
Tribunale di Napoli Nord
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

“FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro

OMISSIS”

n° 484/2019 del R.G.E.

Giudice dell’esecuzione dott. Alessandro Auletta

Relazione di Stima del Compendio Immobiliare

LOTTO n. 2

Sommario

1) Premessa	4
2) Svolgimento delle operazioni.....	5
3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.....	6
4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento	6
5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato	6
6) Criteri di formazione dei lotti.....	7
7) Confini	9
8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI	9
9) Descrizione	9
9.1. <i>Descrizione della zona</i>	9
9.2. <i>Descrizione del fabbricato</i>	10
9.3. <i>Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione</i>	10
10) Dati metrici e consistenza dell'immobile.....	12
11) Dati identificativi catastali	14
12) Cronistoria catastale	14
12.1. <i>Difformità catastali riscontrate</i>	15
12.2. <i>Regolarizzazioni catastali</i>	15
13) Titoli di proprietà	16
13.1. <i>Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio</i>	16
14) Vincoli ed oneri giuridici	16
15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia.....	17
15.1. <i>Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	18
15.2. <i>Sanabilità dei beni</i>	20
16) Disponibilità dell'immobile	21
17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico.....	21
18) Oneri condominiali	21
19) Convenzione matrimoniale	21
20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati....	22
21) Valutazione complessiva del bene	22

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento	
<i>Sintetico</i>	22
21.2. Adeguamenti del valore di mercato	23
21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato.....	23
21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE	23
22) Divisibilità del bene pignorato	24
23) Riepilogo sintetico	25
24) Conclusioni	26

Relazione di stima del Lotto n. 2

Tribunale di Napoli Nord

Procedimento di esecuzione n° **484/19** del RGE

*“FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro
OMISSIS”*

G.E. dott. Alessandro Auletta

ESPERTO arch. Raffaella Campo

1) Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/09/2019 a OMISSIS, residente in Giugliano in Campania (NA) alla Via vicinale Pacchianella n. 85, trascritto il 10/10/2019 nn.46678/36127 presso la Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, su richiesta di FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con Sede in Milano, al Viale Majano n. 45, C.F./P.IVA 0966380967, e per essa la mandataria doValue S.p.A. (già doBank S.p.A.) con sede in Verona alla Piazzetta Monte n. 1, C.F. 00390840239 e P.IVA 02659940239, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord ha sottoposto ad esecuzione forzata:

“- Abitazione di tipo civile in Giugliano in Campania alla strada vicinale Pacchianella s.n.c., p.T, sc. U., riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 72, particella 397, sub 3, cat. A/2, classe 4, Vani 6.

- Abitazione di tipo civile in Giugliano in Campania alla strada vicinale Pacchianella s.n.c., p.1, sc. U, riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 72, particella 397, sub 5, cat. A/2, Vani 6.

- Abitazione di tipo civile in Giugliano in Campania alla strada vicinale Pacchianella s.n.c., p.2, sc. U, riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 72, particella 397, sub 7, cat. A/2, Vani 6.

- Lastrico solare in Giugliano in Campania alla strada vicinale Pacchianella s.n.c., p.3, sc. U, riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 72, particella 397, sub 9, mq 155.

- Autorimessa in Giugliano in Campania alla strada vicinale Pacchianella s.n.c., p. T, riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 72, particella 397, sub 12, cat. C/6, mq 521.

- Abitazione di tipo civile in Giugliano in Campania in Corso Campano, p.2, sc. A, riportato al N.C.E.U. territoriale al foglio 63, particella 1271, sub 18, cat. A/2, Vani 5.

- Autorimessa in Giugliano in Campania in Corso Campano, p. T, riportato al N.C.E.U.

territoriale al foglio 63, particella 1271, sub 5, cat. C/6, mq 15”.

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Campo, con studio in Caserta al viale Lincoln n° 217, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta col n. 1295, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella causa in epigrafe in data 19/05/2021 (verbale d'incarico in Allegato A).

2) Svolgimento delle operazioni

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio presso lo studio della scrivente coll'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, onde poter verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. Sulla scorta della documentazione in atti è stato redatto il modulo di controllo documentazione, poi depositato in atti della procedura.

Il primo sopralluogo ai cespiti staggiti, come concordato con il custode giudiziario incaricato, dott. Enrico Villano, è avvenuto il 25/06/2021, con una generale ricognizione e rilievo fotografico degli immobili in via vicinale Pacchianella n. 85 di cui ai sub 5, 3, 7, 9. Un secondo accesso, sempre congiuntamente al custode giudiziario incaricato, si è tenuto il 30/06/2021, presso gli immobili alla via Pietro Colletta n. 12/B (già indicati nel pignoramento al Corso Campano, di cui via Pietro Colletta è una traversa), per una generale ricognizione ed il rilievo fotografico dei beni di cui ai sub. 18 e 5. Il terzo accesso, finalizzato al complessivo rilievo metrico del compendio staggito, è avvenuto il 15/07/2021, insieme all'ing. Mauro Davascio, in qualità di mio coadiutore al rilievo metrico. Del che è verbale (Allegato A).

Per poter espletare il mandato ricevuto, l'esperto ha effettuato indagini:

- presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto, per l'effettuazione di visure e ricerche, per visionare ed esaminare le planimetrie degli immobili ed i relativi dati, oltre che estrarne copia (Allegato B);
- presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni e per chiedere note di trascrizioni (Allegato C);
- presso l'Archivio Notarile per richiedere titoli di proprietà (Allegato D);
- presso gli immobili pignorati per effettuare rilievi metrici (Allegato E) e fotografici (Allegato F);
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA), per acquisire documentazione, certificati ed informazioni (Allegato G).

3) Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni, bensì ha depositato per l'immobile pignorato certificazione notarile sostitutiva, nella quale il notaio redattore, dott. Giulia Messina Vitrano, indica così l'arco temporale di riferimento delle indagini: *“nel ventennio preso in esame, alla data del 18/10/2019, si rilevano le seguenti provenienze e formalità”*.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile risale all'ultimo atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

4) Diritti di proprietà espropriati e beni oggetto di pignoramento

In danno della debitrice esecutata è stata espropriata la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della debitrice in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

Il compendio oggetto di pignoramento è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 72, particella 397, subalterni 3, 5, 7, 9, 12 e in Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 63, particella 1271, subalterni 5 e 18.

Vi è rispondenza tra dati in atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto alla data del pignoramento ed i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

5) Titolarità del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato

Alla data del pignoramento la debitrice esecutata era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà (titoli di acquisto in Allegato D e relative note di trascrizione in Allegato C).

Per i beni alla via vicinale Pacchianella, all'epoca del rogito la debitrice esecutata era nubile. Per i beni di cui al Corso Campano, all'epoca del rogito, laddove nell'atto la debitrice dichiara che era separata legalmente, dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni, in assenza di registrazione di sentenze di separazione, emerge che sarebbe coniugata in regime di separazione legale dei beni,

6) Criteri di formazione dei lotti

Si è individuata per la vendita la suddivisione in lotti così come da seguente prospetto, con le puntualizzazioni dell'attuale consistenza e destinazione d'uso, tenendo altresì conto del grado di indipendenza di ogni bene, come riscontrato in sede di sopralluogo.

Inciso

Per gli immobili in via vicinale Pacchianella, in sede di accesso, al piano terra si sono riscontrate importanti modifiche sia interne che esterne, con creazione di nuovi volumi. Per rendere fattibile l'eventuale regolarizzazione dello stato dei luoghi nelle modalità di cui ai paragrafi della presente relazione in materia di eventuale sanabilità urbanistico-edilizia e di conformità catastale, si è resa necessaria la creazione di un unico lotto al piano terra. L'appartamento al secondo piano costituisce il secondo lotto. Il terzo lotto, per una migliore appetibilità dei beni staggiti, consiste negli immobili al piano terzo e quarto, appartamento con soprastante lastrico solare, pertinenziale ed esclusivo.

Per i due immobili alla via Pietro Colletta n. 12/B (già al Corso Campano in atto di pignoramento), appartamento e posto auto coperto, non ultimo per la scarsa possibilità di aree di parcheggio in strada e dimensioni ridotte dell'area scoperta condominiale, sempre per una maggiore appetibilità del compendio da porsi in vendita, si è costituito l'unico lotto n. 4.

Nella fattispecie:

LOTTO n. 1

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare (in gran parte abusivo) facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via vicinale Pacchianella n. 85, e precisamente: **Immobile 1) - appartamento** sito al piano terra, composto da cinque vani (di cui uno cieco), una cabina armadio, un disimpegno, due bagni, piccola corte coperta anteriore e corte scoperta posteriore con accesso diretto alla piscina; **Immobile 2) – appartamento** sito al piano terra, composto da due vani, un bagno, piccola corte coperta anteriore e piccola corte scoperta posteriore con accesso diretto alla piscina; **Immobile 3) – autorimessa** sita al piano terra, costituita da ampio vano e corridoio di passaggio; **Immobile 4) –area scoperta attrezzata pertinenziale con piscina**, con piccolo bagno, tettoia e locale tecnico. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 72 particella 397 subalterno 3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superf. cat. 129 mq, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: T scala: U e al **foglio 72 particella 397 subalterno 12**,

categoria C/6, classe 1, consistenza 521 mq, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: T.

LOTTO n. 2

Piena ed intera proprietà dell'immobile (parzialmente abusivo) facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via vicinale Pacchianella n. 85, e precisamente: **appartamento** sito al piano primo, composto da quattro vani, un disimpegno, due bagni, un ripostiglio, un balcone, un terrazzo livello, parzialmente coperto con una tettoia, con accesso diretto a scale scoperte che raggiungono la piscina al piano terra. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA)** al **foglio 72 particella 397 subalterno 5**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superf. cat. 129 mq, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: 1 scala: U

LOTTO n. 3

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via vicinale Pacchianella n. 85, e precisamente: **Immobile 1) - appartamento** sito al piano secondo, composto da quattro vani, un disimpegno, due bagni, un balcone; **Immobile 2) – lastrico solare** sito al piano terzo, composto da unica vasta superficie scoperta. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA)** al **foglio 72 particella 397 subalterno 7**, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superf. cat. 142 mq, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: 2 scala: U e al **foglio 72 particella 397 subalterno 9**, categoria lastrico solare, consistenza 155 mq, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: 3 scala: U.

LOTTO n. 4

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare facente parte del fabbricato (**difforme dal titolo abilitativo rilasciato**) ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via Pietro Colletta n. 12/B, e precisamente: **Immobile 1) - appartamento** sito al piano terzo, composto da quattro vani, un disimpegno, due bagni, tre balconi, una piccola veranda; **Immobile 2) – box auto** sito al piano terra, composto da un unico ambiente. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA)** al **foglio 63 particella 1271 subalterno 18**, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, CORSO CAMPANO piano: 3 scala: A e al **foglio 63 particella 1271 subalterno 5**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, CORSO CAMPANO piano: T.

Relazione di Stima del Lotto n. 2

7) Confini

A nord con affaccio su immobile cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 12, a est con corpo scale, a sud con affaccio su corte comune di cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 1, ad ovest con affaccio su immobile di cui al C.T. al f. 72 p.lla 703.

8) Sovrapposizione dell'ortofoto o della foto satellitare con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI

Di seguito vi è la sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con lo stralcio del foglio catastale e la individuazione dell'immobile pignorato.



9) Descrizione

9.1. Descrizione della zona

I beni staggiti sono ubicati nel territorio del Comune di Giugliano in Campania, in zona suburbana, in località Varcaturò, a circa 20 km dal Municipio, a circa 1,5 km dal mare. L'impianto urbano è su maglia irregolare, il territorio risulta scarsamente urbanizzato ma abbastanza servito. L'area è connotata per lo più da edilizia a carattere residenziale di intervento privato, di media qualità architettonica. Sono non troppo distanti attività commerciali, di svago e attività di servizio.

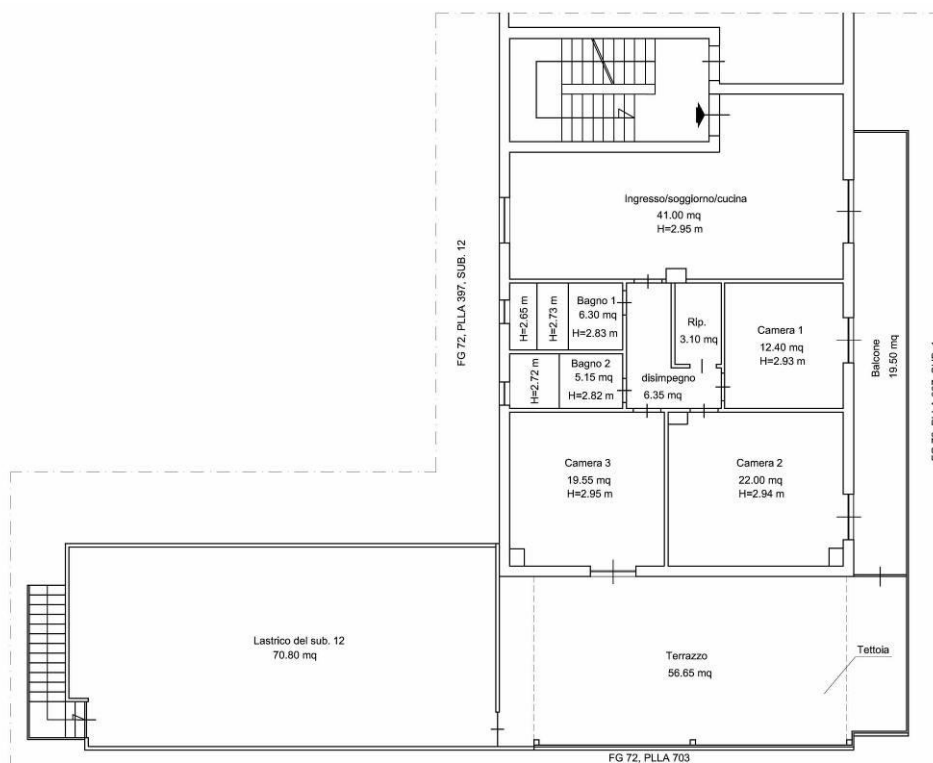
9.2. Descrizione del fabbricato

L'unità pignorata è parte di un fabbricato di abitazione plurifamiliare, a pianta rettangolare, che affaccia su un'area esterna esclusiva. Il tutto in un lotto grossomodo rettangolare, con accesso da uno dei lati lunghi. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo, piano secondo. L'edificio è destinato a residenze. Il fabbricato prospetta sulla un'area esterna pertinenziale comune. Da una traversa privata, comune ad altri fabbricati, mediante un cancello pedonale e carrabile, si accede al complesso edilizio. Il fabbricato rientra nella tipologia edilizia della casa plurifamiliare.

L'edificio di cui sono parte i beni staggiti è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, ha un grado di finitura medio, con le facciate intonacate, balconi aggettanti e la copertura con tetto piano. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione discreto.

9.3. Descrizione dell'unità pignorata, distribuzione e stato di conservazione

L'ingresso avviene dal vano scale comune, con accesso dalla corte comune che giace sul lato sud del fabbricato.



Piano primo

L'appartamento, sito al piano primo, è composto da quattro vani, un disimpegno, due bagni, un ripostiglio, un balcone, un terrazzo livello, parzialmente coperto con una tettoia, con accesso diretto a scale scoperte che raggiungono la piscina al piano terra (rilievo in Allegato E, foto in Allegato F).

Tutti gli ambienti abitabili sono areati e ben illuminati.

Gli affacci dell'appartamento sono a sud, a nord e ad ovest. Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è buono, con finiture di buona qualità.

Porta di accesso. La porta d'ingresso, a doppia anta asimmetrica a battente, è blindata ed è rivestita in legno; la chiusura avviene con una serratura di sicurezza. Il tutto in discrete condizioni.

Infissi interni ed esterni. Le porte di tutti gli ambienti sono in legno ad anta singola, in buono stato di conservazione. Le finestre e le porte-finestre sono in alluminio e vetro camera, con persiane in ferro di protezione dalle intrusioni. Il tutto in buone condizioni di conservazione.

Pavimenti e rivestimenti. Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica; le pareti dei bagni e di parte della zona cucina sono rivestite altresì con piastrelle di ceramica. Lo stato di conservazione delle pavimentazioni e dei rivestimenti è buono.

Murature. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, tranne parte del soggiorno cucina, rifinito con carta da parati. Il tutto in condizione di buona conservazione.

Soffitti. I cieli delle stanze sono rivestiti con intonaco civile per interni in buona condizione di conservazione.

Apparecchi sanitari. Nel bagno 1 vi sono un lavabo ad incasso, un bidè, un w.c. con cassetta di scarico a vista ed una doccia. Nel bagno 2 vi sono un lavabo ad incasso, un bidè, un w.c. con cassetta di scarico a vista ed una doccia. Tutti i sanitari versano in buone condizioni.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti: elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, predisposizione al riscaldamento autonomo con caldaia, condizionatori, citofonico.

Non è emerso il certificato di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

10) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Indicazioni valide sia per la determinazione della superficie commerciale che per quella netta.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Vani principali e accessori diretti

Si computa la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, se la parte decimale è, rispettivamente, inferiore o uguale oppure superiore al mezzo metro quadro (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Stante la compresenza di porzioni immobiliari conformi alla normativa urbanistico edilizia e porzioni realizzate abusivamente, sono computate le sole superfici commerciali da stimare, ossia quelle regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio, come di seguito tabellato (si vedano i grafici in Allegato E).

Nella fattispecie:

<i>ABITAZIONE (SUB. 5)</i>			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Piano Primo	133,25	1,00	133,25
Balcone	31,30	0,30	9,39
TOTALE	164,55	-	142,64

Superficie commerciale in c.t.

143,00

11) Dati identificativi catastali

I beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **Giugliano in Campania (NA)**.

1) **Dati identificativi:** foglio **72** particella **397** subalterno **5**;

Dati di classamento: zona censuaria -, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 433,82;

partita: -;

Indirizzo: strada vicinale Pacchianella Snc;

piano: 1; **scala:** U

Intestatari: 1) OMISSIS, proprietà per 1/1;

Non si è riscontrata particolare difformità tra i dati catastali identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

12) Cronistoria catastale

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi dei dati identificativi catastali intesi a tracciare la continuità e corrispondenza con i titoli di proprietà (visure in Allegato B):

Al Catasto Fabbricati

La particella 397 del Foglio 72, **subalterno 3**, è così attualmente censita avendo subito le seguenti variazioni:

- 1) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2003 protocollo n. 736229 in atti dal 17/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 89533.1/2003);
- 2) VARIAZIONE del 25/10/2002 protocollo n. 601946 in atti dal 25/10/2002

PROPOSTO- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23483V.1/2002);

- 3) ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 25/10/2002 protocollo n. 601803 in atti dal 25/10/2002 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 23483.1/2002);
- 4) IN CORSO DI COSTRUZIONE del 23/07/1994 protocollo n. 489634 in atti dal 30/08/2002 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 17525.1/1994).

Al Catasto Terreni

La particella **397** del Foglio 72, ENTE URBANO avente superficie pari a 1530 mq, è così attualmente censita al Catasto Fabbricati, in virtù di TIPO MAPPALE del 10/05/1994 Pratica n. 487773 in atti dal 28/08/2002 ISTANZA N.487243/02 (n. 1689.1/1994).

In precedenza era censita al Catasto Terreni come seminativo di classe 4 fin dall'impianto meccanografico del 12/09/1973.

12.1. Difformità catastali riscontrate

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme alla consistenza in ordine a:

- assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno;
- diversa conformazione del disimpegno dovuto alla realizzazione di un piccolo ripostiglio ed allo spostamento del varco di accesso con l'ingresso/soggiorno;
- ampliamento dello sporto sul lato Ovest ottenuto attraverso la realizzazione di un terrazzo coperto con tettoia;
- realizzazione di lastrico solare con scala di collegamento terminale, in prosecuzione del terrazzo anzidetto, quale copertura dei sottostanti locali di cui al sub. 12.

12.2. Regolarizzazioni catastali

Atteso l'obbligo di denuncia all'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali dei cambiamenti verificatisi nello stato dei luoghi per effetto delle difformità evidenziate al paragrafo precedente, la conformità catastale potrà essere conseguita dall'assegnatario mediante la predisposizione di pratiche da presentarsi al Catasto.

I costi inerenti ai dovuti atti di aggiornamento verranno computati e defalcati, in via forfettaria, dal valore di stima (vedi paragrafo "Adeguamenti del valore di stima" della

presente relazione).

13) Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso vengono riportati, a partire dal primo titolo in capo alla debitrice esecutata, gli estremi di tutti i titoli traslativi fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento:

- **Atto di Compravendita** del 18/12/2002, Rep. N. 161309/17098, rogato dal Notaio Francesco Dente, trascritto il 19/12/2002 ai nn.53172/40209, a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 della piena proprietà e contro OMISSIS per la quota di 1/2 della piena proprietà e OMISSIS per la quota di 1/2 della piena proprietà, bene: *“la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Giugliano in Campania alla via Pacchianella e precisamente: OMISSIS - appartamento posto al primo piano, composto da quattro vani ed accessori OMISSIS In catasto, in ditta ai venditori, al fol. 72, p.lla 397, sub. 5, p.1, cat. A2, cl.3, v.6, R.C. euro 309,87”* (Atto di compravendita in Allegato D e note di trascrizione in Allegato C).
- **Atto di Compravendita** del 19/06/1972 del notaio Pratico, trascritto nel 1972 ai nn. 33183/24073, con il quale i sopra generalizzati OMISSIS e OMISSIS hanno acquistato l'immobile da potere di OMISSIS.

13.1. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

14) Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico diretto, gli elenchi sintetici delle formalità pregiudizievoli (ispezioni ed elenco delle formalità in capo al debitore esecutato aggiornate al 15/02/2023 in Allegato C):

1. **Iscrizione del 19/12/2002** Reg. part. **9253** Reg. Gen. **53173**
contro **OMISSIS**
a favore di **INTESABCI S.P.A.**
immobili: CF di Giugliano in Campania, **Fg. 72, p.lla 397, subb. 3, 5 e 7.**
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Pubblico ufficiale: **Notaio Dente Francesco con sede in Napoli**
repertorio **161310** del **18/12/2002**

2. **Iscrizione del 21/11/2022** Reg. part. **7860** Reg. Gen. **56265**
contro **OMISSIS**
a favore di **INTESABCI S.P.A.**
ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui all'iscrizione del 19/12/2002, R.P. 9253

3. **Trascrizione del 10/010/2019** Reg. part. **36127** Reg. Gen. **46678**
contro **OMISSIS**;
a favore di **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**;
immobili: CF di Giugliano in Campania, Fg. 72, p.lla 397, subb. 3, 5, 7, 9 e 12 – Fg 63, p.lla 1271 subb. 5 e 18.
Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Napoli Nord
repertorio **9403/2019** del **07/09/2019**

15) Destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia

Nell'atto di compravendita del 18/12/2002, rogato dal notaio Francesco Dente di Napoli, Rep. 161309, trascritto il 19/12/2002 ai nn.53172/40209, a favore della debitrice esecutata, nella parte relativa alle conformità urbanistiche è scritto che “gli immobili in oggetto fanno parte di fabbricato costruito in virtù di concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal Comune di Gigliano in Campania in data 18 ottobre 2002 n. 7551/SAN/95 (appartamento sub. 3), n. 7528/SAN/95 (appartamento sub. 5) e n. 7557/SAN/95 (appartamento sub. 7)” (titolo in Allegato D).

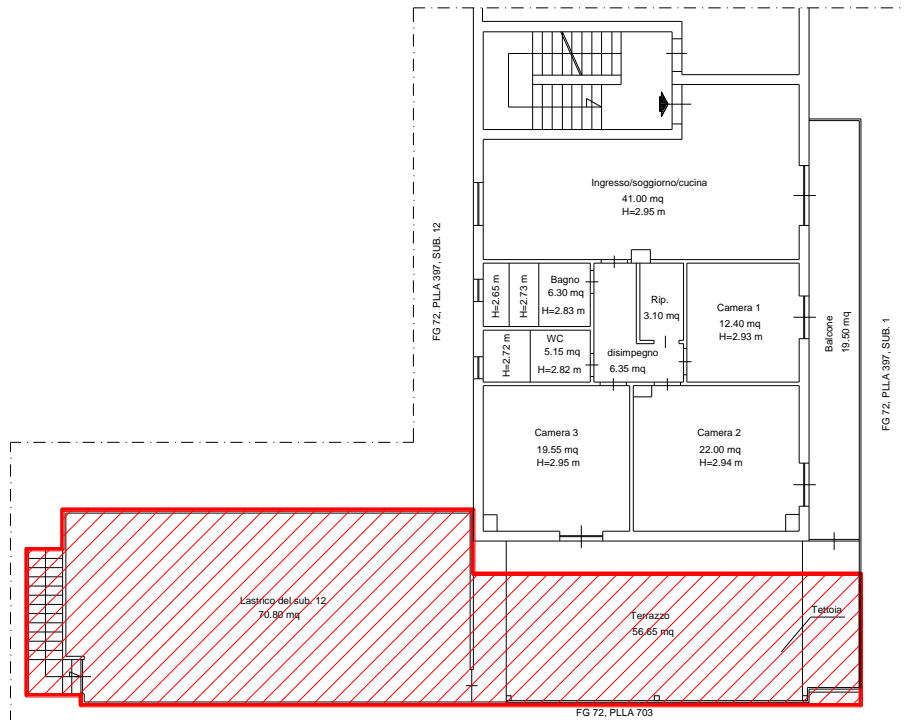
A fronte della richiesta di accesso agli atti e certificazioni, presentata dalla scrivente in data 25/01/2022 a mezzo PEC, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Giugliano in Campania ha rilasciato la documentazione di seguito elencata con riferimento al sub. 5 (in Allegato G):

- Concessione Edilizia in sanatoria (ex L. 47/85 e L. 724/94) n. 7528/SAN/95, rilasciata il 18/10/2002, per “Appartamento per civili abitazioni al 1° piano”, comprensivo di titolo, atto di compravendita del 1972 con relativa nota di trascrizione ed elaborati grafici di rilievo;

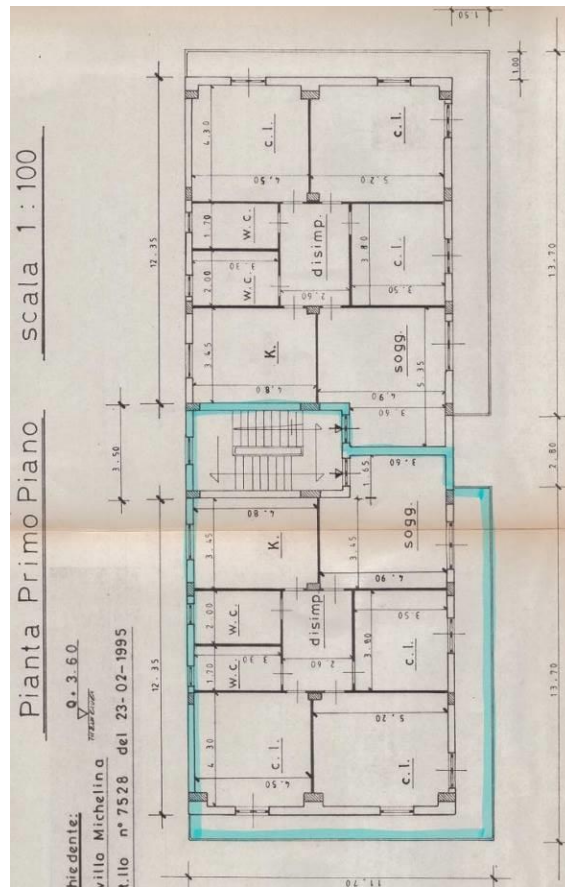
Non è emersa l'agibilità né sono stati riscontrati e/o forniti ulteriori titoli abilitativi.

15.1. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dal confronto fra quanto personalmente rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 7528/SAN/95, rilasciata il 18/10/2002, per l'immobile staggito si sono riscontrate sostanziali difformità, così come nel seguito elencato e sotto rappresentato attraverso il confronto tra quanto rilevato e quanto denunciato.



Pianta piano primo immobile staggito - Rilievo esperto – In tratteggio rosso le edificazioni realizzate senza titolo



Pianta piano primo immobile staggito – C.E. Sanatoria N. 7528/SAN/95 – In colore ciano l'immobile oggetto di sanatoria

Di fatto, l'abitazione di cui al sub. 5, presenta:

- 1) Diversa distribuzione degli ambienti interni dovuti a:
 - assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno;
 - diversa conformazione del disimpegno dovuto alla realizzazione di un piccolo ripostiglio ed alla chiusura del varco di accesso con l'ingresso/soggiorno;
- 2) Ampliamento della superficie non residenziale a seguito di:
 - aumento dello sporto sul lato Ovest ottenuto attraverso la realizzazione di un terrazzo coperto con tettoia;
 - realizzazione di lastrico solare con scala di collegamento terminale, in prosecuzione del precedente terrazzo, quale copertura dei sottostanti locali di cui al sub. 12.

15.2. Sanabilità dei beni

Domanda in sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985)

In generale, per gli abusi inerenti gli aumenti volumetrici e superficiali **non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985** e successive modifiche.

Infatti il comma citato permette la presentazione di domanda in sanatoria, purché sussistano le previsioni di sanabilità (tra cui data certa dell'abuso), entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.

L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il **2 ottobre 2003** (data di pubblicazione del decreto nella *Gazzetta Ufficiale* n. 229 - Supplemento Ordinario n. 157¹).

Il titolo esecutivo posseduto dal precedente è il Contratto di Mutuo, rep. 161310 del 18/12/2002, iscritto il 19/12/2002 ai nn. 53173/9253. Quindi, sebbene le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2002, data antecedente all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003), non vi è data certa della realizzazione degli abusi. Ne discende che, venendo meno i presupposti di sanabilità, **l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge**.

Sanatoria c.d. ordinaria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Per le sole modifiche della distribuzione interna, costituenti interventi ricompresi nel novero delle attività di manutenzione straordinaria, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe essere ottenuta dall'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa.

Per le altre difformità riscontrate, inerenti agli ampliamenti superficiali (si precisa che tali ampliamenti superficiali afferente al sub. 5, corrispondono ad aumenti volumetrici dei locali sottostanti – sub. 12 – non sanabili) come innanzi descritti, la conformità urbanistico-edilizia potrebbe astrattamente essere ottenuta se l'intervento risultasse

¹ fonte: <http://www.parlamento.it/parlam/leggi/decreti/03269d.htm>

conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).

Indipendentemente dalla data di realizzazione dell'intervento, il lotto nel quale ricadono gli immobili staggiti è ricompreso in **Zona E1 agricola normale**, per la quale il vigente P.R.G. di Giugliano in Campania prescrive l'area minima d'intervento pari a 10.000 mq con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,003 mc/mq.

Pertanto, avendo l'intera particella 397 una superficie di 1.530 mq, nettamente inferiore alla prescritta area minima d'intervento, non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

In definitiva, le difformità urbanistiche riscontrate, non potranno essere oggetto di sanatoria e potrebbero essere soggette a regime demolitorio da parte del Comune di Giugliano in Campania.

In ragione di tali evidenze e di conseguenziale minore appetibilità del bene da porsi in vendita, si decurterà il valore di stima di un importo forfettario, determinato in termini percentuali (si veda il paragrafo "Adeguamenti del valore di mercato" della presente relazione).

16) Disponibilità dell'immobile

Il compendio alla data dei sopralluoghi era occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare (come meglio indicato dal custode giudiziario incaricato).

17) Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale e se gravati da censo, livello o uso civico

Dagli accertamenti effettuati per il bene pignorato non è emersa documentazione atta a dimostrare l'esistenza di gravami da censo, livello e usi.

18) Oneri condominiali

Nel corso delle indagini peritali non è emerso che il compendio staggito faccia parte di un condominio e quindi non si ha notizia di spese di tal natura.

19) Convenzione matrimoniale

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli il 21/02/2023, emerge che la debitrice esecutata ha contratto matrimonio il 12/07/1997.

Nella sezione “annotazioni” c’è scritto: “*Gli sposi, ai sensi dell’art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali*” (certificato in Allegato H).

Alla data del 18/02/2002, data di stipula dell’atto di compravendita del compendio immobiliare staggito, la debitrice era in regime di separazione legale dei beni.

20) Pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati

Si è accertato che per i medesimi beni staggiti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate sulla debitrice esecutata, non sono emersi altri pignoramenti oltre quello inerente alla presente procedura. Da cui non vi è la pendenza di ulteriori procedure esecutive (ispezioni in Allegato C).

21) Valutazione complessiva del bene

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto si è usato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi, desunti dall’attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (il metro quadrato). Tale valore è successivamente decurtato da eventuali spese.

21.1. Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato - Procedimento Sintetico

Per determinare il valore medio di riferimento da assumere a base di stima, si è provveduto a consultare la *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell’OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate.

È risultato che il valore di mercato per l’area in cui ricade il compendio staggito oscilla da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.550,00 €/mq, da cui il valore assunto a riferimento è quello medio, pari a 1.275,00 €/mq.

Di seguito si trascrive il risultato dell’interrogazione alla banca dati dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione		Anno: 2022		Semestre: 1		
Provincia:	NAPOLI					
Comune:	GIUGLIANO IN CAMPANIA					
Fascia/zona:	Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA					
Codice di zona:	E2					
Microzona catastale n.:	0					
Tipologia prevalente:	Ville e Villini					
Destinazione:	Residenziale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	Superficie	Valori	Locazione	Superficie

architetto Raffaella Campo

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1295

Proc. Esec. n. 484/19 del R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord - RELAZIONE DI STIMA - Lotto n. 2

		(€/mq)	(L/N)	(€/mq x mese)	(L/N)
abitazioni civili	normale	Min 1.000,00	L	3,1	L
		Max 1.550,00		4,8	
<ul style="list-style-type: none">• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)					

Considerata la superficie commerciale del compendio staggito pari a mq 143,00, si ha che il **valore di mercato** determinato con il *metodo sintetico*, V_m , è:

$$V_m = 143,00 \times 1.275,00 = \text{€ } 182.325,00$$

21.2. Adeguamenti del valore di mercato

L'esistenza di constatate opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nonché la necessità di effettuare aggiornamenti catastali, comportano una minore appetibilità del compendio da porre in vendita. Pertanto, considerate anche le spese che si potrebbero dover affrontare per eventuali pratiche urbanistico-edilizie e per il tecnico abilitato, oltre agli aggiornamenti catastali da farsi, si ritiene di dover adeguare il valore di mercato del compendio staggito con l'applicazione di una percentuale di decremento pari al 20%, in ragione della particolare situazione del bene al momento della vendita.

Da cui:

$$V_{st} = V_m - V_m \times 20\% = \text{€ } 182.325,00 - \text{€ } 36.465,00 = \text{€ } 145.860,00$$

Valore di stima Lotto n. 2 = € 145.860,00

21.3. Valutazione della quota in titolarità al debitore esecutato

Alla data del pignoramento la debitrice era nella titolarità della quota di 1/1 della piena proprietà del bene pignorato.

21.4. Decurtazione del valore di stima – PREZZO BASE

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e, conseguentemente, oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti

dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenendosi conto di ciò nella valutazione dei beni, il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 10%.

Nella fattispecie:

$$\text{Prezzo Base} = V_{st} - V_{st} * 10\% = € 145.860,00 - € 14.586,00 = € 131.274,00$$

Arrotondando, in definitiva, si ha:

<p><u>PREZZO BASE</u> Lotto n. 2 = € 131.000,00 (Centotrentunomila/00)</p>

22) Divisibilità del bene pignorato

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà del compendio immobiliare staggito.

23) Riepilogo sintetico

LOTTO n. 2

Piena ed intera proprietà dell'immobile (parzialmente abusivo) facente parte del fabbricato ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla via vicinale Pacchianella n. 85, e precisamente: **appartamento** sito al piano primo, composto da quattro vani, un disimpegno, due bagni, un ripostiglio, un balcone, un terrazzo livello, parzialmente coperto con una tettoia, con accesso diretto a scale scoperte che raggiungono la piscina al piano terra. Confina nord con affaccio su immobile cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 12, a est con corpo scale, a sud con affaccio su corte comune di cui al C.F. al f. 72 p.lla 397 sub. 1, ad ovest con affaccio su immobile di cui al C.T. al f. 72 p.lla 703. È censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 72 particella 397 subalterno 5**, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, STRADA VICINALE PACCHIANELLA SNC piano: 1 scala: U. Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto alle evidenze catastali in ordine ad assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno; diversa conformazione del disimpegno dovuto alla realizzazione di un piccolo ripostiglio ed allo spostamento del varco di accesso con l'ingresso/soggiorno; ampliamento dello sporto sul lato Ovest ottenuto attraverso la realizzazione di un terrazzo coperto con tettoia; realizzazione di lastrico con scala di collegamento terminale, in prosecuzione del terrazzo anzidetto, quale copertura dei sottostanti locali di cui al sub. 12. Per l'immobile pignorato vi è - Concessione Edilizia in sanatoria (ex L. 47/85 e L. 724/94) n. 7528/SAN/95, rilasciata il 18/10/2002, per "Appartamento per civili abitazioni al 1° piano", cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a diversa distribuzione degli ambienti interni dovuti a: assenza di divisorio tra la cucina e l'ingresso/soggiorno; diversa conformazione del disimpegno dovuto alla realizzazione di un piccolo ripostiglio ed alla chiusura del varco di accesso con l'ingresso/soggiorno; ampliamento della superficie non residenziale a seguito di aumento dello sporto sul lato Ovest ottenuto attraverso la realizzazione di un terrazzo coperto con tettoia; realizzazione di lastrico solare con scala di collegamento terminale, in prosecuzione del precedente terrazzo, quale copertura dei sottostanti locali di cui al sub. 12. Non è emerso il certificato di agibilità. Non è emerso attestato di prestazione energetica. Per tutto quanto sopra, non si hanno i necessari elementi per valutare la riconducibilità o meno alla conformità urbanistica del compendio.

PREZZO BASE: € 131.000,00 (Centotrentunomila/00)

24) Conclusioni

Il sottoscritto esperto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Sopralluoghi ai beni pignorati;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare;
- Richiesta e ritiro di certificati, titoli di proprietà e copia di documentazione;
- Stima del valore venale previo esperimento di indagine di mercato;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto;

ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Formano parte integrante e sostanziale della presente perizia i seguenti allegati:

Allegato A: verbali di sopralluogo e di incarico, minute di rilievo;

Allegato B: visure e planimetrie degli immobili pignorati - Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;

Allegato C: Ispezioni e note di trascrizione - Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare;

Allegato D: Copia dei titoli di provenienza;

Allegato E: Grafici di rilievo;

Allegato F: Documentazione fotografica;

Allegato G: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania;

Allegato H: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

Allegato I: Attestazione d'invio di copia della relazione di stima alle parti.

Con osservanza

L'ESPERTO

dott. arch. Raffaella Campo