

Tribunale Ordinario di Napoli Nord
Sezione III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al
n° R.G.E.
Giudice dell'esecuzione: dott .ssa

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con decreto del 24/04/2019 il sottoscritto architetto Raffaele Golia , iscritto al n° 2449 dell'ordine degli architetti della Provincia di Caserta, è stato nominato dalla dott.ssa , giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare a carico di (Napoli) , (Napoli ,) e(Napoli) iscritta al n..... R.G.E., esperto per la stima degli immobili in Giugliano in Campania (NA) alla seconda traversa di via G.B Marino, riportati in N.C.E.U., al F.64 part..... sub. cat A/2, al F..... part.sub..... cat A/2 , al F..... part. sub. cat , al F.p.lla sub..... cat. C/6 ed al F.....part. sub. cat A/2 (ex sub.) con il mandato di verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 , secondo comma , c.p.c., e di provvedere alla redazione della relazione di stima sulla base dei quesiti formulati ai quali , nella considerazione che la perizia è indirizzata ad una pluralità di destinatari per la pluralità delle funzioni che persegue, è stato dato riscontro puntuale , evitando risposte cumulative ed indistinte.

A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

L'incarico prevedeva, in via preliminare, la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma ,c.p.c. , esplicitata nella sezione A del precitato mandato di incarico del giudice dell'esecuzione.

A1- Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile del notaio dott. attestante le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sul bene pignorato e la stessa risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento dalla quale risulta che l'immobile avanti



descritto ha formato oggetto delle seguenti Formalità Pregiudizievoli : (allegato sub.1)

1. iscrizione nn del 28/07/2005 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notaio del 26/07/2005 rep. n° a favore di con sede in Bologna codice fiscale contro , nato a Napoli il Mutuo di € 200.000,00 durata anni 25 ipoteca di € 400.000,00 gravante su parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva (F..... p.lla sub..... cat. C/6 e sub. cat. A/2 per 1/3 e p.llasub.....cat. A/2)
2. iscrizione nn del 28/07/2005 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notaio del 26/07/2005 rep. n° a favore di con sede in Bologna codice fiscale contro , nato a Napoli il Mutuo di € 200.000,00 durata anni 25 ipoteca di € 400.000,00 gravante su parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva (F..... p.lla sub.....cat. C/6 e sub. cat. A/2 per 1/3 e p.llasub..... cat. A/2)
3. iscrizione nn del 28/07/2005 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notaio del 26/07/2005 rep. n° a favore di ... con sede in Bologna codice fiscale 12931320159 contro , nata a Napoli il Mutuo di € 200.000,00 durata anni 25 ipoteca di € 400.000,00 gravante su parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva (F...p.lla sub.... cat. C/6 e sub. cat. A/2 per 1/3 e p.lla sub..... cat. A/2)
4. iscrizione nn del 23/12/2015 atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 02/10/2015 rep. n° Tribunale di Ancona a favore di con sede in Jesi (AN) codice fiscale contro , nato a Napoli il , , nato a Napoli il e , nata a Napoli il Capitale euro di € 160.670,51 ipoteca di € 190.000,00 gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva
5. Trascrizione n° del 10/07/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 22/06/2017 rep. n° – Ufficiale



Giudiziario Tribunale Napoli Nord a favore di con sede in Roma ,
codice fiscalecontro nata a Napoli il
..... gravante su parte degli immobili oggetto della procedura
esecutiva (F..... p.lla 2522 sub.. e sub. . per 1/3 e p.lla 2522 sub.....)

6. Trascrizione n° del 14/11/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 11/10/2017 rep. n° – Ufficile Giudiziario Tribunale Napoli Nord a favore di con sede in Bergamo contro, nato a Napoli il,, nato a Napoli il nata a Napoli il

A2- Agli atti della procedura esecutiva non risultano depositate dal creditore le visure catastali storiche ed attuali e le planimetrie catastali, richieste dal sottoscritto. (allegato sub. 2. e sub .3)

La certificazione notarile precitata riporta i dati attuali e storici degli immobili pignorati.

A3- Il creditore procedente ha depositato i certificati di matrimonio degli esecutati , allegato sub.4, dai quali si evince che:

- J i coniugi , nato a Napoli il e , nata a Napoli sono in regime di comunione dei beni .
- J I coniugi nata a Napoli il e , nato a Napoli il sono in regime di separazione dei beni.
- J Il sig.re è celibe.

QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI

1.1

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento , piena proprietà dell' appartamento al piano rialzato e quota di 1/3 del piano interrato e del locale sottotetto (.....), piena proprietà dell'appartamento al primo piano e quota di 1/3 del piano interrato e del locale sottotetto (.....) piena proprietà dell'appartamento al secondo piano e quota di 1/3 del piano interrato e del locale sottotetto (.....) , corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio dott.re in data 26/07/2005 (allegato sub.5).



1.2

I beni pignorati , di proprietà del sig.re , siti nel comune di Giugliano in Campania (Na) alla via sono :

- piena proprietà dell' appartamento al piano rialzato riportato in catasto al F.p.lla sub..... cat. A/2 confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso, sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale sul lato sud ;
- locale garage per 1/3 indiviso, di circa mq 186,00 riportato in catasto al F.p.lla sub..... cat. C/6
- appartamento al terzo piano per 1/3 indiviso di circa mq 125,00 riportato in catasto al F. p.llasub..... (ex sub.....) cat. A/2

I beni pignorati, di proprietà del sig.re, siti nel comune di Giugliano in Campania (Na) alla via sono :

- piena proprietà dell'appartamento al primo piano riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. A/2 confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso, sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale sul lato sud ;
- locale garage per 1/3 indiviso, di circa mq 186,00 riportato in catasto al F.p.llasub..... cat. C/6
- appartamento al terzo piano per 1/3 indiviso di circa mq 125,00 riportato in catasto al F..... p.llasub. (ex sub.....) cat. A/2;

I beni pignorati, di proprietà della sig.ra , siti nel comune di Giugliano in Campania (Na) alla via sono :

- piena proprietà dell'appartamento al secondo piano riportato in catasto al F. 64 p.lla sub..... cat. A/2 confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso, sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale sul lato sud ;



- locale garage per 1/3 indiviso , di circa mq 186,00 riportato in catasto al F..... p.llasub..... cat. C/6
- appartamento al terzo piano per 1/3 indiviso di circa mq 125,00 riportato in catasto al F. p.lla sub. (ex sub.....) cat. A/2;

Non sono state riscontrate "difformità formali e/o sostanziali "dei dati di identificazione catastale.

1.3

Al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati il fabbricato , di cui sono parte , è evidenziato nella foto satellitare (fig.1).



fig.1

Fig.1

1.4

Ai fini della vendita degli immobili pignorati, si propone di predisporre la formazione di numero 4°lotti così costituiti :

- appartamento al piano rialzato del fabbricato in Giugliano in Campania alla, riportato in catasto al F..... p.lla sub.... cat. A/2 , di proprietà di, composto da soggiorno /cucina , tre camere da letto



e due bagni , della consistenza catastale di 6,5 vani , confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso , sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale sul lato sud , alla stessa attribuita in uso esclusivo di mq 73,00 , ed ancora la quota di 1/3 della proprietà dell'intero piano seminterrato ;

- appartamento al primo piano del fabbricato in Giugliano in Campania alla via , riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. A/2 , di proprietà di , composto da soggiorno /cucina , tre camere da letto e due bagni , della consistenza catastale di 6,5 vani , confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso , sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale del piano rialzato sul lato sud , ed ancora la quota di 1/3 della proprietà dell'intero piano seminterrato ;
- appartamento al secondo piano del fabbricato in Giugliano in Campania alla via riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. A/2 , di proprietà di , composto da soggiorno /cucina , tre camere da letto e due bagni , della consistenza catastale di 6,5 vani , confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso , sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale del piano rialzato sul lato sud , ed ancora la quota di 1/3 della proprietà dell'intero piano seminterrato ;
- locale deposito al terzo piano del fabbricato in Giugliano in Campania alla via , riportato in catasto al F. p.lla sub.....(ex sub.....) cat. A/2 di proprietà di per 1/3 ciascuno indiviso , composto, allo stato, da soggiorno /cucina , tre camere da letto e due bagni , della consistenza catastale di 6,5 vani , confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso , sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale del piano rialzato sul lato sud.

QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE DELLO STESSO



Le unità residenziali sono parte del fabbricato con accesso dalla via ,che delimita il lotto di pertinenza sul lato nord, in Giugliano in Campania comune in Provincia di Napoli di 124.139 abitanti,. (fig. 2)

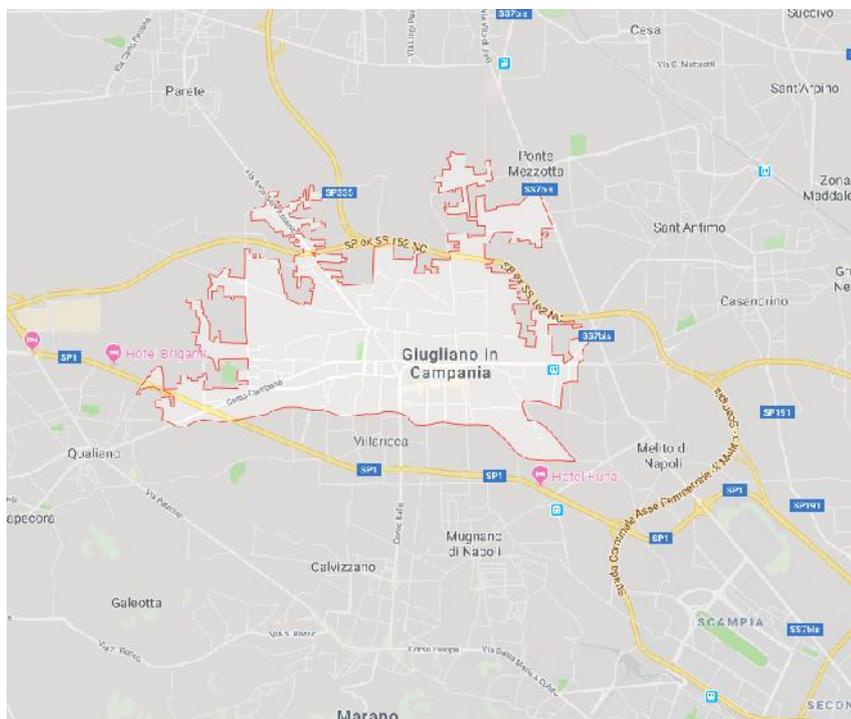


fig.2

distribuita su un territorio molto esteso che dal nucleo centrale, sviluppatosi probabilmente nel Medioevo , all'incrocio tra la via Campana e la via Cumana, ed oggi divenuto un unico agglomerato urbano con i contermini comuni di Qualiano, Mugnano di Napoli, Villaricca e Melito, si estende fino al mare dove in epoca recente (1960-1990) si è sviluppata la frazione Lago Patria che comprende la località omonima nonché Varcaturò ed una parte di Licola, nuclei urbani distinti tra loro e lontani dal capoluogo.

Il fabbricato di cui sono parte le precitate unità si compone di ;

- piano cantinato, accessibile con rampa carrabile , scala ed ascensore , di mq 186,00 circa riportato in catasto al F..... p.lla sub. cat C/6 , di proprietà dei germani in ragione di 1/3 ciascuno
- appartamento al piano rialzato (piano terra catastale) in catasto al al F..... p.lla sub. cat A/2 , di proprietà di , nato a Napoli il



- appartamento al primo piano in catasto al al F..... p.Illa sub. cat A/2 , di proprietà di, nato a il
- appartamento al secondo piano in catasto al al F..... p.Illa sub. cat A/2 , di proprietà di, nato a Napoli il
- appartamento al terzo piano in catasto al al F..... p.Illa sub. (ex sub.....) cat A/2 , di proprietà dei germani in ragione di 1/3 ciascuno;

L'accesso è dalla via seconda traversa di via la cui carreggiata è di ml 6,00 con marciapiedi laterali di ml 0,80, dotata di sottoservizi (rete fognaria, elettrica ed idrica). (fig.3)



Fig.3

Il fabbricato è ubicato in prossimità del centro della città e nella zona sono attivi numerosi esercizi commerciali di vicinato e significative strutture scolastiche quali il ; nel raggio di circa un km sono ubicati l'ufficio postale ed il comune di Giugliano.



L'appartamento al piano rialzato si compone di ingresso , un unico ambiente soggiorno/cucina , tre camere da letto e due bagni , catastalmente di 6,5 vani , di altezza interna netta ml 2,95

La superficie utile è di mq 105,00. Il balcone, prospiciente la cucina ed il soggiorno misura mq 12,27 circa ; quello antistante la camera da letto, lato nord , è di mq 5,00.

Per la determinazione della superficie commerciale complessiva dell'unità residenziale si è tenuto conto di quelle utili nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze. Pertanto si ha :

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 105,00	100%	mq 105,00
balconi e terrazzi	mq 17,27	25%	mq 4,31
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40
area esterna esclusiva	mq 73,00	10%	mq 7,30

Totale mq 129,01

Le superfici convenzionali sono state calcolate sulla scorta delle indicazioni dell'art. 13 della L. 392/78

L'appartamento, residenza e famiglia, è in buone condizioni , non necessita di alcun tipo di intervento di manutenzione ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa , caldaia della Baxi , allacciata alla rete cittadina ; l'impianto tv è centralizzato e l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, con persiane alla romana in acciaio.

La pavimentazione è in maiolica cm 40 x 40 ; Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con marmo di colore grigio per circa un metro di altezza ; le pareti dei bagni, in maiolica cm 40 x cm 40 , sono rivestite per l'intera altezza; le porte interne sono in legno tamburato, quella di caposcala è del tipo corazzata.

L'appartamento al primo piano si compone di ingresso, un unico ambiente soggiorno/cucina , tre camere da letto e due bagni , catastalmente di 6,5 vani , di altezza interna netta ml 2,95.

La superficie utile è di mq 105,00. Il balcone, prospiciente la cucina ed il soggiorno misura mq 11,00 circa ; quello antistante la camera da letto, lato nord è di mq 3,50;



Per la determinazione della superficie commerciale complessiva dell'unità residenziale si è tenuto conto di quelle utili nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze. Pertanto si ha :

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 105,00	100%	mq 105,00
balconi e terrazzi	mq 14,50	25%	mq 3,62
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40

Totale mq 121,02

Le superfici convenzionali sono state calcolate sulla scorta delle indicazioni dell'art. 13 della L. 392/78

L'appartamento, residenza di , celibe , è in buone condizioni, non necessita di alcun tipo di intervento di manutenzione ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa , caldaia della Baxi , allacciata alla rete cittadina ; l' impianto tv è centralizzato e l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, con persiane alla romana in acciaio. La pavimentazione è in maiolica cm 30 x 60 nell'ambiente soggiorno/cucina ed di 40 x 40 nelle camere da letto ; Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con doghe di legno per circa un metro di altezza ; le pareti dei bagni, in maiolica cm 20 x cm 40 , sono rivestite per l'intera altezza; le porte interne sono in legno tamburato, quella di caposcala è del tipo corazzata.

L'appartamento al secondo piano si compone di ingresso , un unico ambiente soggiorno/cucina , tre camere da letto e due bagni , catastalmente di 6,5 vani , di altezza interna netta ml 2,95.

La superficie utile è di mq 105,00. Il balcone, prospiciente la cucina ed il soggiorno misura mq 11,00 circa ; quello antistante la camera da letto, lato nord , è di mq 3,50; Per la determinazione della superficie commerciale complessiva dell'unità residenziale si è tenuto conto di quelle utili nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze. Pertanto si ha :



Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 105,00	100%	mq 105,00
balconi e terrazzi	mq 14,50	25%	mq 3,62
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40

Totale mq 121,01

Le superfici convenzionali sono state calcolate sulla scorta delle indicazioni dell'art. 13 della L. 392/78

L'appartamento, residenza di e famiglia, è in buone condizioni, non necessita di alcun tipo di intervento di manutenzione ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa, caldaia della Baxi, allacciata alla rete cittadina; l'impianto tv è centralizzato e l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, con persiane alla romana in acciaio. La pavimentazione è in maiolica cm 40 x 40; Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con marmo trani lucidato per circa un metro di altezza; le pareti dei bagni, in maiolica di dimensioni varie e diversa colorazione, sono rivestite per l'intera altezza; le porte interne sono in legno tamburato, quella di caposcala è del tipo corazzata.

L'appartamento al terzo piano si compone di ingresso, un unico ambiente soggiorno/cucina, due camere da letto, di cui una con ambiente guardaroba, e due bagni, catastalmente di 6,5 vani, di altezza variabile da ml 2,75 ad ml 3,75

La superficie utile è di mq 125,00. Il balcone antistante la camera da letto, lato nord è di mq 3,50.

Per la determinazione della superficie commerciale complessiva dell'unità residenziale si è tenuto conto di quelle utili nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze. Pertanto si ha:

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 125,00	100%	mq 125,00
balcone	mq 3,50	25%	mq 0,87

Totale mq 125,87



Le superfici convenzionali sono state calcolate sulla scorta delle indicazioni dell'art. 13 della L. 392/78

L'appartamento, residenza della signora madre degli esecutati , è in buone condizioni ,non necessita di alcun tipo di intervento di manutenzione ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa , caldaia della Baxi , allacciata alla rete cittadina ; l'impianto tv è centralizzato e l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, con persiane alla romana in acciaio.

La pavimentazione è in maiolica cm 40 x 40 ; Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con mosaico maiolicato di dimensione 10 x 10 cm per circa un metro di altezza ; le pareti dei bagni, in maiolica cm 40 x cm 40 , sono rivestite per l'intera altezza; le porte interne sono in legno tamburato, quella di caposcala è del tipo corazzata.

Il piano cantinato , accessibile con rampa carrabile , scala ed ascensore , è di mq 186,00 di cui la parte centrale è di altezza di ml 3,80 e quelle a nord ed a sud di altezza ml 2,20.

La parte sul lato nord è divisa dalla restante da vetrata con apertura determinando in tal modo un ambiente separato adibito a cucina con bagno; la pavimentazione è in maiolica cm 10 x 10 ; Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di maiolica di dimensione 10 x 10 cm per l'intera altezza così come la pavimentazione e le pareti del bagno. La restante parte è pavimentata con piastrelle di maiolica di dimensione cm 20 x 20. Le pareti perimetrali, quasi per intero , sono interessate per i 2/3 dell'altezza da rivestimento in piastrelle di maiolica cm 20 x 20. I soffitti e le restanti pareti sono intonacate e pitturate. l'impianto elettrico non necessita di adeguamento alla vigente normativa.

La struttura portante dell'edificio di cui sono parte le unità avanti descritte è in c.a. con solai in latero-cemento.

Le facciate del fabbricato necessitano di intervento di ripristino di tratti di intonaco e relativa pitturazione.

Le caratteristiche complessive dell'immobile pignorato sono documentate nel rilievo fotografico che segue:



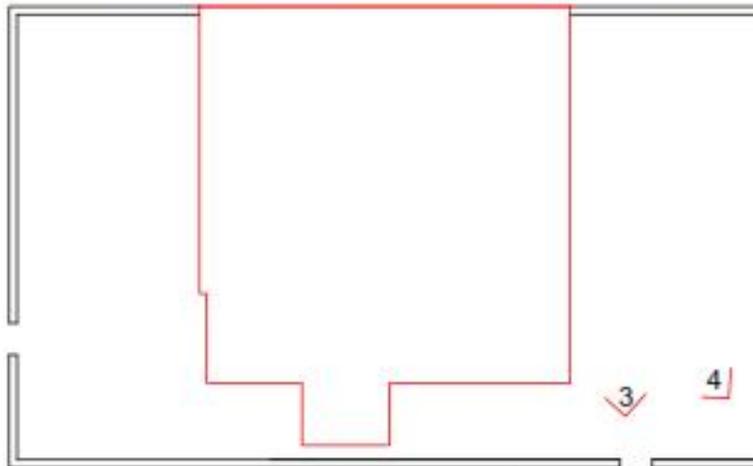


1



2

R



1

3

4



3



4





1



6



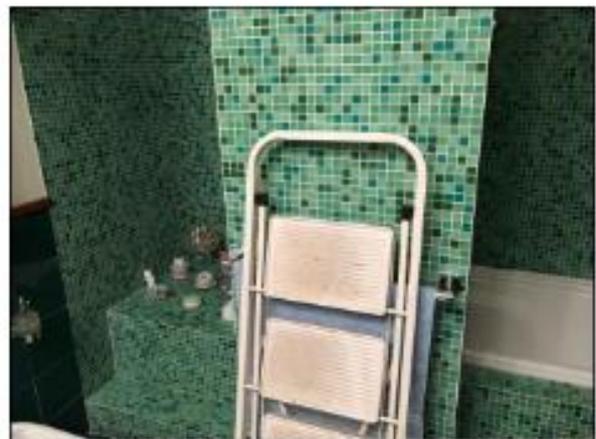
2



3



4



5





1



6



2



3



4



5





1



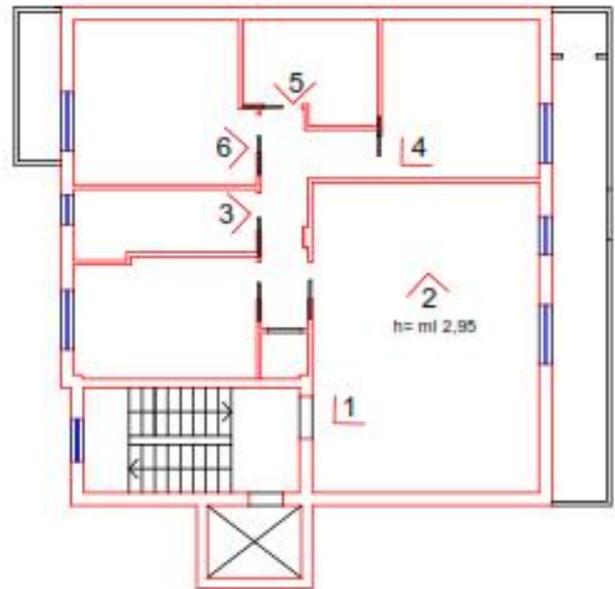
6



2



3



primo piano

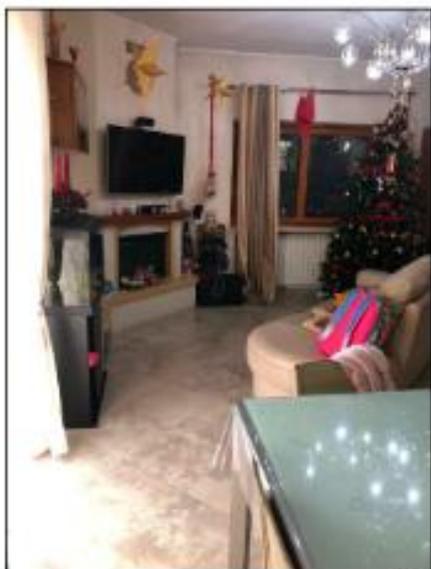


4



5





①



②



③



④



piano secondo

⑤



⑥



⑦





①



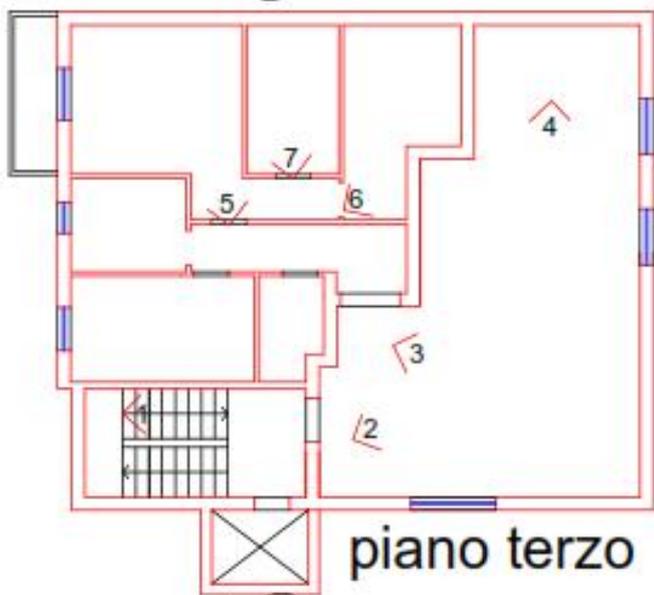
②



③



④



piano terzo

⑥

⑦



⑤





1



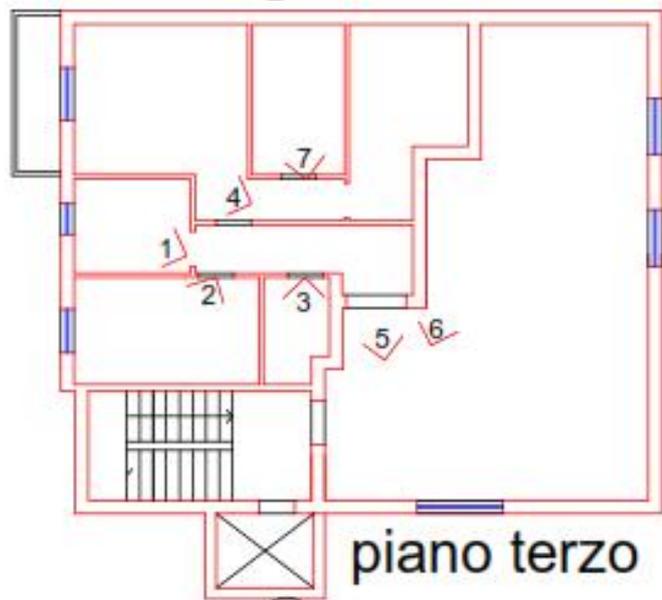
2



3



4



piano terzo

6

7



5





1



2



3



piano interrato

4



5



6



QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1

Gli estratti catastali, anche storici , e le corrispondenti planimetrie catastali sono allegati sub 2 e sub.3

I precitati beni sono agli atti del catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Napoli - dal 24/06/2005 per quanto riguarda le unità residenziali al piano rialzato , primo , secondo piano e piano seminterrato e dal 25/07/2005 per l'unità al piano terzo.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati , è stato costruito sul lotto di terreno riportato in catasto F..... p.lla

3.2

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, hanno esatta rispondenza formale con le risultanze catastali.

3.3

Lo stato dei luoghi del piano rialzato riportato in catasto al F..... p.lla sub..... in testa a (fig.4) è conforme a quello riportato nella planimetria catastale (fig.5),ad eccezione del ripostiglio realizzato su balcone lato sud (Allegato 6 e allegato 3)

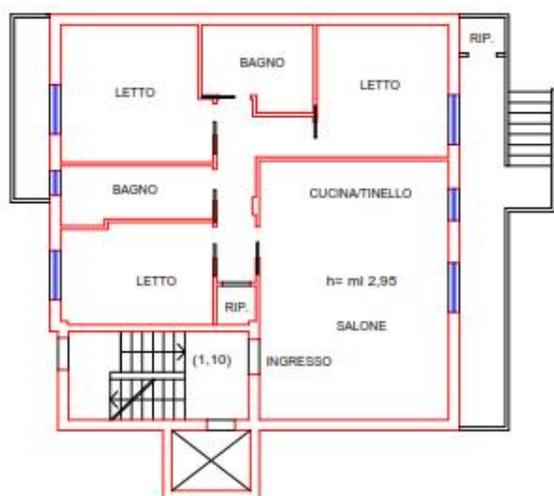


fig.4



fig.5

Lo stato dei luoghi del primo piano riportato in catasto al F..... p.llasub..... in testa a (fig.6) è conforme a quello riportato nella



planimetria catastale (fig.7), ad eccezione del ripostiglio realizzato su balcone lato sud (Allegato 6 e allegato 3)



fig.6



fig.7

Lo stato dei luoghi del secondo piano riportato in catasto al F..... p.lla sub.....in testa a (fig.8) è sostanzialmente conforme a quello riportato nella planimetria catastale ad eccezione della chiusura del vano porta di comunicazione tra il soggiorno ed il previsto ambiente cucina che è stata trasformata in camera da letto (fig.9) ed inoltre , è stato realizzato un ripostiglio sul balcone lato sud. (Allegato 6 e allegato 3)



fig.8

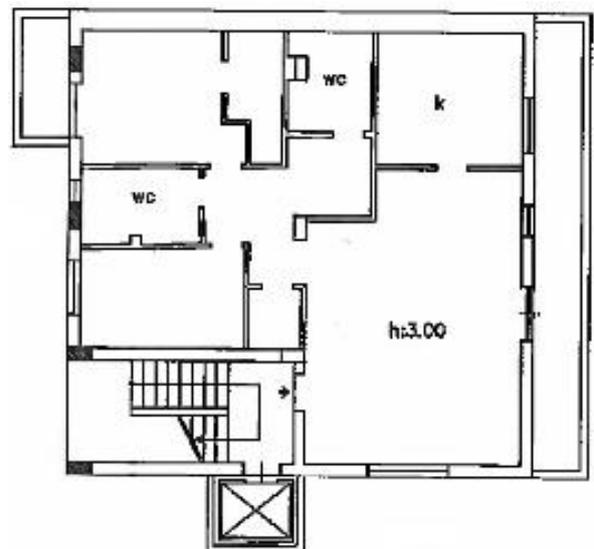


fig.9



Lo stato dei luoghi dell'unità al terzo piano riportata in catasto al F..... p.llasub..... (ex sub.....) in testa per 1/3 ai germani , indiviso, (fig.10) non è conforme a quello riportato nella planimetria catastale (fig.11). (Allegato 6 e allegato 3).

L'appartamento , residenza della madre dei germani , agli atti del catasto alla data del 25/07/2005 prot. è classificata cat. C/2 e la relativa planimetria non è accettata perché non rispondente allo stato dei luoghi.

In effetti nell'atto notarile di acquisto è indicato come locale sottotetto con la categoria catastale C/2 .

Con la variazione topomastica derivante dall' aggiornamento ANSC (archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici) del 05/12/18 prot. è riportato nella cat. A/2 anche se agli atti del Settore Edilizia Privata del Comune di Giugliano in Campania non risultano richieste di cambio di destinazione d'uso.



fig.10

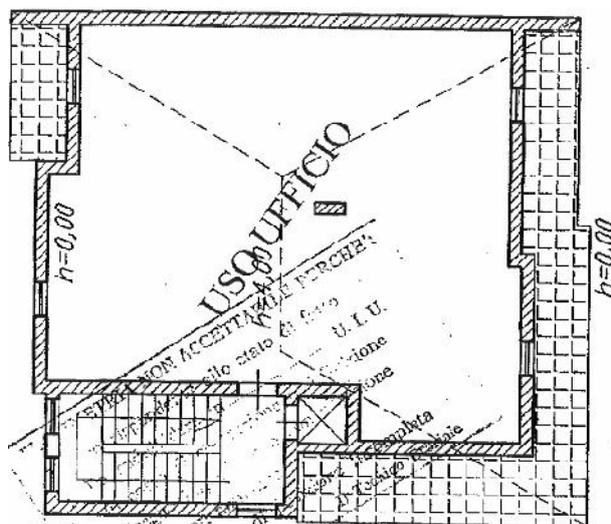


fig.11

Lo stato dei luoghi del piano seminterrato riportato al F..... p.lla sub..... cat. C/6 in testa per 1/3 ai germani , indiviso, (fig.12) è conforme a quello riportato nella planimetria catastale. (Allegato 6 e allegato 3).



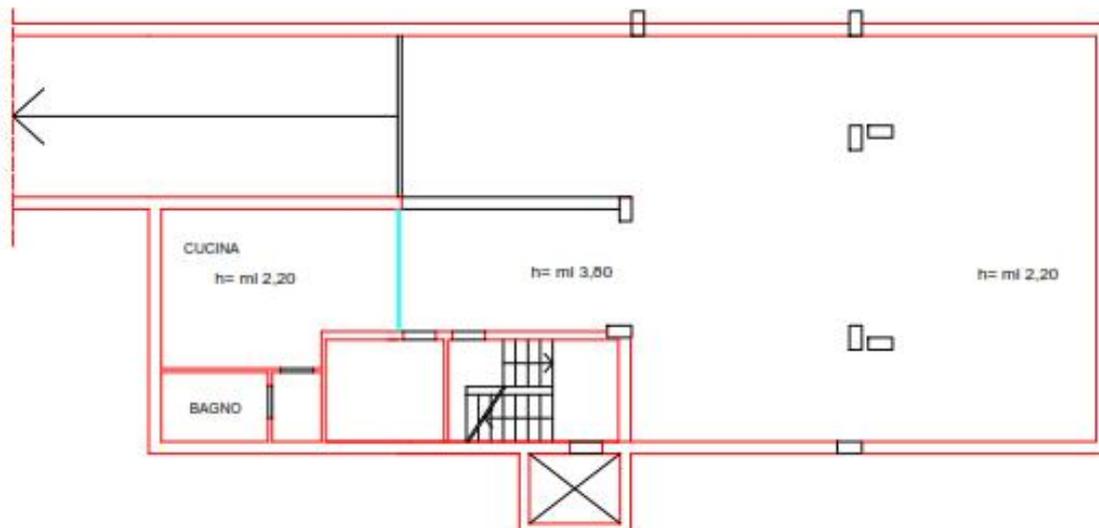


Fig.12

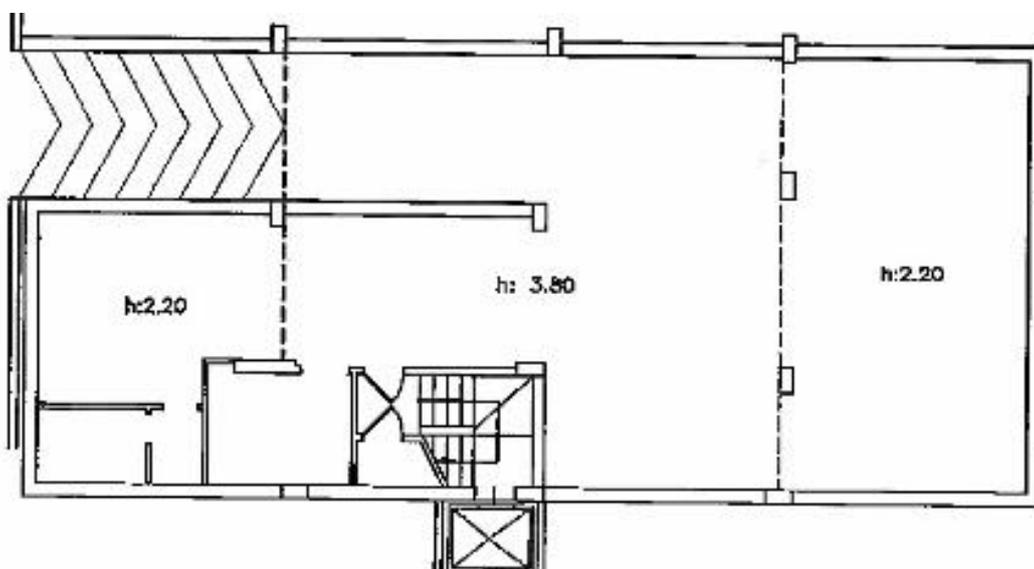


Fig.13

LOTTO 1: appartamento al piano rialzato del fabbricato in Giugliano in Campania alla via, riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. A/2 , di proprietà di, composto da soggiorno /cucina , tre camere da letto e due bagni , della consistenza catastale di 6,5 vani , confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso , sul lato ovest con via, con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale sul lato sud , alla stessa attribuita in uso esclusivo di mq 73,00 , ed ancora la quota di 1/3 della proprietà dell'intero piano seminterrato di circa mq 186,00, riportato in catasto al F.....p.lla sub..... cat C/6 ; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, il complesso di cui è parte l'unità residenziale è stato realizzato con Permesso di Costruire n°, rilasciato dal comune di Giugliano in Campania in data



Prezzo base: € 124.000,00

LOTTO 2 : appartamento al primo piano del fabbricato in Giugliano in Campania alla via, riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. A/2 , di proprietà di, composto da soggiorno /cucina , tre camere da letto e due bagni , della consistenza catastale di 6,5 vani , confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso , sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale del piano rialzato sul lato sud , ed ancora la quota di 1/3 della proprietà dell'intero piano seminterrato ; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, il complesso di cui è parte l'unità residenziale è stato realizzato con Permesso di Costruire n° , rilasciato dal comune di Giugliano in Campania in data

Prezzo base: € 114.000,00

LOTTO 3 : appartamento al secondo piano del fabbricato in Giugliano in Campania alla via riportato in catasto al F. p.lla sub..... cat. A/2 , di proprietà di, composto da soggiorno /cucina , tre camere da letto e due bagni , della consistenza catastale di 6,5 vani , confinante sul lato nord con la strada privata da cui prende accesso , sul lato ovest con via , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale del piano rialzato sul lato sud , ed ancora la quota di 1/3 della proprietà dell'intero piano seminterrato ;Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il complesso di cui è parte l'unità residenziale è stato realizzato con Permesso di Costruire n° , rilasciato dal comune di Giugliano in Campania in data

Prezzo base: € 114.000,00

LOTTO 4 : locale sottotetto al terzo piano del fabbricato in Giugliano in Campania alla via , riportato in catasto al F. p.lla sub.....(ex sub....) cat. A/2 (di proprietà di per 1/3 indiviso), confinante sul lato sud dalla strada privata da cui prende accesso , sul lato est con , con proprietà aliena su lato est e con area pertinenziale del piano rialzato sul lato sud. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; il complesso di cui è parte l'unità residenziale è stato realizzato con Permesso di Costruire n° , rilasciato dal comune di Giugliano in Campania in data



Prezzo base: € 44.500,00

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE PASSAGGIO DI PROPRIETA'

5.1

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano alla data di trascrizione del pignoramento di piena proprietà dei sig.ri

La cronistoria dei passaggi di proprietà trascritti nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento è :

-) in virtù di atto del Notaio in data 03/12/1991 n° di repertorio e n° di raccolta n° ,registrato a Napoli il 23/12/1991 al n° e trascritto a Napoli 2 il 13/12/1991 ai nn, la sig.ra , in regime di comunione legale dei beni con il coniuge acquistava dai coniugi (nato a Napoli il) e (nata a Napoli il) un fabbricato riportato in catasto al F..... p.lla e p.lla Con Permesso di Costruire n°, rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data , è stato assentito l'abbattimento del preesistente fabbricato e la realizzazione del fabbricato di cui sono parte le unità oggetto della procedura esecutiva;
-) Con atto di compravendita del notaio del 26/07/2005 , rep. n°, registrato in Napoli il 26/07/2005 e trascritto a Napoli 2 il 28/07/2005 ai nn il sig.re (Napoli) acquistava l'appartamento al piano primo, riportato in catasto al F. p.llasub..... cat. A/2 e per la quota di 1/3, il locale garage , di mq 186 circa , riportato in catasto al F..... p.lla sub..... cat C/6 ed il locale deposito al piano terzo(sottotetto) riportato in catasto al F.....p.lla sub (ex sub.....) cat C/2.
-) Con atto di compravendita del notaio del 26/07/2005 , rep. n° registrato in Napoli il 26/07/2005 e trascritto a Napoli 2 il 28/07/2005 ai nn il sig.re (Napoli) acquistava l'appartamento al piano rialzato, riportato in catasto al F. p.lla 2522 sub..... cat. A/2 e , per la quota di 1/3, il locale garage , di mq 186 circa , riportato in catasto al



F..... p.lla sub..... cat C/6 e il locale deposito al piano terzo (sottotetto) riportato in catasto al F..... p.lla sub (ex sub....)cat. C/2.

J) Con atto di compravendita del notaio del 26/07/2005 , rep. n° registrato in Napoli il 26/07/2005 e trascritto a Napoli 2 il 28/07/2005 ai nn la sig.ra(Napoli) acquistava l'appartamento al piano secondo, riportato in catasto al F. p.lla 2522 sub..... cat. A/2 e , per la quota di 1/3, il locale garage , di mq 186 circa , riportato in catasto al F..... p.lla sub. cat C/6 e il locale deposito al piano terzo (sottotetto) riportato in catasto al F..... p.lla 2522 sub (ex sub.....) cat. C/2.

La visura storica per immobile è la seguente (all. 2):

J) appartamento al piano rialzato , riportato in catasto al F.....p.lla sub..... cat A/2

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

Unità immobiliare dal 05/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 64	Particella 2522	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 6	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte**: 118 m²	Rendita Euro 553,90	
1												VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2018 protocollo n. NA0347521 in atti dal 05/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122893.1/2018)
Indirizzo TRAVERSA SECONDA A DESTRA DI VIA GIAMBATTISTA MARINO SNC piano: T scala: U;												
effettuata con prot. n. NA0613067/2005 del 07/10/05												
Notifica Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 64 - Particella 2522

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 64	Particella 2522	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/2	Classe 6	Consistenza 6,5 vani	Superficie Catastale Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte**: 118 m²	Rendita Euro 553,90	
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: T scala: U;												
Notifica NA0613067/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												



Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	2			A/2	6	6,5 vani		Euro 553,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2005 protocollo n. NA0610357 in atti dal 06/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101954.1/2005)
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: T scala: U;												
Notifica NA0613067/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	2			A/2	2	5 vani		Euro 222,08	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/06/2005 protocollo n. NA0437151 in atti dal 24/06/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 90723.1/2005)
Indirizzo , VIA II TRAV. MARINO SNC piano: T scala: U;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	2			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)
Indirizzo , VIA MARINO GIOVAN BATTISTA TRAVERSA II SNC piano: T scala: U;												

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2005 Registrato: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 24740.1/2005) Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI			

Situazione degli intestati dal 09/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)			

) appartamento al primo piano , riportato in catasto al F.....p.Illa sub. ... cat A/2

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------	------------	------------------------

Unità immobiliare dal 05/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	3			A/2	7	6,5 vani	Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte** : 119 m ²	Euro 654,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2018 protocollo n. NA0347522 in atti dal 05/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122894.1/2018)
Indirizzo TRAVERSA SECONDA A DESTRA DI VIA GIAMBATTISTA MARINO SNC piano: 1 scala: U; in corso con prot. NA0613086/2005 del 07/10/2005												
Notifica NA0613086/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 64 - Particella 2522

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	3			A/2	7	6,5 vani	Totale: 124 m ² Totale escluse aree scoperte** : 119 m ²	Euro 654,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: 1 scala: U;												
Notifica NA0613086/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	3			A/2	7	6,5 vani		Euro 654,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2005 protocollo n. NA0610357 in atti dal 06/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101954.1/2005)
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: 1 scala: U;												
Notifica NA0613086/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	3			A/2	2	5 vani		Euro 222,08	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/06/2005 protocollo n. NA0437151 in atti dal 24/06/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 90723.1/2005)
Indirizzo , VIA II TRAV. MARINO SNC piano: 1 scala: U;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	3			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)
Indirizzo , VIA MARINO GIOVAN BATTISTA TRAVERSA II SNC piano: 1 scala: U;												

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 26/07/2005 protocollo n. NA0827973 Voltura in atti dal 28/12/2005 Repertorio n.: 163371 Rogante: MONDA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.24739/2005 (n. 80256.1/2005)			

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico (n. 24739.1/2005) Sede: NAPOLI			

Situazione degli intestati dal 09/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)			

) appartamento al secondo piano , riportato in catasto al F..... p.llasub..... cat A/2

INTESTATO

1			(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 05/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	4			A/2	7	6 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte** : 114 m ²	Euro 604,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2018 protocollo n. NA0347523 in atti dal 05/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122895.1/2018)
Indirizzo TRAVERSA SECONDA A DESTRA DI VIA GIAMBATTISTA MARINO SNC piano: 2 scala: U;												
in corso con prot. NA0613105/2005 del 07/10/2005												
Notifica Partita - Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 64 - Particella 2522

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	4			A/2	7	6 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte** : 114 m ²	Euro 604,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: 2 scala: U;												
Notifica NA0613105/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	4			A/2	7	6 vani		Euro 604,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2005 protocollo n. NA0610357 in atti dal 06/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101954.1/2005)
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: 2 scala: U;												
Notifica NA0613105/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	4			A/2	2	5 vani		Euro 222,08	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/06/2005 protocollo n. NA0437151 in atti dal 24/06/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 90723.1/2005)
Indirizzo , VIA II TRAV. MARINO SNC piano: 2 scala: U;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	4			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)
Indirizzo , VIA MARINO GIOVAN BATTISTA TRAVERSA II SNC piano: 2 scala: U;												

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 26/07/2005 protocollo n. NA0827971 Voltura in atti dal 28/12/2005 TRASCRIZIONE N.24741/2005 (n. 80254.1/2005) NAPOLI Registrazione: Sede:			

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2005 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 24741.1/2005) Sede: NAPOLI			

Situazione degli intestati dal 09/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)			

locale sottotetto al terzo piano , riportato in catasto al F..... p.llasub.cat A/2

INTESTATI

1			(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 05/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	7			A/2	6	6,5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte**: 90 m ²	Euro 553,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2018 protocollo n. NA0347525 in atti dal 05/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122897.1/2018)
Indirizzo TRAVERSA SECONDA A DESTRA DI VIA GIAMBATTISTA MARINO SNC piano: 3 scala: U; effettuata con prot. n. NA0259190/2006 del 08/05/06												
Notifica Partita - Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 64 - Particella 2522

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	7			A/2	6	6,5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte**: 90 m ²	Euro 553,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: 3 scala: U;												
Notifica NA0259190/2006 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - verificato in sopralluogo planimetria non rispondente allo stato di fatto.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	7			A/2	6	6,5 vani		Euro 553,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2006 protocollo n. NA0254363 in atti dal 04/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24689.1/2006)
Indirizzo , TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: 3 scala: U;												
Notifica NA0259190/2006 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - verificato in sopralluogo planimetria non rispondente allo stato di fatto.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	7			C/2	2	77 m²		Euro 178,95	VARIAZIONE del 25/07/2005 protocollo n. NA0501029 in atti dal 25/07/2005 ERRATA ATTRIBUZ DI CATEGORIA (n. 95519.1/2005)
Indirizzo , VIA II TRAV. MARINO SNC piano: 3 scala: U;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/3
3			(1) Proprieta' per 1/3
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 26/07/2005 protocollo n. NA0827979 Voltura in atti da TRASCRIZIONE N.24741/2005 (n. 80261.1/2005) Sede: NAPOLI Registrazione: Sede:			

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti da Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 24741.2/2005) Sede: NAPOLI			

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 332/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2005
2			(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 163371 Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24740.2/2005)			

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 666/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2005
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti da Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24739.2/2005) Sede: NAPOLI			

Situazione degli intestati dal 25/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 25/07/2005 protocollo n. NA0501029 in atti dal 25/07/2005 Registrazione: ERRATA ATTRIBUZ DI CATEGORIA (n. 95519.1/2005)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	5			A/2	1	5,5 vani		Euro 207,36	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/06/2005 protocollo n. NA0437151 in atti dal 24/06/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 90723.1/2005)
Indirizzo VIA II TRAV. MARINO SNC piano: 3 scala: U;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	2522	5			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)
Indirizzo , VIA MARINO GIOVAN BATTISTA TRAVERSA II SNC piano: 3 scala: U;												

Situazione degli intestati dal 09/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/07/2005
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)			

locale garage al piano interrato , riportato in catasto al F.....p.IIa sub. cat C/6

INTESTATI

1											(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni
2											(1) Proprieta' per 1/3
3											(1) Proprieta' per 1/3

Unità immobiliare dal 05/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 64	Particella 2522	Sub 6	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 186 m ²	Superficie Catastale Totale: 196 m ²	Rendita Euro 595,58	
1												VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2018 protocollo n. NA0347524 in atti dal 05/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 122896.1/2018)
Indirizzo TRAVERSA SECONDA A DESTRA DI VIA GIAMBATTISTA MARINO SNC piano: S1 scala: U;												
effettuata con prot. n. NA0613120/2005 del 07/10/05												
Notifica NA0613120/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 64 - Particella 2522

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 64	Particella 2522	Sub 6	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 186 m ²	Superficie Catastale Totale: 196 m ²	Rendita Euro 595,58	
1												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: S1 scala: U;												
Notifica NA0613120/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 64	Particella 2522	Sub 6	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 186 m ²	Superficie Catastale	Rendita Euro 595,58	
1												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2005 protocollo n. NA0610357 in atti dal 06/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101954.1/2005)
Indirizzo TRAVERSA I DI VIA G. MARINO SNC piano: S1 scala: U;												
Notifica NA0613120/2005 Partita - Mod.58 -												
Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 64	Particella 2522	Sub 6	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 1	Consistenza 186 m ²	Superficie Catastale	Rendita Euro 432,28	
1												ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/06/2005 protocollo n. NA0437151 in atti dal 24/06/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 90723.1/2005)
Indirizzo VIA II TRAV. MARINO SNC piano: S1 scala: U;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 64	Particella 2522	Sub 6	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria in corso di costruz.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)
Indirizzo VIA MARINO GIOVAN BATTISTA TRAVERSA II SNC piano: S1 scala: U;												

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 26/07/2005 protocollo n. NA0827968 Voltura in atti da [REDACTED] Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: TRASCRIZIONE N.24741/2005 (n. 80252.1/2005)	
-------------------	--	--

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/08/2005 Repertorio n.: 163371 Rogante: MONDA ALFONSO Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 24741.2/2005)		

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 332/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti da [REDACTED] Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24740.2/2005)		

Situazione degli intestati dal 26/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 666/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/07/2005
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/3 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti da [REDACTED] Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24739.2/2005)		

Situazione degli intestati dal 09/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/07/2005
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 09/09/2004 protocollo n. NA0518579 in atti dal 09/09/2004 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6425.1/2004)		

QUESITO 6 – REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6.1

I lavori di costruzione del fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati, sono stati assentiti con Permesso di Costruire n° del in testa ai coniugi sul lotto di terreno risultante dall'abbattimento di un preesistente fabbricato (allegato 7).

L'inizio dei lavori è stato comunicato con nota prot. del 29/03/2004 nella quale è indicata con il n° la posizione del deposito delle strutture in c.a. presso il Genio Civile di Napoli.

Il termine dei lavori non è stato comunicato al competente ufficio comunale e, verosimilmente, le unità sono state ultimate nel mese di giugno 2005; agli atti del catasto sono riportate nella dichiarazione prot. del 24/06/2005.

Dagli atti della Concessione Edilia n° non risulta presentata la richiesta di agibilità ed il certificato di collaudo delle strutture in c.a..

Le ricerche effettuate presso il Genio Civile di Napoli hanno accertato il non deposito dello stesso.

Nel caso occorra richiedere il certificato di agibilità necessita il precitato certificato di collaudo.

La spesa presunta per le prove sui materiali, previste dalla disposizioni impartite dalla Giunta Regionale della Campania in data 22/01/2018 (prove sclerometriche, pacometriche, prove distruttive) ammontano ad € 12.000,00 (€ 7.000,00 per prove e 5.000,00 per oneri tecnici).



6.3

La planimetria del piano cantinato, riportata nei grafici a corredo del titolo autorizzativo (fig.15) non è conforme allo stato dei luoghi rilevati nel corso dei sopralluoghi del 16/06/2019 , del 05/09/2019 , del 19/09/2019 e del 18/11/2019(allegato 8) e la difformità è stata realizzata nel corso dei lavori (fig.14).

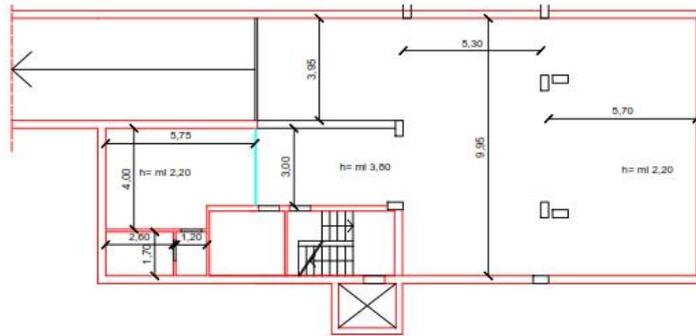


fig.14

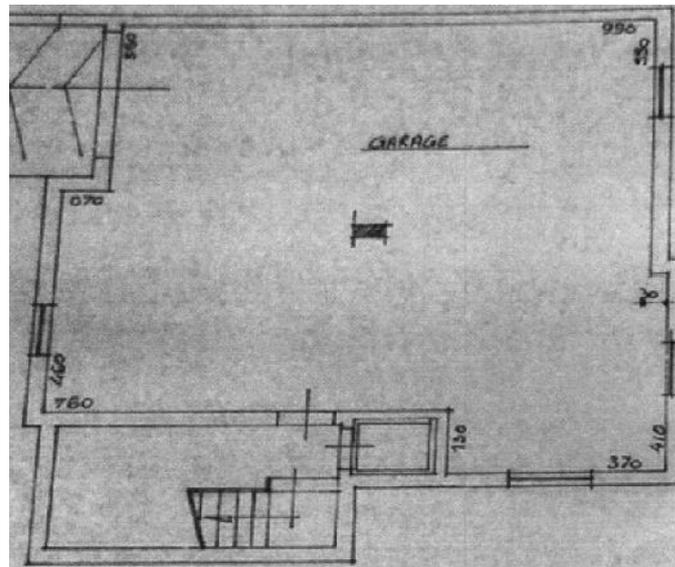


fig. 15

Nella figura 16 con il colore giallo sono evidenziate le difformità .

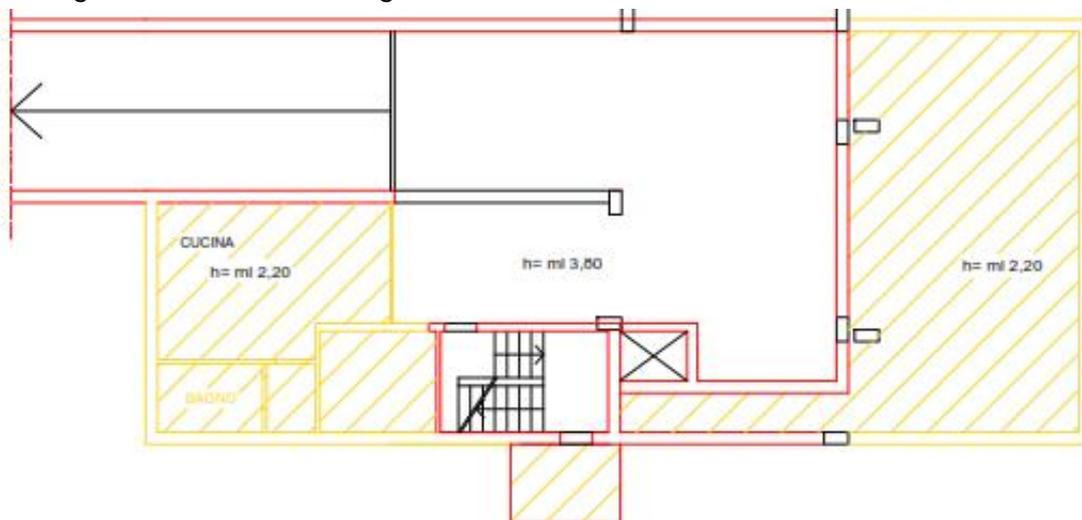


fig.16



In effetti il piano cantinato è stato ampliato di mq 60,00 circa sul lato sud e di mq 32,00 circa sul lato nord; l'altezza netta interna dei precitati ampliamenti è di ml 2,20 è quella della parte centrale è di ml 3,80 in luogo di quella autorizzata di ml 2,80; il progetto delle strutture relative all'ampliamento non è stato depositato presso il Genio Civile di Napoli.

Per le difformità riscontrate si verifica il concetto della "doppia conformità" di cui all'art.36 del D.P.R. n°380/2001, che recita "...e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

La disciplina urbanistica del Comune di Giugliano in Campania è invariata dal 1984 alla data odierna.

Per la sanatoria i costi sono

- istruttoria pratica e diritti di segreteria		€ 150,00
- opere interne e diversa ubicazione ascensore		€ 516,00
- maggiore altezza parte centrale :		
	mq 94,00 x 1,00/2,80 = mq 33,57	
ampliamento	mq 94,00	
	mq 127,57	
	mq127,57X0,60X€28,62X2	€ 4.381,26
	mc 206,80X0,60 X€10.21X2	€ 2.533,77
- oneri tecnici		€ 1.000,00
		€ 8.581,03

La planimetria dell'unità residenziale al piano rialzato riportata nei grafici a corredo del titolo autorizzativo (fig.18) non è conforme allo stato dei luoghi rilevati nel corso dei precitati sopralluoghi e le difformità sono state realizzate nel corso dei lavori (fig.17).



senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/07/1978, n°392, della parte dell'opera realizzata in difformità del Permesso di Costruire, se ad uso residenziale, e pari" ed , ancora, che è possibile conseguire il titolo in sanatoria per gli abusi che non rientrano in quelli stabiliti dall'art.36 del D.P.R. 380/2001, come nel caso in esame.

L'altalenante indirizzo giurisprudenziale volto a valorizzare il decorso del tempo quale elemento ostativo alla emissione di provvedimenti urbanistici sanzionatori è stato completamente chiarito dalla sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato pubblicata il 17/10/2017 che testualmente recita "il provvedimento con cui viene ingiunta , sia pure tardivamente , la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo , per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto , non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso , il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso ed il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere del ripristino ". E' opportuno , quindi , prevedere la rimessa in pristino degli abusi relativi agli ampliamenti non autorizzati sui terrazzi.

Pertanto per le opere ritenute sanabili si ha :

- istruttoria pratica e diritti di segreteria € 150,00
- opere interne € 516,00
- maggiore superficie interna mq 2,60

Il costo di produzione (anno 2004) (**allegato 13**) per la maggiore superficie è € 943,57

mq 2,60 X 943,57 X 2 € 4.906,54

Per quelle ritenute non sanabili si ha:

- Rimessa in pristino degli abusi (vedi computo metrico all.9) € 8.000,00
 - Oneri tecnici € 1.000,00
 - Attestato prestazione energetica € 250,00
- € 14.772,54



La planimetria dell'unità residenziale al primo piano riportata nei grafici a corredo del titolo autorizzativo (fig.21) non è conforme allo stato dei luoghi rilevati nel corso dei precitati sopralluoghi e le difformità sono state realizzate nel corso dei lavori (fig.20).

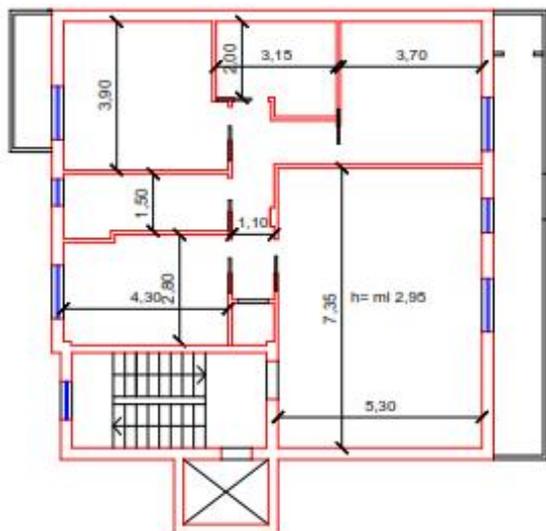


fig.20

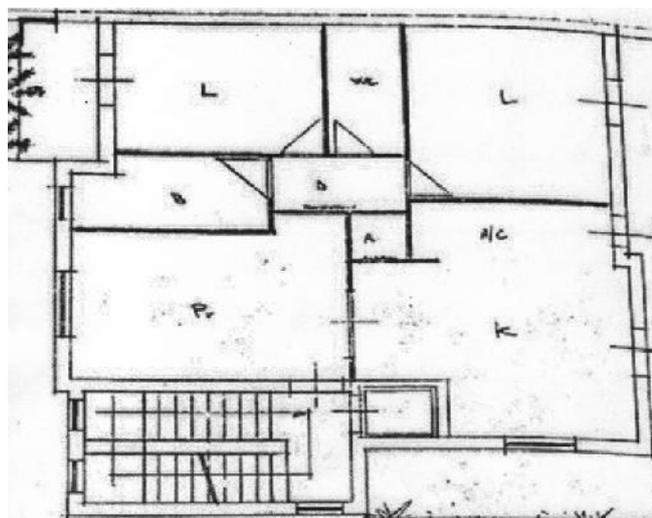


fig.21

Nella fig. 22 con il colore giallo sono evidenziate le variazioni interne e gli ampliamenti sul balcone lato nord di circa mq 2,60 e sul balcone lato ovest di circa mq 6,60

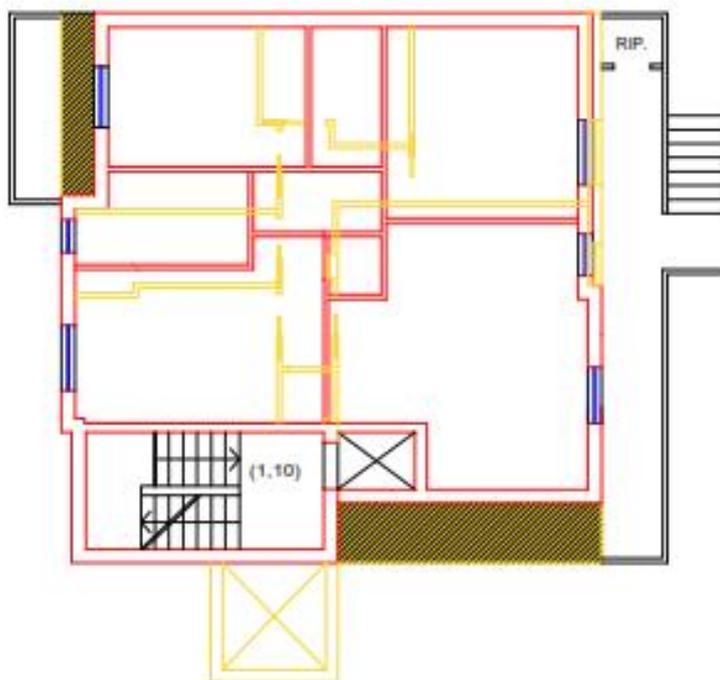


fig.22



Per quanto avanti detto si ha :

Per le opere ritenute sanabili si ha :

- istruttoria pratica e diritti di segreteria € 150,00
- opere interne € 516,00
- maggiore superficie interna mq 2,60

Il costo di produzione (anno 2004) (**allegato 13**) per la maggiore superficie è € 943,57

mq 2,60 X 943,57 X 2 € 4.906,54

Per quelle ritenute non sanabili si ha:

- Rimessa in pristino degli abusi (vedi computo metrico all.9) € 8.000,00
- Oneri tecnici € 1.000,00
- Attestato prestazione energetica € 250,00

€ 14.772,54

La planimetria dell'unità residenziale al secondo piano riportata nei grafici a corredo del titolo autorizzativo (fig.24) non è conforme allo stato dei luoghi rilevati nel corso dei precitati sopralluoghi e le difformità sono state realizzate nel corso dei lavori (fig.23).

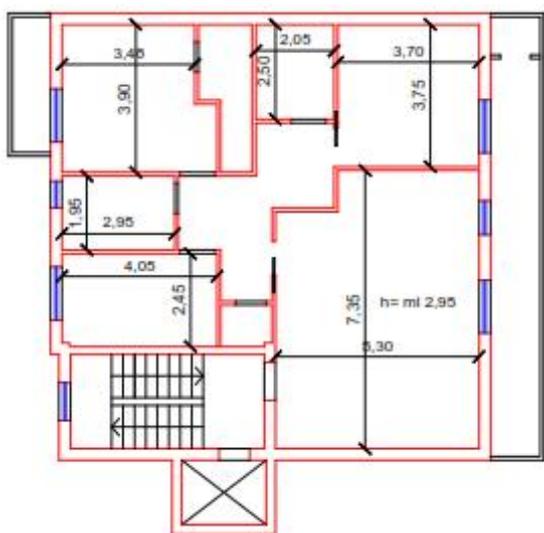


fig.23

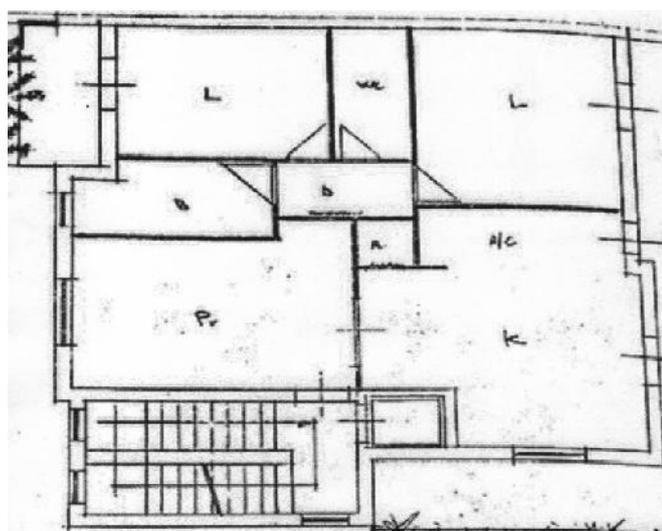


fig.24



Nella fig. 25 con il colore giallo sono evidenziate le variazioni interne e gli ampliamenti sul balcone lato nord di circa mq 2,60 e sul balcone lato ovest di circa mq 6,60.

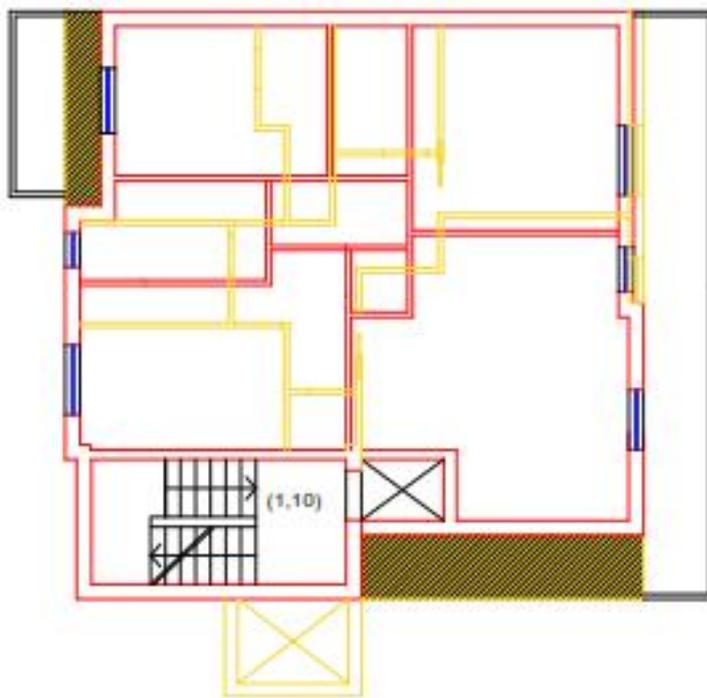


fig.25

Per quanto avanti detto si ha:

per le opere ritenute sanabili si ha :

- istruttoria pratica e diritti di segreteria € 150,00
- opere interne € 516,00
- maggiore superficie interna mq 2,60

Il costo di produzione (anno 2004) (**allegato 13**) per la maggiore superficie è € 943,57

mq 2,60 X 943,57 X 2 € 4.906,54

Per quelle ritenute non sanabili si ha:

- Rimessa in pristino degli abusi (vedi computo metrico all.9) € 8.000,00
 - Oneri tecnici € 1.000,00
 - Attestato prestazione energetica € 250,00
- € 14.772,54



La planimetria dell'unità residenziale al terzo piano riportata nei grafici a corredo del titolo autorizzativo (fig.27) non è conforme allo stato dei luoghi rilevati nei precitati sopralluoghi e sono state realizzate nel corso dei lavori (fig.26).

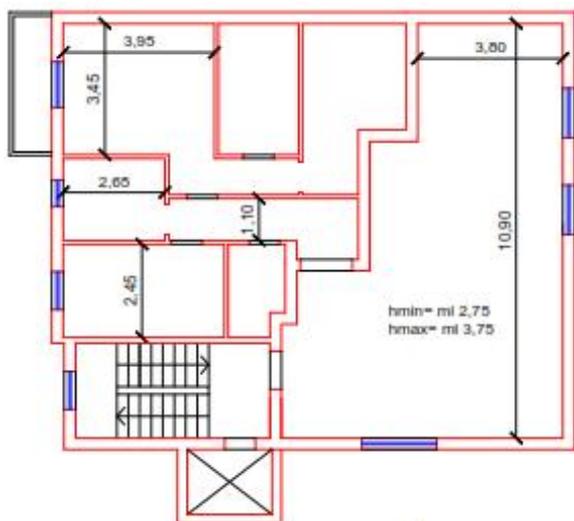


Fig. 26

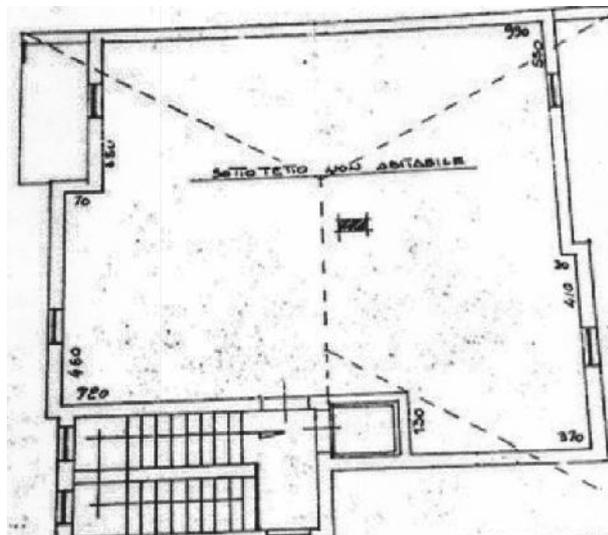


fig.27

Nella fig. 28 con il colore giallo sono evidenziate le difformità realizzate nel corso dei lavori , gli ampliamenti sul balcone lato nord di circa mq 2,60 e di circa mq 22,00 sul balcone lato sud. E' stata riscontrata, inoltre , una diversa altezza tra i grafici del Permesso di Costruire n° ml 0,60 alla gronda ed ml 3,40 al colmo e lo stato di fatto , 2,75 alla gronda ed ml 3,75 al colmo. La destinazione d'uso , sottotetto non abitabile , è stata variata e l'unità è stata trasformata in appartamento.

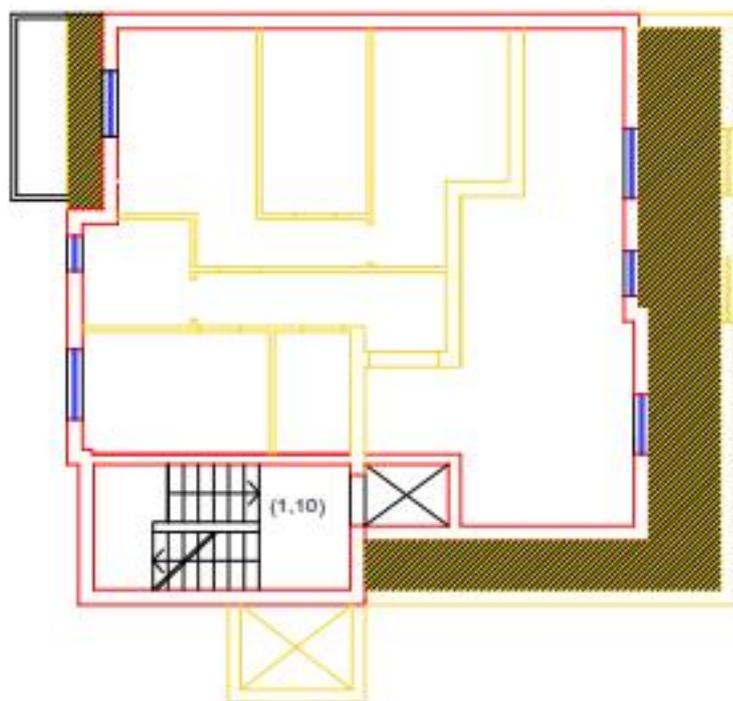


fig.28



Alla luce delle considerazioni avanti svolte si ritiene sanabile l'abuso relativo alla diversa altezza realizzata (art. 34 , comma 2 , del DPR n° 380/01) ed alla maggior superficie interna di mq 2,60 rinveniente dallo spostamento del vano ascensore e non sanabili gli ampliamenti sui balconi lato nord , sud ed ovest ed il cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile , come , peraltro , indicato nell'atto di acquisto a residenza. In tal senso è stata prevista la rimessa in pristino per riportare lo stato dei luoghi a quello autorizzato ad eccezione di un locale wc compatibile con la destinazione assentita di locale di sgombero.

Pertanto per le opere ritenute sanabili si ha :

- istruttoria pratica e diritti di segreteria € 150,00
- maggiore superficie interna mq 2,60

Il costo di produzione (anno 2004) (allegato 13) per la maggiore superficie è € 943,57

mq 2,60 X 943,57 X 2 € 4.906,54

- maggiore altezza:

mq 95,80 x 2,00/3,25 = mq 58,95

mq 58,95 X 0,60 X €28,62 X2 € 2.024 ,57

mc 191,58 X 0,60 X €10.21X2 € 2.347,23

Per quelle ritenute non sanabili si ha:

- Rimessa in pristino degli abusi (vedi computo metrico all.10) € 13.500,00
- Oneri tecnici € 1.000,00
- Variazione catastale da A/2 a C/2 € 300,00

€ 24.228,34

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è classificato zona B/2 – zona di completamento dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione ,P.R.G. approvato con delibera del Commissario ad Acta del 06/07/1984 , ed ad oggi vigente.



QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

7.1

Il piano rialzato , riportato in catasto al F..... p.lla sub. , è la residenza del sig.re , nato a Napoli il , esecutato , moglie e due figli

Il primo piano , riportato in catasto al F. p.lla sub. , è la residenza del sig.re , nato a Napoli il , esecutato.

Il secondo piano , riportato in catasto al F. p.lla sub. , è la residenza della sig.ra , nato a Napoli il , esecutata , marito e due figli.

Il piano sottotetto , riportato in catasto al F. p.lla sub. ... (ex sub.....) , di proprietà per 1/3 indiviso dei germani è la residenza della mamma degli stessi.

Il piano seminterrato è utilizzato per parcheggio e deposito ed, in parte , strutturato ad ambiente cucina/taverna con w.c.

I titoli legittimanti il possesso dei beni ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

7.2

Il valore locativo dell'immobile , considerato che l'art. 14 della Legge n° 431 del 19/12/1998(Disciplina delle Locazioni) ha abrogato , limitatamente alle locazioni abitative , l'art. 12 e seguenti della legge n° 392 del 27/07/1978 che determinava i parametri per il calcolo dello stesso , è stato individuato con il metodo della stima sintetica comparativa , ricercando i valori al mq di immobili nella zona con caratteristiche simili e quelle reperibili dalla Banca Dati OMI riferiti al primo semestre 2019 (Allegato 11)

Le indagini di mercato sono state rivolte, quindi , verso due tipi di fonti.

La prima rinvie dal reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate , di , via n°- Giugliano in Campania (NA) , ed IL , via n° Giugliano in Campania (NA) , e da quelli assunti in linea diretta sul posto , che , tenuto conto delle caratteristiche generali dell'immobile e del verosimile ribasso nel caso di una reale



trattativa di locazione tra soggetti privati , porta ad individuare il costo al mq in € 4,17/mese. (Allegato 12)

La seconda è desunta dalla Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e porta ad individuare, ponderando il valore minimo ed il valore massimo , e tenuto conto dell'ubicazione e dello stato di manutenzione, il canone al mq in € 3,90/mese. (Allegato 11)

Il valore locativo individuato in € 4,03 al mq rinviene dalla media aritmetica dei valori precitati.

Per la determinazione del computo della superficie complessiva degli immobili, al netto della riduzione per la rimessa in pristino delle difformità non suscettibili di sanatoria ,si è tenuto conto di quelle lorde nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze degli stessi.

Pertanto si ha :

LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 95,80	100%	mq 95,80
balconi e terrazzi	mq 26,47	25%	mq 6,61
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40
area esterna esclusiva	mq 73,00	10%	mq 7,30

Totale mq 122,11

Il valore locativo dell'immobile in oggetto è :

$$\text{mq } 122,11 \times \text{€ } 4,03 = \text{€ } 492,10$$

LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
-------------	------------------	----------------------------------	------------------------



appartamento	mq 95,80	100%	mq 95,80
balconi e terrazzi	mq 23,70	25%	mq 5,92
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40

Totale mq 114,12

Il valore locativo dell'immobile in oggetto è :

$$\text{mq } 114,12 \times \text{€ } 4,03 = \text{€ } 459,90$$

LOTTO 3 - APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 95,80	100%	mq 95,80
balconi e terrazzi	mq 23,70	25%	mq 5,92
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40

Totale mq 114,12

Il valore locativo dell'immobile in oggetto è :

$$\text{mq } 114,12 \times \text{€ } 4,03 = \text{€ } 459,90$$

LOTTO 4 -LOCALE SOTTOTETTO AL TERZO PIANO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 95,80	50%	mq 47,90
balcone	mq 32,70	25%	mq 8,17

Totale mq 56,07

Il valore locativo dell'immobile in oggetto è :

$$\text{mq } 56,07 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 140,18$$

QUESITO 8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE



8.1

Procedure esecutive relative ai beni pignorati in oggetto, diverse da quella originante quella in atto, sono pendenti ed non sono pendenti procedimenti giudiziari civili.

Il regolamento condominiale non esiste e le spese condominiali, circa € 300,00 l'anno, sono ripartite in parti eguali tra i residenti

SEZIONE A

Gli oneri a carico dell'acquirente sono quelli rinvenienti dalle domande giudiziali.

SEZIONE B

Nel Contesto della Procedura sono cancellati e/o regolarizzati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

QUESITO 9 e 10

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 11

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e condominiali ordinarie è di € 300,00 come riferito dalla sig.ra;
- Non sono state previste, né deliberate, spese straordinarie, né sono in corso cause passive ed attive, come riferito dalla sig.ra;
- le spese condominiali sono state regolarmente corrisposte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- ad oggi sono in corso procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto con il metodo della stima sintetica – comparativa, ricercando i valori di



immobili nella zona con caratteristiche simili e quelli reperibili dalla BANCA DATI OMI riferiti al primo semestre 2019 e dal sito www.borsinoimmobiliare.it , ed ancora, aggiornando il costo di produzione dell'immobile. (allegato11)

Le indagini di mercato sono state rivolte, quindi, verso tre tipi di fonti.

La prima proviene dal reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate. Sono state valutate le proposte di vendita dell' di , via n°- Giugliano in Campania (NA) ed in particolare quelle che per tipologia, ubicazione ed anno di costruzione sono riconducibili al medesimo segmento di mercato. E' stato , altresì, tenuto conto della zona in cui insiste il fabbricato , del grado di manutenzione dell'unità e del buon livello delle finiture , anche se la stessa è parte di un fabbricato che necessita di interventi di pitturazione delle facciate. Il costo al mq, tenuto conto del verosimile ribasso nel caso di una reale trattativa di compravendita tra soggetti privati, porta ad individuarlo in € 1.190,00 al mq.

Analogha valutazione è stata fatta per le proposte di vendita della "....., via n°- Giugliano in Campania (NA), individuando un costo di € 1.190,00 al mq. (allegato 13)

La seconda è desunta dalla BANCA DATI delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del sito www.borsinoimmobiliare.it ritenuti, comunque, non vincolanti per le intrinseche caratteristiche di genericità , non potendo cogliere gli aspetti peculiari del bene da stimare. Il valore , pertanto , individuato è di € 1.325,00 al mq , tenuto anche conto della perdurante stagnazione del mercato immobiliare. (allegato 11)

La terza proviene dalla determinazione del costo di costruzione al mq nell'anno 2004 calcolato in base all'aggiornamento dello stesso previsto dall'art. 22 della L.392/78. (allegato 14)

Il costo di produzione di £ 1.562.000 pari ad € 806,71 al mq nell'anno 1997(DM 18/12/1998 aggiornato in € 1.048,41 al 2004 anno di costruzione del fabbricato) aggiornato al 31/10/2019 in base agli indici di rivalutazione ISTAT è di € 1.293,74



(€ 1.048,41 x 1,234), ed adeguato con l'applicazione dei parametri di cui alla L.392/78 è:

$$- \text{Cup} = \text{Cc} \times \text{Tc} \times \text{D} \times \text{U} \times \text{Lp} \times \text{V} \times \text{CS}$$

dove:

Cup = Costo unitario produzione;

Cc = Costo costruzione (D.P.R. del 26/09/1991)

Tc = Tipologia catastale (art.16 legge 392/78)

D = Classe demografica (art.17 legge 392/78)

U = Ubicazione (art.18 legge 392/78)

Lp = Livello di piano (art.19 legge 392/78)

V = Vetustà (art.20 legge 392/78)

CS = stato di conservazione (art.21 legge 392/78).

$$\text{Cup} = € 1.293,74 \times 1,25 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 1,00 = € 1.681,05$$

Il valore unitario di € 1.397/mq rinviene dalla media aritmetica dei valori come sopra individuati.

LOTTO 1- APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO

Per la determinazione del computo della superficie complessiva degli immobili, al netto della riduzione per la rimessa in pristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, si è tenuto conto di quelle lorde nonché della ponderazione di tutte quelle afferenti le pertinenze degli stessi.

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 95,80	100%	mq 95,80
balconi e terrazzi	mq 26,47	25%	mq 6,61
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40
area esterna esclusiva	mq 73,00	10%	mq 7,30

Totale mq 122,11



Pertanto si ha :

mq 122,11 x € 1397,00 = € 170.587,67

a detrarre :

- assenza garanzia vizi (15 % valore) € 25.558,15
 - per le difformità € 14.772,54
 - quota parte spese certificato per collaudo € 3.500,00
 - quota parte difformità cantinato (1/3) € 2.860,34
- € 123.896,64

In c.t. € 124.000,00

euro centoventiquattromila/00 ritenuto il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

LOTTO 2 -APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 95,80	100%	mq 95,80
balconi e terrazzi	mq 23,70	25%	mq 5,92
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40

Totale mq 114,12

Pertanto si ha :

mq 114,12 x € 1.397,00= € 159.432,62

a detrarre :

- assenza garanzia vizi (15 % valore) € 23.914,89
 - per le difformità € 14.772,54
 - quota parte certificato collaudo € 3.500,00
 - quota parte difformità cantinato (1/3) € 2.860,34
- € 114.384,85

In c.t. € 114.000,00

euro centoquattordicimila/00 ritenuto il valore di mercato dell'immobile in oggetto.



LOTTO 3 – APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
appartamento	mq 95,80	100%	mq 95,80
balconi e terrazzi	mq 23,70	25%	mq 5,92
Locale garage 1/3	mq 62,00	20%	mq 12,40

Totale mq 114,12

Pertanto si ha :

mq 114,12 x € 1.397,00= € 159.432,62

a detrarre :

- assenza garanzia vizi (15 % valore) € 23.914,89
 - per le difformità € 14.772,54
 - quota parte certificato collaudo € 3.500,00
 - quota parte difformità cantinato (1/3) € 2.860,34
- € 114.384,85

In c.t. € 114.000,00

euro centoquattordicimila/00 ritenuto il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

LOTTO 4 – LOCALE SOTTOTETTO AL TERZO PIANO

Descrizione	Superficie utile	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale
Superficie interna	mq 95,80	50%	mq 47,90
balcone	mq 32,70	25%	mq 8,17

Totale mq 56,07

Pertanto si ha :

mq 56,07 x € 1.397,00= € 78.329,79

a detrarre :



- assenza garanzia vizi (10 % valore)	€ 7.832,97
- per le difformità	€ 24.228,34
- quota parte certificato collaudo	€ 1.500,00
	€ 44.768,48

In c.t. € 44.500,00

euro quarantaquattroecinquecentomila/00 ritenuto il valore di mercato dell'immobile in oggetto.

QUESITO 13

Il pignoramento interessa per intero gli immobili in oggetto.

QUESITO 14

14.1

La residenza anagrafica alla data del pignoramento ed a quella attuale è:

....., via di in Giugliano in Campania (NA)
 , via di n° in Giugliano in Campania (NA)
, via n° in Giugliano in Campania (NA)

14.2

Il creditore precedente ha depositato i certificati di matrimonio degli esecutati , allegato sub.4

Pertanto i coniugi , nato a Napoli il e , nata a Napoli sono in regime di comunione dei beni .

I coniugi nata a Napoli il e , nato a Napoli il sono in regime di separazione dei beni.

Il sig.re è celibe.

Aversa 29/11/2019

arch. Raffele Golia

