasione la particella n.57 ha dato origine, insieme alla n.100, anche alle particelle n.94,95,96,97,98,99,57. La particella n.100 originata risultava essere di circa mq. 480,00.

In seguito, in data 01-05-1982, è avvenuto un ulteriore frazionamento che ha portato alla soppressione della particella n.152 e alla modifica dell'estensione della particella n.100 che è diventata di circa 295,00 mq.

Nell'atto di provenienza del 07-07-2003 si è verificata l'estensione dell'area pertinenziale dell'edificio pignorato in quanto è allegato il grafico. La scrivente si è basata su quanto rilevato planimetricamente per redigere la relazione di stima

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come riportato nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.7**), difformità che si specificano al paragrafo del 3° QUESITO. Si precisa che il fabbricato è adibito a civile abitazione ed è abitato dai soggetti esegutati

### **MAPPE CENSUARIE**

Dallo stralcio di mappa catastale terreni e dall'estratto planimetrico (**cf. all.4**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto su cui insiste l'appartamento in questione è correttamente riportato alla particella **100** del foglio **56**.

### **CONFINI**

Il fabbricato in esame, come desunto dalla planimetria catastale, dalla mappa catastale e riportato nello schema planimetrico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.4**), risulta così confinante:

- a est con autostrada statale A16;
- a nord con viale comune di accesso;
- ad ovest con altra u.i. (part. 99);
- ad sudcon particella 2003 .

  
Arch. Mirella Ventrone

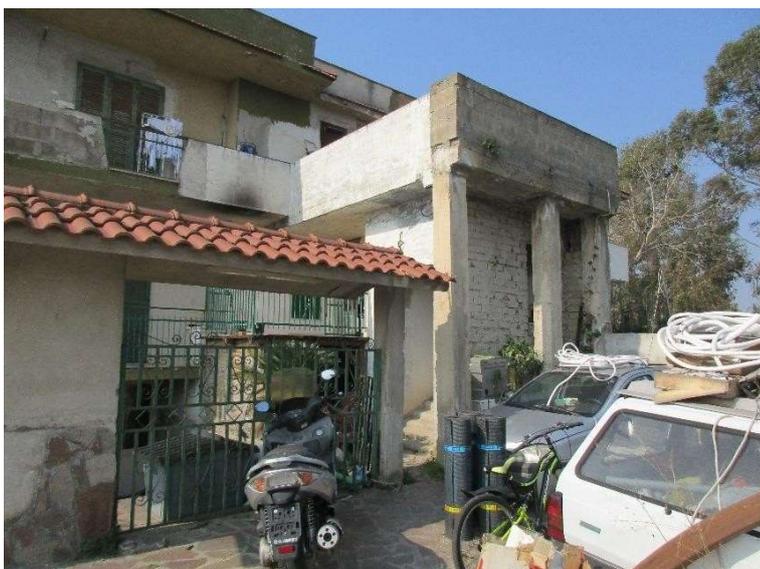


## 2° QUESITO:

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

### **DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

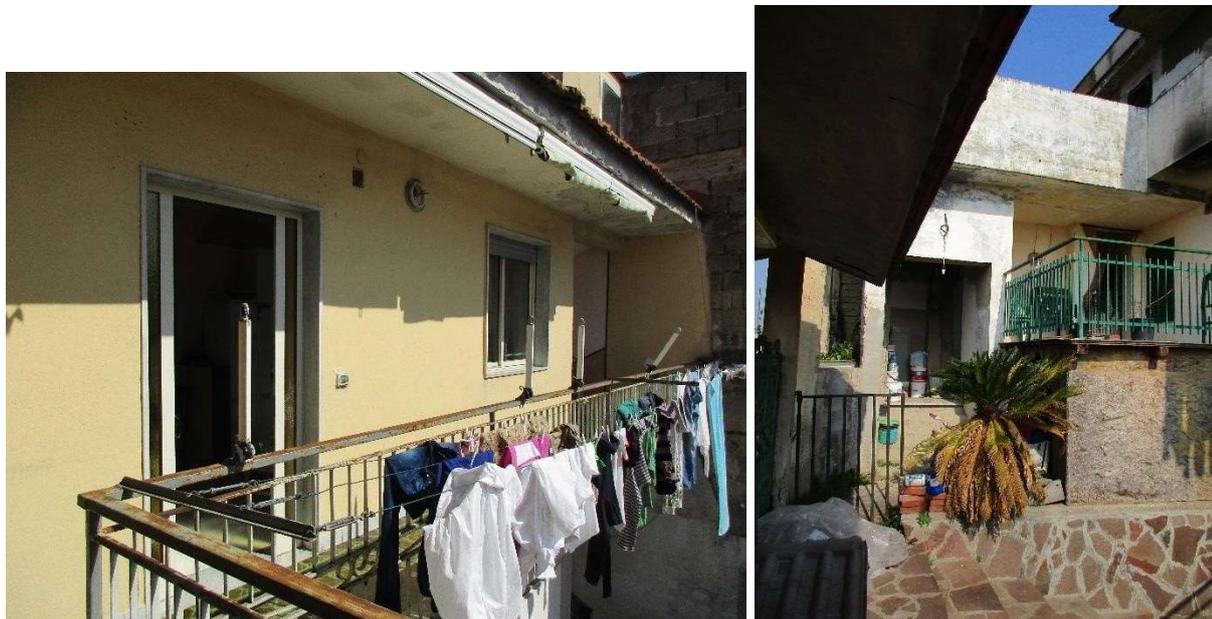
L'edificio in esame è sito in Giugliano(NA) alla via Madonna del Pantano n.55; il cespite pignorato consiste in un fabbricato unifamiliare facente parte di una struttura a schiera composta da n.2 edifici adiacenti. L'immobile si compone di n.2 livelli fuori terra, un piano seminterrato ed un lastrico di copertura. Il fabbricato presenta struttura portante mista in c.a. e tompagnature intonacate ad uso civile(**cf. all.8**); l'accesso al fabbricato avviene da un cancello che si affaccia sulla corte esterna pertinenziale. I vari livelli del fabbricato sono collegati dalle scale (**cf. all.8**). L'edificio non è dotato di **ascensore**.



*Veduta esterna del fabbricato dalla corte esterna e ingresso*



Le facciate del fabbricato sono trattate ad intonaco tinteggiato ed in parte risultano ancora allo stato grezzo; gli infissi delle finestre sono in alluminio a battenti; (cfr.all.8), terrazzo a lastrico e pavimentazione esterna in lastroni di cemento.



*Ingresso: particolare dell'esterno del fabbricato*

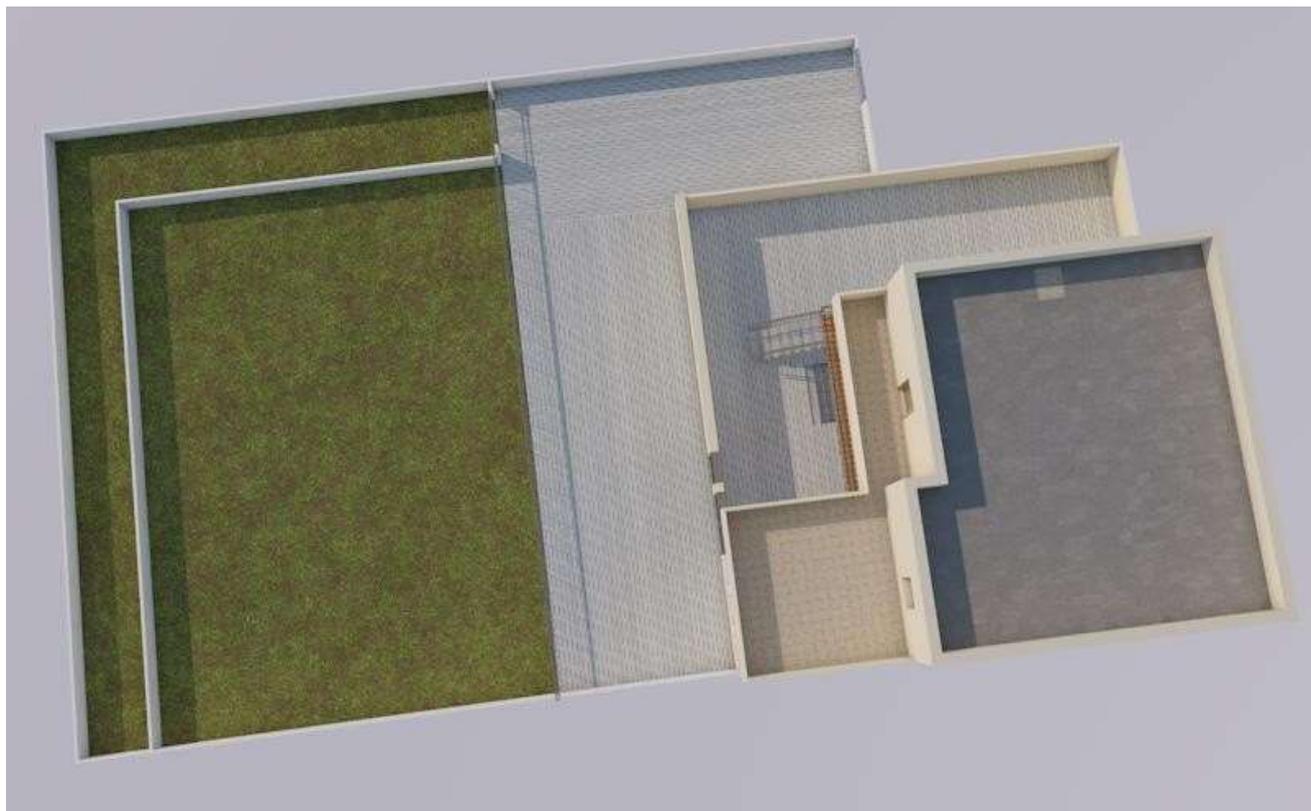
L'immobile visionato in sede di sopralluogo risulta composto:

- Al piano seminterrato: un unico locale ampio adibito a deposito
- Al piano terra: soggiorno/living, n.2 camere e bagno. Da alcune scale esterne è possibile accedere al piano in maniera indipendente dal resto del fabbricato
- Al primo piano: n.4 camere e terrazzo

Le condizioni dell'immobile non sono buone. In sede di accesso si evidenziavano delle perdite dal lastrico di copertura nel bagno e nelle camere del primo piano. Parte del fabbricato si trova allo stato grezzo.







*Sviluppo tridimensionale e restituzione grafica con proiezione fotorender del fabbricato*

Arch. Mirella Ventrone





### **CARATTERISTICHE, FINITURE E IMPIANTI DEL BENE**

Di seguito sono riportate delle tabelle indicanti le caratteristiche interne ed esterne del fabbricato e dell'immobile

Tabella n.1	
LIVELLO MANUTENTIVO DELLE PARTI ESTERNE DEL FABBRICATO	
facciata	MEDIOCRE
infissi	MEDIOCRE
Impianto elettrico	MEDIOCRE
Rivestimenti/intonaci	MEDIOCRE
Pavimenti/interni e scale	MEDIOCRE

Scala valutativa: Ottimo, buono, discreto, sufficiente, mediocre, pessimo



Tabella n.2: Finiture del Fabbricato		
PAVIMENTAZIONI PARTI COMUNI		
Marmi, pietre naturali, graniti e similari	MEDIOCRE	
Marmette, maiolicati	MEDIOCRE	
Marmette e maiolicati di tipo economico e similari	MEDIOCRE	
RIVESTIMENTI FACCIATA		
piastrelle di clinker, cotto cortina, pietra naturale e similari	MEDIOCRE	
Tinteggiatura al quarzo, mista e similari	MEDIOCRE	
Intonaco, tinteggiatura e similari	MEDIOCRE	

### Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa o in opera

Tabella n.3: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO		
PAVIMENTAZIONE		
Marmo parquet e similari	Non presente	
Marmette, maiolicati, moquette e similari	Non presente	
Marmette e maiolicati di tipo economico e similari	economica	
RIVESTIMENTI SERVIZI (BAGNI E CUCINA)		



Piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi e simili	NON PRESENTE	
Piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature e simili	MEDIOCRE	
Piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci e simili	MEDIOCRE	
RIVESTIMENTI		
parati di pregio, legni e simili	Non presente	
Parati ordinari, pitture e simili	NON PRESENTE	
Pitture di tipo economico e simili	economica	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera

ECONOMICHE:

materiali scadenti e con presenza di imperfezioni nella posa o in opera

Tabella n.4: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO	
Pavimenti	MEDIOCRE
Infissi esterni	MEDIOCRE
Impianto elettrico	MEDIOCRE
Impianto idrico-sanitario	MEDIOCRE
Impianto di riscaldamento	MEDIOCRE
Servizi igienico-sanitari	MEDIOCRE

Scala valutativa: Ottimo-buono-discreto-sufficiente-mediocre-insufficiente.



Tabella n.5: DOTAZIONE DI IMPIANTI NELL'UNITA' IMMOBILIARE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO		
	PRESENTE	ASSENTE
Idrico-sanitario	X	
elettrico	X	
Gas	X	
telefonico		X
Riscaldamento con termocamino		X
condizionamento		X
Impianto citofonico		X
Impianto videocitofonico		X
Allarme/antintrusione		X
Altro		

Il piano terra ed il primo piano hanno una superficie residenziale abitabile di mq. 88,00 + balconate e terrazzi. L'altezza interna è di 2,90 metri. Il piano seminterrato ha un'ampiezza di mq. 88,00 e un'altezza di metri 2,50. Il fabbricato, come da atto di provenienza, presenta un cortile circostante di 130,00 mq, uno spazio esterno adibito a parcheggio di mq. 90,00 e un giardino di circa mq. 300,00.

La planimetria dell'immobile depositata al Catasto fabbricati non è conforme allo stato attuale dei luoghi per la diversa distribuzione interna degli ambienti, per l'ampliamento del terrazzo al piano terra e al primo piano e per la chiusura di una balconata al primo piano il cui spazio è stato aggiunto all'interno di una camera da letto.

#### **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**

- Sup. interna seminterrato mq. 88,00
- Sup. interna piano terra mq.88,00
- Sup. balconi piano terra mq.35,00



• Sup. interna primo piano	mq.88,00
• Superficie terrazzi primo piano	mq. 44,00
• Sup. lastrico	mq. 88,00
• Cortile interno fabbricato	mq.130,00
• Cortile esterno adibito a parcheggio	mq.90,00
• Giardino pertinenziale	mq.300,00

Da una ricerca d'archivio catastale risulta che la data di deposito planimetrico dell'immobile risale al 2003

Il cespite pignorato presenta una superficie interna abitabile **di mq. 176,00** ed un'altezza di circa **2,90 mt.** L'area pertinenziale misura complessivamente **mq.520,00**. Il locale deposito al piano terra misura **mq.88,00** e lo spazio adibito a balconi/terrazzi misura complessivamente **mq.79,00**. Il lastrico solare misura **mq.88,00** circa

La planimetria dell'immobile depositata al Catasto fabbricati non è conforme allo stato attuale dei luoghi. Si ritiene che la stima dell'immobile sia negativamente condizionata dal fatto che non vi siano le condizioni necessarie per ottenere la legittimità in quanto la normativa urbanistica vigente prevede una zona di rispetto infrastrutturale ed urbanistica. Tutta l'area è sottoposta al piano territoriale paesaggistico (42/2004) .

Veduta ed esposizione: L'immobile gode di un'ottima esposizione in quanto si trova in una posizione isolata





*particolare interno piano terra*

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti, né è stato reperito certificato energetico dei beni. Si precisa che l'impianto elettrico non risulta rispondente alla recente normativa; Non risulta inoltre presente l'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica e si quantifica in **€500,00** il costo per la redazione dello stesso. Lo stato di manutenzione e conservazione del bene è risultato **mediocre per lo spazio interno all'immobile** così come mediocre lo stato di manutenzione esterno del fabbricato. (cfr.all.8).

### **UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il cespite in argomento è sito in Giugliano (NA) via Madonna del Pantano n.55. Giugliano è un comune dell'hinterland napoletano e dista circa 30 km da Napoli; La strada in cui è ubicato l'immobile interna al centro abitato, la zona è dotata di esercizi commerciali e di trasporto pubblico. Ai fini propriamente estimativi, l'ubicazione del bene è definibile come "semicentrale". Tra gli aspetti positivi che caratterizzano l'area in argomento riconosciamo:



- in termini di accessibilità su gomma, la vicinanza di importanti arterie stradali quali la ss7qt. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate:

- dalla scarsità di parcheggi e di servizi ricreativi;
- dalla scarsità di verde pubblico. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato su valori medi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno essere prudenziali.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Come riportato al paragrafo **12° QUESITO**, l'unità immobiliare ubicata al piano primo e al piano terra presenta una superficie commerciale pari a **176,00 mq.** abitabili + dipendenze ed accessori

**3° QUESITO:**

***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

I dati catastali, come verificato sul certificato di attualità catastale reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. all.4.2**), sono i seguenti:

***DATI CATASTALI:***

Indirizzo	Via Madonna del Pantano piano T,I,S1, interno n.22					
Dati identificativi	Sez. Urb.	Foglio	part.	Sub.		
	-	56	100	7		
Dati Classamento	z. cens.	Cat.	Classe	cons.	sup.cat.	Rendita
	-	A/7	1	7,5 vani	254,00 mq.	Euro 639,12
intestatari	1. ***** nata a ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 2. ***** ) nato a ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 3. ***** )nato a ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 4. ***** )nata a ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****					

L'immobile in oggetto dal punto di vita catastale ha subito variazioni negli anni, e i dati catastali del fabbricato attuali derivano da impianto meccanografico del 30-01-2003, anno in cui veniva presentata la planimetria catastale



Foglio 56, p.lla 100, SUB 7

Indirizzo: Via Madonna del Pantano n.55(catastalmente s.n.c.)

Da una ricerca d'archivio catastale risulta che la particella n.100 deriva da un frazionamento avvenuto in data del 05-04-1973 di una particella originaria n.57 del foglio n.56. In tale occasione la particella n.57 diede origine, insieme alla n.100, anche alle particelle n.94,95,96,97,98,99,57. La superficie della particella n.100 originata in seguito al frazionamento risultava essere di circa mq. 480,00.

In seguito, in data 01-05-1982, è avvenuto un ulteriore frazionamento che ha portato alla soppressione della particella n.152 e alla modifica dell'estensione della particella n.100 che è diventata di circa 295,00 mq.

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come riportato nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta (**cf. all.7**). Si precisa che il fabbricato è adibito a civile abitazione ed è abitato dai soggetti esegutati

La data di accatastamento dell'immobile risulta essere del 30-01-2003 e la struttura non presenta titolo edilizio edificatorio. La consistenza degli spazi catastali non corrisponde a quella effettiva, difformità che si ritiene non potranno essere regolarizzate urbanisticamente in quanto sulla zona dove giace il fabbricato vige il vincolo di inedificabilità. Ai fini della vendita forzata l'immobile potrà essere regolarizzato tramite presentazione di pratica DOCFA per una spesa non inferiore ad **euro 700,00**; la certificazione dell'A.P.E non risulta presente (attestato di Prestazione Energetica) per cui si prevede **una spesa di euro 500,00** (Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

Dai dati acquisiti è stato possibile identificare correttamente l'immobile

Ai fini della vendita esecutiva si valuta che catastalmente il fabbricato debba essere accorpato all'area pertinenziale come identificata negli atti di provenienza e in conformità a quanto rilevato allo stato dei luoghi.

### **MAPPE CENSUARIE**

Dallo stralcio di mappa catastale terreni (**cf. all.4.1**) reperito dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in questione riporta la particella **100** del foglio **56**.





*tipo mappale del fabbricato*

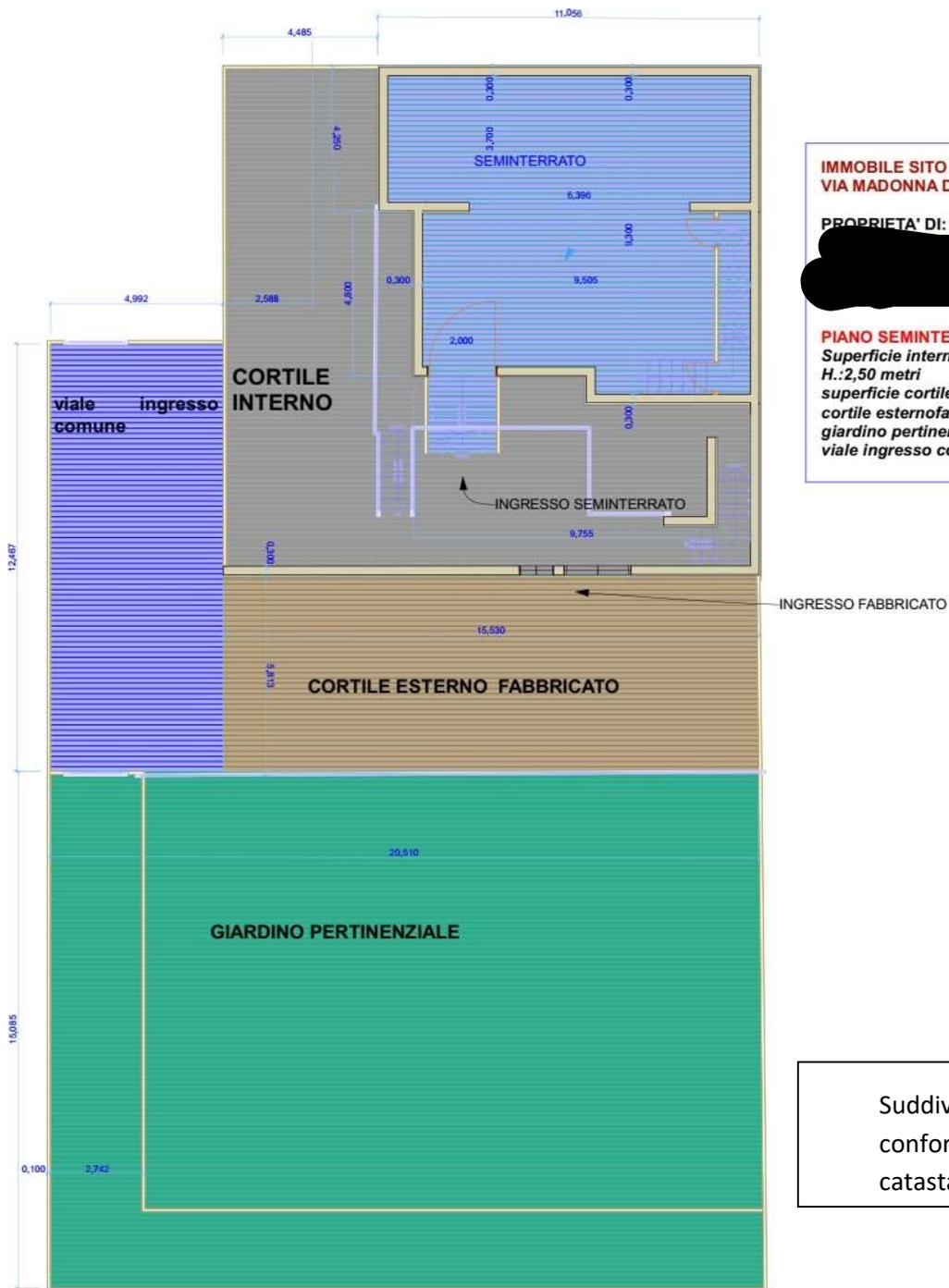
### **RISPONDEZZA FORMALE DATI CATASTALI**

E' stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione (09-08-2016) e nel titolo di acquisto (**cf. all.6**).

### **DIFFORMITÀ CATASTALI**

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.7**). In particolare l'u.i. pignorata risulta avere una sagoma leggermente diversa dalla planimetria catastale. Pertanto si riscontra la seguente difformità:





**IMMOBILE SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA  
VIA MADONNA DEL PANTANO S.N.C.**

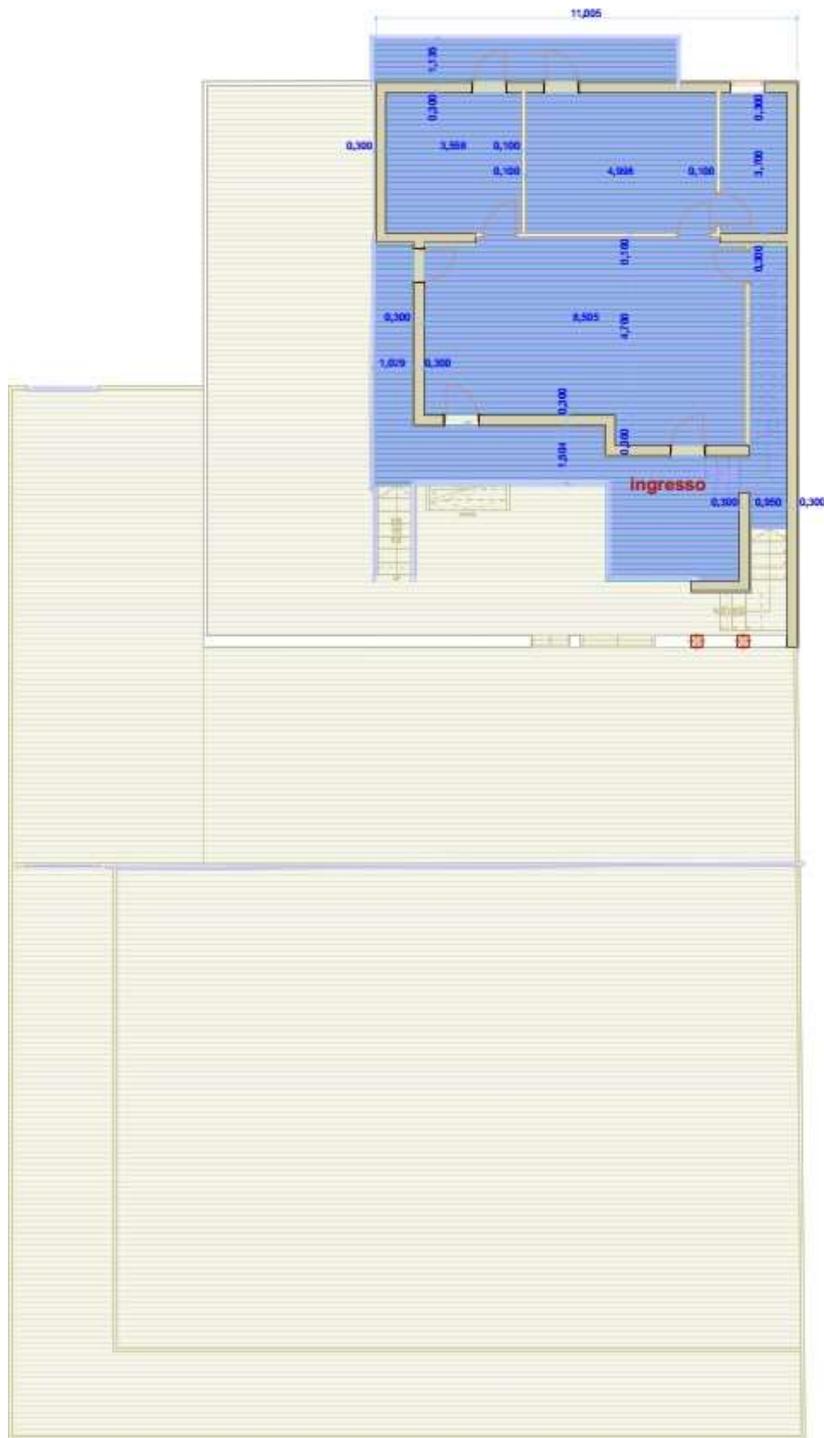
**PROPRIETA' DI:**  
[REDACTED]

**PIANO SEMINTERRATO + AREA PERTINENZIALE**  
Superficie interna: 88,00 mq  
H.: 2,50 metri  
superficie cortile interno: 130,00 MQ  
cortile esternofabbricato: 90,00 mq  
giardino pertinenziale: 300,00 mq  
viale ingresso comune: 62,00 mq

Suddivisione interna non  
conforme alla planimetria  
catastale

Livello seminterrato





**IMMOBILE SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA  
VIA MADONNA DEL PANTANO S.N.C.**

**PROPRIETA' DI:**  
[REDACTED]

**PIANO TERRA**  
Superficie interna: 88,00 mq  
H.: 2,90 metri  
superficie balconi: 35,00 MQ

Divisione interna diversa dalla planimetria catastale. E' stata costruita una scala nel cortile interno del fabbricato che permette al piano terra un ingresso indipendente. Il balcone è stato ampliato. L'ingresso principale è stato coperto con un solaio in cemento armato che funge da terrazzo del primo piano

piano terra





Primo piano

**IMMOBILE SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA  
VIA MADONNA DEL PANTANO S.N.C.**

PROPRIETA' DI:

**PIANO PRIMO**

**Superficie interna: 88,00 mq**

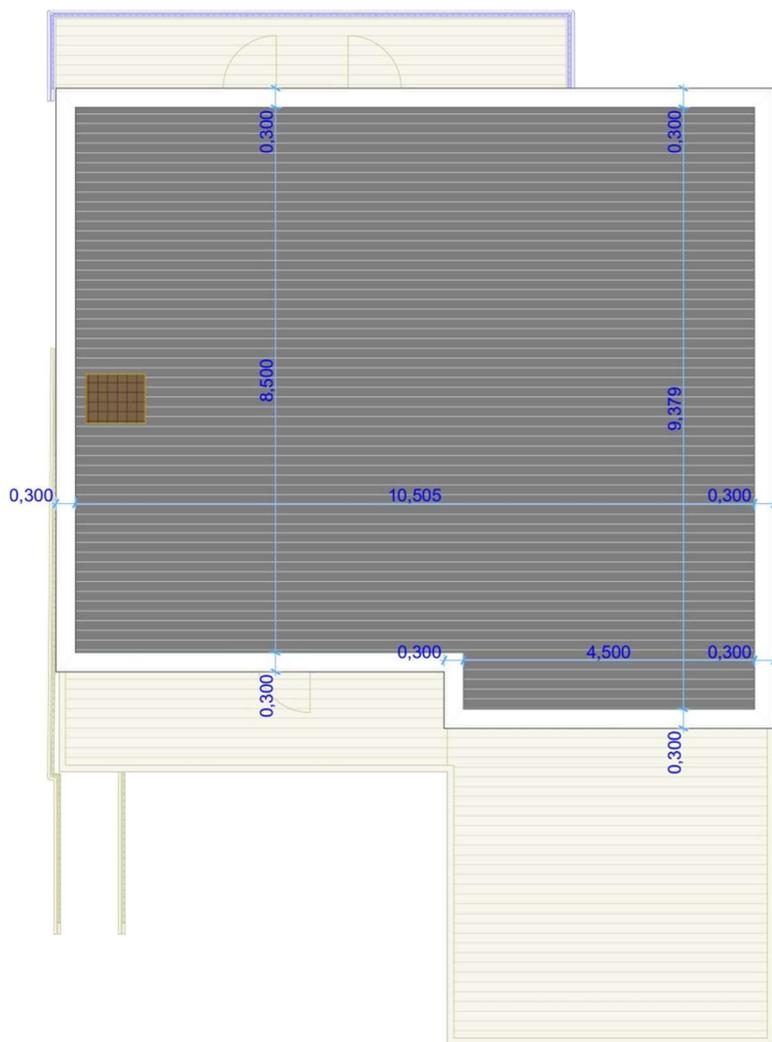
**H.: 2,90 metri**

**superficie balconi: 44,00 MQ**

Divisione interna diversa  
dalla planimetria catastale.

E' stato aumentato il volume  
interno di una camera  
inglobando lo spazio di un  
balcone ed è stata ricavato  
un terrazzo sul solaio di  
copertura dell'ingresso al  
fabbricato





**IMMOBILE SITO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA  
VIA MADONNA DEL PANTANO S.N.C.**

**PROPRIETA' DI:**



**PIANO SECONDO**

**Superficie lastrico: 90,00 mq**

E' stata eliminata la scala  
interna di accesso al lastrico  
solare

**Lastrico di copertura**



Data: 20/02/2019 - n. T345972 - Richiedente: VANTMILL69T68D34W

Dichiarazione protocollo n. 60297 4040/2003

Planimetria di u.i. u. in Comune di Giugliano In Campania

Via Madonna Del Pantano

ctv.

**Agenzia del Teritorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Napoli**

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 56  
 Particella: 100  
 Subalterno: 7

Compilata da:  
 Buono Diego  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Napoli

N. 4869

Scheda n. 1 Scala 1:200

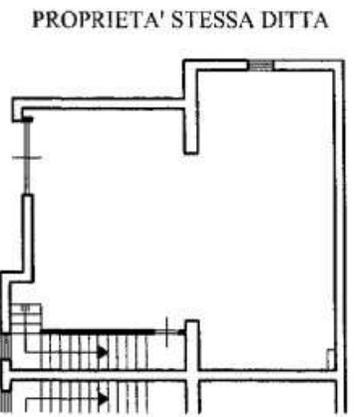
**PIANTA PIANO SECONDO  
 (TERRAZZO)**



**PIANTA PIANO PRIMO  
 H = 2.90 mt.**



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
 H = 2.50 mt.**



**PIANTA PIANO TERRA  
 H = 2.90 mt.**



Ultima planimetria in data  
 PROPRIETA' STESSA DITTA

Data: 20/02/2019 - n. T345972 - Richiedente: VANTMILL69T68D34W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato Stampa Richiesto: A4(210x297)



planimetria catastale

Arch. Mirella Ventrone

La sottoscritta ritiene che vada presentata, presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica DOCFA) con le modifiche accertate. La sottoscritta si rende disponibile, qualora questo G.E. lo ritenesse necessario, a provvedere alla presentazione di tale pratica presso gli Uffici del Catasto di Napoli.

**4° QUESITO:**

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

**DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** quota pari all'intero fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in Giugliano(NA), alla via Madonna del pantano n.55. Il fabbricato è suddiviso su n.2 livelli fuoriterra, un livello seminterrato e lastrico di copertura. L'immobile presenta uno spazio pertinenziale che circonda l'edificio e una corte esterna di cui parte adibita a giardino.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca come di seguito:

Indirizzo	Via Madonna del Pantano piano T,I,S1, interno n.22					
Dati identificativi	Sez. Urb.	Foglio	part.	Sub.		
	-	56	100	7		
Dati Classamento	z. cens.	Cat.	Classe	cons.	sup.cat.	Rendita
	-	A/7	1	7,5 vani	254,00 mq.	Euro 639,12
intestatari	1. ******) nata a *****Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 2. ***** nato a *****Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 3. *****nato a *****Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con ***** 4. *****nata a *****Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****					

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per difformità interne ed esterne l'edificio (aumenti di volume); è stata reperita concessione edilizia in sanatoria n°29 del 1982 come si evince dagli atti di provenienza. Dall'analisi della documentazione non risulta la licenza essere corrispondente all'immobile oggetto di pignoramento perché rilasciata su altra particella. Dalle risultanze emerse riguardanti la regolamentazione urbanistica esistente non risulta essere possibile legittimare il fabbricato in quanto risiede su



area soggetta ad asservimento e sulla quale la zonizzazione esistente prevede l'inedificabilità. Non risultano agli atti altre richieste riguardanti il fabbricato in esame.

Il reale stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ; la planimetria catastale non riporta l'area pertinenziale riscontrata negli atti di acquisto che dalla documentazione pervenuta risulta essere di circa 520,00 mq. complessivi.

La data di presentazione della planimetria è del 30-01-2003 mentre il primo atto in cui viene identificato l'immobile è del 28 febbraio 1983..

La consistenza degli spazi catastali rilevabili dalla planimetria depositata agli atti non corrisponde a quella effettiva, difformità che si ritiene potranno essere regolarizzate planimetricamente solo ai fini della vendita forzata tramite presentazione di istanza di presentazione DOCFA per una spesa non inferiore ad **euro 700,00**; la certificazione dell'A.P.E non risulta presente (attestato di Prestazione Energetica) per cui si prevede **una spesa di euro 500,00** (Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta).

Dai dati acquisiti è stato possibile identificare correttamente l'immobile

Ai fini della vendita esecutiva si valuta il fabbricato venga catastalmente accorpato di modo da identificare un unico cespite a destinazione abitativa che comprende anche l'area pertinenziale circostante. La sottoscritta si rende disponibile, qualora questo G.E. lo ritenesse necessario, a provvedere alla presentazione di tale pratica presso gli Uffici del Catasto di Napoli.

#### **5° QUESITO:**

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

#### **PROVENIENZA**

L'immobile in argomento è pervenuto a \*\*\*\*\*, \*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, per compravendita da \*\*\*\*\*, in virtù di atto di compravendita del notaio Costantino Pratico del 07-07-2003 acquisito dalla sottoscritta presso l'archivio notarile di Napoli (cfr.all.6).

Ad \*\*\*\*\* l'immobile era pervenuto per acquisto fatto da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

- Atto di compravendita del 28-02-1983 a cura del notaio Flavio Pratico .



A \*\*\*\*\* il terreno di sedime del fabbricato era pervenuto :

- per acquisto fatto da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con atto di compravendita a curadel notaio Flavio Pratico in data dell'11-02-198

In data del 24-03-1982 è pervenuto l'atto di asservimento a cura del notaio Flavio Pratico in cui si stabiliva il vincolo di inedificabilità sulla particella n.100 del foglio n. 56 in cambio della licenza edilizia emessa dal comune di Giugliano in Campania sulla particella n.92 del foglio n.56 per la costruzione di un fabbricato ad uso rurale

#### 6° QUESITO:

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

#### **TITOLI AUTORIZZATIVI (LICENZA / CONCESSIONE EDILIZIA)**

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Giugliano, si evince che l'edificio in esame è stato costruito in totale assenza di titoli autorizzativi in quanto la concessione edilizia n.29 del 1982 rilasciata dal comune di Giugliano in data del 09-12-1982 dichiarata negli atti di compravendita del fabbricato del 2003 e del 1983 come titolo che ne garantisce la legittimità non si riferisce alla costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento (**vedi allegato n.5**) ma ad un fabbricato rurale costruito su altra particella.

Dai grafici di progetto e dalla mappa (cfr. allegato n.5) allegati alla suddetta licenza si evince che il titolo riguarda l'edificazione di un fabbricato di tipo rurale sulla particella n.92 del foglio n.56. Allegato alla concessione edilizia vi è l'atto di asservimento con il quale si stabilisce il vincolo di inedificabilità per la particella n.100 del foglio n.56 che è corrispondente al terreno di sedime dell'edificio in esame. Dal P.R.G. del comune di Giugliano risulta che l'area in cui ricade il fabbricato è classificata come zona H2: zona di rispetto infrastrutturale e urbanistico dove è vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Giugliano non sono emersi ulteriori titoli abitativi edilizi riferiti all'immobile in oggetto nè pratiche inoltrate relative al cespite in esame. All'ufficio tecnico dello stesso comune non risultano emesse ordinanze repressive ai fini degli abusi edilizi commessi. Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi si è accertato che la volumetria catastalmente esistente in data del 30/01/2003 non corrisponde a quella evidenziata in fase di accesso. Si presume che



l'effettiva epoca di costruzione del cespite possa essere il 1982 in quanto il primo atto di provenienza dove si cita il fabbricato è del 1983. Si presume che negli anni a seguire ci siano stati ulteriori ampliamenti. Si riscontra pertanto che a partire dal 1982 nessuna ordinanza/ordine di demolizione è stata emessa dal comune di Giugliano sul cespite in questione.

Il cespite pignorato presenta una superficie interna abitabile **di mq. 176,00** ed un'altezza di circa **2,90 mt.** L'area pertinenziale misura complessivamente **mq.520,00**. Il locale deposito al piano terra misura **mq.88,00** e lo spazio adibito a balconi/terrazzi misura complessivamente **mq.79,00**. Il lastrico solare misura **mq.88,00** circa

Si ritiene che la stima dell'immobile sia negativamente condizionata dal fatto che non vi siano le condizioni necessarie per ottenere la legittimazione in quanto la normativa urbanistica vigente non prevede nuove edificazioni tranne manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sulla zona grava il vincolo paesaggistico come evidenziato nella certificazione rilasciata dalla soprintendenza della città metropolitana di Napoli.

#### CORRISPONDENZA IMMOBILE: GRAFICI DI CONCESSIONE – STATO DEI LUOGHI

Le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono riportate nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.4 e allegato 7**).

#### CORRISPONDENZA IMMOBILE: GRAFICI DI CONCESSIONE – STATO DEI LUOGHI

Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi come riportato nell'elaborato grafico di sovrapposizione redatto dalla sottoscritta (**cf. all.4 e allegato 7**). In particolare l'u.i. pignorata ha una configurazione interna ed esterna degli spazi diversa dai grafici depositati al catasto. Pertanto si riscontrano le seguenti difformità:

- **diversa distribuzione interna:** all'interno del piano terra e del primo piano la distribuzione degli spazi non corrisponde a quanto rilevato nella planimetria catastale perché sono stati spostati dei tramezzi e sono state ricavate altre stanze.

-**aumento di volume e variazione dei prospetti esterni:** al piano terra è stato ampliato il balcone, è stata costruita una scalinata di accesso che permette l'ingresso indipendente al piano, è stata costruita una struttura in cemento armato a copertura delle scale principali esterne all'edificio e al primo piano è stato inglobato il balcone ampliando lo spazio interno



di una camera da letto. Sempre al primo piano è stato ricavato un terrazzo sul solaio di copertura della struttura costruita a ridosso delle scalinate di accesso.

Nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale, né alcuna DIA/SCIA/CIL risulta presentata, come accertato dalla sottoscritta presso il pertinente Ufficio Tecnico. In definitiva, circa la eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, sulla base della normativa urbanistica vigente e dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che tali interventi non potranno essere regolarizzati.

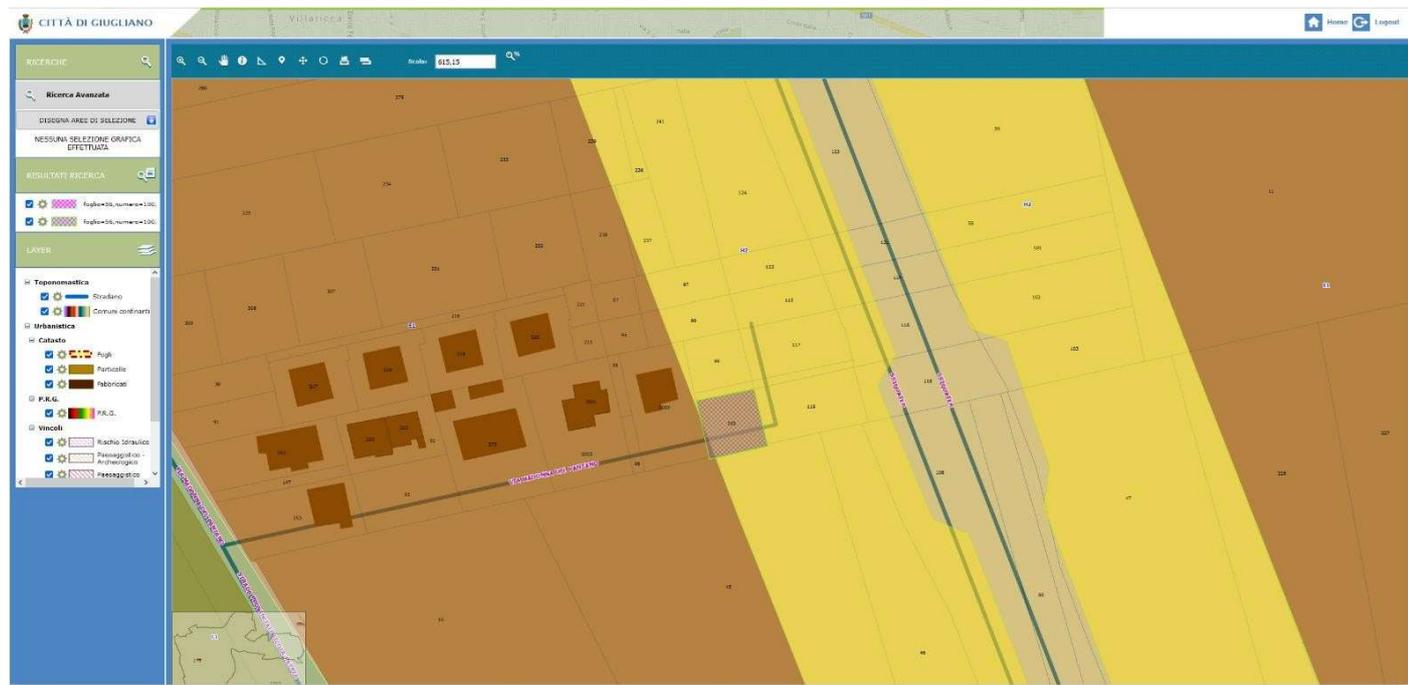
## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dalla documentazione urbanistica rilasciata in data 18-11-2020 (cfr.all.5), si risale al **P.R.G. in vigore** nel 1984 approvato il 06.07.1984. E' stato reperito il Regolamento Edilizio e le Norme di Attuazione; In riferimento al PRG, l'immobile riportato in esame:

- ricade in **zona H2 (zona di rispetto infrastrutturale e urbanistico)**

**Destinazione d'uso:** rispetto infrastrutturale e urbanistico programmatico. In tale zona è vietata ogni costruzione, anche se a carattere provvisorio. Gli eventuali edifici esistenti nell'ambito di tale zona sono vincolati con le seguenti prescrizioni:

- E' consentito il risanamento statico ed igienico nel rispetto della volumetria, delle superfici e del numero di piani esistenti
- Nel caso di demolizione l'area risultante è inedificabile



*Stralcio del piano regolatore generale*



- è **privo di qualsivoglia vincolo** (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici), come risulta dalla **Certificazione di inesistenza vincoli** rilasciata dalla soprintendenza ai beni architettonici della provincia di Napoli e dall'ufficio regionale, unità operativa dirigenziale foreste(ufficio usi civici) (**cf. all.5**).

Si precisa che, diversamente da quanto attestato dal Comune di Giugliano, sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, l'immobile rientra nella zona E/2, classificata come fascia suburbana

### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non è stato reperito alcun attestato di certificazione energetica relativo all'immobile oggetto di esecuzione. Si valuta una spesa di **euro 500,00** che verrà detratta dal valore finale del cespite

#### **7° QUESITO:**

*Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

### **STATO LOCATIVO**

In data di primo accesso(21-02-2019) si evinceva che l'immobile era occupato dai soggetti eseguiti .

#### **8° QUESITO:**

*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

### **VINCOLI**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile in esame è **privo di qualsivoglia vincolo** (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici), come risulta dalla **Certificazione dell'ufficio vincoli** rilasciata dalla soprintendenza di Napoli e provincia e dal comune di Villaricca(**cf. all.5**).

### **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per quanto riguarda oneri di natura condominiale, non è costituito alcun condominio e pertanto non vi sono oneri condominiali pregressi.

### **ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI: FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ**

Si rileva che sull'immobile stesso gravano alcune formalità pregiudizievoli (Iscrizioni, Trascrizioni, ecc.), come riportato nella certificazione notarile e verificato con indagini



ipotecarie effettuate dalla sottoscritta (**cfr.all.6**), che dovranno essere regolarizzate al momento della vendita:

1. TRASCRIZIONE del 12/07/2003 - Registro Particolare 20930 Registro Generale 29260 Pubblico ufficiale PRATTICO COSTANTINO Repertorio 95033 del 07/07/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 12/07/2003 - Registro Particolare 5695 Registro Generale 29261 Pubblico ufficiale PRATTICO COSTANTINO Repertorio 95034 del 07/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 30/09/2006 - Registro Particolare 26936 Registro Generale 71069 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 175505/71 del 20/09/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2458 del 28/01/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 09/08/2016 - Registro Particolare 28744 Registro Generale 37087 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 6586/2016 del 14/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **9° QUESITO:**

***Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come verificato dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Giugliano VI settore manutentivo(cfr. allegato n.5)

#### **10° QUESITO:**

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

Il cespite in oggetto non ricade nell'ipotesi posta da tale quesito, come verificato dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Giugliano, VI settore manutentivo

#### **11° QUESITO:**

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

Come riportato al paragrafo 8° QUESITO, non è costituito alcun condominio e pertanto non vi sono oneri condominiali pregressi.



## 12° QUESITO:

### **Procedere alla valutazione dei beni.**

Dal momento che l'immobile costruito sulla particella 100 risulta completamente illegittimo e allo stato attuale non è condonabile, si è ritenuto utilizzare il criterio del valore d'uso per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui può essere venduto in fase di esecuzione forzata. *la valutazione è stata effettuata calcolando il valore d'uso del cespite per una durata approssimativa di 15 anni in considerazione che non risultano agli atti decreti repressivi riguardanti il cespite costruito senza concessione. Si specifica che in ottemperanza alla normativa vigente si è accertato che gli abusi commessi non possono essere legittimati.*

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura, è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ed i calcoli sono stati effettuati operando mediante CAD vettoriale.

I riferimenti adottati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare(OMI) curato dall'agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare sono stati curati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio dl mercato immobiliare(OMI).Secondo le indicazioni dell'OMI, agenzia delle entrate, 1° sem. 2015,l'immobile è un'unità destinata ad uso residenziale dotata di pertinenze esclusive.

#### **Criteri di misurazione adottati**

##### Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;



- di ornamento(terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

## **Misurazione**

vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie a lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali(queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, e pertanto fino ad uno spessore di cm.25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto e per eccesso(D.P.R. 138/98).In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

### **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno

Per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzaria dello stesso.

### **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura.

Per le cantine le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzaria dei muri di divisione con zone di uso comune(corridoi, lavatoi, scale, etc.), ovvero, di altra destinazione o proprietà.

### **Superficie omogeneizzata**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

### **Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

Al 2% per superfici eccedenti detto limite

### **Balconi, terrazzi e similari**



Va computata come di seguito:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Nella misura del 30% fino a mq.25,00

Nella misura del 10% per la quota eccedente mq.25

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

Nella misura del 15% della superficie fino a mq.25,00

Nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25,00

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

Del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

### **Superficie utile**

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:

#### Superficie utile lorda

Si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie

#### Superficie utile netta

Si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie equo canone: Legge 392 del 27-07-1978)

### **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE**

- Sup. interna seminterrato mq. 88,00
- Sup. interna piano terra mq.88,00
- Sup. balconi piano terra mq.35,00
- Sup. interna primo piano mq.88,00
- Superficie terrazzi primo piano mq. 44,00
- Sup. lastrico mq. 88,00
- Cortile interno fabbricato mq.130,00
- Cortile esterno adibito a parcheggio mq.90,00



- Giardino pertinenziale mq.300,00

Da una ricerca d'archivio catastale risulta che la data di deposito planimetrico dell'immobile risale al 2003

Il cespite pignorato presenta una superficie interna abitabile **di mq. 176,00** ed un'altezza di circa **2,90 mt.** L'area pertinenziale misura complessivamente **mq.520,00**. Il locale deposito al piano terra misura **mq.88,00** e lo spazio adibito a balconi/terrazzi misura complessivamente **mq.79,00**. Il lastrico solare misura **mq.88,00** circa

## TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI

STIMA DELL'IMMOBILE

### CALCOLO SUPERFICI

	SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc(mq.)	Sup. adeguata
IMMOBILE SUB 7	Sup. lorda coperta RESIDENZIALE	176,00	176,00 mq.
	Sup. lorda balconi e terrazzo	79,00	12,90 mq.
	Locale deposito seminterrato	88,00	22,00 mq.
	Lastrico solare	88,00	22,00 mq.
	Area scoperta	520,00	24,48 mq.
	<b>Superficie commerciale totale</b>		<b>257,38 mq.</b>

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici utili, di calpestio, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. L'articolazione delle fasi è la seguente:

- 1) si è scelto come parametro di base i valori dell'OMI riferiti alla locazione di edilizia abitativa in un normale stato conservativo
- 2) si è calcolato il valore d'uso degli appartamenti in funzione del canone di locazione medio che si ricaverebbe dalla loro locazione a terzi. Nella valutazione si è fatto riferimento alla



superficie commerciale totale dell'immobile pari a 257,38 mq

- 3) Per il calcolo del valore d'uso si è ritenuto opportuno abbattere il canone di locazione del 30% a causa della situazione di illegittimità in cui si trova il cespite e del possibile rischio di abbattimento
- 4) Si è proceduto a calcolare il valore di capitalizzazione del reddito netto calcolato ipotizzando una durata reddituale di circa 15 anni per i seguenti motivi:
  - Si presume che l'immobile oggetto di pignoramento sia stato edificato contemporaneamente ed in epoca dopo il 1982, anno dell'atto di compravendita in cui si acquistava l'intera particella n.100.
  - Fino ad oggi il comune non ha preso alcun provvedimento né intimato la demolizione del cespite abusivo
  - Se per 39 anni(circa) fino ad oggi il comune non ha emesso alcun provvedimento sanzionatorio né ordinanza di demolizione. Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione delle u.i. in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, la sottoscritta ritiene che più correttamente sia da calcolare il "valore d'uso" dei cespiti prevedendo ipoteticamente un prosieguo utile di reddito per almeno altri 15 anni

#### **CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DEI CESPITI IN BASE AL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE ED AL VALORE D'USO**

I valori desunti dai dati forniti dall'OMI per locazioni di immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di pignoramento risultano essere:

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA

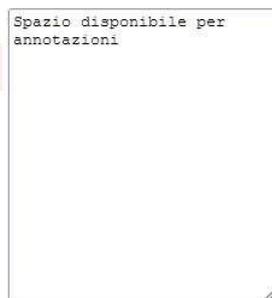
Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1550	L	3,1	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	1050	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	580	890	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Ne deriva che il canone di locazione di euro 4,05 Euro /mq. calcolato come media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo delle abitazioni di tipo ville e villini risulta corrispondente alla media del mercato della zona

Con il metodo di stima "al valore d'uso" si procede come di seguito specificato:

- affitto mensile ricavabile dall'immobile = 257,38 mq. x 4,05 Euro/mq.= €. 1.042,39

Tale canone viene abbattuto del 30% a causa della situazione di illegittimità in cui si trovano l'immobile commisurato al rischio di abbattimento

Immobile sub.7                      abbattimento 30% su 1.042,39 euro = 729,68 euro mensili

- a tale reddito vanno effettuate alcune detrazioni per:

- imposte e tasse (circa 19%) = €. 729,68 x 19% = €. 138,63
- manutenzione, assicurazione, quote sfitti, amministrazione (circa 4%) = €. 729,68 x 4% = €. 29,18

Totale detrazioni immobile : €. 167,81

Rendita netta mensile immobile: 729,68 – 167,81 = 561,87 euro



Reddito netto annuo immobile:  $561,87 \times 12 = 6.742,44$  euro

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione cautelativo  $i = 0,08$  e sostituendo i valori determinati nella formula:

$$V = R \text{ (netto annuo)} / i$$

Valore di capitalizzazione del cespite pignorato:  $4.191,36 / 0,08 = 84.280,00$  euro

Tale valore va mediato con il valore d'uso che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 15 anni dalla eventuale demolizione del manufatto, e cioè:

Valore d'uso del cespite pignorato:  $6.742,44 \times 15$  anni = **101.136,00 euro**

Il valore degli immobili pignorati si stima sia una media tra il valore di capitalizzazione e quello d'uso calcolato per una durata approssimativa di 15 anni

per cui si può assumere in definitiva come **PREZZO BASE D'ASTA** per la vendita della particella n.100 che comprende anche gli immobili sovrastanti

<p><u>PREZZO DI BASE D'ASTA PER L'IMMOBILE</u> <span style="float: right;"><u>92.708,00 EURO</u></span></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Il valore innanzi riportato dell'u.i., così come è stato determinato, tiene conto dello stato dei luoghi, della sua situazione urbanistico edilizia, nonché di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci valutati al momento della redazione della presente relazione qualora si consideri il cespite in questione perfettamente commerciabile nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.*

**ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015**

Ai sensi della Legge 132/2015 il valore di mercato innanzi determinato per l'u.i. pignorata dovrà tenere conto degli opportuni coefficienti di adeguamento riportati nelle tabelle che seguono.

Tenuto conto che in risposta ai precedenti quesiti sono state specificate:

- la superficie utile (o calpestabile), quella non residenziale (accessori diretti e/o pertinenze)



e quella commerciale (o lorda) dell'immobile in questione;

- il valore unitario per metro quadro e il valore complessivo del bene.

Pertanto si avrà:

### Tab. Coefficienti di adeguamento ai sensi della Legge 132/2015

#### LOTTO UNICO

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Percentuale (%)</b>
<b>1</b>	<b>Assenza di garanzia per vizi del bene venduto</b>	<b>20,00</b>
<b>2</b>	<b>Oneri di regolarizzazione urbanistica</b>	<b>-</b>
<b>3</b>	<b>Stato d'uso e di manutenzione, adeguamento impianti a norma</b>	<b>5,00</b>
<b>4</b>	<b>Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile</b>	<b>0,50</b>
<b>5</b>	<b>Stato di possesso</b>	<b>0,00</b>
<b>6</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici non eliminabili</b>	<b>0,00</b>
<b>7</b>	<b>Oneri Condominiali</b>	<b>0,00</b>
<b>Totale percentuale di adeguamento</b>		<b>25,50%</b>

nella tabella che precede si precisa che:

- il valore dell'immobile deve essere decurtato almeno del 20% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive;
- non sono previsti oneri di regolarizzazione urbanistica in quanto l'immobile risulta illegittimo dal punto di vista urbanistico ed il suo valore è stato calcolato come valore d'uso
- sono previsti oneri per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile per renderlo abitabile e fruibile in quanto le condizioni del fabbricato risultano mediocri. Si valuta un coefficiente di adeguamento del 5%
- gli oneri stimati per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica per ogni immobile sono pari ad Euro 500,00 per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo



0,5%;

- l'immobile col sub. 7 è occupato dai soggetti eseguiti per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- per l'immobile non vi sono vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili in corso per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;
- non vi sono oneri condominiali in quanto non vi è amministrazione condominiale per cui il coefficiente di adeguamento è pari allo 0,00%;

di conseguenza si ottiene un coefficiente complessivo di adeguamento pari al 25,50%.

Dunque il valore definitivo dell'appartamento pignorato LOTTO dopo gli opportuni adeguamenti risulta pari a:

Valore di mercato u.i. (Euro)	Coeff. totale di adeguamento (%)	Valore Definitivo u.i. in cifra tonda (Euro)
92.708,00	25,50	69.068,00

per cui si può assumere in definitiva come PREZZO BASE D'ASTA per la vendita del LOTTO unico ,sub.7) il valore finale pari a:

**VALORE FINALE LOTTO UNICO: EURO 69.000,00 cifra tonda**

**13° QUESITO:**

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile, atteso che l'intero cespite risulta di proprietà di \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, debitori eseguiti per la quota di ¼ ciascuno, l'immobile viene valutato per intero; il cespite in esame non risulta divisibile né frazionabile

**14° QUESITO:**

Arch. Mirella Ventrone



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

Come da indagini effettuate e relativi certificati rilasciati presso gli uffici dell'anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA),(cfr.allegato 6),risulta che:

● \*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\* è coniugato in regime di comunione dei beni con:

● \*\*\*\*\*

Nata a \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\*

● \*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\* è coniugato in regime di comunione dei beni con:

● \*\*\*\*\*

Nato a \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

il fabbricato sito in Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano n.55 ha un valore di mercato di

**69.000 euro**

Il C.T.U. Ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia concordata.

Napoli, 18-12-2021

Il Tecnico incaricato

