

---

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

---



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
*GIUDICE ESECUZIONE: Dr. Margherita Lojodice*  
Procedimento di Esecuzione immobiliare  
R.G.E 33-2020

I.S.P. OBG S.R.L./OMISSIS OMISSIS E OMISSIS OMISSIS



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

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

*Arch. Mirella Ventrone - 80122 NAPOLI - Via Orazio 136  
Tel/fax: 0817144609 - cell.: 3473362447 - e.mail: mirellaventrone@libero.it  
C.F.: VNTMLL69T681234W - P.IVA 06156291210*



## CONTENTS

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Beni in esecuzione .....	4
Localizzazione del bene .....	4
Confini e Parti Comuni .....	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Titolarità .....	7
Provenienza Ventennale.....	7
Dati Catastali .....	8
Cronistoria Catastale .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stato di occupazione.....	9
Formazione Lotti.....	10
Consistenza .....	11
Superficie Commerciale .....	11
Corrispondenza dati catastali.....	16
Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia.....	16
Analisi del Mercato Immobiliare.....	17
Analisi delle fonti dirette.....	18
Analisi delle fonti indirette.....	18
Metodologia di Stima utilizzata.....	20
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo.....	20
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito.....	22
Stima.....	24
Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo.....	24
Valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito .....	24
Valore Complessivo Mediato .....	24
Stima dei Costi Di Completamento.....	25
Valore Finale Commerciale Lotto Uno.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Conclusioni.....	28



## INCARICO

---

Con Decreto del 27-12-2021 la sottoscritta arch. Mirella Ventrone, con studio in Via Orazio 136 a Napoli, email: [mirellaventrone@libero.it](mailto:mirellaventrone@libero.it), PEC: [mirella.ventrone@archiworldpec.it](mailto:mirella.ventrone@archiworldpec.it), Tel. 081 7144609 – Cell. 3473362447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito al G.E. Dott.Margherita Lojodice presso il Tribunale di Napoli Nord

---

## PREMESSA

Il giorno 04-08-2021, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffaele Sepe, si recava presso i beni oggetto di esecuzione, costituiti da appartamento adibito a civile abitazione inserito in un fabbricato a Giugliano in Campania al Corso Campano 139. La sottoscritta procedeva alle verifiche preliminari di rispondenza catastale dei beni, nonché ad accurati rilievi metrici e fotografici.

---

## BENI IN ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti **dalle proprietà dei seguenti immobili:**

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare a destinazione residenziale (piano quarto) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 107, cat. A/2, classe n.2, 5 vani e rendita euro 222,08. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/1 suddivisa al 50% tra i soggetti pignorati in regime di separazione dei beni
- **Bene N°2**- Unità immobiliare a destinazione deposito (piano seminterrato) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 105, cat. C/2, classe n.5, consistenza 14,00 mq. e rendita euro 52,78. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/2 suddivisa a metà tra i soggetti pignorati

---

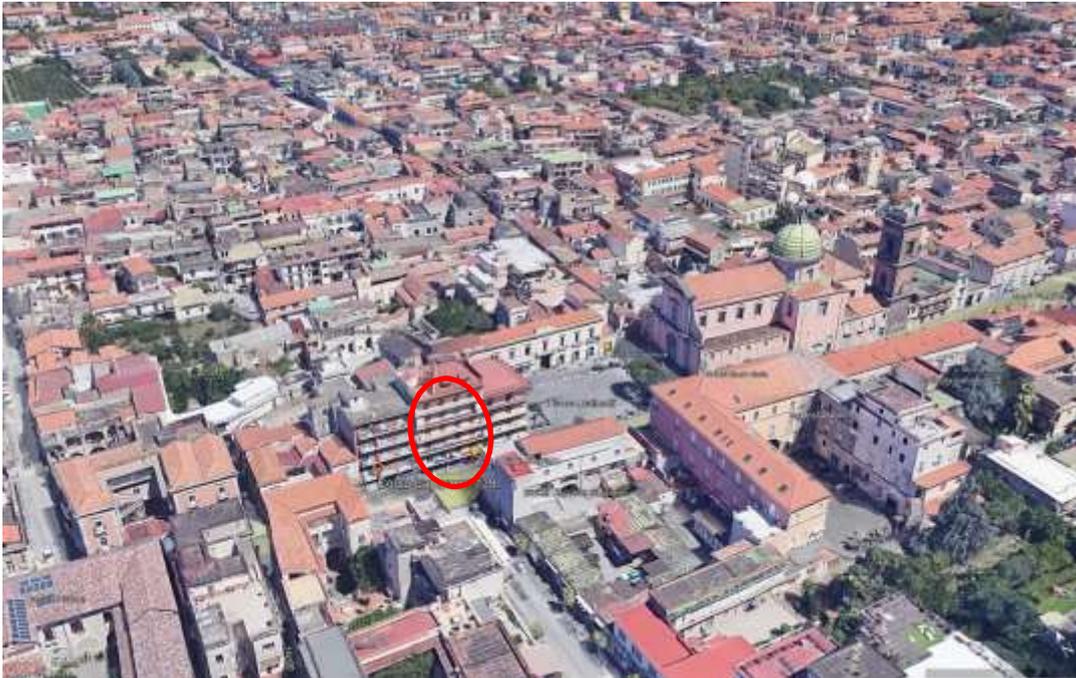
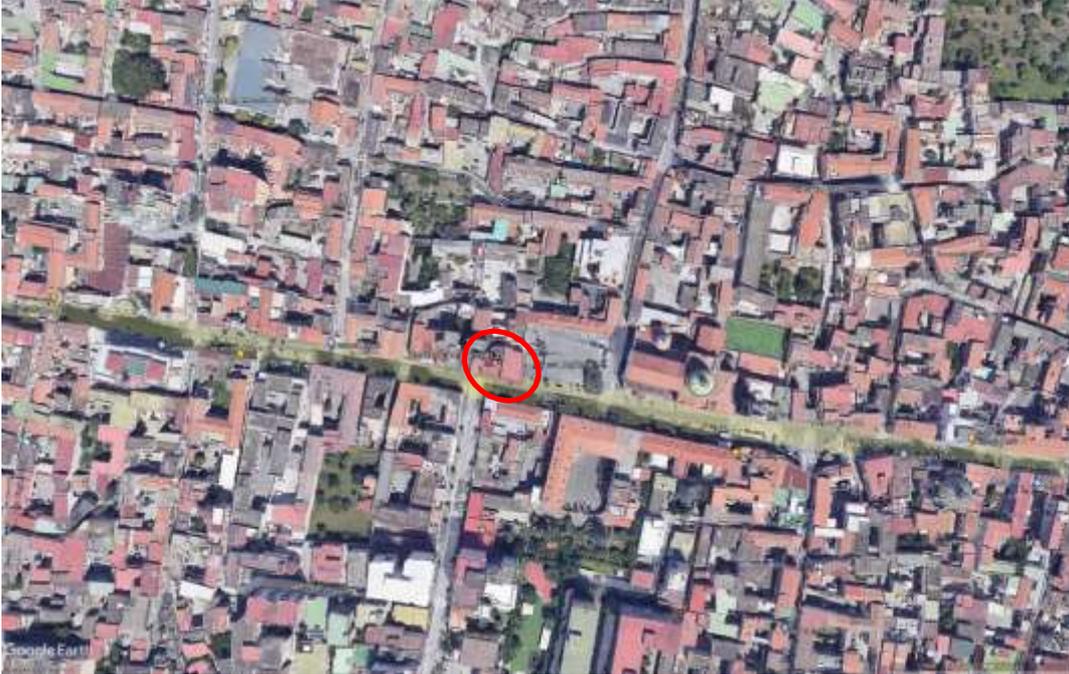
## LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni sottoposti a pignoramento risultano ubicati nel Comune di Giugliano in Campania (Na) al Corso Campano n.139 e consistono in un appartamento adibito a civile abitazione e da un locale seminterrato adibito a deposito facenti parte dello stesso fabbricato composto da n.5 livelli fuori terra ed un piano seminterrato. Il beni in oggetto risultano inseriti in zona centrale del Comune di Giugliano in Campania, zona residenziale saturata

Il Comune di Giugliano è situato nell'entroterra nord orientale di Napoli Nord, dista 25 km dal centro del capoluogo campano. Il centro storico del paese si è sviluppato lungo Corso



Campano. Qui di seguito è mostrata in dettaglio la posizione del bene oggetto di esecuzione:



Visione aerea del posizionamento urbanistico del fabbricato





VAX catastale

---

### CONFINI E PARTI COMUNI

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato indipendente composto da n.5 livelli fuori terra e piano seminterrato. Il fabbricato risulta insistente sulla particella 875 al Fg. 90, e risulta confinante con :

- Particella 877 (ad ovest)
- particella n.218 (adest)
- Corso Campano (anord)
- Cortile fabbricato

---

### DESCRIZIONE

Il fabbricato, sito in Corso Campano n.139 ed individuato al NCEU del comune di Giugliano in Campania al foglio 90 particella 875 subb. 105/107 , ha struttura in muratura portante e solai latero cementizi. L'area in cui esso è inserita è centrale e ben servita;



Il fabbricato è costituito da 5 livelli fuori terra e seminterrato. L'ingresso del fabbricato affaccia su corso Campano dove si affacciano ulteriori fabbricati con esercizi commerciali siti al piano terra fronte strada. L'immobile è in ottime condizioni di conservazione, le finiture sono di qualità e la costruzione del fabbricato risale agli anni 60'. Sulla visura catastale e sulla nota di trascrizione del pignoramento i dati sono riportati correttamente e l'immobile è univocamente individuato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## DATI CATASTALI

### BENE N.1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Class	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	90	875	1107		A2	2	5 vani	102 mq.	222,08	4

- *OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/2
- *OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/2

### BENE N.2

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Class	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	90	875	105		C/2	5	14,00 mq.	19,00 mq.	52,78	S1

- *OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/4
- *OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/4
- *OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/4
- *OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di



proprietà per la quota di 1/4

## PRECISAZIONI

---

Il mappale terreni corrispondente a quello fabbricati è al foglio n.90, particella n.875 così come riportato nella nota di trascrizione e nel pignoramento

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non è stata rilevata esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, pertanto non vi sono oneri di affrancazione o riscatto.

## TITOLARITÀ

---

I beni in esecuzione, così come sopra descritti ed identificati come Beni n.1/2 risultano proprietà di:

- *OMISSIS OMISSIS nato il OMISSISa OMISSIS, C.F.: OMISSIS*

(Proprietà 1/2 per il sub. n.107 e per la quota di 1/4 per il sub. N.105)

- *OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS*

(Proprietà 1/2 per il sub. n.107 e per la quota di 1/4 per il sub. N.105)

### **Tali immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:**

quota pari ad 1/1 per il bene pignorato n.1

quota pari ad 1/2 per il bene pignorato n.2

E' stata effettuata visura ipotecaria sull'immobile ipotecato (Cfr. In allegato)

## PROVENIENZA VENTENNALE

---

- Ai soggetti esecutati, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS la proprietà di 1/2 ciascuno dell'appartamento identificato con il sub n.107 e la quota di 1/4 ciascuno del locale identificato con il sub. n.105 è stata trasferita con atto di compravendita a cura del notaio De Vivo Claudio in data del 23.02.2006 da OMISSIS e OMISSIS.
- A OMISSIS e OMISSIS la proprietà l'intera proprietà delle unità immobiliari è pervenuta dalla signora OMISSIS deceduta a OMISSIS il OMISSIS, seguita dall'accettazione di eredità con atto a cura del notaio Claudio De Vivo in data del 23-02.2006
- Alla signora OMISSIS l'intera proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è stata trasferita con atto di divisione a cura del notaio luigi Ronza di



Marcianise del 10-10-1998 insieme ad altre proprietà cointestate con OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

- A OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS il terraneo di mq.17 all'interno del cortile del fabbricato è prevenuto dalla signora OMISSIS con atto di donazione e divisione a cura del notaio Eugenio Gregorio Sorvillo di Napoli del 18-02-1982

E' stato reperito l'atto precedente quello sopracitato di donazione e consiste in un verbale di inventario redatto a cura del notaio Sergio Napolitano del 14-07-1981 in cui vengono elencate le proprietà dell'ing. OMISSIS deceduto il 29-12-1980 lasciando come eredi i sopracitati soggetti insieme con OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS. Nell'atto viene elencato il terraneo sito in corso Campano a Giugliano in Campania di circa 17,00 mq.

## DATI CATASTALI

beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalle proprietà dei seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare a destinazione residenziale (piano quarto) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 107, cat. A/2, classe n.2, 5 vani e rendita euro 222,08. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/1 suddivisa al 50% tra i soggetti pignorati in regime di separazione dei beni
- **Bene N°2**- Unità immobiliare a destinazione deposito (piano seminterrato) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 105, cat. C/2, classe n.5, consistenza 14,00 mq. e rendita euro 52,78. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/2 suddivisa a metà tra i soggetti pignorati

### BENE N.1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categori a	Class e	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	90	875	1107		A2	2	5 vani	102 mq.	222,08	4
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS</i> diritto di proprietà per la quota di 1/2</li> <li>• <i>OMISSIS OMISSIS nata OMISSIS a OMISSIS, C.F.: OMISSIS</i> diritto di proprietà per la quota di 1/2</li> </ul>										



**BENE N.2**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Fogli	Part.	Sub	Zona Cens.	Catego ria	Class e	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	Piano
	90	875	105		C/2	5	14,00 mq.	19,00 mq.	52,78	S1

- *OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/4
- *OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/4
- *OMISSIS nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/4
- *OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS* diritto di proprietà per la quota di 1/4

**CRONISTORIA CATASTALE**

La sottoscritta esperto procedeva alla richiesta presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio delle visure aggiornate delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in allegato alla presente relazione tecnica, ed accertava la correttezza dei dati identificativi degli immobili nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile. Si rileva che nella visura Storica l'immobile n.1 è stato accatastato in data del 01-06 dell'anno 1983 in cui veniva classificato alla partita n.1002603- Il bene n.2 veniva accatastato in data del 17-04-1997 alla partita n.1002613 ed in seguito al frazionamento del 17-04-1997 il sub veniva cambiato ne. N.102. in data del 13-10-2004 lo stesso locale seminterrato veniva riaccatastato con il numero attuale 105.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame della certificazione notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si riscontra che nel ventennio precedente la data del presente pignoramento, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

lotto I: Sub.107



- TRASCRIZIONE del 20/04/2005 - Registro Particolare 12144 Registro Generale 20685 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/491 del 08/11/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 6609 Registro Generale 11934 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 218507/14133 del 23/02/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 6610 Registro Generale 11935 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 218507/14133 del 23/02/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- ISCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 3965 Registro Generale 11936 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 218508/14134 del 23/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 24/01/2020 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 3138 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 13106 del 17/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 43875 Registro Generale 59368. Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 218507/14133 del 23/02/2006. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

#### Lotto II: Sub.105

- TRASCRIZIONE del 20/04/2005 - Registro Particolare 12144 Registro Generale 20685 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 8/491 del 08/11/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 6609 Registro Generale 11934 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 218507/14133 del 23/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 6610 Registro Generale 11935 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 218507/14133 del 23/02/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- ISCRIZIONE del 24/02/2006 - Registro Particolare 3965 Registro Generale 11936 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 218508/14134 del 23/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 24/01/2020 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 3138 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE NAPOLI NORD Repertorio 13106 del 17/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 43875 Registro Generale 59368 Pubblico ufficiale DE VIVO CLAUDIO Repertorio 218507/14133 del 23/02/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

---

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Alla data dell'accesso risultavano pendenze relative ad oneri condominiali. Dal prospetto pervenuto dall'amministrazione del condominio in data del maggio 2022 risultavano oneri non pagati riferiti alle proprietà OMISSIS/OMISSIS/OMISSIS per la somma complessiva di circa **400,00** euro. Tale somma verrà detratto dal valore stimato dei cespiti

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che i cespiti erano occupati dai soggetti esecutati

---

## FORMAZIONE LOTTI

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza del 29 maggio 2007, n.12498)

Stante tale concetto di comoda divisibilità e considerando che gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte dello stesso fabbricato e che l'oggetto di pignoramento identificato con il sub.107 risulta pignorato per la quota di 1/1 e il locale pignorato al piano seminterrato identificato con il sub.105 è stato pignorato per la quota complessiva del 50%, la sottoscritta provvede ad individuare n.2 lotti distinti al fine di rendere agevole la vendita all'asta dei cespiti

### LOTTO I

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare a destinazione residenziale (piano quarto) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 107, cat. A/2, classe n.2, 5 vani e rendita euro 222,08. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/1 suddivisa al 50% tra i soggetti pignorati in regime di separazione dei beni

### LOTTO II

- **Bene N°2-** Unità immobiliare a destinazione deposito (piano seminterrato) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 105, cat. C/2, classe n.5, consistenza 14,00 mq. e rendita euro 52,78. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/2 suddivisa



a metà tra i soggetti pignorati

## CONSISTENZA

Qui di seguito si procede al calcolo dell'ampiezza dei beni oggetto di pignoramento così come sopra identificati

## SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

“Per il computo della superficie commerciale, nel caso in cui si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:”

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Nella tabella seguente è sintetizzata la norma UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.

### norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998

<b>Superfici coperte e scoperte</b>		
<b>Tipo</b>	<b>%</b>	<b>Note</b>
<b>Abitativa</b>	<b>100%</b>	<b>Superficie di calpestio più pareti divisorie interne</b>
<b>Muri portanti interni e perimetrali</b>	<b>50%</b>	<b>Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100%</b>
<b>Balconi e terrazzi scoperti</b>	<b>25%</b>	<b>Poggioli o lastrici solari</b>



<b>Balconi e terrazzi coperti</b>	<b>25%</b>	<b><i>Chiusi sui tre lati</i></b>
<b>Porticati e patii</b>	<b>25%</b>	
<b>Verande</b>	<b>60%</b>	
<b>Giardini esclusivi</b>	<b>15%</b>	<b><i>In appartamenti</i></b>
<b>Giardini esclusivi</b>	<b>10%</b>	<b><i>Ville e villini</i></b>

---

## LOTTO I

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare a destinazione residenziale (piano quarto) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 107, cat. A/2, classe n.2, 5 vani e rendita euro 222,08. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/1 suddivisa al 50% tra i soggetti pignorati in regime di separazione dei beni

## LOTTO II

- **Bene N°2-** Unità immobiliare a destinazione deposito (piano seminterrato) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 105, cat. C/2, classe n.5, consistenza 14,00 mq. e rendita euro 52,78. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/2 suddivisa a metà tra i soggetti pignorati

---

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

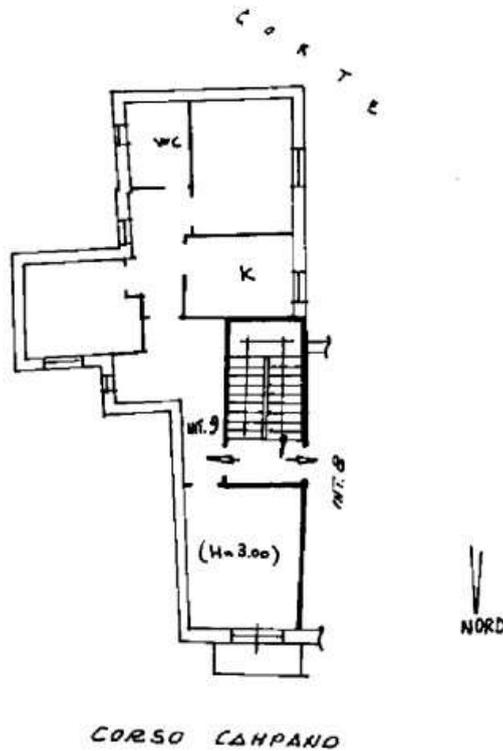


Data: 04/04/2022 - n. T24966 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</b>	Dichiarazione protocollo n. NA0059393 del 02/02/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Giugliano In Campania Corso Campano civ. 139	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Panico Francesco	
Foglio: 90	Iscritto all'albo:	
Particella: 875	Geometri	
Subalterno: 107	Prov. Napoli	N. 4900

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANTA 4° PIANO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2022 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (ED54) - < Foglio 90 - Particella 875 - Subalterno 107 >  
CORSO CAMPANO n. 139 Interno 9 Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data: 04/04/2022 - n. T24966 - Richiedente: VNTMLL69T68I234W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Dal rilievo effettuato risulta che tutta la distribuzione interna degli spazi dell'appartamento è cambiata rispetto a quanto dichiarato in planimetria catastale



Data presentazione: 17/04/1997 - Data: 04/04/2022 - n. T24965 - Richiedente: VNTMIL69T681234W

MOD. **BN** (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE **500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA via CORO CAPPALIO CIV. 164

STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

PIANO LANTINATO # 300

ORIENTAMENTO

SCALA DI 100

Class. del Fabbricato - Situazione al 04/04/2022 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio 01 - Particella 875 - Subalterno 105 >  
CORR. CAMPANO n. 139 Piano S1

1205.9778  
17-4-97

Dichiarazione di N.C. ultima planimetria in atti  
 Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. PIANESE  
 (Titolo, cognome e nome)  
ROBERTO

Data presentazione: 17/04/1997 - Data: 04/04/2022 - n. T24965 - Richiedente: VNTMIL69T681234W  
 Totale schede (per Foglio di catastazione: A4 (50x297) - Foglio stampato: A4 (50x297)

F. 90 n. 1155 sub. 102  
 della provincia di NAPOLI n. 8267  
 data ..... Firma [firma]

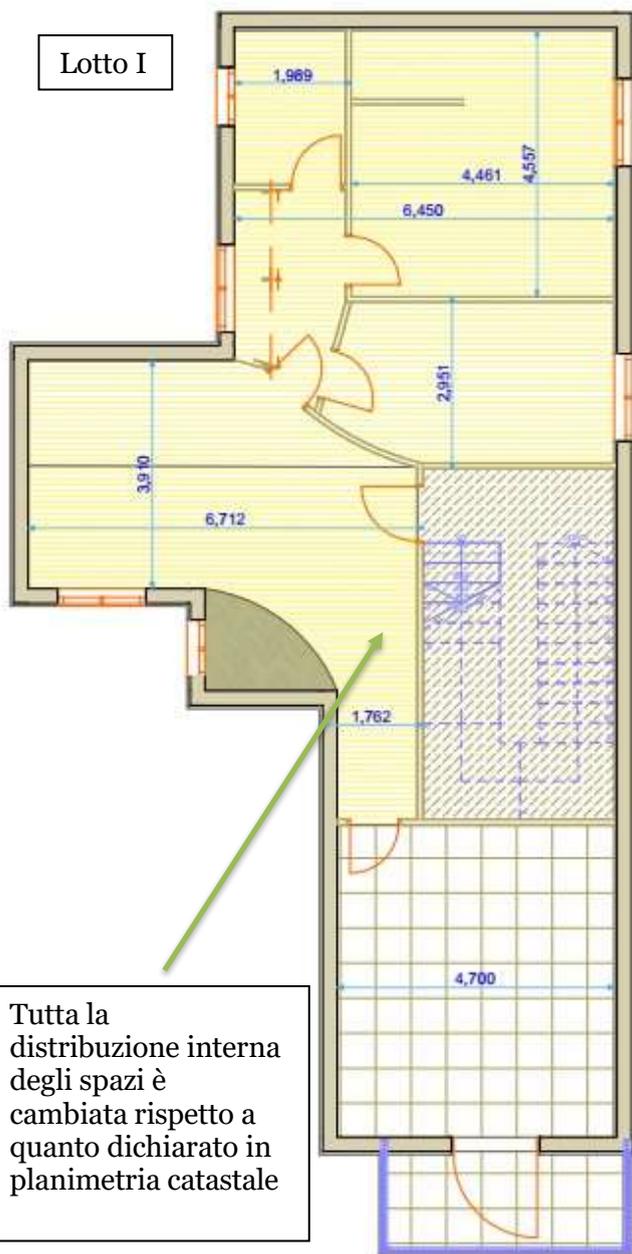
RISERVATO ALL'UFFICIO

planimetria sub.105



appartamento sub.107

Lotto I



Tutta la distribuzione interna degli spazi è cambiata rispetto a quanto dichiarato in planimetria catastale

Lotto II

locale seminterrato sub. 105



Giugliano in Campania, Corso Campano n.139

sub.107: appartamento, IV piano. Rilievo dello stato dei luoghi

superficie interna: 105,00 mq  
superficie balcone: 6,00 mq  
altezza: 3,00 metri

Lotto I

sub.105: locale seminterrato, deposito. rilievo stato luoghi  
superficie interna: 13,00 mq.  
altezza : 2,90 metri

Lotto II

5,443

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO I

Appartamento sub.107	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 4,	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,00 mt.	4
balcone	6,00	0,25	1,50 mq	-	4



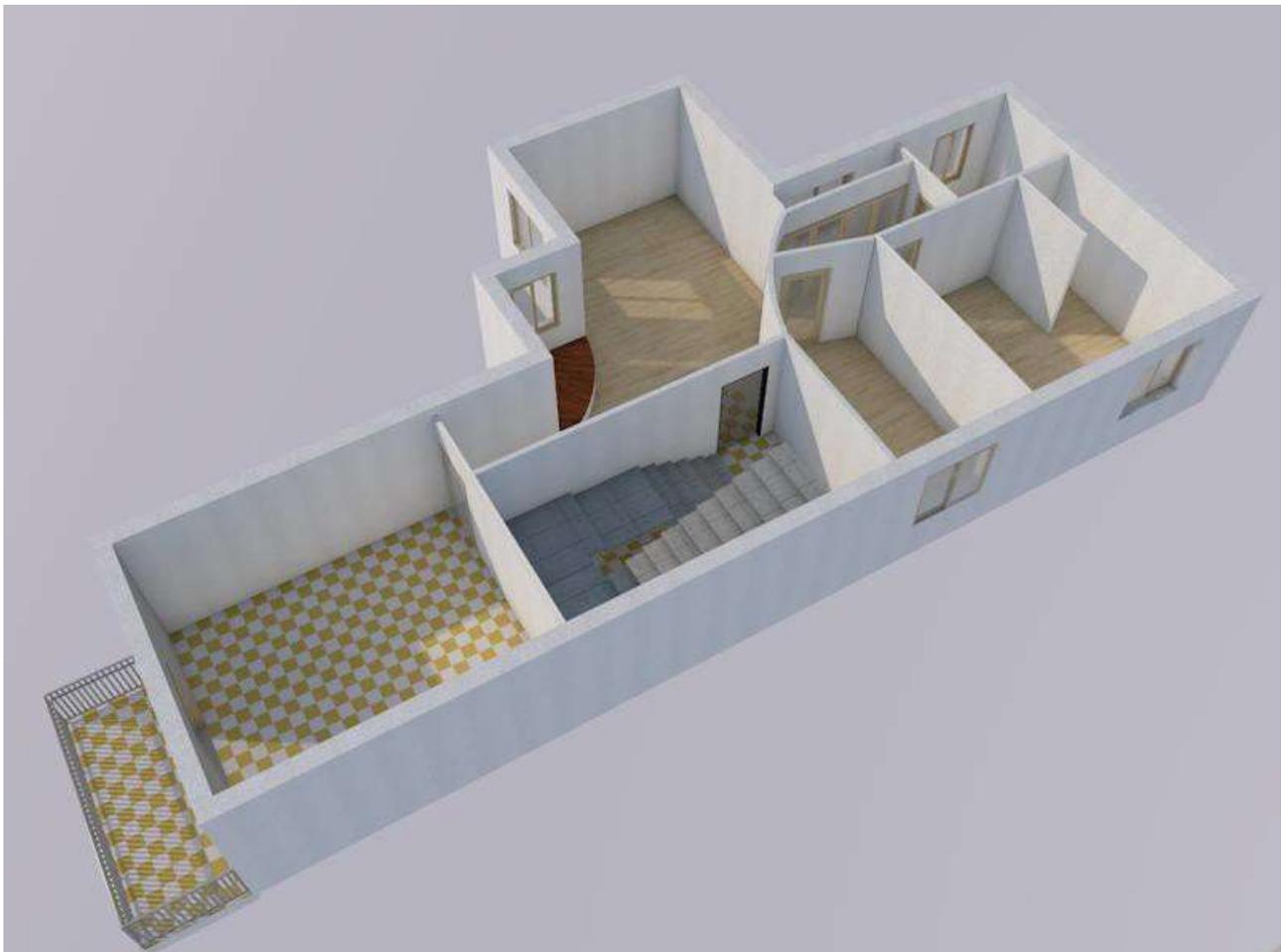
<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>106,50 mq</b>	
---	------------------	--

Livello quarto piano (sub.107):

Nel grafico si rilevano le difformità rispetto a quanto dichiarato nella planimetria catastale per per la diversa distribuzione dello spazio interno

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO II**

<b>Seminterrato sub.105</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
cantinola	13,00 mq	1	13,00 mq	3,00 mt.	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>13,00 mq</b>		





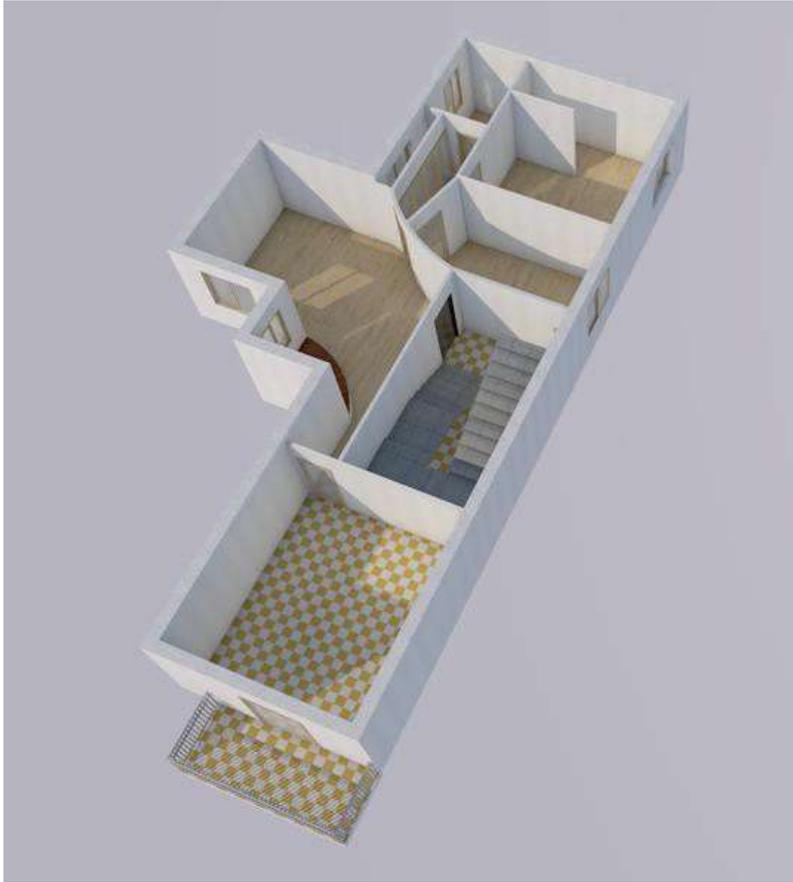


Fig.1-4: lotto I, appartamento

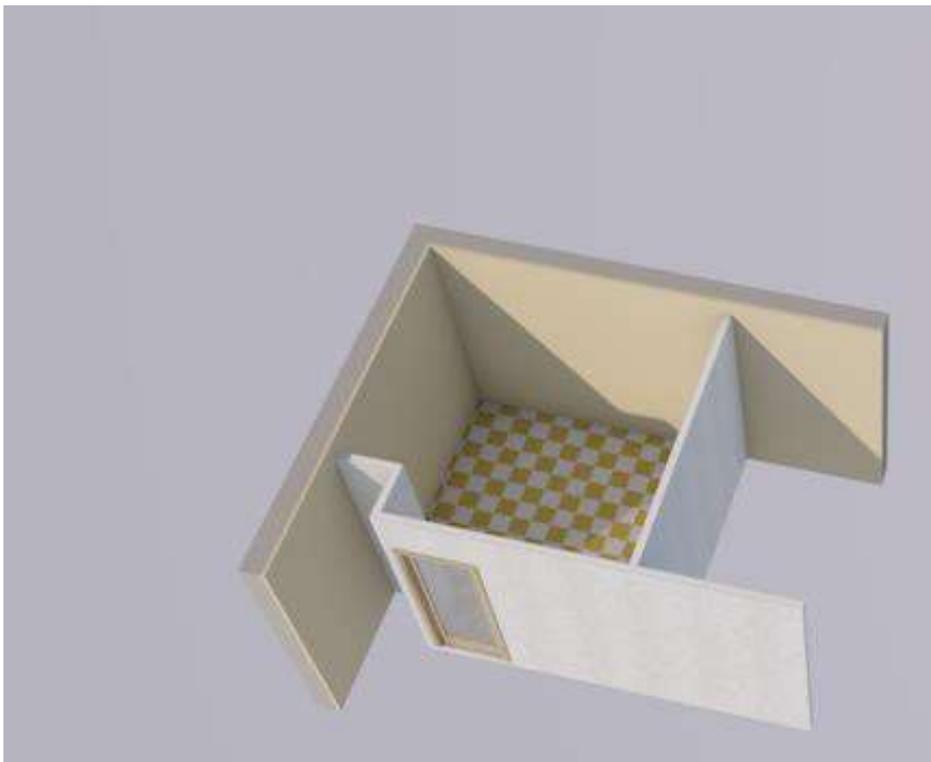


Fig.5: lotto II, cantinola



Restituzione tridimensionale del lotto I (appartamento) e del lotto II (cantinola).

---

## CORRISPONDENZA DATI CATASTALI E AI GRAFICI DI CONCESSIONE EDILIZIA

Nel corso delle operazioni peritali, ed in seguito alle verifiche sullo stato dei luoghi ed alle verifiche di rispondenza catastale, veniva rilevato che per il bene oggetto di pignoramento non sussiste la completa rispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali.

La planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio, l'elaborato planimetrico nonché i rilievi dello stato dei luoghi sono in allegato alla presente relazione.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi risulta che:

- **Lotto II: livello seminterrato:**
    - lo stato dei luoghi corrisponde a quanto dichiarato all'agenzia delle entrate, catasto fabbricati
  - **Lotto I: quarto piano**
    - Negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di giugliano in Campania è stata ritrovata la concessione edilizia relativa all'edificazione del fabbricato e con essa le planimetrie generali del progetto con l'individuazione di un piano tipo. Non sono stati reperiti i grafici dell'appartamento sito al quarto piano per cui la sottoscritta ha ritenuto valutare le corrispondenze planimetriche tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato in sede di deposito della planimetria catastale (02-02-2006)
    - Dal rilievo dello stato dei luoghi risulta che la suddivisione degli spazi interni è completamente alterata rispetto a quanto dichiarato nella planimetria catastale ma non risultano aumenti di volume
- 

## NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti (ai sensi dell'art. 22 e sgg. Della Legge 7 agosto 1990 e s.m.i.) all'Ufficio Tecnico del Comune di giugliano in Campania (Na), si rilevava che:

- Il fabbricato sito al Corso Campani n.139 contenente le unità oggetto di esecuzione risulta edificato con regolare Permesso di Costruire n.82/25 del 30-12-1959
- Che dal PUC risulta che la zona in cui risiede l'immobile è individuata come territorio centrale, zona A, centro abitato. Per le norme tecniche di attuazione si rimanda a quanto individuato in allegato al PRG

La sottoscritta ha verificato l'esistenza della concessione edilizia sul fabbricato di cui l'appartamento e il seminterrato sono parte. Nella concessione risultano presenti le planimetrie generali del fabbricato, sezioni e prospetti, pianta di un piano tipo e del primo livello fuori terra ma non risultano pervenuti gli elaborati planimetrici relativi all'appartamento del quarto piano e del locale seminterrato. Per quanto concerne la corrispondenza tra la distribuzione interna dell'appartamento e lo stato di fatto, la scrivente ha ritenuto confrontare lo stato dei luoghi con quanto depositato al catasto in data del 02-02-



2006.

Le difformità riscontrate dell'appartamento riguardano la diversa distribuzione interna dei tramezzi mentre non risulta alcun aumento di volume. Il fabbricato di cui l'immobile è parte non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica come rilevato dalla piattaforma HCS SITAV, geoportale del comune di Giugliano in Campania

**La data di accatastamento degli immobili risulta essere del 02-02-2006**

- **Difformità sanabili LOTTO I:**

A conferma di quanto verificato:

- diversa distribuzione degli spazi interni l'appartamento

l'esperto prevede per la regolarizzazione urbanistica la presentazione di una CILA in Sanatoria per sanare le difformità interne riscontrate al fine di dichiarare l'effettiva conformità dello stato dei luoghi. Si ipotizza che gli Oneri di Sanatoria e Diritti di Segreteria di circa € **2.500,00**, agli Oneri professionali relativi a spese generali e tecniche di circa € **3.000,00** (oltre IVA e contributi per legge). Infine, si prevede per la regolarizzazione catastale una variazione planimetrica con Doc.Fa. pari ad un costo di circa € **500,00** (oltre IVA e contributi per legge). Tutto quanto previsto per un **totale arrotondato di circa € 6.000,00** (oltre IVA e contributi per legge).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non pervenuto il certificato energetico dell'immobile.

Non pervenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non pervenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non pervenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il costo per il certificato energetico dell'immobile (APE) è pari a **circa € 500,00**.

- **Difformità LOTTO II:**

trattandosi di un locale adibito a cantinola la cui planimetria corrisponde a quanto rilevato nelle planimetrie catastali, non sono previste decurtazioni ai fini della valutazione

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### LOTTO I

Per la stima di un fabbricato, così come per un terreno agricolo, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi solo ed esclusivamente ai sistemi dettati dall'estimo in quanto il valore commerciale degli immobili non è più solamente basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua principalmente attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi. L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile in esecuzione è



volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo possa essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinare il più probabile valore di stima. Si procede qui di seguito ad una analisi dei prezzi di mercato per beni assimilabili a quelli in esecuzione, sia tramite una indagine diretta che tramite una indagine indiretta.

I risultati delle suddette indagini sono sintetizzati nella tabella che segue:

<u>Comune di Giugliano, zona centro storico</u>	Valori di Mercato (€/mq)	
Analisi di Mercato	Min	Max
Tipologia	Abitativa	
fonti Dirette	€ 1150,00	€ 1.750,00
Fonti Indirette	€1050,0	€ 1.600,00

Dunque, a seguito di una approfondita indagine di mercato in zona si evince che il valore unitario di mercato (€/mq) da valutare in base alle condizioni dell'unità immobiliare, la sua ubicazione e relativi servizi (idrici/elettrici), conformazione degli accessi, stato di manutenzione, etc, oscilla in una forbice di valori:

Tipologia Abitativa: € 1100,00 e € 1.675,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

- **€1.387,00 per mq. di superficie commerciale omogenea (sub. 107)**

---

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### LOTTO II

Per quanto concerne la valutazione del lotto II, data l'esigua presenza di di beni simili aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, si è ritenuto valutare il bene utilizzando la metodologia comparativa, cioè considerando la media tra i valori a mq. espressi dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate e quelli desunti dalle compravendite di beni simili giacenti nella stessa zona.

Per quanto concerne la valutazione a mq. della cantinola si stima :



Comune di Giugliano, zona centro storico	Valori di Mercato (€/mq)	
Analisi di Mercato	Min	Max
Tipologia	cantinola	
fonti Dirette	€ 300,00	€ 630,00
Fonti Indirette	€260,0	€ 530,00

Tipologia C/2: € 300,00 e € 530,00

Mediando i valori di cui sopra, e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, i valori medi unitari utilizzati ai fini della presente stima, sono:

- **€430,00 per mq. di superficie commerciale omogenea (sub.105)**

#### ANALISI DELLE FONTI DIRETTE LOTTI I E II

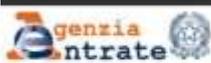
Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti dirette – le informazioni ed i dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari che analizzano il mercato immobiliare locale. In particolare, relativamente alle agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è valutato che per gli appartamenti in Giugliano, nell'area dell'immobile oggetto di stima, il seguente intervallo di **prezzi unitari medi: 1550,00 – 1.750,00 €/mq**. Per quanto concerne la cantinola si stima un valore di compravendita che oscilla tra: **550,00 – 750,00 €/mq**

#### ANALISI DELLE FONTI INDIRETTE LOTTI I E II

Nella formulazione del giudizio di stima si tengono in considerazione – in qualità di fonti indirette – le informazioni ed i dati ricavati dall'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI. Si è valutato che la zona in cui risiede l'immobile si trova al nel centro storico del comune di giugliano.

Qui di seguito è riportata una visione di insieme delle zone OMI sul territorio comunale, ed il particolare dell'area dove risulta ubicato l'immobile oggetto della presente procedura.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	720	1100	L	2,7	4,1	L

Stampa

Legenda



LOTTO I



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	260	530	L	1,1	2,2	L
Negozi	Normale	1000	2050	L	5	10,3	L

Stampa

Legenda



LOTTO II



VALORI MEDI DI MERCATO PER IMMOBILI DELLA STESSA TIPOLOGIA: Quotazioni OMI – Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite alla zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento

---

## METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA

La STIMA DEL VALORE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

Nella valutazione di beni immobili vengono presi in considerazione diversi fattori; alcuni di essi sono legati alle caratteristiche del contesto urbano e sociale in cui è situato l'immobile; altri dipendono dalle sue caratteristiche intrinseche e dallo stato generale di manutenzione e funzionalità.

La letteratura estimativa in merito suggerisce che un unico procedimento, in primis quello sintetico o diretto di stima, “che esplica l'approccio estimativo come comparazione del bene oggetto di stima e gli analoghi beni di prezzo noto, nel mercato omogeneo cui l'uno e gli altri appartengono” (Cfr. A. Realfonso, Teoria e metodo dell'estimo Urbano), non possa da solo consentire la determinazione del valore di tutti i beni oggetto di relazione. Inoltre, la natura del procedimento sintetico “è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato soltanto alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore” (Cfr. Forte e De Rossi).

È stato necessario dunque utilizzare più metodi perché non ne esiste uno, unico e infallibile, che porti alla stima del valore commerciale di un dato bene; questo perché i fattori da considerare sono

molteplici e a volte aleatori, e risultanti da valutazioni non solo oggettive ma anche soggettive.

**I metodi utilizzati per ricavare il valore degli immobile sono i seguenti:**

- Valutazione analitica con metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (Metodo 1)
- Valutazione con il metodo della “capitalizzazione del reddito” (Metodo 2)

Pertanto, si procede determinando il più probabile valore di mercato del bene in esecuzione quale valore medio del risultato ultimo dettato dal procedimento analitico di capitalizzazione dei redditi (procedimento basato sull'eventuale produttività del bene) ed il costo globale ottenuto tramite il procedimento sintetico di stima (frutto del costo unitario suggerito dal mercato e dell'unità parametrica utilizzata). Tali valori, successivamente mediati, hanno condotto ad un valore di stima sufficientemente prossimo a quello effettivo



di mercato, minimizzando così i possibili errori di valutazione in cui si poteva cadere utilizzando un unico metodo di stima.

## VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO–COMPARATIVO

Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene moltiplicando la superficie commerciale "corretta" con il valore unitario di mercato(€/mq).

La superficie commerciale è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella delle pertinenze e degli accessori, omogeneizzati alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce qui alle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR 1398 del 1998, così come descritto nel paragrafo che illustra il calcolo della SuperficieCommerciale.

La superficie così calcolata viene poi particolarizzata con una serie di coefficienti correttivi che portano in conto diversi fattori: l'età della costruzione, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la zona su cui sorge il fabbricato (zona centrale o periferica, dotata o meno di infrastrutture, ecc.), eventuali vincoli gravanti sul territorio (rischio sismico, rischio idrogeologico, ecc.); altri coefficienti sono quelli relativi all'utilizzo degli ambienti dell'immobile, quali i coefficienti delle pertinenze (terrazzi e balconi, garage, ecc.), ed i coefficienti di piano, etc.

Talicoefficientisintetizzanogliaggiustamentidaeffettuarepertenercontodelledifferenze tra l'immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell'immobile.

	C > 1	C = 1	C < 1
<b>età dell'edificio</b>	<15anni	=15anni	>15anni
<b>immobile libero/affittato</b>		libero	affittato
<b>piano</b>	terra o attico	1^ o 2^	da 3^ in su
<b>distribuzione degli spazi</b>	ottima	buona	irrazionale
<b>classe di superficie</b>	fino a 60 mq	oltre 60 mq	
<b>impianto termico</b>	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente
<b>stato manutentivo impianti</b>	ottimo	buono	insufficiente
<b>certificazione impianti</b>	dich. conformità		imp. non conformi
<b>certificazione energetica</b>	classi elevate	classi medie	classi basse
<b>certificato di agibilità</b>		si	assente
<b>ascensore (ed. multipiano)</b>	si	si	no
<b>involucro</b>	qualità superiore	isolato	non isolato
<b>infissi interni</b>	massicci	tamburati	in cattivo stato
<b>infissi esterni</b>	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi
<b>pavimenti</b>	marmo, parquet	ceramica	marmette



<b>esposizione</b>	3 lati	2 lati	1 lato
<b>numero servizi</b>	3	2 o 1xmini	1
<b>box o posto auto</b>	si 2 auto	si	no
<b>verde</b>	Privato/ condom.		
<b>servizi pubblici</b>	ottima	buona	scarsi o assenti
<b>sorgenti di rumore</b>	assenti	accettabili	di disturbo

C=1 Quando l'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo, impianti funzionanti e a norma, posizione mediana rispetto all'edificio, ascensore, posto auto.

C>1 Quando sono presenti alcune caratteristiche non comuni, come: finiture di lusso, ottima distribuzione interna, isolamenti termo-acustici, la presenza di verde pubblico o condominiale, classe energetica elevata.

C<1 Quando una o più di queste caratteristiche è assente o sono necessari numerosi interventi di restauro o l'appartamento è occupato dall'inquilino.

### VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore dell'immobile determinato con tale metodo tiene conto del reddito netto che l'immobile frutterebbe al proprietario, al netto delle tasse e delle imposte, con capitalizzazione del reddito. La formula che esprime il capitale attuale di un immobile con reddito costante sviluppato all'infinito è pari a:

$$C=Rn/r$$

Si determina quindi prima il reddito netto annuo normale e continuativo (Rn), il quale si ricava dalla seguente espressione:

$$Rn=RI-(Q+Servizi+T_r+Amm.ne+Sf e Ines+I_2)$$

RI = Reddito annuo lordo (Canone di locazione annuo posticipato Cap determinato posticipando alla fine dell'anno il Canone mensile di locazione Cm) secondo la relazione:

Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione a carico del proprietario (9% di RI)

Servizi = Spese per servizi vari relative al proprietario (2.5% di RI)

Tr = Tributi vari(6% di RI)

Amm.ne = spese di amministrazione (4% di RI)

Sf e Ines = sfitto e inesigibilità (2% di RI)



I<sub>2</sub> = Interessi sulle spese mediamente anticipate secondo la seguente relazione:

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + \text{Amm.ne} + \text{Sf e ines}) \times r$$

Il saggio di interesse ha un andamento fluttuante nel tempo, dipende dalla tipologia di bene immobile che si considera e varia in maniera direttamente proporzionale alla rischiosità dell'investimento.

Per l'Italia, come valori di riferimento per il saggio di capitalizzazione sono generalmente considerati i seguenti:

- TerreniAgricoli      1.5% - 4.0%
- Fabbricati            2.0% - 6.0%
- Aziende                5.0% - 15.0%

Nella presente Relazione di stima, in accordo alla tipologia di bene esaminato, viene considerato il valore medio del saggio di capitalizzazione che verrà poi decurtato o maggiorato mediante i valori riportati nella seguente tabella.

In particolare per le u.i. oggetto di valutazione è stato considerato un saggio di capitalizzazione medio del 4.0%.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:

VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)				
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	basso	+0,20
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12



-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04

## STIMA

Si procede qui di seguito alla stima del lotto di vendita individuato, con la metodologia di stima sopra descritta.

- LOTTO I**

**Bene N°1**– Unità immobiliare a destinazione residenziale (piano quarto) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 107, cat. A/2, classe n.2, 5 vani e rendita euro 222,08. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/1 suddivisa al 50% tra i soggetti pignorati in regime di separazione dei beni

- LOTTO II**

**Bene N°2**- Unità immobiliare a destinazione deposito (piano seminterrato) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 105, cat. C/2, classe n.5, consistenza 14,00 mq. e rendita euro 52,78. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/2 suddivisa a metà tra i soggetti pignorati

### VALUTAZIONE ANALITICA CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Si riportano qui di seguito i dati necessari alla stima determinati in precedenza per i lotti in oggetto.

<b>LOTTO I</b>		
<b>Immobile</b>	<b><u>Superficie Commerciale</u></b>	<b><u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u></b>
Appartamento residenziale sub. 107	<b><u>106.50</u></b>	€ 1.387,00

### **LOTTO II**



<b>Immobile</b>	<b><u>Superficie Commerciale</u></b>	<b><u>Valore unitario di mercato (mq) individuato (€/mq)</u></b>
Cantinola livello S1 -sub.105	<b><u>13.00</u></b>	€ 430,00

La superficie commerciale così calcolata viene “corretta” con una serie di coefficienti moltiplicativi che portano in conto diversi fattori relativi al bene e sintetizzano gli aggiustamenti da effettuare per tener conto delle differenze tra l’immobile valutato e quelli di confronto, quindi per tenere conto della effettiva posizione di mercato dell’immobile

I coefficienti correttivi di cui si è tenuto conto nella presente valutazione sono di seguito riportati:

	Valori ammissibili : $0.9 < C < 1.1$			Coefficiente di stima
	C > 1	C = 1	C < 1	
<b>età dell'edificio</b>	<15anni	=15anni	>15anni	0,9
<b>immobile libero/affittato</b>		libero	affittato	1
<b>piano</b>	da 3 <sup>a</sup> , attico	1 <sup>a</sup> o 2 <sup>a</sup>	terra	1
<b>distribuzione degli spazi</b>	otti ma	buona	irrazionale	1
<b>classe di superficie</b>	fino a 60 mq	oltre 60 mq		1
<b>impianto termico</b>	risp. energetico	autonomo a gas	centrale o assente	1
<b>stato manutentivo impianti</b>	ottimo	buono	insufficiente	1
<b>certificazione impianti</b>	di ch. conformità		i mp. non conformi	1
<b>certificazione energetica</b>	classi elevate	classi medie	classi basse	1
<b>certificato di agibilità</b>		si	assente	1
<b>ascensore(ed. multipiano)</b>	s i 2	si	no	1
<b>involucro</b>	Qualità superiore	isolato	non isolato	1
<b>infissi interni</b>	massicci	amburati	in cattivo stato	1
<b>infissi esterni</b>	doppi vetri	senza spifferi	con spifferi	1
<b>pavimenti</b>	marmo, parquet	ceramica	marmette	1
<b>esposizione</b>	3 lati	2 lati	1 lato	1
<b>numero servizi</b>	3	2 o 1xminimo	1	1
<b>box o posto auto</b>	s i 2 auto	si	no	1
<b>verde</b>	Privato o condom.			1
<b>servizi pubblici</b>	ottima	buona	scarsi o assenti	1
<b>sorgenti di rumore</b>	assenti	accettabili	di disturbo	1
			<b>Coefficiente Globale</b>	<b>0,99</b>

I singoli coefficienti correttivi vengono moltiplicati per ottenere un coefficiente correttivo globale, il quale viene applicato alla superficie commerciale precedentemente valutata per ottenere un valore corretto della suddetta superficie commerciale, la quale a sua volta



moltiplicata per il valore unitario di mercato, fornirà il valore commerciale del lotto.

### LOTTO I

Superficie Commerciale corretta (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto
mq 106,50	0,99	€ 1.387,00	100,00	€ 146.238,00 cifra tonda

### LOTTO II

Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Globale	Valore unitario di mercato (€/mq)	Quota in vendita (%)	Valore Commerciale del Lotto (1/1)
Mq.13,00	0,99	€ 430,00	1/2	€ 5.590,00

---

### VALUTAZIONE CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (LOTTO I)

Si sintetizzano le valutazioni secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi relative all'immobile oggetto di esecuzione.

Qui di seguito sono riportati in forma tabellare i coefficienti usati nella presente valutazione estimativa per maggiorare o decurtare il saggio medio di capitalizzazione scelto del 4%, tenendo presente le caratteristiche intrinseche dell'immobile:



VARIAZIONI TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (Rif: M. Orefice, Estimo Civile)					LOTTO unico	
Var. %	Caratteristica positiva	Caratteristica	Caratteristica negativa	Var. %		
-0.22	centrale	Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	periferica	+0,22	-0,11	
-0.28	molte	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	poche	+0,28	-0,14	
-0.18	elevato	Qualificazione dell'ambiente esterno	basso	+0,18	-0,08	
-0.8	elevato	Livello ambientale, presenza di verde	basso	+0,8	-0,04	
-0.6	elevato	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggi	basso	+0,6	-0,03	
-0.36	elevato	Caratteristiche di panoramicità	basso	+0,36	0,00	
-0.20	elevato	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	basso	+0,20	-0,10	
-0.08	elevato	Quota rispetto al piano stradale	basso	+0,08	-0,04	
-0.06	elevato	Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	basso	+0,06	-0,03	
-0.16	elevato	Gradi di rifinitura interna ed esterna	basso	+0,16	-0,08	
-0.12	basso	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	alto	+0,12	0,06	
-0.10	giovane	Età dell'edificio	vecchio	+0,10	-0,05	
-0.06	elevato	Possibilità di dilazioni nei pagamenti	basso	+0,06	0,00	
-0.04	elevato	Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	basso	+0,04	0,04	
					Variazione percentuale calcolata	- 0,6%
					Saggio di Capitalizzazione Corretto	0,034

**Sub.107:**

Quota mensile media (Cm): valore locazione a mq. (4,05 euro/mq. x 106,50) = 432,00 euro in cifra tonda

RL= Cm x 12 = euro 5.176,00



Q	Servizi	Tr	Amm.ne	Sfeines
465,83	129,4	310,56	207,04	103,52

I2	Spese	Quota fitto Mensile
20,67	1237,00	Euro 432,00

SUB. 107			
Capitalizzazione del Reddito			
Rn	RI	r	Valore stimato
3.939,00	5.176,00	0,034	<b>€ 115.853,00</b>

---



---

## VALORE COMPLESSIVO MEDIATO

---

Il valore commerciale ottenuto è il seguente

**Sub.107**

**€ 146.238,00** metodo sintetico-comparativo

**€ 115.853,00** metodo della capitalizzazione del reddito

Si ottiene allora un valore medio del lotto I: **131.045,00** euro

**LOTTO I: sub.107: Valore netto commerciale dell'appartamento (1/1): € 131.045,00**

**LOTTO II: sub.105: Valore netto commerciale della cantinola (1/2): € 2.795,00**

---



## STIMA DEI COSTI PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI

---

*Lotto I:* In seguito al sopralluogo sui luoghi di causa, la sottoscritta verificava che gli impianti dell'unità immobiliare erano relativamente recenti ed in buono stato di funzionamento, la sottoscritta non è però a conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni di conformità per i suddetti impianti. Si passa qui di seguito a stimare i possibili costi per l'adeguamento e rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e termico e dell'attestato di prestazione energetica.

1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico più eventuali piccoli adeguamenti: € 400,00
2. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e termico, più eventuali piccoli adeguamenti: € 500,00
3. Rilascio APE (Attestato Prestazione Energetica dell'immobile): € 500,00
4. Oneri regolarizzazione urbanistica e catastale: € 6000,00

*Lotto II:* In considerazione della destinazione a deposito/cantinola e della conformità alla planimetria catastale, non sono previste decurtazioni.

---

### PENDENZE – ONERI CONDOMINIALI

Lotto I: Così come descritto nel paragrafo relativo, gli oneri a detrarre per quote condominiali non pagate risalenti a maggio 2022: € 400,00

---

### VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTI

---

Dal Valore netto commerciale come sopra calcolato, vengono detratti i costi stimati. L'esperto ritiene congruo applicare una riduzione del prezzo di vendita del lotto del 10% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

I valori commerciali ottenuti sono i seguenti:

<u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I</u>	
Valore netto Commerciale sub.107	€ 131.045,00



Costi per conformità degli impianti	€ 1.400,00
Adeguamento urbanistico e catastale o Oneri condominiali	€ 6000,00 € 400,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 13.104,50
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 110.140,50</b>

<b><u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II</u></b>	
Valore netto Commerciale sub.105 (quota ½)	€ 2.795,00
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 2.795,00</b>

---

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

non esistono altre riserve o particolarità da segnalare

---

## CONCLUSIONI

Concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti, in cui si fornisce il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale.

### ESECUZIONE IMMOBILIARE SU:

- **LOTTO I**
- **Bene N° 1** – Unità immobiliare a destinazione residenziale (piano quarto) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 107, cat. A/2, classe n.2, 5 vani e rendita euro 222,08. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/1 suddivisa al 50% tra i soggetti pignorati in regime di separazione dei beni



## LOTTOII

- **Bene N°2-** Unità immobiliare a destinazione deposito (piano seminterrato) sito in Giugliano in Campania al corso Campano n.139 ed identificato nel NCEU di predetto comune al F.90, p.lla 875, sub. 105, cat. C/2, classe n.5, consistenza 14,00 mq. e rendita euro 52,78. Il bene è stato pignorato per la quota complessiva di 1/2 suddivisa a metà tra i soggetti pignorati

Ai danni di:

- *OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS, C.F.: OMISSIS*

(Proprietà 1/2 per il sub. n.107 e per la quota di 1/4 per il sub. N.105)

- *OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS, C.F.: OMISSIS*

(Proprietà 1/2 per il sub. n.107 e per la quota di 1/4 per il sub. N.105)

**Tali immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:**

LOTTO I: quota pari ad 1/1 per il bene pignorato

LOTTO II: quota pari ad 1/2 per il bene pignorato

---

## ATTESTAZIONI ANAGRAFICHE

- **OMISSIS OMISSIS**

Risulta nata il OMISSIS in OMISSIS, (C.F. OMISSIS)

Risulta iscritta all'indirizzo: OMISSIS - Interno: x Comune OMISSIS

- **OMISSIS OMISSIS**

Risulta nato il OMISSIS in OMISSIS,(C.F. OMISSIS)

Risulta iscritto all'indirizzo: OMISSIS - Interno: x Comune OMISSIS

I soggetti hanno contratto matrimonio il 20-09-2003 e hanno scelto il regime di separazione dei beni

---

## STATO DI OCCUPAZIONE



I beni oggetto di pignoramento risultano utilizzati dagli esecutati

## DATI CATASTALI

### **LOTTO I**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	90	875	1107		A2	2	5 vani	102 mq.	222,08	4
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS, C.F.: OMISSIS</i> diritto di proprietà per la quota di 1/2</li> <li>• <i>OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS, C.F.: OMISSIS</i> diritto di proprietà per la quota di 1/2</li> </ul>										

### **LOTTO II**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	90	875	105		C/2	5	14,00 mq.	19,00 mq.	52,78	S1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>OMISSIS OMISSIS nato il OMISSIS, C.F.: OMISSIS</i> diritto di proprietà per la quota di 1/4</li> <li>• <i>OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS, C.F.: OMISSIS</i> diritto di proprietà per la quota di 1/4</li> <li>• <i>OMISSIS nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS</i> diritto di proprietà per la quota di 1/4</li> <li>• <i>OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS</i> diritto di proprietà per la quota di 1/4</li> </ul>										

## VALORE FINALE LOTTI

**VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO I**



Valore netto Commerciale sub.107	€ 131.045,00
Costi per conformità degli impianti	€ 1.400,00
Adeguamento urbanistico e catastale o Oneri condominiali	€ 6000,00 € 400,00
Decurtazione 10% (Assenza di garanzia per vizi)	€ 13.104,50
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 110.140,50</b>

<b><u>VALORE FINALE COMMERCIALE LOTTO II</u></b>	
Valore netto Commerciale sub.105 (quota ½)	€ 2.795,00
<b>VALORE FINALE COMMERCIALE</b>	<b>€ 2.795,00</b>

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

Napoli, 12-01-2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Mirella Ventrone

