

---

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

**- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

---

Procedura Esecutiva: **R.G.E. 4/2023**

---

## **PERIZIA IMMOBILIARE**

**VERSIONE PRIVACY**

---

## SOMMARIO

---

<b>QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni</b> .....	3
Identificazione dei beni .....	3
Identificazione catastale .....	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale .....	3
Formazione dei lotti.....	4
<b>QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni</b> .....	5
Identificazione.....	5
Confini .....	5
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	5
Consistenza.....	8
<b>QUESITO N. 3 – Dati Catastali</b> .....	9
Osservazioni generali.....	9
Cronistoria.....	9
Area di sedime .....	10
<b>QUESITO N. 4 – Schema sintetico</b> .....	11
<b>QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali</b> .....	12
<b>QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati</b> .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Normativa urbanistica .....	14
<b>QUESITO N. 7 – Stato di possesso</b> .....	15
<b>QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri</b> .....	16
Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente .....	16
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita .....	16
<b>QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale</b> .....	17
<b>QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri</b> .....	17
<b>QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali</b> .....	17
<b>QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni</b> .....	18
Criteri di stima.....	18
Superfici convenzionali.....	18
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato .....	19
Adeguamenti e correzioni.....	19
Determinazione del valore a base d’asta.....	20
<b>QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa</b> .....	20
<b>QUESITO N. 14 – Certificati</b> .....	20
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	22

## QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

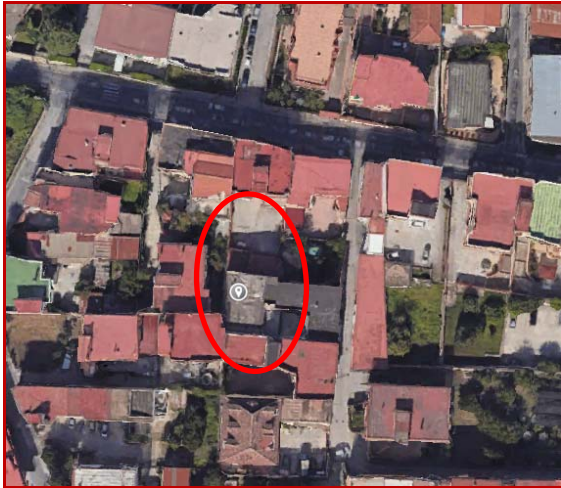
---

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

---

Manufatto terraneo adibito allo svolgimento di attività artigianali, afferente ad un complesso edilizio composto dallo stesso e da un limitrofo fabbricato bifamiliare a destinazione abitativa, estraneo ai fatti di causa, condividenti l'accesso dalla strada e il cortile interno; il tutto sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Frezza n. 123/4.



*Viste aeree del manufatto terraneo adibito a laboratorio artigianale e suto alla via Frezza n. 123/4 del comune di Giugliano in Campania (Na)*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

I riferimenti catastali dell'unità di cui sopra sono i seguenti:

C.F. Comune Giugliano in Campania: foglio 53, p.lla 1412, sub 101, cat. C3, cl. U, cons. 147 mq, sup. catastale 165 mq, rendita 835,11 euro, via Frezza 123, piano T.

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

### TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

---

La consistenza staggita risulta appartenere, **per la quota di 1/1 della piena proprietà**, alla sig.ra *OMISSIS* in virtù della donazione del fondo (censito in C.T. al foglio 53, p.lla 1412), su cui poi è stato edificato, oltre altro, il manufatto oggetto di causa, ricevuta dal padre *OMISSIS* con atto rogato dal notaio Michele Bianchi in data 30/05/1975, rep. 74118, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 23/06/1975 ai nn. 10419/9169.

*Trattasi, pertanto, di bene personale.*

L'esecutata è coniugata dal 1975, in regime di comunione dei beni, con il sig. *OMISSIS*, come da allegato estratto di matrimonio.

Tanto premesso, atteso che trattasi di bene personale, il manufatto in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti: *1/1 della piena proprietà*.

I diritti in titolarità della debitrice, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico della stessa.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

---

Trattandosi di un solo bene il **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

***Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un manufatto terraneo di circa 150 mq, attualmente privo di utilizzo e in stato di abbandono, originariamente destinato allo svolgimento di attività artigianali, afferente ad un complesso edilizio composto dallo stesso e da un limitrofo fabbricato bifamiliare a destinazione abitativa, estraneo ai fatti di causa, condividenti accesso dalla strada e cortile interno, sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Frezza n. 123/4; l'unità risulta censita in C.F. al foglio 53, p.lla 1412, sub 101, cat. C3.***

## QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

---

### IDENTIFICAZIONE

---

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un manufatto terraneo di circa 150 mq, attualmente privo di utilizzo e in stato di abbandono, originariamente destinato allo svolgimento di attività artigianali, afferente ad un complesso edilizio composto dallo stesso e da un limitrofo fabbricato bifamiliare a destinazione abitativa, estraneo ai fatti di causa, condividenti accesso dalla strada e cortile interno, sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Frezza n. 123/4; l'unità risulta censita in C.F. al foglio 53, p.IIa 1412, sub 101, cat. C3.

### CONFINI

---

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

a sud: unità aliena (p.IIa 1399), a ovest: unità aliene (p.IIa 1886 e 66); a nord: unità aliena (p.IIa 1983); a est: cortile comune e palazzina aliena (p.IIa 1412, sub 102 e sub 103).

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

---

L'unità oggetto del presente consiste in un manufatto terraneo, un tempo adibito a laboratorio artigianale ed oggi in stato di abbandono, che afferisce ad un complesso edilizio sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Frezza n. 123/4. Il complesso, edificato su suolo pervenuto all'esecutata per donazione paterna, risulta composto da una palazzina estranea ai fatti di causa, che ospita un deposito al piano seminterrato e due appartamenti ai piani rialzato e primo, nonché dal manufatto terraneo oggetto di pignoramento, realizzato in aderenza alla detta palazzina. L'accesso al complesso è unico e avviene da un portone carrabile sito al civico n. 123/4 di una traversa di via Frezza. Da detto varco, in particolare, si accede ad un androne coperto e poi ad un cortile interno che disimpegna tanto la palazzina (offrendo accesso alla scala interna che collega i tre livelli della stessa) quanto il manufatto staggito, restando, pertanto, area comune ad entrambe le realtà.



*Vista aerea del complesso di via Frezza n. 123/4 con evidenza del manufatto staggito*



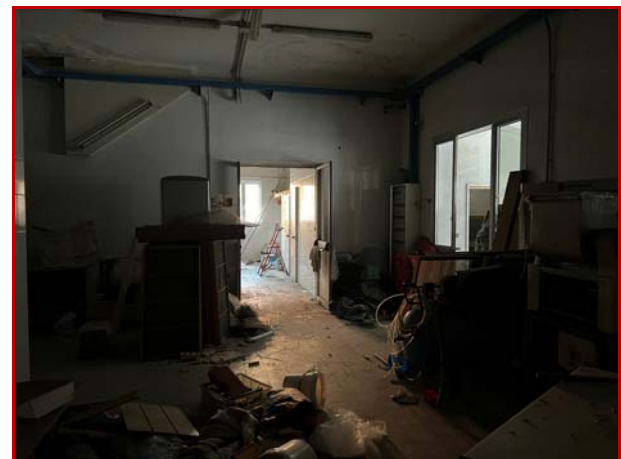
L'accesso al laboratorio avviene, come detto, dal cortile interno attraverso due varchi prospicienti un'area del detto cortile coperta da una pensilina metallica.

I due punti di accesso immettono nel primo, più ampio, ambiente dal quale, a sua volta, si accede, sul fondo, ad una piccola camera cieca con relativo suppenno e, sulla destra, passando per un disimpegno presso il quale è allocato un corpo servizi, ad una secondo ambiente di lavorazione. Il tutto per una superficie commerciale di circa 150 mq e un'altezza interna netta di circa 3,80 ml.



*Viste dell'accesso al manufatto dal cortile comune*

Il corpo di fabbrica è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti esterni in fodera di laterizio, intonacati e tinteggiati; la copertura è piana, a lastrico solare, protetta da sistema di tenuta all'acqua e delimitata da ringhiera metallica. A riguardo del lastrico di copertura, si rileva che risulta creato un accesso dal balcone dell'unità abitativa del piano primo del limitrofo fabbricato: detto collegamento dovrà evidentemente essere inibito trattandosi di proprietà diverse. Gli infissi esterni sono di tipo invetriato con telai in alluminio; quelli interni hanno battenti rivestiti in laminato, alcuni con specchiature in vetro. Per quanto attiene alle finiture interne, si apprezzano pavimenti in gres, rivestimenti a soffitto con intonaco e tinta, rivestimenti murari parimenti realizzati con intonaco e tinta ma integrati con piastrelle di gres bianco, posate o a tutta altezza o sino ad un'altezza di 2 ml a seconda degli ambienti, il tutto in virtù dell'attività un tempo ivi svolta (laboratorio di pasta artigianale). Il livello conservativo delle dette finiture risente notevolmente della mancanza di manutenzione dovuta allo stato di abbandono in cui versano i luoghi.



*Viste del locale principale del manufatto*

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità, nonché, relativamente ai servizi annessi e ad alcune aree di lavorazione, di impianto di produzione di acqua calda sanitaria con scaldino a gas e di impianti idrici, di adduzione e scarico. Tutti gli impianti, all'atto del sopralluogo, sono risultati privi di allacci e forniture, atteso il già citato stato di abbandono e inutilizzo dei luoghi.



*Viste del disimpegno con blocco servizi e del secondo ambiente di lavorazione*

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale (laboratorio artigianale):

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale laboratorio	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,80 ml	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>150,00 mq</b>		



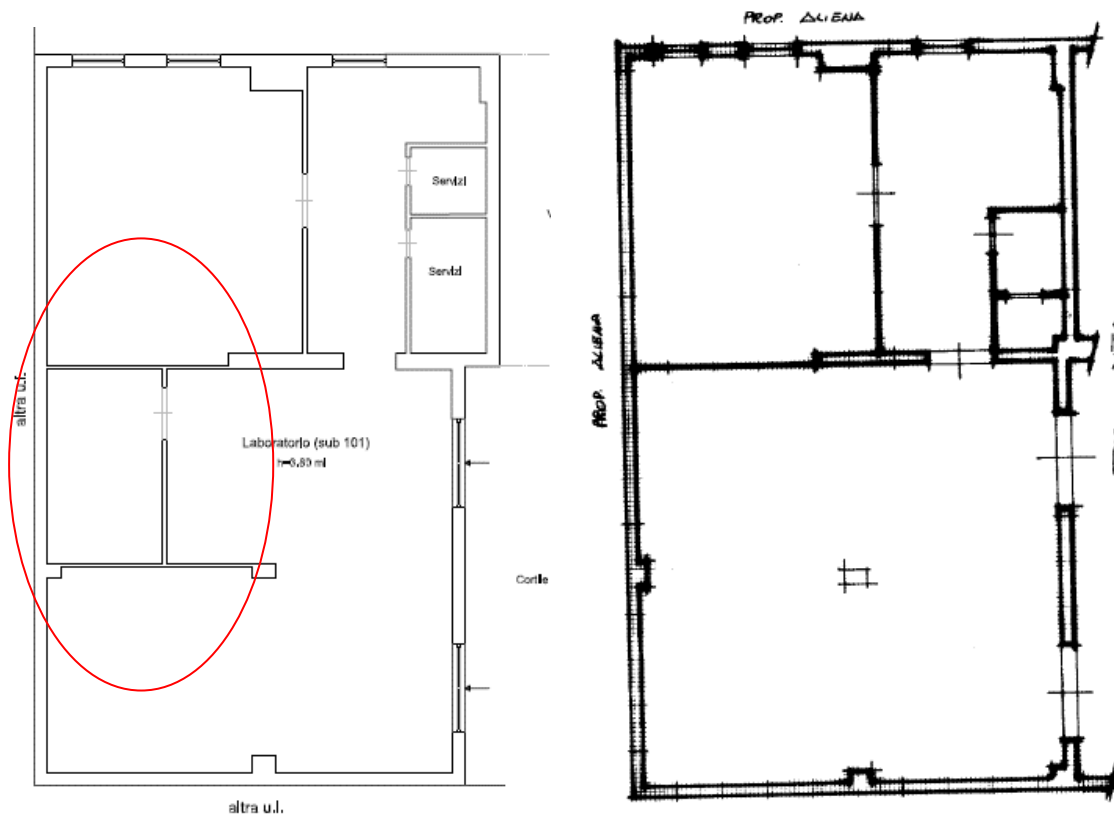
## QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata dai seguenti dati catastali:

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		53	1412	101			C/3	U	147 m <sup>2</sup>	Totale: 165 m <sup>2</sup>	Euro 835,11	VARIAZIONE del 18/07/2018 Pratica n. NA0222474 in atti dal 18/07/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 76546.1/2018)
Indirizzo VIA FRANCESCO FREZZA n. 123 Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.989/1999 -classamento e rendita validati												

## OSSERVAZIONI GENERALI

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale attualmente in atti (a destra) non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi (a sinistra) a causa di piccole difformità di distribuzione interna;



- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche del bene.
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutata.

## CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 18/07/2018:  
C.F. Comune Giugliano in Campania: **foglio 53, p.IIa 1412, sub 101, cat. C3**, cl. U, cons. 147 mq, sup. catastale 165 mq, rendita 835,11 euro, via Frezza 123, piano T; dati derivanti

da variazione del 09/11/2015 - variazione del 18/07/2018 Pratica n. NA0222474 in atti dal 18/07/2018 aggiornamento planimetrico (n. 76546.1/2018).

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
C.F. Comune Giugliano in Campania: **foglio 53, p.lla 1412, sub 101, cat. C3**, cl. U, cons. 147 mq, sup. catastale 165 mq, rendita 835,11 euro, via Frezza 123, piano T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 17/10/2003:  
C.F. Comune Giugliano in Campania: **foglio 53, p.lla 1412, sub 101, cat. C3**, cl. U, cons. 147 mq, rendita 835,11 euro, via Frezza 123, piano T; dati derivanti variazione toponomastica del 17/10/2003 Pratica n. 738141 in atti dal 17/10/2003 variazione di toponomastica (n. 90922.1/2003)
- Dati dell'unità immobiliare dal 19/01/1999:  
C.F. Comune Giugliano in Campania: **foglio 53, p.lla 1412, sub 101, cat. C3**, cl. U, cons. 147 mq, rendita 835,11 euro – 1.617.000 lire, via Frezza 123, piano T; dati derivanti da variazione del 19/01/1999 in atti dal 19/01/1999 - frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ris (n. 989.1/1999)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/03/1984;  
C.F. Comune Giugliano in Campania: **Scheda Protocollo 9025 del 1984, cat. A00**; dati derivanti COSTITUZIONE del 26/03/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 9.25/1984)

## AREA DI SEDIME

Il manufatto staggito, come il fabbricato limitrofo estraneo ai fatti di causa, risulta edificato su un'area di terreno censita in C.T. al foglio 53, p.lla 1412, divenuta *ente urbano* in virtù del tipo mappale n. 4042521/1988 del 04/08/1997, in atti dal 1999. A riguarda si segnala che, però, sebbene l'unità in oggetto, sub 101, sia stata catastalmente costituita in pari data rispetto alle altre unità insistenti sul medesimo lotto (sub 102 e sub 103), e dunque sia, presumibilmente, oggetto del medesimo tipo mappale, di fatto essa non risulta inserita in mappa, come si apprezza dall'allegato estratto dell'area e, in particolare, della particella di riferimento (p.lla 1412).

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	53	1412		-	ENTE URBANO	04 70			TIPO MAPPALE del 04/08/1997 in atti dal 28/04/1999 (n. 4042.521/1988)
Notifica				Partita		1			



\*\*\*\*

Si rinvia alla allegata documentazione catastale (all.to n. 1).

#### **QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO**

---

LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un manufatto terraneo di circa 150 mq, attualmente privo di utilizzo e in stato di abbandono, originariamente destinato allo svolgimento di attività artigianali, afferente ad un complesso edilizio composto dallo stesso e da un limitrofo fabbricato bifamiliare a destinazione abitativa, estraneo ai fatti di causa, condividenti accesso dalla strada e cortile interno; l'unità risulta censita in C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 53, p.lla 1412, sub 101, cat. C3; il descritto stato dei luoghi non corrisponde pienamente alla planimetria catastale in atti, risalente alla costituzione, a causa di piccole difformità di distribuzione interna; il manufatto è stato edificato senza alcun titolo autorizzativo e successivamente è stata presentata, per lo stesso e per il piccolo fabbricato limitrofo estraneo ai fatti di causa, istanza di condono ai sensi della legge 47/85: trattasi dell'istanza prot. 10360 del 28/03/1986, pratica n. 1348, che risulta, allo stato, priva di definizione e dall'esito incerto. E' stata operata all'uopo una decurtazione del valore di mercato.

Valore stimato: 67.500,00 euro

## QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza staggita risulta appartenere, per la quota di 1/1 della piena proprietà, alla sig.ra *OMISSIS* in virtù della donazione del fondo, su cui successivamente è stato edificato il manufatto, ricevuta dal padre con atto rogato dal notaio Michele Bianchi in data 30/05/1975, rep. 74118, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 23/06/1975 ai nn. 10419/9169.

Con il detto atto, in particolare, il sig. *OMISSIS* dona alla figlia un appezzamento di terreno, derivante dal frazionamento di una più ampia consistenza di sua proprietà, sito in Giugliano in Campania alla via Frezza, censito in C.T. al foglio 53, p.lla 1412. Nell'atto, il fondo viene così descritto:

ni, in favore della figlia [ ]  
che accetta, una zona di terreno sita in Giugliano  
in Campania alla località Marotti, estesa metri qua-  
drati quattrocentosettanta(mq.470)  
confinante con restante proprietà del donante, con  
proprietà [ ], con proprietà [ ]  
e Via F.Frezza.  
Riportata in catasto alla partita 7078 foglio 53,  
particella 1412, secondo i risultati del tipo di  
frazionamento N.ro 1659/1975, per mq. 470, R.D. £.  
108,10, R.A. £. 11,28.Nella donazione è compreso il  
ART.2°) Il cespite in oggetto viene donato nello sta  
A)Aggiungi"rustico del fabbricato di due vani e acces  
sori,denunziato con scheda registrata il 15/5/75 n.509".

La donazione include ogni pertinenza e dipendenze nonché un rustico di due vani e mezzo insistente sul fondo, denunciato in catasto con scheda n. 509 del 1975. Il rustico sarà totalmente modificato/ampliato con la realizzazione, sine titolo, del compendio oggi insistente sui luoghi, composto, come più volte ribadito, dal manufatto pignorato e dal limitrofo fabbricato abitativo, oggi di proprietà aliena.

\*\*\*\*

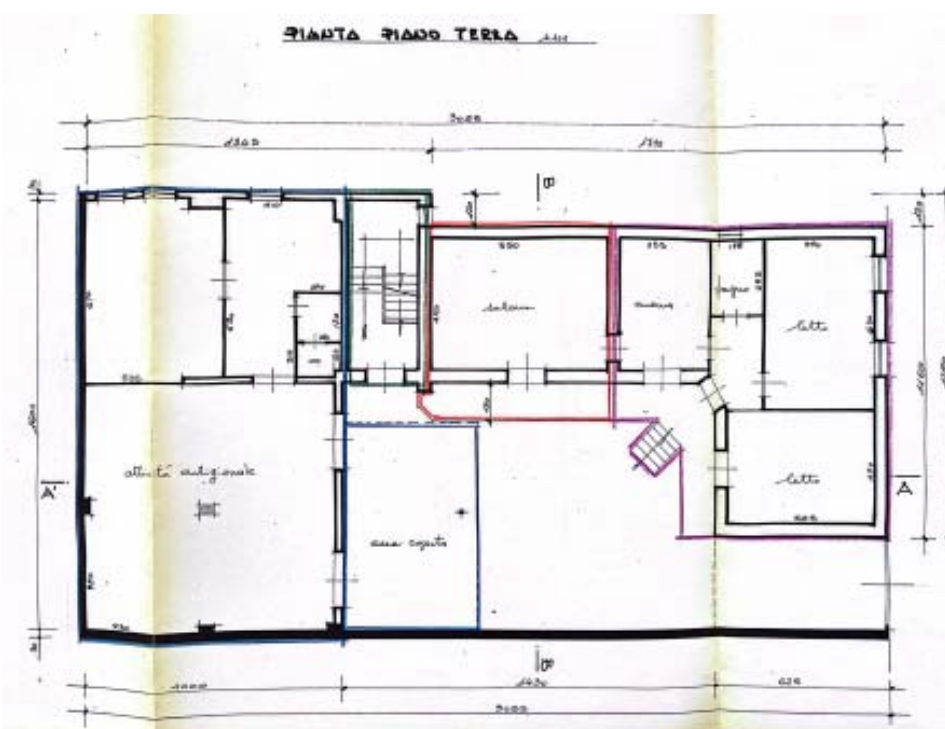
*Si rimanda alla copia del titolo resa in allagato alla presente (all.to n. 3)*

## QUESITO N. 6 – REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il manufatto oggetto di causa è stato edificato in assenza di titoli abilitativi su suolo pervenuto all'esecutata per donazione dal padre. In vero, sulla detta area insisteva un piccolo fabbricato rurale di due vani e mezzo, totalmente stravolto dalla edificazione del laboratorio oggetto di causa e del limitrofo fabbricato, caratterizzato da due piani fuori terra e da un livello seminterrato. Nel 1986 la sig.ra OM/SS/S ha approfittato dell'opportunità offerta dalla legge 47/85 e, quindi, presentato specifica istanza di condono assunta al protocollo del comune di Giugliano in Campania con n. 10360 del 28/03/1986, pratica n. 1348.

L'istanza si riferisce alla edificazione di un fabbricato con due livelli fuori terra, ospitanti un appartamento ciascuno, e un piano seminterrato nonché un limitrofo locale terraneo per attività artigianale, che si sviluppano intorno ad un cortile comune interno, pavimentato, con accesso da via Frezza; il tutto insistente sulla p.lla 1412 del foglio 53 in C.T.



*Stralcio relativo al piano terra, tratto dai grafici a corredo della pratica di condono prot. 10360/86 (sulla sinistra, bordato in blu, il locale per attività artigianale)*

La pratica risulta corredata dalla modulistica di legge, tanto per la funzione abitativa del fabbricato quanto per quella produttiva del locale staggito, da perizia giurata, da un certificato di idoneità statica e dai grafici dei luoghi (nei quali il manufatto oggetto di interesse appare con caratteristiche pressoché conformi a quelle attuali, a meno di una piccola variante della distribuzione interna apprezzabile presso il primo ambiente, costituita da una camera cieca con soprastante suppenno, *comunque facilmente ripristinabile*) nonché da foto dei tempi e dall'attestazione dell'avvenuto accatastamento dei manufatti oggetto di istanza. Risulta, inoltre, il pagamento dei primi oneri, come autodeterminati in sede di presentazione dell'istanza stessa.

Agli atti del fascicolo d'ufficio, di cui si allega un estratto (all.to n. 5), risultano anche richieste di integrazione operate dall'ente istruttore, rese solo parzialmente dalla esecutata. L'ultima comunicazione del competente ufficio comunale risale al 2003 ma la documentazione richiesta (visure, dichiarazioni ICI e tasse rifiuti) non sembra essere stata prodotta. Non sono stati,

inoltre, verificati e aggiornati gli oneri dovuti, oltre quelli autodeterminati e già pagati. Non risulta, infine, alcun impulso da parte della proprietà, neanche con la modulistica della procedura semplificata (*autocertificazioni ed autodichiarazioni ai sensi del D.P.R. n.445/2000 per la definizione con rilascio del provvedimento formale, delle domande di sanatoria presentate ai sensi delle Leggi 47/1985 – 724/1994 – 326/2003 e Legge Regione Campania n.10/2004. Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 della Legge 241/1990 e contestuale richiesta di integrazione della documentazione ai sensi dell'art.2, comma 38, della Legge n.662/1998*).

Nessuna ulteriore attività appare agli atti del detto fascicolo. La pratica, pertanto, allo stato risulta sospesa e priva di definizione.

Tanto premesso, nonostante l'istanza risulti corredata della modulistica e dalla documentazione essenziale (quella mancante sarebbe, in linea teorica, ancora producibile), la piena definizione appare complessa per diverse variabili. In primis, l'istanza si riferisce all'intero complesso (ossia anche al fabbricato limitrofo, estraneo ai fatti di causa e di proprietà aliena) e, dunque, a meno di richieste di scorporo, eventuali impulsi dovrebbero essere condotti contestualmente e nessuna delle proprietà coinvolte dovrebbe aver subito modifiche di rilievo rispetto allo stato dichiarato ai tempi della presentazione. Il complesso, inoltre, sorge nella fascia di rispetto cimiteriale e questa componente vincolistica potrebbe risultare ostativa ai fini della piena definizione.

Orbene, atteso tutto quanto sopra, unitamente alla circostanza che la pratica non ha subito la piena integrazione da un lato e l'istruttoria finale e definitiva dall'altro (nell'ottica dei più recenti orientamenti delle amministrazioni nei confronti delle istanze di condono pendenti), non è possibile esprimersi sull'esito finale dell'istanza (accettazione o diniego da parte dell'ente), *esito che di fatto resta indefinito ed incerto*.

La circostanza andrà ad influenzare il valore finale del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, sarà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca in termini monetari l'alea di incertezza/rischio dell'assetto amministrativo ed urbanistico riscontrato e che, nel contempo, assorba le criticità rappresentate dai punti seguenti. Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della citata decurtazione.

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

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica (APE)* dell'unità in oggetto. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a circa 400,00 euro;
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità;
- Non si rinviene alcun *certificato di agilità* dell'unità.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il manufatto oggetto del presente lotto, come il relativo complesso di afferenza, ricade nella *zona territoriale H3 - zona di rispetto cimiteriale* – del PRG vigente per il territorio del comune di Giugliano in Campania. L'area non è soggetta a vincoli di carattere paesaggistico.

## **QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO**

---

L'unità, allo stato, risulta priva di utilizzo e versa in condizioni di abbandono, come si evince dalla documentazione fotografica allegata e come si desume dalle dichiarazioni raccolte sui luoghi dagli ausiliari in occasione dell'accesso di rito. Quest'ultimo è stato eseguito in assenza dell'esecutata, irreperibile sebbene ancora formalmente residente al medesimo indirizzo del laboratorio pignorato, e alla presenza degli attuali proprietari/occupanti del fabbricato limitrofo, estraneo alle vicende di causa.

A riguardo si rinvia al verbale del detto sopralluogo, come redatto e depositato dal custode giudiziario.

## QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

---

### VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

---

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli di carattere paesaggistico per l'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

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

---

#### **ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 27/05/2013 - Registro Particolare 2144 Registro Generale 21969 di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto rogato dal notaio Vittorio Margarita, rep. 28448/5025 del 08/06/1993, iscrizione n. 2175 del 1993, *OMISSIS*.
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 22/05/2015 - Registro Particolare 14163 Registro Generale 17785 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 2169/2015 del 06/03/2015, *OMISSIS*.
- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 18/01/2023 - Registro Particolare 2205 Registro Generale 2899 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, rep. 12690/2022 del 16/12/2022, *OMISSIS*.

\*\*\*\*

*A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente (all.to n. 4), le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a eseguite e bene pignorato. Dall'analisi delle ispezioni non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito.*



### **QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE**

---

Il manufatto staggito e le relative pertinenze non risultano edificati su suolo demaniale.

### **QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

---

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà della debitrice non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

### **QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI**

---

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sul bene oggetto della presente in quanto, di fatto, non risulta una realtà condominiale formalmente costituita.
- Non risultano altri procedimenti oltre quello in oggetto.

## QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

### CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al secondo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI B3 – Zona Centrale Moderna*), e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	395	800	L	2,1	4,3	L
Laboratori	Normale	495	990	L	2,1	4,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<b>Magazzini</b>			
Valore minimo Euro 202	Valore medio Euro 369	Valore massimo Euro 536	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<b>Laboratori</b>			
Valore minimo Euro 396	Valore medio Euro 731	Valore massimo Euro 1.066	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo Euro 317	Valore medio Euro 504	Valore massimo Euro 850	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<small>* Costituzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adatta attività imprenditoriali, artigianali o agricole.</small>			
<b>Capannoni produttivi</b>			
Valore minimo Euro 275	Valore medio Euro 555	Valore massimo Euro 835	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<small>* Costituzione adatta ad attività imprenditoriali industriale produttiva, commercialmente ed legalmente ammesse allo scopo.</small>			

### SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale laboratorio	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,80 ml	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>150,00 mq</b>		

## DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

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

Unità	Valore unitario (medio)
Laboratori zona centrale moderna, discreto stato, piano basso	750,00 €/mq

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

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Locale laboratorio	150,00 mq	750,00 €/mq	112.500,00 €

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI

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

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la circostanza che il valore unitario assunto si riferisce a condizioni medio-normali migliori di quella apprezzata presso i luoghi, con specifico riferimento allo stato manutentivo del manufatto
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 20% del valore di mercato sopra calcolato
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta	Non si ravvisano condizioni per una

	detrazione/correzione	eventuale detrazione (le difformità rilevate si riferiscono ad elementi che devono essere rimossi)
<b>Assenza di garanzia per vizi</b>	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

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

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Locale laboratorio staggito	112.500,00 €	67.500,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>67.500,00 €</b>

### **QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

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

### **QUESITO N. 14 – CERTIFICATI**

Si riporta, all'all.to n. 7 della presente, l'estratto di matrimonio con annotazioni relativo all'esecutata.

---

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

Napoli, 21/03/2024

L'Esperto

## ELENCO ALLEGATI

---

### *Documentazione catastale*

- ALL. 1 – Documentazione catastale
  - Visure storica dell'unità staggita in C.F.
  - Planimetria catastale in atti
  - Visura storica del lotto di afferenza in C.T.
  - Estratto di mappa dell'area

### *Planimetrie dello stato attuale dei luoghi*

- ALL. 2 – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

### *Documentazione relativa alle provenienze*

- ALL. 3 – Atto di donazione rogato dal notaio Michele Bianchi in data 30/05/1975, rep. 74118

### *Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene*

- ALL. 4 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutata e bene staggito)

### *Documentazione relativa alla regolarità edilizia*

- ALL. 5 – Estratto della documentazione relativa alla istanza di condono legge 47/85, prot. 10360 del 28/03/1986, pratica n. 1348

### *Documentazione fotografica*

- ALL. 6 – Documentazione fotografica

### *Certificati*

- ALL. 7 – Estratto di matrimonio dell'esecutata