

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE-AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Salvatore Di Lonardo

Procedura esecutiva immobiliare 431/2013 N.R.G.E.

Promossa da:
MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., creditore pignorante
In danno di:
NOME E COGNOME ESECUTATA, debitore esecutato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c.



Premessa

Alla sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al Viale della Liberazione n° 101, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 5083 -nominata Esperto con decreto del giorno 8 febbraio 2017- fu affidato dall'Ill.mo G.E. dott. Salvatore Di Lonardo, l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132.

All'atto del conferimento d'incarico, fu nominata quale custode giudiziario, in sostituzione dell'esecutata, l'avvocato Francesca Di Gennaro.

Oggetto di questa perizia è il compendio immobiliare pignorato, composto da due gruppi di immobili, di seguito elencati:

- A) Abitazione su tre livelli, con circostante area scoperta pertinenziale, porzione di villino bifamiliare, sita in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria (già Circumvallazione Esterna di Napoli) n° 38, piani seminterrato, rialzato, primo oltre lastrico solare.

- B) Immobili in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36:
 - 1) Locale sottotetto non abitabile, scala C, quarto piano, interno 13;
 - 2) Posto auto scoperto, distinto con il n° 18;
 - 3) Locale sottotetto non abitabile, scala C, quarto piano, interno 14;
 - 4) Posto auto scoperto, distinto con il n° 8;
 - 5) Monolocale ad uso abitazione, scala F, primo piano, interno 3;
 - 6) Monolocale ad uso abitazione, scala F, terzo piano, interno 9;
 - 7) Locale sottotetto non abitabile, scala F, quarto piano, interno 12 (interno 11 catastale);
 - 8) Area scoperta esclusiva, ad uso parcheggio.

Il suindicato compendio immobiliare è di piena ed intera proprietà di NOME E COGNOME ESECUTATA, nata a Giugliano in Campania il 25/07/1961.

Lo stesso è stato pignorato a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", con atto notificato il 25/02/2013, repertorio 139, trascritto in data 11/06/2013 ai nn. 24173/18361 presso i RR.II. di Napoli 2.

Titolo esecutivo posseduto dal creditore precedente: D.I. n° 6147/2006 emesso in data 21/07/2006 G.U. dott.ssa Silvana Sica, Tribunale di Napoli, Terza Sezione Civile, dichiarato provvisoriamente esecutivo il 10/09/2008 e munito di formula esecutiva, apposta il 27/10/2008. Sulla scorta della documentazione in atti, prodotta dal creditore precedente e di tutti gli accertamenti svolti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione, è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica, articolata per punti, per rispondere ai quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico.

Le indagini svolte sui beni pignorati e sul soggetto debitore sono state integrate dai rilievi metrici e fotografici eseguiti nel corso degli accessi del 31 marzo, 28 aprile e 23 maggio 2017,



previo avviso alle parti a cura della custodia giudiziaria, come da Verbali di accesso redatti dall'avvocato Di Gennaro e già depositati in atti.

Risposte ai quesiti

Sezione A

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione in atti prodotta ex art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 18 giugno 2013, a firma del Notaio Guido Ferrara, che identifica univocamente il soggetto debitore, il regime patrimoniale, i diritti reali spettanti su ciascuno dei beni staggiti ed, in sostituzione degli estratti del catasto e dei certificati ipotecari, attesta senza soluzione di continuità le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (formalità a favore e contro), per il periodo ultraventennale a partire a ritroso dalla trascrizione del pignoramento del 2013 fino alla trascrizione dei titoli derivativi anteventennali: Atto del 1989 in favore del debitore per l'acquisto dei beni in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria; Atto del 1992 in favore del dante causa per l'acquisto del suolo (in NCT foglio 54, p.la 65) su cui sono stati costruiti i beni in Giugliano in Campania, via Antica Giardini.

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati

- **Trascrizione del 4/03/1993 ai nn. 7084/5536** di Verbale di pignoramento immobili del 11/02/1993, repertorio 9425, a favore di Banca Popolare di Napoli Soc. Coop. a r.l.-Napoli, contro NOME E COGNOME ESECUTATA (oltre terzi), gravante sulla nuda proprietà (oltre altri beni non conferenti) degli immobili in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Circumvallazione Esterna di Napoli, in NCEU al foglio 55, p.la 1119, sub 2 (piani T-1) e sub 4 (piano S1) più il suolo di circa 300 mq –compreso l'area su cui insiste il fabbricato- in NCT al foglio 55, particella 1119/parte. **Non rinnovato al ventennio.**
- **Iscrizione del 4/10/2006 ai nn. 72055/27514** di Rettifica dell'Iscrizione 1687/516 del 13/01/2006 di Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 7/10/2004, repertorio 4649/2004, di € 33.569,70 (sorta capitale) a favore di Banca di Roma S.p.A.-Roma, contro NOME E COGNOME ESECUTATA, gravante sulla piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura espropriativa (oltre altri non conferenti).
- **Iscrizione del 4/10/2006 ai nn. 72054/27513** di Rettifica dell'Iscrizione 1688/517 del 13/01/2006 di Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 7/10/2004, repertorio 4778/2004, di € 31.404,84 (sorta capitale) a favore di Banca di Roma S.p.A.-Roma, contro NOME E COGNOME ESECUTATA, gravante sulla piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura espropriativa (oltre altri non conferenti).
- **Iscrizione del 5/03/2007 ai nn. 16613/5140** in rinnovazione di Iscrizione del 21/03/1987 ai nn. 7951/1108 per Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di un contratto di mutuo fondiario per Notaio Alfredo Albore del 17/03/1987, repertorio 24890, dell'importo di € 278.886,72 a favore di San Paolo di Torino S.p.A.-Torino, contro D.C.F.OMISSIS, D.N.R. OMISSIS,



P.T. OMISSIS, opponibile al terzo acquirente NOME E COGNOME ESECUTATA e rinnovata anche contro la stessa, gravante sulla piena proprietà dei beni in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Circumvallazione Esterna di Napoli, in NCEU al foglio 55, p.la 1119, sub 2 (piani T-1 al civ. 38) e sub 3 (piani T-1 al civ. 40, oggi sub 8,9,12).

- **Trascrizione del 11/06/2013 ai nn. 24173/18361** di Verbale di pignoramento immobili del 25/02/2013, repertorio 139, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro NOME E COGNOME ESECUTATA, sulla piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura espropriativa.

Diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

A) Abitazione su tre livelli, con area scoperta pertinenziale, porzione di villino bifamiliare, in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria (già Circumvallazione Esterna di Napoli) n° 38, piani seminterrato, rialzato, primo oltre lastrico solare, catastalmente costituita da tre distinte unità immobiliari.

Diritti reali pignorati: Piena ed intera proprietà.

Beni pignorati, come indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

- 1) Unità immobiliare in NCEU al foglio 55, particella 1119, sub 2, cat.A/7, vani 8, piani T-1.
- 2) Unità immobiliare in NCEU al foglio 55 particella 1119, sub 4, cat.C/2, sup. 93 mq, piano S1.
- 3) Unità immobiliare in NCEU al foglio 55, particella 1119.

In ordine all'unità immobiliare di cui al punto 3) si evidenzia che sia nell'atto di pignoramento che nella sua trascrizione non sono indicate né la consistenza (superficie) né la natura.

Si evidenzia che da quanto accertato presso l'Agenzia del Territorio, presso il Catasto Fabbricati (NCEU) non esiste alcuna particella 1119, priva di subalterno.

B) Immobili in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36.

Diritti reali pignorati: Piena ed intera proprietà.

Beni pignorati, come indicati nell'atto di pignoramento:

- 1) Unità immobiliare, scala C, quarto piano, int. 13, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 273, cat.C/2, sup. 55 mq ;
- 2) Unità immobiliare, int. 18 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 148, cat.C/6, sup. 12 mq;
- 3) Unità immobiliare, scala C, quarto piano, int. 14, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 274 cat. C/2, 55 mq;
- 4) Unità immobiliare, int. 8, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 138, cat.C/6, sup. 12 mq;
- 5) Unità immobiliare, scala F, primo piano, int. 3 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 189, cat.A/2, vani 1.5;



- 6) Unità immobiliare, scala F, terzo piano, int. 9 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 241, cat.A/2, vani 1.5;
- 7) Unità immobiliare, scala F, quarto piano, int. 12 (int. 11 catastale), in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 280, cat.C/2, 27 mq;
- 8) Unità immobiliare, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 3, cat. area urbana, 220 mq.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

All'esecutata, la piena ed intera proprietà dell'intero compendio pignorato è pervenuta in virtù dei seguenti titoli di seguito elencati.

A) Per l'abitazione su tre livelli, con circostante area scoperta pertinenziale, in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria n° 38, piani seminterrato, terra e primo oltre lastrico solare, in NCEU al foglio 55, particella 1119, sub 2, sub 4, sub 7 (già sub 1), è pervenuta in virtù di:

- Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alfonso Monda del 30/05/1989, repertorio 512574, trascritta il 2/06/1989 ai nn. 15646/11646, con il quale NOME E COGNOME ESECUTATA, coniugata in regime di separazione dei beni, acquistava da D.N.R. OMISSIS e P.T. OMISSIS la piena ed intera proprietà del cespite sito in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Circumvallazione Esterna di Napoli, così descritto nell'atto: abitazione con accesso dal civico 38 (Lotto B), composta da piano rialzato con salone, cucina e bagno, più primo piano con tre vani e servizio, con sottostante locale cantinato di mq 80; il tutto insistente su una superficie di circa 300 mq, ivi compresa l'area occupata dal fabbricato; in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55/C, particella 1119, sub 2 (piani T-1) più sub 4 (piano S1), mentre il terreno è riportato in NCT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55/C, particella 1119/parte. Nell'atto si legge che alle danti causa il suolo su cui era stato costruito l'immobile de quo (oltre altri) era pervenuto *iure hereditatis* da Di Nardo Marco, deceduto *ab intestato* il 9/03/1961, a D.N.R. OMISSIS per la nuda proprietà ed a P.T. OMISSIS per l'usufrutto *uxorio*, con stralcio di quota con atto per Notaio Domenico Farinaro del 22/06/1976. In Allegato 31, copia fornita dal debitore. In Allegato 32, nota di trascrizione reperita presso i RR.II.

Per le seguenti unità immobiliari, in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36,

- 1) Locale sottotetto, scala C, quarto piano, int. 13, in NCEU al foglio 54, particella 1621, Sub 273;
- 2) Posto auto scoperto n° 18, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 148;
- 3) Locale sottotetto, scala C, quarto piano, int. 14, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 274;
- 4) Posto auto scoperto n° 8, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 138;

è pervenuta in virtù di:



- Atto di assegnazione a socio di cooperativa per Notaio Alfonso Monda del 8/07/1999, repertorio 136807, trascritto il 26/07/1999 ai nn. 28280/19880, con il quale a NOME E COGNOME ESECUTATA, coniugata in regime di separazione dei beni, venivano assegnati i beni *de quo* dalla Società "OASI 1 Società Cooperativa Edilizia a r.l.", facenti parte del complesso edilizio denominato "Parco Francesco Argenzio". In Allegato 33, copia acquisita presso Archivio Notarile di Napoli.

Per le seguenti unità immobiliari, in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36,

- 5) Monocale ad uso abitazione, scala F, primo piano, int. 3 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 189;
- 6) Monocale ad uso abitazione, scala F, terzo piano, int. 9 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 241;
- 7) Locale sottotetto, scala F, quarto piano, int. 12 (int. 11 catastale), in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 280;
- 8) Area scoperta ad uso parcheggio, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 3;

è pervenuta in virtù di:

- Atto di assegnazione a socio di cooperativa per Notaio Alfonso Monda del 11/10/1999, repertorio 137445, trascritto il 18/10/1999 ai nn. 360770/25112, con il quale a NOME E COGNOME ESECUTATA, coniugata in regime di separazione dei beni, venivano assegnati i beni *de quo* dalla Società "OASI 1 Società Cooperativa Edilizia a r.l." con sede in Giugliano in Campania, facenti parte del complesso edilizio denominato "Parco Francesco Argenzio". In Allegato 34, copia acquisita presso Archivio Notarile di Napoli.

Al dante causa il suolo su cui è stato costruito l'intero complesso edilizio denominato "Parco Francesco Argenzio" era pervenuto in virtù di:

- Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alfonso Monda del 7/04/1992, repertorio 92512, trascritta il 28/04/1992 ai nn. 17203/13348, con il quale la Società "OASI 1 Società Cooperativa Edilizia a r.l." con sede in Giugliano in Campania, acquistava da Argenzio Francesco, l'appezzamento di terreno sito in Giugliano in Campania, di are 85.74, riportato in NCT di detto Comune al foglio 54, particella 65. In Allegato 32, nota di trascrizione atto del 1992.

Sezione B

Identificazione e descrizione dei beni pignorati

Identificazione dei beni in Giugliano in Campania, loc. Lago Patria, via Lago Patria n° 38

Trattasi di abitazione su tre livelli, con area scoperta pertinenziale, porzione di un villino bifamiliare, composta da piani seminterrato, rialzato e primo oltre lastrico solare, catastalmente costituita da unità immobiliari distinte.



1) La porzione posta al piano rialzato più primo piano è dotata di autonomo identificativo catastale ed è riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 55, particella 1119, sub 2, cat. A/7, cl. 1, vani 8, sup. catastale 217 mq, R.C. € 681,72, PT-P1.

Confini al piano rialzato: proprietà F.F. OMISSIS (sub 8), ad est; area scoperta pertinenziale (sub 7), a sud, ovest e nord.

Confini al primo piano: proprietà F.F. OMISSIS (sub 9), ad est; area scoperta pertinenziale (sub 7), a sud, ovest e nord

I dati catastali hanno identificato questa porzione di immobile a partire dalla sua costituzione il 28/10/1985.

Essi sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento.

A questi identificativi corrisponde una planimetria catastale, di accatastamento ed ultima in atti, nella quale sono erroneamente rappresentati il piano rialzato (piano terra catastale) ed il primo piano della abitazione di proprietà F.F. OMISSIS, con accesso dal civico 40 e posta sulla sinistra del villino bifamiliare (sub 3, soppresso nel 2009 e frazionato in tre distinti sub).

Pertanto questo grafico catastale non consente l'identificazione degli immobili *de quo*, quali desumibili dal titolo di proprietà ed accertati in sede di accesso, in ordine ad ubicazione, geometria, consistenza.

La corretta ubicazione e geometria del sub 2 si evince esclusivamente dall'elaborato planimetrico depositato in atti presso il NCEU dal 2009.

2) La porzione posta al piano seminterrato è dotata di autonomo identificativo catastale ed è riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 55, particella 1119, sub 4, cat. C/2, cl. 4, sup. catastale 93 mq, R.C. € 297,79, PS1.

Confini: proprietà F.F. OMISSIS (sub 11), ad est; area scoperta pertinenziale (sub 7), a sud, ovest e nord.

I dati catastali hanno identificato questa porzione di immobile a partire dalla sua costituzione il 28/10/1985 e sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento.

Ad essi corrisponde una planimetria catastale, di accatastamento ed ultima in atti, nella quale è erroneamente rappresentato il piano seminterrato della abitazione di proprietà F.F. OMISSIS, con accesso dal civico 40 e posta sulla sinistra del villino bifamiliare (sub 5, successivamente soppresso nel 2009 con costituzione di nuovo sub).

Pertanto il grafico catastale del sub 4 non consente l'identificazione dell'immobile *de quo*, quale desumibile dal titolo di proprietà ed accertato in sede di accesso.

La corretta ubicazione e geometria del sub 4 si evince esclusivamente dall'elaborato planimetrico depositato in atti presso il NCEU dal 2009.

3) Il lastrico solare non è riportato in Catasto Fabbricati.



Confini: proprietà F.F. OMISSIS (sub 10), ad est; area scoperta pertinenziale (sub 7), a sud, ovest e nord.

4) L'area scoperta pertinenziale è riportata in NCEU con i seguenti identificativi catastali:

Giugliano in Campania, foglio 55, particella 1119, sub 7, bcnc (bene comune non censibile).

Confini: area scoperta proprietà F.F. OMISSIS (sub 6), ad est; particella 653, a sud; particella 1596, ad ovest; via Lago Patria, a nord.

Questi dati catastali hanno identificato questa porzione di area scoperta, pertinenziale ai sub 2 e 4, (di esclusiva proprietà della debitrice per ciò che risulta dalla descrizione contenuta nel titolo di proprietà), a partire dalla sua costituzione il 22/10/2009, giusta soppressione per divisione (in sub 6 e sub 7) dell'originario sub 1, identificativo dell'area scoperta circostante l'intero villino bifamiliare (proprietà P. e proprietà F.F. OMISSIS)..

In ordine alla storia catastale dell'originario sub 1, si tenga presente che:

Con frazionamento del 22/06/1976, presso il NCT (infra la maggiore consistenza della particella 181 di are 80.30) era stata costituita la particella 1119 di are 7.04, variata successivamente in ENTE URBANO di 704 mq, giusta presentazione di Tipo Mappale del 03/04/1985, con passaggio al Catasto Fabbricati e costituzione del sub 1, sempre in data antecedente all'impianto meccanografico del 1987. Il sub 1 identificava l'area scoperta comune (bene comune non censibile) all'intero villino bifamiliare, come risulta dalle visure storiche reperite.

L'attuale identificativo dell'area scoperta pertinenziale (sub 7) ha conservato la natura dell'originario sub 1, cioè appartiene ancora alla categoria "BENE COMUNE NON CENSIBILE". Perciò l'unica rappresentazione grafica disponibile per il sub 7 è quella visibile nell'elaborato planimetrico del 2009, dalla quale risulta che il sub 7, in ordine ad ubicazione e geometria, identifica univocamente l'area scoperta circostante il sub 2 ed il sub 4.

I dati catastali indicati nel titolo di proprietà del 1989, in favore della debitrice, (in NCT, particella 1119/parte), non corrispondono agli attuali identificativi catastali (in NCEU al foglio 55, p.la 1119, sub 7) poiché quest'ultimo è stato costituito solo nel 2009, ma consentono ancora l'univoca individuazione del bene quale desumibile dalla descrizione contenuta nel titolo di proprietà.

Essi non rappresentano la storia catastale del bene, poiché non è mai esistita al Catasto Terreni una particella 1119/parte, essendo passata al Catasto Urbano l'intera particella 1119 di are 7.04.

I dati indicati nel pignoramento del 2013 (Immobile in NCEU al foglio 55, particella 1119) non corrispondono a quelli attuali (in NCEU al foglio 55, p.la 1119, sub 7) e non ne consentono l'univoca identificazione.

Essi non rappresentano la storia catastale dell'immobile poiché presso il Catasto Fabbricati non è mai esistita una particella 1119 priva di subalterno.

In Allegato 19, documentazione catastale reperita.



Tutto ciò premesso e tenuto conto delle particolari caratteristiche del compendio pignorato, in caso di regolarizzazione catastale per la univoca identificazione dello stesso, sarebbe opportuno procedere alla denuncia di variazione dell'immobile nella sua consistenza complessiva, cioè come abitazione su due livelli (piani rialzato e primo), con locale pertinenziale non abitabile al piano seminterrato, più lastrico solare (non ancora denunciato in catasto), più area scoperta pertinenziale, il tutto denunciato con un unico subalterno in Ditta NOME E COGNOME ESECUTATA.

Si tenga presente infatti che la titolarità del lastrico solare si evince solo dalla descrizione fatta nel titolo di proprietà, ma non vi è alcuna trascrizione in favore del debitore, non essendovi identificativo catastale di riferimento. Anche per l'area scoperta pertinenziale vi è lo stesso problema, trattandosi di area scoperta per la quale la titolarità in capo all'esecutata si evince soltanto dalla descrizione fatta nel titolo di proprietà (*abitazione, ecc...il tutto insistente su una superficie di circa 300 mq, ivi compresa l'area occupata dal fabbricato, riportato in Catasto Terreni al foglio 55/C particella 1119/parte.*) con riferimento ad identificativi catastali mai esistiti. La scrivente si dichiara pertanto disponibile ad eseguire detta regolarizzazione, da attuarsi con la presentazione ed approvazione di Tipo Mappale, per l'inserimento in mappa della esatta consistenza dell'area scoperta esclusiva, più denuncia di variazione catastale per "AMPLIAMENTO-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA" a seguito di specifica autorizzazione del G.E. ed ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

I costi di regolarizzazione catastale sono stimabili complessivamente in € 1.800,00 compreso diritti catastali per la pratica PreGeo più DocFa.

Reperimento della mappa catastale

Per l'esatta individuazione dei beni pignorati è stato reperito presso l'Agenzia del Territorio lo stralcio cartografico di zona. Dallo stesso e dal confronto con la mappa satellitare reperita sul web, si rileva che la particella 1119 del foglio 55, identificativa dell'edificio in località Lago Patria, via Lago Patria, è correttamente individuata. In Allegato 44, cfr. vax catastale.

Descrizione dei beni in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria n° 38

Trattasi di abitazione su tre livelli, collegati da una scala interna, con lastrico di copertura praticabile, porzione di un villino bifamiliare.

In particolare, la strada di accesso al compendio pignorato fa parte di un reticolo di stradine ortogonali, di limitata ampiezza, tutte denominate via Lago Patria, alle quali si accede da un asse viario principale (anch'esso denominato via Lago Patria) di collegamento tra la via Staffetta (strada provinciale che collega le varie frazioni del Comune di Giugliano) e l'Asse Mediano. L'intero comprensorio, sviluppatosi in assenza di un piano organico, è costituito da un tessuto edilizio di tipo semiestensivo, con costruzioni di altezza limitata, del tipo a villini unifamiliari o bifamiliari, con area scoperta circostante, con caratteristiche e finiture simili, di tipo ordinario.



All'abitazione si accede da un cancello pedonale contrassegnato dal civico 38 che adduce, attraverso una breve scala scoperta, all'atrio coperto ed al portone di ingresso. Attraverso un cancello carrabile si accede all'area scoperta, circostante su tre lati l'abitazione. Sul fondo di quest'area è posta un manufatto con pilastri in ferro e tettoia in lamiera per il ricovero di una autovettura.

Da quanto rilevato, l'immobile è composto da: ingresso, corridoio, soggiorno-tinello con annessa cucina, camera, due balconi, al piano rialzato; disimpegno, tre camere, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconate, al primo piano; deposito-tavernetta, cucina, bagno ripostiglio, al piano seminterrato. Quest'ultimo è dotato, sul fondo, di una scala di collegamento con l'area scoperta, posta ad una quota più alta. Completa la consistenza dell'abitazione unifamiliare il lastrico di copertura, praticabile poiché dotato di parapetto perimetrale, al quale si accede dalla scala interna.

In Allegato 1, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 1. In Allegato 10, repertorio fotografico.

L'abitazione unifamiliare, allo stato libera da persone e mobili, presenta uno stato di conservazione molto mediocre, con diffusi segni di degrado dello strato superficiale di finitura di pareti e soffitti, dovuti ad infiltrazioni pregresse con tracce di umidità e muffa molto evidenti. Ai diversi piani, le finiture sono di tipo ordinario: infissi in legno ad essenza, con persiane napoletane in ferro; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porte interne in legno ad essenza, con riquadri in vetro "tipo inglese"; rivestimento in piastrelle a tutt'altezza nei bagni, nella cucina al piano rialzato, nell'angolo cottura al piano seminterrato; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile.

I tre livelli dell'abitazione sono dotati dei normali impianti tecnologici, sui quali, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile alcuna verifica di conformità alle normative vigenti. Non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 63/2013, convertito nella Legge 90/2013 e s.m.i.

In caso di necessità di redazione dell'attestato APE, ai fini del buon esito della procedura esecutiva, trattandosi di immobile su tre livelli i costi sono stimabili in 600,00 €.

Consistenza dei beni in località Lago Patria, via Lago Patria n° 38.

La superficie utile del piano rialzato è di 87.50 mq, con una superficie scoperta dei balconi di 19 mq, per un'altezza netta di 3.00 m.

La superficie utile del primo piano è di 82.50 mq, con una superficie scoperta dei balconi di 30 mq, per un'altezza netta di 3.00 m.

La superficie utile del piano seminterrato è di 88.50 mq, per un'altezza di 2.75 m.

La superficie del lastrico solare praticabile è di 114 mq.

La superficie dell'area scoperta pertinenziale è di 160 mq.

La superficie commerciale è di 285 mq.

La superficie commerciale è stata determinata come somma del 100% della superficie lorda del piano rialzato e del primo piano (superficie utile più spessore delle pareti interne e perimetrali non eccedente il 10% della sup. utile), più la superficie lorda del piano seminterrato



ragguagliata al 60% (trattandosi di locale pertinenziale non destinabile ad abitazione, di altezza maggiore di 2.40 m e comunicante direttamente con l'abitazione) più la superficie di tutti balconi e del lastrico solare praticabile ragguagliata al 25% per i primi 25 mq ed al 10% per la parte eccedente, oltre alla superficie scoperta pertinenziale ragguagliata al 15% fino a 25 mq ed al 5% per la parte eccedente.

Identificazione e descrizione dei beni in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36

Questo gruppo di immobili fa parte del complesso edilizio denominato "Parco Francesco Argenzio, con accesso dalla via Antica Giardini e dalla via Colonne che costituiscono gli assi viari principali di collegamento all'interno dell'intero comprensorio.

Il complesso edilizio è interamente delimitato e circoscritto da un muro di recinzione con più cancelli di ingresso carrabili e pedonali, ed è disimpegnato da ampi viali ed aree scoperte comuni con alcune porzioni adibite ad area di sosta per le autovetture. Esso è composto da diversi edifici, serviti da otto corpi scala, ciascuno dotato di ingresso ed atrio autonomo.

I beni pignorati sono ubicati rispettivamente negli edifici serviti dalla scala C e dalla scala F, oltre a due posti auto scoperti ed un'ampia area di parcheggio.

1) Locale sottotetto non abitabile, scala C, quarto piano, interno 13.

Identificazione del bene

Trattasi di unità immobiliare impropriamente adibita ad abitazione, riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 54, particella 1621, sub 273, cat.C/2, cl.2, sup. 55 mq, R.C. 127,82. Confini: area scoperta condominiale, su tre lati; proprietà dell'esecutata (locale sottotetto interno 14), e scala condominiale, a sud.

I dati catastali hanno identificato l'immobile a partire dalla sua costituzione il 18/02/1999, giusta denuncia di variazione per "FUSIONE- FRAZIONAMENTO" delle unità immobiliari distinte con i sub 222,223,224,242,243,244,247,249,250,251,252,253,254,257,258,259,260,261,262,263.

Le suindicate unità immobiliari avevano identificato i locali sottotetto non abitabili dell'intero complesso edilizio, a partire dalla dichiarazione di accatastamento presso il Catasto Fabbricati, del 10/09/1996, come risulta dalle schede delle singole unità immobiliari visionate presso l'Archivio cartaceo dell'Agenzia del Territorio.

I dati catastali attuali sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento.

Difformità catastali riscontrate

A questi identificativi corrisponde una planimetria del 18/02/1999, di accatastamento di locale sottotetto non abitabile, completamente difforme dallo stato dei luoghi accertato.

Le difformità catastali complessivamente riscontrate si evincono nella sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale, e consistono in un aumento di superficie, costruzione di tramezzature per la suddivisione del locale catastalmente unico, costruzione di un bagno,



l'apertura di affacci per l'aeroilluminazione dei singoli ambienti ricavati, più la realizzazione di due balconi.

In Allegato 38, il grafico di sovrapposizione dello stato dei luoghi e del grafico catastale. In Allegato 20, documentazione catastale reperita.

Premesso ciò e tenuto conto della presenza di abusi edilizi, non si ritiene opportuno procedere ad alcuna regolarizzazione catastale.

La scrivente si dichiara in ogni caso disponibile ad eseguire detta regolarizzazione, da attuarsi con la denuncia di variazione catastale per "AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA-CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO", a seguito di specifica autorizzazione del G.E. ed ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

I costi di regolarizzazione catastale sono stimabili in € 500,00 compreso diritti catastali.

Descrizione del bene

All'immobile si accede da una porta, posta sulla destra per chi sale, del pianerottolo di sbarco della scala condominiale e dell'ascensore. Da quanto rilevato, esso è composto da: ingresso, cucina-tinello, due camere, bagno, disimpegno, oltre a due balconi.

In Allegato 2, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 2. In Allegato 11, repertorio fotografico.

L'immobile appare in buono stato manutentivo con le seguenti finiture: infissi in alluminio con vetrocamera completi di persiane napoletane; porte interne in legno ad essenza; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile; pavimentazione in piastrelle di gres con battiscopa coordinato; rivestimento in piastrelle nell'angolo cottura e nel bagno.

Gli impianti tecnologici appaiono in buono stato e funzionanti.

Allo stato, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile accertare se gli stessi siano adeguati alle normative vigenti.

Infine, trattandosi di locale sottotetto non abitabile, non è prevista la redazione dell'APE.

Consistenza del bene

La superficie utile è di 84 mq, con una superficie scoperta dei balconi di 17 mq, per un'altezza media di 2.10 m ed un'altezza minima variabile di 0.50-0.80 m.

La superficie commerciale è di 102 mq.

La superficie commerciale è stata determinata come somma del 100% di: superficie utile più pareti divisorie non portanti più lo spessore delle pareti portanti interne e perimetrali non eccedente il 10% più superficie scoperta, ragguagliata al 25%.

Consistenza millesimale: 7.202 millesimi.

2) Posto auto scoperto, distinto con il n° 18.

Identificazione del bene

Trattasi di unità immobiliare riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 54, particella 1621, sub 148, cat.C/6, cl.1, sup. 12 mq, R.C. 27,89.



Confini: proprietà Luciano (posto auto n° 19, sub 149), a sud; viale condominiale, ad ovest; proprietà De Martino-Pervenanza (posto auto n° 17, sub 147), a nord; proprietà aventi causa Granata Rosa (p.lla 2185), ad est.

I dati catastali hanno identificato l'immobile a partire dalla sua costituzione il 10/09/1996 e sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento. A questi identificativi corrisponde una planimetria catastale, di accatastamento ed ultima in atti, conforme allo stato dei luoghi accertato.

In Allegato 21, documentazione catastale reperita.

Descrizione del bene

Il bene fa parte di una batteria di posti auto, posti parallelamente lungo il muro di recinzione che delimita l'intero complesso edilizio, in prossimità dell'edificio "SCALA C". E' il primo della batteria rispetto al confine con la proprietà aventi causa Granata Rosa.

Lo stato dei luoghi è stato accertato sulla scorta delle indicazioni del coniuge della debitrice e della planimetria catastale poiché il posto auto, contrassegnato da strisce gialle appena visibili, è privo di numero identificativo.

In Allegato 3, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 3 In Allegato 12, repertorio fotografico.

Consistenza del bene

La superficie è di 12 mq.

La superficie commerciale è di 12 mq.

Consistenza millesimale: 0.737 millesimi.

3) Locale sottotetto non abitabile, scala C, quarto piano, interno 14

Trattasi di unità immobiliare impropriamente adibita ad abitazione, riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 54, particella 1621, sub 274, cat.C/2, cl.2, sup. 55 mq, R.C. 127,82. Confini: area scoperta condominiale, a sud ed ovest; proprietà dell'esecutata (locale sottotetto interno 13), più scala condominiale, a nord; proprietà Argiuolo (locale sottotetto interno 15, sub 275).

I dati catastali hanno identificato l'immobile a partire dalla sua costituzione il 18/02/1999, giusta denuncia di variazione per "FUSIONE- FRAZIONAMENTO" delle originarie unità immobiliari (sub 222,223,224,242,243,244,247,249,250,251,252,253,254,257,258,259,260,261,262,263).

Le suindicate unità immobiliari erano state costituite il 10/09/1996, all'atto della denuncia in Catasto Fabbricati di tutti i locali sottotetto del complesso edilizio.

I dati catastali attuali sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento.

Difformità catastali riscontrate

A questi identificativi corrisponde una planimetria del 18/02/1999, di accatastamento di locale sottotetto non abitabile. Essa è difforme dallo stato dei luoghi accertato, in ordine ad un



aumento di superficie, costruzione di tramezzature per la suddivisione del locale catastalmente unico, costruzione di un bagno, apertura di finestre e di portefinestre con realizzazione di due balconi.

A tal proposito si veda la sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale, in Allegato 39. In Allegato 22, documentazione catastale reperita.

Premesso ciò e tenuto conto della presenza di abusi edilizi, non si ritiene opportuno procedere ad alcuna regolarizzazione catastale.

La scrivente si dichiara in ogni caso disponibile ad eseguire la denuncia di variazione catastale, a seguito di specifica autorizzazione del G.E. ed ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

I costi di regolarizzazione catastale sono stimabili in € 500,00 compreso diritti catastali.

Descrizione del bene

All'immobile si accede da una porta, posta sulla destra per chi sale, del pianerottolo di sbarco della scala condominiale e dell'ascensore. Da quanto rilevato, esso è composto da: soggiorno-tinello con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno, oltre a due balconi.

In Allegato 4, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 4. In Allegato 13, repertorio fotografico.

L'immobile appare un discreto stato manutentivo con le seguenti finiture: infissi in alluminio con persiane napoletane; porte interne in legno; pittura lavabile su soffitti e pareti; pavimentazione in piastrelle di gres con battiscopa coordinato; rivestimento in piastrelle nell'angolo cottura e nel bagno.

Gli impianti tecnologici appaiono funzionanti ma, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile accertarne la conformità alle normative vigenti.

Tenuto conto che l'immobile è un locale sottotetto non abitabile, esso non è soggetto alla redazione di attestato di prestazione energetica.

Consistenza del bene

La superficie utile è di 72.50 mq, con una superficie scoperta dei balconi di circa 14 mq, per un'altezza media di 2.20 m ed un'altezza minima variabile di 0.80-1.30 m.

La superficie commerciale è di 89 mq.

La superficie commerciale è stata determinata come somma del 100% di: superficie utile più pareti divisorie non portanti più lo spessore delle pareti portanti interne e perimetrali non eccedente il 10% più superficie scoperta, ragguagliata al 25%.

Consistenza millesimale: 6.207 millesimi.

4) Posto auto scoperto, distinto con il n° 8.

Identificazione del bene

Trattasi di unità immobiliare riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 54, particella 1621, sub 138, cat.C/6, cl.1, sup. 12 mq, R.C. 27,89.

Confini: proprietà Gioia (posto auto n° 7, sub 137), a sud; viale condominiale, ad ovest; proprietà Gioia (posto auto n° 9, sub 139), a nord; area scoperta condominiale, ad est.



I dati catastali hanno identificato l'immobile a partire dalla sua costituzione il 10/09/1996 e sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento. A questi identificativi corrisponde una planimetria catastale, di accatastamento ed ultima in atti, conforme allo stato dei luoghi accertato. In Allegato 23, documentazione catastale reperita.

Descrizione del bene

Il bene è ubicato all'interno di una fila di più posti auto, ricavati all'interno dell'area scoperta comune e posti in prossimità dell'edificio "SCALA C". Lo stato dei luoghi è stato accertato sulla scorta delle indicazioni del coniuge della debitrice e della planimetria catastale poiché il posto auto, contrassegnato da strisce gialle appena visibili, è privo di numero identificativo.

In Allegato 5, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 5. In Allegato 14, repertorio fotografico.

Consistenza del bene

La superficie è di 12 mq.

La superficie commerciale è di 12 mq.

Consistenza millesimale: 0.751 millesimi.

3) Monocale ad uso abitazione, scala F, primo piano, interno 3

Trattasi di unità abitativa, riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 54, particella 1621, sub 189, cat.A/2, cl. 5, vani 1.5, sup. catastale 36 mq, R.C. € 108,46.

Confini: area scoperta condominiale, a nord ed est; proprietà Cacciapuoti (unità abitativa int. 28, sub 188), a sud; scala condominiale, ad ovest.

I dati catastali hanno identificato l'immobile a partire dalla sua costituzione il 10/09/1996, all'atto della denuncia in Catasto Fabbricati dell'intero complesso edilizio.

I dati catastali attuali sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento.

Difformità catastali riscontrate

A questi identificativi corrisponde una planimetria catastale del 1996, difforme dallo stato dei luoghi accertato, limitatamente alla geometria e superficie del locale bagno, ricavato all'interno del monocale.

In Allegato 40, la sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale.

In Allegato 24, documentazione catastale reperita.

Le difformità riscontrate consentono l'univoca identificazione dell'unità immobiliare, quale desumibile dalla descrizione contenuta nel titolo derivativo del 1999 in favore dell'esecutata. Pertanto non si ritiene necessaria alcuna denuncia di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122.

Premesso ciò, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire detta regolarizzazione, da attuarsi con la presentazione di denuncia di variazione catastale per "DIVERSA DISTRIBUZIONE



INTERNA", a seguito di specifica autorizzazione del G.E. ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

I costi di aggiornamento della planimetria catastale sono stimabili in € 500,00 compreso diritti catastali.

Descrizione del bene

All'immobile si accede da una porta, posta di fronte per chi sale, del prolungamento del pianerottolo di sbarco della scala condominiale. Da quanto rilevato, esso è composto da un unico ambiente con angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) il bagno. Completa la consistenza del cespite, un balcone posto sulla sinistra del monolocale.

In Allegato 6, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 6. In Allegato 15, repertorio fotografico.

Lo stato manutentivo è discreto con le seguenti finiture: serramenti esterni in alluminio con persiane napoletane in ferro e porta del bagno in pannellatura di legno; pittura lavabile sul soffitto ed alle pareti; pavimento in gres marmorizzato con battiscopa coordinato; rivestimento in piastrelle nell'angolo cottura e nel bagno.

Gli impianti tecnologici appaiono in buono stato e funzionanti.

Allo stato, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile accertare se gli stessi siano adeguati alle normative vigenti. Non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica (APE). In caso di necessità di redazione dell' APE, i costi sono stimabili in 200,00 €.

Consistenza del bene

La superficie utile è di 30 mq, con una superficie scoperta del balconi di circa 5.5 mq, per un'altezza netta di 2.70 m.

La superficie commerciale è di 36 mq.

La superficie commerciale è stata determinata come somma del 100% della superficie utile più le pareti divisorie non portanti più lo spessore delle pareti perimetrali non eccedente il 10, oltre alla superficie scoperta, ragguagliata al 25%.

Consistenza millesimale: 2.730 millesimi.

4) Monolocale ad uso abitazione, scala F, terzo piano, interno 9

Trattasi di unità abitativa, riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 54, particella 1621, sub 241, cat.A/2, cl. 5, vani 1.5, sup. catastale 36 mq, R.C. € 108,46.

Confini: area scoperta condominiale, a nord ed est; proprietà Gaeta (unità abitativa int. 8, sub 240), a sud; scala condominiale, ad ovest.

I dati catastali hanno identificato l'immobile dalla sua costituzione il 10/09/1996, all'atto della denuncia in Catasto Fabbricati dell'intero complesso edilizio.

I dati catastali attuali sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento.

Difformità catastali riscontrate



A questi identificativi corrisponde una planimetria catastale del 1996, difforme dallo stato dei luoghi accertato, limitatamente alla geometria e superficie del locale bagno, ricavato all'interno del monolocale.

In Allegato 41, la sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale.

In Allegato 25, documentazione catastale reperita.

Le difformità riscontrate consentono l'univoca identificazione dell'unità immobiliare, quale desumibile dalla descrizione contenuta nel titolo derivativo del 1999 in favore dell'esecutata. Pertanto non si ritiene necessaria alcuna denuncia di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale ai sensi di quanto disposto dall'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122.

Premesso ciò, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire detta regolarizzazione, da attuarsi con la presentazione di denuncia di variazione catastale per "DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA", a seguito di specifica autorizzazione del G.E. ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

I costi di aggiornamento della planimetria catastale sono stimabili in € 500,00 compreso diritti catastali.

Descrizione del bene

All'immobile si accede da una porta, posta di fronte per chi sale, del prolungamento del pianerottolo di sbarco della scala condominiale. Da quanto rilevato, esso è composto da un unico ambiente con angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) il locale bagno. Completa la consistenza del cespite, un balcone posto sulla sinistra del monolocale.

In Allegato 7, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 7. In Allegato 16, repertorio fotografico.

L'immobile è in un buono stato di conservazione, con le seguenti finiture: serramenti esterni in alluminio con persiane napoletane in ferro e porta del bagno in pannellatura di legno; pittura lavabile sul soffitto ed alle pareti; pavimento in gres marmorizzato con battiscopa coordinato; rivestimento in piastrelle nell'angolo cottura e nel bagno.

Gli impianti tecnologici appaiono in buono stato e funzionanti.

Allo stato, in base ad un'ispezione sommaria, non è possibile accertare se gli stessi siano adeguati alle normative vigenti. Non è stato rinvenuto alcun attestato di prestazione energetica (APE). In caso di necessità di redazione dell' APE, i costi sono stimabili in 200,00 €.

Consistenza del bene

La superficie utile è di 30 mq, con una superficie scoperta del balconi di circa 5.5 mq, per un'altezza netta di 2.70 m.

La superficie commerciale è di 36 mq.

La superficie commerciale è stata determinata come somma del 100% della superficie utile più le pareti divisorie non portanti più lo spessore delle pareti perimetrali non eccedente il 10, oltre alla superficie scoperta, ragguagliata al 25%.

Consistenza millesimale: 2.935 millesimi.



5) Locale sottotetto non abitabile, scala F, quarto piano, interno 12 (int. 11 catastale)

Trattasi di unità immobiliare impropriamente adibita ad abitazione, riportata in NCEU con i seguenti dati:

Giugliano in Campania, foglio 54, particella 1621, sub 280, cat.C/2, cl.2, sup. 27 mq, R.C. 62,75.

Confini: area scoperta condominiale, ad est; proprietà Esposito (locale sottotetto interno 11, sub 308), a sud; scala condominiale, ad ovest.

I dati catastali hanno identificato l'immobile a partire dalla sua costituzione il 18/02/1999, giusta denuncia di variazione per "FUSIONE- FRAZIONAMENTO" delle originarie unità immobiliari (sub 222,223,224,242,243,244,247,249,250,251,252,253,254,257,258,259,260,261,262,263).

Le suindicate unità immobiliari erano state costituite il 10/09/1996, all'atto della denuncia in Catasto Fabbricati di tutti i locali sottotetto del complesso edilizio.

I dati catastali attuali sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento.

Difformità catastali riscontrate

A questi identificativi corrisponde una planimetria del 18/02/1999, di accatastamento di locale sottotetto non abitabile. Essa è difforme dallo stato dei luoghi accertato, in ordine ad un aumento di superficie con diversa geometria dell'immobile, alla costruzione di un bagno, l'apertura di una finestra e di una portafinestra, la realizzazione di un balcone, come si riscontra dalla sovrapposizione di stato dei luoghi e grafico catastale, in Allegato 42. In Allegato 26, documentazione catastale reperita.

Premesso ciò e tenuto conto della presenza di abusi edilizi, non si ritiene opportuno procedere ad alcuna regolarizzazione catastale.

La scrivente si dichiara in ogni caso disponibile ad eseguire la denuncia di variazione catastale, a seguito di specifica autorizzazione del G.E. ed ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

I costi di regolarizzazione catastale sono stimabili in € 500,00 compreso diritti catastali.

Descrizione del bene

All'immobile si accede da una porta, posta di fronte per chi sale, del prolungamento del pianerottolo di sbarco della scala condominiale e dell'ascensore. Da quanto rilevato, esso è composto da un unico ambiente con angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) un minuscolo bagno. Completa la consistenza del cespite un balcone ricavato nella profondità della falda del tetto.

In Allegato 8, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 8 In Allegato 17, repertorio fotografico.

L'immobile appare un discreto stato manutentivo con le seguenti finiture: infissi in alluminio con vetrocamera dotati di persiane napoletane; porta interna in legno; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile; pavimento in piastrelle di gres; parziale rivestimento in piastrelle nell'angolo cottura e nel bagno.

Gli impianti tecnologici appaiono funzionanti ma non è stato possibile accertarne la conformità alle normative vigenti.



Tenuto conto che l'immobile è un locale sottotetto non abitabile, esso non è soggetto alla redazione di attestato di prestazione energetica.

Consistenza del bene

La superficie utile è di 26.50 mq, con una superficie scoperta dei balconi di circa 5 mq, per un'altezza media di 2.20 m ed un'altezza minima di 0.80m.

La superficie commerciale è di 34 mq.

La superficie commerciale è stata determinata come somma del 100% di: superficie utile più pareti divisorie non portanti più lo spessore delle pareti portanti interne e perimetrali non eccedente il 10% più superficie scoperta, ragguagliata al 25%.

Consistenza millesimale: 2.488 millesimi.

6) Area scoperta esclusiva, ad uso parcheggio.

Trattasi di area scoperta esclusiva destinata a parcheggio, riportata in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 3, cat. area urbana, 220 mq.

Confini: area scoperta condominiale, a nord; portico Edificio "SCALA E", ad est; area scoperta condominiale, ad sud; Edificio "SCALA F", ad ovest.

I dati catastali hanno identificato l'immobile a partire dalla sua costituzione il 10/09/1996 e sono conformi agli identificativi indicati nel titolo di proprietà in favore della debitrice e nel pignoramento. A questi identificativi corrisponde una planimetria catastale, di accatastamento ed ultima in atti, conforme allo stato dei luoghi accertato, a meno di differenze minime ricadenti nei limiti di tolleranza. In Allegato 27, documentazione catastale reperita.

Descrizione del bene

Il bene è stato ricavato all'interno dell'area scoperta condominiale, nella porzione compresa tra gli edifici "SCALA E" e "SCALA F". Lo stato dei luoghi è stato univocamente individuato poiché questa porzione, lungo i confini con l'area condominiale, è delimitata da paletti gialli, disposti a passo regolare, in modo da consentire la manovra e la sosta degli autoveicoli.

In Allegato 9, planimetria dello stato dei luoghi Lotto 9. In Allegato 18, repertorio fotografico.

Consistenza del bene

La superficie è di 213 mq.

La superficie commerciale è di 213 mq.

Consistenza millesimale: Non determinata.

Reperimento della mappa catastale

Per l'esatta individuazione dei beni pignorati è stato reperito presso l'Agenzia del Territorio lo stralcio cartografico di zona. Dallo stesso e dal confronto con la mappa satellitare reperita sul web, si rileva che la particella 1621 del foglio 54, identificativa del complesso edilizio alla via Antica Giardini, è correttamente individuata. Dal raffronto tra la mappa attuale (vax) e la mappa storica visionata presso l'Archivio cartaceo, è risultato che in Catasto Terreni, la particella 1621 (sulla quale è stato costruito l'intero complesso) corrisponde alla particella 65 del



foglio 54, appezzamento di terreno compravenduto con atto per Notaio Monda del 1992 (in favore dei danti causa della esecutata). In Allegato 45, cfr. vax catastale.

Sezione C

Indicare lo stato di possesso degli immobili

- A) Abitazione su tre livelli, con circostante area scoperta pertinenziale, porzione di villino bifamiliare, in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria n° 38, piani seminterrato, terra e primo più lastrico solare, in NCEU al foglio 55, p.lla 1119, sub 2, sub 4, sub 7. **Libero.**

L'intero compendio è nella disponibilità della procedura esecutiva, essendo state consegnate le chiavi alla custodia giudiziaria, in sede di accesso.

- B) Immobili in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36.
1) Locale sottotetto, scala C, quarto piano, int. 13, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 273. **Libero.**

Questo immobile, adibito impropriamente ad abitazione, era occupato da C.S. OMISSIS Salvatore in virtù di contratto di locazione del 2017 non registrato presso l'Agenzia delle Entrate, come verbalizzato dalla custodia giudiziaria nell'accesso del 23/05/2017. In seguito, come comunicato alla scrivente dalla custodia giudiziaria, è stato rilasciato dall'occupante ed ora è nella disponibilità della procedura esecutiva.

- 2) Posto auto scoperto, n° 18 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 148. **Libero.**
3) Locale sottotetto, scala C, quarto piano, int. 14, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 274. **Occupato.**

Questo immobile, adibito impropriamente ad abitazione, è occupato da N. A. OMISSIS Antonietta in virtù di comodato gratuito, come verbalizzato dalla custodia giudiziaria nell'accesso del 23/05/2017.

- 4) Posto auto scoperto, n° 8, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 138. **Occupato.**
Il posto auto scoperto è occupato da N. A. OMISSIS Antonietta, in virtù di comodato gratuito, come verbalizzato dalla custodia giudiziaria nell'accesso del 23/05/2017.
5) Monolocale con bagno, scala F, primo piano, int. 3 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 189. **Occupato.**

Questo immobile è occupato da P. M. OMISSIS Mariano in virtù di comodato gratuito, come verbalizzato dalla custodia giudiziaria nell'accesso del 28/04/2017.

- 6) Monolocale con bagno, scala F, primo piano, int. 9 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 241. **Occupato.**
Questo immobile è occupato da A.A. OMISSIS Armando in virtù di contratto di locazione non registrato, come verbalizzato dalla custodia giudiziaria nell'accesso del 28/04/2017.

- 7) Locale sottotetto, scala F, quarto piano, int. 12 (int. 11 catastale), in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 280. **Occupato.**



Questo immobile, adibito impropriamente ad abitazione, è occupato senza alcun contratto di locazione da M.E.D. OMISSIS Elena Daniela, come verbalizzato dalla custodia giudiziaria nell'accesso del 28/04/2017.

- 8) Area scoperta esclusiva, adibita ad area di parcheggio, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 3. **Libero.**

Esistenza di contratti di locazione registrati

Nessuno dei beni pignorati ricade nel caso previsto dal quesito, trattandosi di immobili allo stato liberi o detenuti *sine titulo* o detenuti in virtù di contratti non registrati e non opponibili alla procedura esecutiva.

Sezione D

Esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul compendio pignorato

Sezione A: Oneri e vincoli che rimarranno carico dell'aggiudicatario

Sui beni pignorati non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, archeologici né alcun vincolo di inalienabilità o di indivisibilità, opponibili a terzi.

I beni pignorati non ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico-archeologico, a vincolo paesaggistico, a vincolo idrogeologico.

Essi non ricadono in zona soggetta a rischio idraulico. Essi non ricadono in zona soggetta a servitù militari.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale né sono gravati da servitù pubbliche.

Da quanto accertato, essi non sono gravati da censo o livello.

Da quanto accertato presso l'Ufficio Usi Civici-UODF della Regione Campania, nel territorio di pertinenza del Comune di Giugliano in Campania, non vi sono terreni gravati da usi civici, come da certificazione acquisita.

Non esistono atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, gravanti sui beni in esame.

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del pignoramento del 2013.

Non risultano vincoli o servitù di natura condominiali gravanti sull'immobile che resteranno a carico dell'acquirente, se non quelli previsti dal c.c. sulla gestione delle parti comuni.

Risultano difformità catastali e urbanistico-edilizie che resteranno a carico dell'aggiudicatario, i cui costi di regolarizzazione sono stati detratti nella determinazione del Prezzo base di vendita di ciascuno dei beni pignorati.

Non risultano pratiche di contenzioso amministrativo in corso contro i debitori o irrogazioni di sanzioni amministrative, allo stato gravanti sui beni pignorati.

Non risultano ordinanze di demolizione inerenti gli immobili pignorati.

Non risultano provvedimenti di sequestro penale disposti dall'autorità giudiziaria, inerenti gli immobili pignorati.



Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Non esistono altre formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile, antecedenti alla trascrizione del pignoramento e che saranno cancellate a cura della procedura, oltre a quelle indicate in certificazione notarile, e già elencate.

In ordine alla **Trascrizione del 4/03/1993 ai nn. 7084/5536**, di Verbale di pignoramento immobili del 11/02/1993, repertorio 9425, a favore di Banca Popolare di Napoli Soc. Coop. a r.l.- Napoli, gravante sui beni in località Lago Patria, Via Lago Patria n° 38 si evidenzia che la trascrizione non è stata rinnovata al ventennio e pertanto risulta inefficace. In Allegato 28, nota di trascrizione reperita presso i RR.II.

La stessa ha dato impulso alla procedura 499/1993, promossa da Banca Popolare di Napoli Soc. Coop. a r.l. contro NOME E COGNOME ESECUTATA, F.F. OMISSIS Flora più due, riunita alla procedura NRGE 952/1989 a cui sono state riunite anche la 1062/1992, più 1571/1989 (estinta nel 2012), 1054/1989 (estinta nel 2012), 256/1991 (estinta nel 2012). Le procedure riunite 952/1989, 1062/1992 e 499/1993 sono ancora attive, ex ruolo Presidente Casoria firmatario dei decreti di trasferimento del 2015, poi scardinato al GE dott.ssa Correale ed ora al GE dott.ssa Hubler, in attesa di approvazione dello stato di riparto.

Dalla lettura del faldone e da quanto accertato presso il delegato dott. Michele Nastri è risultato che nell'ambito di queste procedure sono stati trasferiti tre Lotti inerenti beni diversi da quelli oggetto del pignoramento del 1993. In particolare: Lotto 1, in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria 29 al fol. 55, particella 1129, cat. C/1; Lotto 2, in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria 29 al fol 55, particella 9003, sub 18, cat. A/2; Lotto 3, in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria 29 al fol 55, particella 9035, sub 1, cat. A/2.

Infine, da quanto accertato presso l'Agenzia del Territorio, detti beni sono ubicati in zona diversa da quella in cui sono allocati i beni pignorati e pertanto si può asserire inequivocabilmente che i beni pignorati, in località Lago Patria, via Lago Patria 38, oggetto della presente procedura esecutiva non sono mai stati oggetto di precedenti trasferimenti in altre procedure esecutive.

Non esistono altre procedure esecutive pendenti contro l'esecutata gravanti sui beni in Giugliano in Campania, via Antica Giardini, Lotti 2, 3,4,5,6,7,8,9.

Spese fisse di gestione ed oneri condominiali insoluti.

In ordine alle spese fisse di gestione degli immobili, da quanto accertato è risultato quanto di seguito riportato.

- A) L'abitazione su tre livelli, con area scoperta pertinenziale, sita in Giugliano in Campania, località Lago Patria, via Lago Patria n° 38 è porzione di un villino bifamiliare e pertanto non è costituito il Condominio e non vi sono spese fisse di gestione.
- B) Gli Immobili in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36 fanno parte del complesso edilizio denominato "Parco Francesco Argenzio", con amministrazione



condominiale nella persona dell'avvocato Domenico Serino. Lo stesso ha fornito le seguenti informazioni, in ordine ad eventuali oneri insoluti :

- 1) Locale sottotetto, scala C, quarto piano, int. 13, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 273:
Spese fisse di gestione annue € 429,00.
Oneri insoluti ordinari e straordinari € 1.404,36.
- 2) Posto auto scoperto n° 18 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 148:
Spese fisse di gestione annue € 33,94.
Oneri insoluti ordinari e straordinari € 112,03.
- 3) Locale sottotetto, scala C, quarto piano, int. 14, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 274:
Spese fisse di gestione annue € 374,00.
Oneri insoluti ordinari e straordinari € 1.100,58.
- 4) Posto auto scoperto n° 8, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 138:
Spese fisse di gestione annue € 33,00.
Oneri insoluti ordinari e straordinari € 101,37.
- 5) Monocale, scala F, primo piano, int. 3 in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 189:
Spese fisse di gestione annue € 132,00.
Oneri insoluti ordinari e straordinari € 297,39.
- 6) Monocale, scala F, terzo piano, int. 9, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 241:
Spese fisse di gestione annue € 176,00.
Oneri insoluti ordinari e straordinari € 552,64.
- 7) Locale sottotetto, scala F, quarto piano, int. 12/11, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 280:
Spese fisse di gestione annue € 165,00.
Oneri insoluti ordinari e straordinari € 508,86.
- 8) Area scoperta esclusiva, in NCEU al foglio 54, particella 1621, sub 3.
Non vi sono allo stato spese fisse di gestione né oneri insoluti, trattandosi di bene per il quale non è mai stata determinata la consistenza millesimale.

In Allegato 37, risposta amministratore *p.t.*.

Sezione E

Regolarità edilizia ed urbanistica

Lo strumento urbanistico per via Lago Patria

I beni in esame ricadono in Zona Omogenea "B1- Zona di saturazione" del P.R.G. vigente del Comune di Giugliano in Campania, adottato dal Commissario *ad acta* con Delibera 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985. In particolare, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e/o di risanamento conservativo dell'edilizia esistente,



oltre ad interventi di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione a parità di volume, previo rilascio di titolo abilitativo diretto.

Lo strumento urbanistico per via Antica Giardini

I beni in esame ricadono in Zona Omogenea "B2-Zona di Completamento di primo grado" del P.R.G. vigente del Comune di Giugliano in Campania, adottato dal Commissario *ad acta* con Delibera 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985. In particolare, sono ammesse nuove costruzioni su lotto libero o incrementi delle volumetrie esistenti fino alla saturazione dei lotti nel rispetto degli Indici Fondiari di Zona. Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di risanamento conservativo. Tutti gli interventi sono subordinati al rilascio di titolo abilitativo diretto.

Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi per ciascuno dei beni pignorati di porzione di fabbricato censito presso il NCEU, ricadente all'interno del perimetro urbano, non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n° 380.

Regolarità urbanistico-edilizia dei beni in località Lago Patria, via Lago Patria n° 38.

Il villino bifamiliare di cui fa parte l'abitazione su tre livelli, con circostante area scoperta pertinenziale, fu costruito a metà degli anni Settanta, da D.N.R. OMISSIS e P.T. OMISSIS, in assenza di licenza edilizia.

Con prot. n°33036 del 30/09/1986, fu presentata da D.N.R. OMISSIS un'istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, per la sanatoria dell'intera costruzione abusiva.

Agli atti dell'Ufficio Condoni del Comune di Giugliano in Campania, la scrivente ha reperito il fascicolo della pratica, in attesa di istruttoria. In Allegato 35, cfr. copia integrale reperita presso la P.A.

La domanda di condono edilizio è corredata da: grafici, documentazione catastale, repertorio fotografico, perizia giurata con descrizione degli abusi, certificato di idoneità statica, modello con il calcolo dell'oblazione più ricevuta del pagamento della prima rata (€ 1.870.000). Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato ed i grafici allegati alla pratica di condono edilizio, risulta che:

Al piano seminterrato, nella zona vicina alla scala, il primo ambiente (tavernetta prospiciente la strada) presenta una superficie minore di quella indicata nel grafico di condono, dovuta all'arretramento dei due tompagni posti ad angolo sulla destra, rispetto alle facciate dell'edificio.

Al piano rialzato, non vi sono difformità.

Al primo piano, non vi sono difformità.

Per ciò che riguarda la difformità accertata al piano seminterrato e visibile anche sulla facciata, nell'angolo a destra, vi è da dire che:



Ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/1985, in attesa della definizione della pratica di condono da parte della P.A., l'istante può completare sotto la propria responsabilità le opere oggetto della domanda.

Secondo recenti sentenze del C.d.S., la realizzazione di interventi di completamento che non stravolgano l'immobile oggetto di domanda, (con la realizzazione cioè di un organismo edilizio completamente diverso da quello oggetto di sanatoria), non può da sola costituire oggetto di diniego della pratica di condono ancora in itinere.

Ciò premesso, e tenuto conto che la attuale posizione dei due tompagni ha determinato una riduzione della superficie oggetto di condono, si ritiene che questa particolare difformità non sia ostativa al rilascio della concessione in sanatoria.

Si fa presente inoltre che l'immobile non ricade in area sottoposta a specifici vincoli e le opere abusive oggetto di domanda di condono del 1986 non rientrano tra le opere non suscettibili di sanatoria.

Pertanto esso non rientra nei casi previsti dagli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47.

Costi per l'integrazione della domanda di sanatoria

Ai fini della definizione della pratica, allo stato essa non è procedibile, essendo carente di parte della documentazione necessaria per l'istruttoria. Pertanto va integrata con i grafici dello stato dei luoghi all'attualità, relazione tecnica asseverata all'attualità, pagamento del saldo dell'oblazione, pagamento di diritti di segreteria ed altro.

In via forfettaria, tenuto conto dell'epoca dell'abuso, del saldo dovuto per l'oblazione oltre interessi legali, dei diritti di segreteria e di tutti gli altri oneri dovuti, compreso spese tecniche, i costi e gli oneri per il perfezionamento della pratica di condono sono stimabili in € 15.000,00 (euro quindicimila/00 euro), salvo diversa determinazione del RUP all'esito della istruttoria.

Regolarità urbanistico-edilizia dei beni alla via Antica Giardini n° 36.

Da quanto accertato presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania, il complesso edilizio denominato "Parco Francesco Argenzio" fu costruito in virtù della Concessione edilizia n° 88 del 16/12/1994, per la costruzione di un complesso edilizio residenziale con attività commerciali al piano terra e della successiva Variante n° 84/97 del 11/11/1997 per il frazionamento di alcuni appartamenti più realizzazione di sottotetti non abitabili, entrambe rilasciate alla Società "OASI 1 Cooperativa Edilizia a r.l."

Per il complesso edilizio non fu mai richiesta e pertanto mai rilasciata alcuna autorizzazione all'abitabilità.

Agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giugliano in Campania, la scrivente ha reperito le due pratiche edilizie, complete di grafici.

In Allegato 36, cfr. copia a stralcio reperita presso la P.A.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato per ciascuno degli immobili pignorati, i rispettivi grafici catastali ed i grafici di concessione, è risultato quanto segue:

Locale sottotetto non abitabile, scala C, quarto piano, interno 13, sub 273.



Difformità riscontrate: Aumento di superficie, costruzione di tramezzature per la suddivisione interna del locale (nei grafici di concessione del 1997 e nel grafico catastale del 1999 rappresentato come ambiente unico, privo di servizio igienico, aperture, balconi e con la dicitura non abitabile), costruzione di un bagno, apertura di affacci per l'aeroilluminazione dei singoli ambienti ricavati, più realizzazione di due balconi. Cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in unità abitativa.

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania, non sono stati reperiti titoli abilitativi per questi interventi, da ritenersi abusivi.

Sanabilità e costi degli illeciti edilizi riscontrati

L'illecito edilizio non è sanabile con la richiesta di un accertamento di conformità ex-artt. 36 e 37 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, T.U. per l'Edilizia, trattandosi di illecito edilizio difforme dalla disciplina urbanistica vigente.

L'illecito edilizio riscontrato non è condonabile ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i. poiché, pur rientrando nella tipologia di abusi edilizi sanabili, non vi è alcuna certezza oggettiva sull'epoca dell'abuso e che le opere abusive siano state ultimate in epoca antecedente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono, Legge 326/2003 (1° ottobre 2003).

Per l'immobile in esame non sono state reperate ordinanze di demolizione. In assenza di ordinanze di demolizione e di irrogazione dei sanzioni amministrative ai sensi del DPR 380/2001 come recentemente modificato, dagli aventi diritto potrebbe essere invocata l'irrogazione di una sanzione pecuniaria in alternativa alla riduzione in pristino, secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 34 del DPR 380/2001 trattandosi di immobile nel quale la rimozione delle opere abusive, eseguite in difformità dal titolo edilizio, non può avvenire senza pregiudizio per la porzione eseguita in conformità.

I costi non sono stimabili, trattandosi di sanzione che viene stabilita dal RUP all'esito dell'istruttoria della pratica.

Posto auto scoperto, distinto con il n° 18, sub 148

Difformità riscontrate: nessuna.

Locale sottotetto non abitabile, quarto piano, interno 14, sub 274.

Difformità riscontrate: Aumento di superficie, costruzione di tramezzature per la suddivisione interna del locale (nei grafici di concessione del 1997 e nel grafico catastale del 1999 rappresentato come ambiente unico, privo di servizio igienico, aperture, balconi e con la dicitura non abitabile), costruzione di un bagno, apertura di finestre e di portefinestre, realizzazione di due balconi. Cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in unità abitativa.

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania, non sono stati reperiti titoli abilitativi per questi interventi, da ritenersi abusivi.



Sanabilità e costi degli illeciti edilizi riscontrati

L'illecito edilizio non è sanabile con la richiesta di un accertamento di conformità ex-artt. 36 e 37 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, T.U. per l'Edilizia, trattandosi di illecito edilizio difforme dalla disciplina urbanistica vigente.

L'illecito edilizio riscontrato non è condonabile ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i. poiché, pur rientrando nella tipologia di abusi edilizi sanabili, non vi è alcuna certezza oggettiva sull'epoca dell'abuso e che le opere abusive siano state ultimate in epoca antecedente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono, Legge 326/2003 (1° ottobre 2003). Per l'immobile in esame non esistono ordinanze di demolizione.

Ai sensi del DPR 380/2001 come recentemente modificato, dagli aventi diritto potrebbe essere invocata l'irrogazione di una sanzione pecuniaria in alternativa alla riduzione in pristino, secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 34 del DPR 380/2001 trattandosi di immobile nel quale la rimozione delle opere abusive, eseguite in difformità dal titolo edilizio, non può avvenire senza pregiudizio per la porzione eseguita in conformità. I costi non sono stimabili, trattandosi di sanzione che viene stabilita dal RUP all'esito dell'istruttoria della pratica.

Posto auto scoperto, distinto con il n° 8, sub 138.

Difformità riscontrate: nessuna.

Monocale ad uso abitazione, scala F, primo piano, interno 3, sub 189.

Difformità riscontrate: diversa geometria e superficie del locale bagno, ricavato all'interno del monocale.

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania, non è stata reperita alcuna comunicazione di inizio lavori, presentata per questi interventi, da ritenersi abusivi.

Sanabilità e costi degli illeciti edilizi riscontrati

Secondo il disposto dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001, la mancata comunicazione di inizio lavori è sanabile con il pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro, da corrispondere all'atto della comunicazione al SUE competente, dell'avvenuta realizzazione di interventi in assenza di CILA.

Monocale ad uso abitazione, scala F, terzo piano, interno 9, sub 241.

Difformità riscontrate: diversa geometria e superficie del locale bagno, ricavato all'interno del monocale.

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania, non è stata reperita alcuna comunicazione presentata per questi interventi, da ritenersi abusivi.

Sanabilità e costi degli illeciti edilizi riscontrati

L'illecito edilizio riscontrato è sanabile direttamente con il pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro.



Locale sottotetto non abitabile, scala F, quarto piano, interno 12 (11 catastale), sub 280.

Difformità riscontrate: Aumento di superficie, costruzione di tramezzature per realizzazione di un bagno, apertura di affacci per l'aeroilluminazione, realizzazione di un balcone. Cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile in unità abitativa. Nei grafici di concessione del 1997 e nel grafico catastale del 1999, l'immobile è rappresentato come ambiente unico, privo di servizi igienici, aperture, balcone e con la dicitura non abitabile).

Agli atti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania, non sono stati reperiti titoli abilitativi per questi interventi, da ritenersi abusivi.

Sanabilità e costi degli illeciti edilizi riscontrati

L'illecito edilizio non è sanabile con la richiesta di un accertamento di conformità ex-artt. 36 e 37 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, T.U. per l'Edilizia, trattandosi di illecito edilizio difforme dalla disciplina urbanistica vigente.

L'illecito edilizio riscontrato non è condonabile ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i. poiché, pur rientrando nella tipologia di abusi edilizi sanabili, non vi è alcuna certezza oggettiva sull'epoca dell'abuso e che le opere abusive siano state ultimate in epoca antecedente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono, Legge 326/2003 (1° ottobre 2003).

Per l'immobile in esame non esistono ordinanze di demolizione. Pertanto dagli aventi diritto potrebbe essere invocata l'irrogazione di una sanzione pecuniaria in alternativa alla riduzione in pristino, secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 34 del DPR 380/2001, trattandosi di immobile nel quale la rimozione delle opere abusive, eseguite in difformità dal titolo edilizio, non può avvenire senza pregiudizio per la porzione eseguita in conformità.

Allo stato i costi non sono stimabili, trattandosi di sanzione che viene stabilita all'esito dell'istruttoria della pratica.

Area scoperta esclusiva, ad uso parcheggio, sub 3.

Difformità riscontrate: nessuna.

Sezione F**Formazione dei lotti.**

I beni pignorati costituiscono nove unità immobiliari autonomamente utilizzabili, vendibili in nove lotti distinti, di seguito sinteticamente descritti.

Lotto 1

Piena ed intera proprietà di Abitazione su tre livelli con circostante area scoperta pertinenziale, sita in Giugliano in Campania, località Lago Patria, Via Lago Patria n° 38, porzione di un villino bifamiliare, catastalmente costituita da unità immobiliari distinte, riportate in NCEU del Comune di Giugliano in Campania con i seguenti identificativi:



- 1) Immobile al foglio 55, particella 1119, sub 2, cat. A/7 PT-P1.
- 2) Immobile al foglio 55, particella 1119, sub 4, cat. C/2, PS1.
- 3) Immobile al foglio 55, particella 1119, sub 7, bcnc (bene comune non censibile).

L'immobile è composto da: ingresso, corridoio, soggiorno-tinello con annessa cucina, camera, due balconi, al piano rialzato; disimpegno, tre camere, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconate, al primo piano; deposito-tavernetta, cucina, bagno ripostiglio, al piano seminterrato. Al piano rialzato: la superficie utile è di 87.50 mq. La superficie scoperta è di 19 mq.

Al primo piano: la superficie utile del è di 82.50 mq. La superficie scoperta è di 30 mq.

Al piano seminterrato la superficie utile è di 88.50 mq.

La superficie del lastrico solare praticabile è di 114 mq.

La superficie dell'area scoperta pertinenziale è di 160 mq.

La superficie commerciale è di 285 mq.

Prezzo base di vendita: V_{Lotto1} = € 239.000,00 (euro duecentotrentanovemila/00).

Lotto 2

Piena ed intera proprietà di Locale sottotetto non abitabile, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala C, quarto piano, interno 13. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 273, cat.C/2, composto da: ingresso, cucina-tinello, due camere, bagno, disimpegno, oltre a due balconi.

La superficie utile è di 84 mq. La superficie scoperta è di 17 mq.

La superficie commerciale è di 102 mq.

Prezzo base di vendita: € 35.300,00 (euro trentacinquemilatrecento/00).

Lotto 3

Piena ed intera proprietà di Posto auto scoperto, distinto con il n° 18, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 148, cat.C/6.

Contrassegnato da strisce gialle appena visibili, è privo di numero identificativo.

E' il primo di una batteria di posti auto, posti parallelamente al muro di recinzione del complesso edilizio, confinante con la proprietà aventi causa Granata Rosa, in prossimità dell'edificio "SCALA C".

La superficie commerciale è di 12 mq.

Prezzo base di vendita: € 3.850,00 (euro tremilaottocentocinquanta/00).

Lotto 4

Piena ed intera proprietà di Locale sottotetto non abitabile, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala C, quarto piano, interno 14. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 274,



cat.C/2, composto da: soggiorno-tinello con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno, oltre a due balconi.

La superficie utile è di 72.50 mq. La superficie scoperta è di 14 mq.

La superficie commerciale è di 89 mq.

Prezzo base di vendita: € 30.900,00 (euro trentamilanovecento/00).

Lotto 5

Piena ed intera proprietà di Posto auto scoperto, distinto con il n° 8, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 138, cat.C/6.

Non contrassegnato da strisce gialle e privo di numero identificativo, è ubicato all'interno di una fila di più posti auto, ricavati all'interno dell'area scoperta comune e posti in prossimità dell'edificio "SCALA C".

La superficie commerciale è di 12 mq.

Prezzo base di vendita: € 3.860,00 (euro tremilaottocentosessanta/00).

Lotto 6

Piena ed intera proprietà di Monolocale ad uso abitazione, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala F, primo piano, interno 3. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 189, cat. A/2, composto da: ambiente unico dotato di angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) il bagno, oltre ad un balcone.

La superficie utile è di 30 mq. La superficie scoperta è di 5.5 mq.

La superficie commerciale è di 36 mq.

Prezzo base di vendita: € 38.200.000,00 (euro trentottomiladuecento/00).

Lotto 7

Piena ed intera proprietà di Monolocale ad uso abitazione, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala F, terzo piano, interno 9. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 241, cat. A/2, composto da un unico ambiente con angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) il bagno, oltre ad un balcone.

La superficie utile è di 30 mq. La superficie scoperta è di 5.5 mq.

La superficie commerciale è di 36 mq.

Prezzo base di vendita: € 37.900.000,00 (euro trentasettemilanovecento/00).

Lotto 8

Piena ed intera proprietà di Locale sottotetto non abitabile, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala F, quarto piano, interno 12 (11 catastale). Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella



1621, sub 280, cat.C/2, composto da: un unico ambiente con angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) un minuscolo bagno, oltre ad un balcone ricavato nella profondità della falda del tetto.

La superficie utile è di 26.50 mq. La superficie scoperta è di 5 mq.

La superficie commerciale è di 34 mq.

Prezzo base di vendita: € 11.400,00 (euro undicimilaquattrocento/00).

Lotto 9

Piena ed intera proprietà di Area scoperta esclusiva, ad uso parcheggio, sita in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio. Riportata in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 3, cat.C/6.

Ricavata all'interno dell'area scoperta condominiale, nella porzione compresa tra gli edifici "SCALA E" e "SCALA F" e delimitata da paletti gialli, disposti a passo regolare, in modo da consentire la manovra e la sosta degli autoveicoli.

La superficie commerciale è di 213 mq.

Prezzo base di vendita: € 43.000,00 (euro quarantatremila).

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

Nessuno degli immobili in esame è stato pignorato *pro quota*; non ricadono quindi nei casi previsti dal quesito.

Sezione G

Valore dei beni e costi

Valutazione dei beni.

Per la determinazione del più probabile "valore di mercato" dei beni in esame, si è proceduto redigendo una stima diretta con il metodo sintetico-comparativo -normalmente usato nel caso di immobili ubicati in zone urbanizzate con un alto numero di transazioni- che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo. Esso è essenzialmente basato sulle analisi di mercato e la comparazione del bene da valutare con un certo numero di immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame e che possano essere sostanzialmente analoghi per tipologia, destinazione d'uso, categoria catastale, finiture, e dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di ordinarietà e di libero mercato. Nello specifico, il metodo si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da agenzie immobiliari operanti nella zona con quelli ottenuti dai borsini immobiliari (listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, della Borsa Immobiliare Italiana, dell'Osservatorio Gabetti ed altri). Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al cespite da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" il bene, in funzione di determinate caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'edificio e dal cespite rispetto al campione degli immobili rilevati.



Lotto 1**Abitazione in Giugliano in Campania, località Lago Patria, Via Lago Patria n° 38**Indagini di mercato di tipo diretto

Le risultanze delle indagini effettuate presso Agenzie immobiliari operanti in zona hanno rilevato che, nel breve periodo, i valori unitari per immobili simili sono oscillati nell'intervallo: $V_m = \text{€}/\text{mq}$ 850,00/1.200,00

Indagini di mercato di tipo indiretto

Le mercuriali acquisite dai borsini immobiliari, nel breve periodo, sono le seguenti:

- Fonte OMI dell'Agenzia del Territorio
 $V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.150,00/1.750,00
- Fonte Borsinoimmobiliare.it
 $V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.100,00/1.730,00
 - Fonte Osservatorio Immobiliare di Mercato-Immobiliare.Info
 $V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.000,00/1.600,00

Sulla base delle quotazioni suddette e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (vetustà, finiture, stato di conservazione, sanabilità di illeciti edilizi) degli immobili, dell'edificio di cui fanno parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, dell'accessibilità automobilistica alla zona, nell'ipotesi di immobili ricadenti nella microzona di riferimento e/o in zone limitrofe, liberi da vincoli o gravami e commerciabili in condizioni di libero mercato, può essere assunto come parametro di riferimento il seguente valore unitario: $V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.000,00.

$V_{\text{Lotto 1}} = \text{mq } 285 \times 1.000,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€}285.000,00$

Adeguamenti e correzioni della stima e prezzo base di vendita del Lotto 1

In ossequio al dettato del novellato art. 568 c.p.c., il valore stimato in condizioni virtuali di libero mercato e per immobili liberamente commerciabili deve essere riferito al bene in esame, sulla base delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oltre alla necessità di garantire in sede di aggiudicazione un prezzo base di vendita depurato di tutti gli eventuali oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Dall'importo stimato devono essere decurtati tutti i costi occorrenti, per gli oneri di regolarizzazione:

Costi per il perfezionamento della pratica di condono edilizio: € 15.000,00.

Costi per la regolarizzazione catastale: € 1.800,00.

Costi per la redazione dell'APE: € 600,00.

Tenuto conto inoltre dello stato manutentivo dell'immobile, sul quale può essere espresso solo un giudizio sommario sulla qualità di impianti e strutture, si ritiene applicabile una riduzione del valore di mercato stimato per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto e per mancanza di qualità del bene nella misura percentuale del 10%, pari a € 28.500,00.

Da cui il Prezzo base di vendita del Lotto 1 è:

$V_{\text{Lotto1}} = \text{€ } 239.000,00$ (euro duecentotrentanovemila/00).



Immobili in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36Indagini di mercato di tipo diretto

Le risultanze delle indagini effettuate presso Agenzie immobiliari operanti in zona hanno rilevato che, nel breve periodo, i valori unitari per immobili simili sono oscillati nell'intervallo:

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.200,00/1.500,00 per Abitazioni

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 800,00/1.000,00 per Box auto

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 500,00/600,00 per Box multipli/Autorimesse

Indagini di mercato di tipo indiretto

Le mercuriali acquisite dai borsini immobiliari, nel breve periodo, sono le seguenti:

- Fonte OMI dell'Agenzia del Territorio

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.100,00/1.700,00 per Abitazioni

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 700,00/1.050,00 per Box auto

- Fonte Borsinoimmobiliare.it

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.000,00/1.530,00 per Abitazioni

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 600,00/900,00 per Box auto

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 430,00/640,00 per Autorimesse/Garages

- Fonte Osservatorio Immobiliare di Mercato-Immobiliare.Info

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.250,00/1.500,00 per Abitazioni

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 600,00/1.100,00 per Box auto

Lotto 2**Locale sottotetto non abitabile, scala C, quarto piano, interno 13.**

Sulla base delle quotazioni rilevate e tenuto conto del contesto in cui è ubicato il bene e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (vetustà, finiture, stato di conservazione, stato di occupazione), dell'accessibilità automobilistica alla zona, nell'ipotesi di immobili ricadenti in zone limitrofe e commerciabili in condizioni di libero mercato, può essere assunto come parametro di riferimento il seguente valore unitario: $V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.200,00.

Questo valore deve essere riferito al bene da stimare, utilizzando opportuni coefficienti di deprezzamento.

In particolare, sono stati individuati i tre fattori che maggiormente incidono sulla formazione del prezzo, attribuendo agli stessi i seguenti coefficienti correttivi del prezzo unitario individuato:

-Destinazione d'uso: trattandosi di immobile destinato a sottotetto non abitabile (anche se impropriamente utilizzato come abitazione), con una particolare conformazione, altezza interna minima e media inferiori agli standard previsti per un sottotetto abitabile, si ritiene congruo un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.40;

-Conformità urbanistico-edilizia: trattandosi di immobile nel quale sono presenti abusi edilizi non sanabili, si ritiene congruo un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0.80;



-Vetustà e stato di conservazione: trattandosi di un immobile, in buono stato di conservazione e con finiture similari a quelle presenti negli altri immobili del comprensorio in esame, si ritiene congruo un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1,00;

Da cui, per il bene in esame, deriva il seguente valore di mercato:

$$V_{\text{Lotto2}} = \text{mq } 102 \times 1.200,00 \text{ €/mqx } (0.40 \times 0.80 \times 1.00) = \text{€ } 39.168,00.$$

Adeguamenti e correzioni della stima e prezzo base di vendita del Lotto 2

In ossequio al dettato del novellato art. 568 c.p.c., il valore stimato in condizioni virtuali di libero mercato e per immobili liberamente commerciabili deve essere riferito al bene in esame, sulla base delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oltre alla necessità di garantire in sede di aggiudicazione un prezzo base di vendita depurato di tutti gli eventuali oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Dall'importo stimato devono essere decurtati tutti i costi occorrenti, per gli oneri di regolarizzazione:

Costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00.

Oneri condominiali insoluti: € 1.404,36.

Tenuto conto inoltre dello stato manutentivo dell'immobile, sul quale può essere espresso solo un giudizio sommario sulla qualità di impianti e strutture, si ritiene applicabile una riduzione del valore di mercato stimato per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto e per mancanza di qualità del bene nella misura percentuale del 5%, pari a € 1.958,00.

Da cui il Prezzo base di vendita del Lotto 2 è:

$$V_{\text{Lotto2}} = \text{€ } 35.300,00 \text{ (euro trentacinquemilatrecento/00)}.$$

Lotto 3

Posto auto scoperto, distinto con il n° 18.

Sulla base delle quotazioni rilevate e tenuto conto che si tratta di posto auto scoperto all'interno di parco custodito, si può assumere il seguente valore unitario:

$V_m = \text{€/mq } 330,00$, pari ad 1/3 del Valore unitario prescelto per la tipologia Box auto singolo ($V_m = \text{€/mq } 1.000,00$).

Da cui deriva:

$$V_{\text{Lotto3}} = \text{mq } 12 \times 330,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.960,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima e prezzo base di vendita del Lotto 3

Dall'importo stimato devono essere decurtati gli oneri condominiali insoluti pari a: € 112,03.

Da cui il Prezzo base di vendita del Lotto 3 è:

$$V_{\text{Lotto3}} = \text{€ } 3.850,00 \text{ (euro tremilaottococinquanta/00)}.$$

Lotto 4

Locale sottotetto non abitabile, scala C, quarto piano, interno 14.



Sulla base delle quotazioni rilevate e tenuto conto del contesto in cui è ubicato il bene e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (vetustà, finiture, stato di conservazione, stato di occupazione), si assume il seguente valore unitario: $V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.200,00, con i seguenti coefficienti correttivi, riferiti al bene in esame:

-Destinazione d'uso: trattandosi di sottotetto non abitabile, con una altezza interna -minima e media- inferiori agli standard previsti per un sottotetto abitabile, il coefficiente di omogeneizzazione è di 0.40;

-Conformità urbanistico-edilizia: trattandosi di immobile nel quale sono presenti abusi edilizi non sanabili, il coefficiente di omogeneizzazione è di 0.80;

-Vetustà e stato di conservazione: trattandosi di un immobile, in un discreto stato di conservazione e con finiture simili a quelle presenti negli altri immobili del comprensorio in esame, il coefficiente di omogeneizzazione è di 1,00;

Da cui, per il bene in esame, deriva il seguente valore di mercato:

$V_{\text{Lotto4}} = \text{mq } 89 \times 1.200,00 \text{ €}/\text{mq} \times (0.40 \times 0.80 \times 1.00) = \text{€ } 34.176,00.$

Adeguamenti e correzioni della stima e prezzo base di vendita del Lotto 4

Dall'importo stimato devono essere decurtati tutti i costi occorrenti, per gli oneri di regolarizzazione:

Costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00.

Oneri condominiali insoluti: € 1.100,58.

Tenuto conto inoltre dello stato manutentivo dell'immobile, sul quale può essere espresso solo un giudizio sommario sulla qualità di impianti e strutture, si ritiene applicabile una riduzione del valore di mercato stimato per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto e per mancanza di qualità del bene nella misura percentuale del 5%, pari a € 1.709,00.

Da cui il Prezzo base di vendita del Lotto 4 è:

$V_{\text{Lotto4}} = \text{€ } 30.900,00$ (euro trentamilanovecento/00).

Lotto 5

Posto auto scoperto, distinto con il n° 8.

Sulla base delle quotazioni rilevate e tenuto conto che si tratta di posto auto scoperto all'interno di parco custodito, si può assumere il seguente valore unitario:

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 330,00, pari a 1/3 del Valore unitario prescelto per la tipologia Box auto singolo ($V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.000,00).

Da cui deriva:

$V_{\text{Lotto5}} = \text{mq } 12 \times 330,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 3.960,00$

Adeguamenti e correzioni della stima e prezzo base di vendita del Lotto 3

Dall'importo stimato devono essere decurtati gli oneri condominiali insoluti pari a: € 101,37.

Da cui il Prezzo base di vendita del Lotto 5 è:

$V_{\text{Lotto5}} = \text{€ } 3.860,00$ (euro tremilaottocentosessanta/00).



Lotto 6**Monocale ad uso abitazione, scala F, primo piano, interno 3.**

Sulla base delle quotazioni rilevate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (vetustà, finiture, stato di conservazione, sanabilità di illeciti edilizi) dell'immobile, dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, dell'accessibilità automobilistica alla zona, nell'ipotesi di immobili ricadenti nella microzona di riferimento e/o in zone limitrofe, liberi da vincoli o gravami e commerciabili in condizioni di libero mercato, può essere assunto come parametro di riferimento il seguente valore unitario: $V_m = \text{€/mq } 1.200,00$.

$V_{\text{Lotto 6}} = \text{mq } 36 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€}43.200,00$

Adeguamenti e correzioni della stima e prezzo base di vendita del Lotto 6

Dall'importo stimato devono essere decurtati tutti i costi occorrenti, per gli oneri di regolarizzazione:

Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 1.000,00.

Costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00.

Costi per la redazione dell'APE: € 200,00.

Oneri condominiali insoluti: € 297,39

Tenuto conto inoltre dello stato manutentivo dell'immobile, sul quale può essere espresso solo un giudizio sommario sulla qualità di impianti e strutture, si ritiene applicabile una riduzione del valore di mercato stimato per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto e per mancanza di qualità del bene nella misura percentuale del 7%, pari a € 3.024,00.

Da cui il Prezzo base di vendita del Lotto 6 è:

$V_{\text{Lotto 6}} = \text{€} 38.200.000,00$ (euro trentottomiladuecento/00).

Lotto 7**Monocale ad uso abitazione, scala F, terzo piano, interno 9.**

Sulla base delle quotazioni rilevate e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (vetustà, finiture, stato di conservazione, sanabilità di illeciti edilizi) dell'immobile, dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, dell'accessibilità automobilistica alla zona, nell'ipotesi di immobili ricadenti nella microzona di riferimento e/o in zone limitrofe, liberi da vincoli o gravami e commerciabili in condizioni di libero mercato, può essere assunto come parametro di riferimento il seguente valore unitario: $V_m = \text{€/mq } 1.200,00$.

$V_{\text{Lotto 6}} = \text{mq } 36 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€}43.200,00$

Adeguamenti e correzioni della stima e prezzo base di vendita del Lotto 6

Dall'importo stimato devono essere decurtati tutti i costi occorrenti, per gli oneri di regolarizzazione:

Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 1.000,00.



Costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00.

Costi per la redazione dell'APE: € 200,00.

Oneri condominiali insoluti: € 552,64.

Tenuto conto inoltre dello stato manutentivo dell'immobile, sul quale può essere espresso solo un giudizio sommario sulla qualità di impianti e strutture, si ritiene applicabile una riduzione del valore di mercato stimato per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto e per mancanza di qualità del bene nella misura percentuale del 7%, pari a € 3.024,00.

Da cui il Prezzo base di vendita del Lotto 7 è:

$V_{\text{Lotto7}} = € 37.900.000,00$ (euro trentasettemilanovecento/00).

Lotto 8

Locale sottotetto non abitabile, scala F, quarto piano, interno 12 (11 catastale).

Sulla base delle quotazioni rilevate e tenuto conto del contesto in cui è ubicato il bene e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si assume il seguente valore unitario: $V_m = €/\text{mq}$ 1.200,00, con i seguenti coefficienti correttivi, riferiti al bene in esame:

-Destinazione d'uso: trattandosi di sottotetto non abitabile, privo dei requisiti minimi previsti per un sottotetto abitabile, il coefficiente di omogeneizzazione è di 0.40;

-Conformità urbanistico-edilizia: trattandosi di immobile nel quale sono presenti abusi edilizi non sanabili, il coefficiente di omogeneizzazione è di 0.80;

-Vetustà e stato di conservazione: trattandosi di un immobile, in un discreto stato di conservazione e con finiture similari a quelle presenti negli altri immobili del comprensorio in esame, il coefficiente di omogeneizzazione è di 1,00;

Da cui, per il bene in esame, deriva il seguente valore di mercato:

$V_{\text{Lotto8}} = \text{mq } 34 \times 1.200,00 €/\text{mq} \times (0.40 \times 0.80 \times 1.00) = € 13.056,00.$

Adeguamenti e correzioni della stima e prezzo base di vendita del Lotto 8

Dall'importo stimato devono essere decurtati tutti i costi occorrenti, per gli oneri di regolarizzazione:

Costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00.

Oneri condominiali insoluti: € 508,86.

Tenuto conto inoltre dello stato manutentivo dell'immobile, sul quale può essere espresso solo un giudizio sommario sulla qualità di impianti e strutture, si ritiene applicabile una riduzione del valore di mercato stimato per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto e per mancanza di qualità del bene nella misura percentuale del 5%, pari a € 653,00.

Da cui il Prezzo base di vendita del Lotto 8 è:

$V_{\text{Lotto8}} = € 11.400,00$ (euro undicimilaquattrocento/00).



Lotto 9**Area scoperta esclusiva, destinata a parcheggio**

Sulla base delle quotazioni rilevate e tenuto conto che si tratta di area scoperta di parcheggio, all'interno di parco custodito, attualmente non suddivisa in singoli posti auto delimitati da strisce, ma che, per caratteristiche geometriche e da quanto accertato in sede di accesso, ha una capienza di posti per soli 10 autoveicoli, si può assumere il seguente valore unitario:

$V_m = \text{€}/\text{mq}$ 200,00, pari al 30% del Valore unitario minimo prescelto per la tipologia Box multiplo/Garage ($V_m = \text{€}/\text{mq}$ 600,00).

Da cui deriva:

$V_{\text{Lotto9}} = \text{mq } 213 \times 200,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€ } 42.600,00$

Prezzo base di vendita, in cifra tonda: $V_{\text{Lotto9}} = \text{€ } 43.000,00$ (euro quarantatremila).

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita di ciascun Lotto sono di seguito indicati:

Lotto 1

Piena ed intera proprietà di Abitazione su tre livelli con circostante area scoperta pertinenziale, sita in Giugliano in Campania, località Lago Patria, Via Lago Patria n° 38, porzione di un villino bifamiliare, catastalmente costituita da unità immobiliari distinte, riportate in NCEU del Comune di Giugliano in Campania con i seguenti identificativi:

- 1) Immobile al foglio 55, particella 1119, sub 2, cat. A/7 PT-P1.
- 2) Immobile al foglio 55, particella 1119, sub 4, cat. C/2, PS1.
- 3) Immobile al foglio 55, particella 1119, sub 7, bcnc (bene comune non censibile).

L'immobile è composto da: ingresso, corridoio, soggiorno-tinello con annessa cucina, camera, due balconi, al piano rialzato; disimpegno, tre camere, bagno, corridoio, ripostiglio, due balconate, al primo piano; deposito-tavernetta, cucina, bagno ripostiglio, al piano seminterrato.

Al piano rialzato: la superficie utile è di 87.50 mq. La superficie scoperta è di 19 mq.

Al primo piano: la superficie utile del è di 82.50 mq. La superficie scoperta è di 30 mq.

Al piano seminterrato la superficie utile è di 88.50 mq.

La superficie del lastrico solare praticabile è di 114 mq.

La superficie dell'area scoperta pertinenziale è di 160 mq.

La superficie commerciale è di 285 mq.

Prezzo base di vendita: € 239.000,00 (euro duecentotrentanovemila/00).

Lotto 2

Piena ed intera proprietà di Locale sottotetto non abitabile, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala C, quarto piano, interno 13. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 273,



cat.C/2, composto da: ingresso, cucina-tinello, due camere, bagno, disimpegno, oltre a due balconi.

La superficie utile è di 84 mq. La superficie scoperta è di 17 mq.

La superficie commerciale è di 102 mq.

Prezzo base di vendita: € 35.300,00 (euro trentacinquemilatrecento/00).

Lotto 3

Piena ed intera proprietà di Posto auto scoperto, distinto con il n° 18, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 148, cat.C/6.

Contrassegnato da strisce gialle appena visibili, è privo di numero identificativo.

E' il primo di una batteria di posti auto, posti parallelamente al muro di recinzione del complesso edilizio, confinante con la proprietà aventi causa Granata Rosa, in prossimità dell'edificio "SCALA C".

La superficie commerciale è di 12 mq.

Prezzo base di vendita: € 3.850,00 (euro tremilaottocentocinquanta/00).

Lotto 4

Piena ed intera proprietà di Locale sottotetto non abitabile, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala C, quarto piano, interno 14. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 274, cat.C/2, composto da: soggiorno-tinello con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno, oltre a due balconi.

La superficie utile è di 72.50 mq. La superficie scoperta è di 14 mq.

La superficie commerciale è di 89 mq.

Prezzo base di vendita: € 30.900,00 (euro trentamilanovecento/00).

Lotto 5

Piena ed intera proprietà di Posto auto scoperto, distinto con il n° 8, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 138, cat.C/6.

Non contrassegnato da strisce gialle e privo di numero identificativo, è ubicato all'interno di una fila di più posti auto, ricavati all'interno dell'area scoperta comune e posti in prossimità dell'edificio "SCALA C".

La superficie commerciale è di 12 mq.

Prezzo base di vendita: € 3.860,00 (euro tremilaottocentosessanta/00).

Lotto 6

Piena ed intera proprietà di Monocale ad uso abitazione, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala F, primo piano, interno 3. Riportato



in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 189, cat. A/2, composto da: ambiente unico dotato di angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) il bagno, oltre ad un balcone.

La superficie utile è di 30 mq. La superficie scoperta è di 5.5 mq.

La superficie commerciale è di 36 mq.

Prezzo base di vendita: € 38.200.000,00 (euro trentottomiladuecento/00).

Lotto 7

Piena ed intera proprietà di Monocale ad uso abitazione, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala F, terzo piano, interno 9. Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 241, cat. A/2, composto da un unico ambiente con angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) il bagno, oltre ad un balcone.

La superficie utile è di 30 mq. La superficie scoperta è di 5.5 mq.

La superficie commerciale è di 36 mq.

Prezzo base di vendita: € 37.900.000,00 (euro trentasettemilanovecento/00).

Lotto 8

Piena ed intera proprietà di Locale sottotetto non abitabile, sito in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio, scala F, quarto piano, interno 12 (11 catastale). Riportato in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 280, cat.C/2, composto da: un unico ambiente con angolo cottura, nel quale è stato ricavato (sulla destra per chi entra) un minuscolo bagno, oltre ad un balcone ricavato nella profondità della falda del tetto.

La superficie utile è di 26.50 mq. La superficie scoperta è di 5 mq.

La superficie commerciale è di 34 mq.

Prezzo base di vendita: € 11.400,00 (euro undicimilaquattrocento/00).

Lotto 9

Piena ed intera proprietà di Area scoperta esclusiva, ad uso parcheggio, sita in Giugliano in Campania, via Antica Giardini n° 36, Parco Francesco Argenzio. Riportata in NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 1621, sub 3, cat.C/6.

Ricavata all'interno dell'area scoperta condominiale, nella porzione compresa tra gli edifici "SCALA E" e "SCALA F" e delimitata da paletti gialli, disposti a passo regolare, in modo da consentire la manovra e la sosta degli autoveicoli.

La superficie commerciale è di 213 mq.

Prezzo base di vendita: € 43.000,00 (euro quarantatremila).



Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo dott. Di Lonardo per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 17 novembre 2017

L'Esperto
Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATI 1-9 GRAFICO STATO DEI LUOGHI DEI 9 LOTTI
ALLEGATI 10-18 REPERTORIO FOTOGRAFICO DEI 9 LOTTI
ALLEGATI 19-27 DOCUMENTAZIONE CATASTALE DEI 9 LOTTI
ALLEGATO 28 TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO 1993
ALLEGATO 29 TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO 2013
ALLEGATO 30 ATTO NOTAIO MONDA DEL 1989
ALLEGATO 31 TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO MONDA DEL 1989
ALLEGATO 32 TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO MONDA DEL 1992
ALLEGATO 33 ATTO NOTAIO MONDA LUGLIO 1999
ALLEGATO 34 ATTO NOTAIO MONDA OTTOBRE 1999
ALLEGATO 35 PRATICA DI CONDONO LAGO PATRIA
ALLEGATO 36 TITOLI EDILIZI VIA ANTICA GIARDINI
ALLEGATO 37 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE PARCO ARGENZIO
ALLEGATI 38-43 SOVRAPPOSIZIONE STATO LUOGHI-CATASTO LOTTI 2,4,6,7,8,9
ALLEGATO 44 STRALCIO DI MAPPA FOGLIO 55
ALLEGATO 45 STRALCIO DI MAPPA FOGLIO 54

