



Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa MONICA MARRAZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord

1. Premessa

Io sottoscritto **OMISSIS**, fui nominato dalla Dott.ssa Fabrizia Fiore come Esperto nella causa **OMISSIS** Ruolo gen. delle esecuz. n. **48/24**, incarico da me accettato in data 15.07.24.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 descrizione delle operazioni compiute

Nel corso degli accessi presi atto della consistenza dei luoghi realizzando un rilievo fotografico degli immobili in questione.

Allo scopo di acquisire documentazioni utili per lo svolgimento delle operazioni di consulenza ho effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Giugliano in Campania (NA), acquisendo della documentazione allegata alla relazione, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli operatori immobiliari di zona.

3. studio della causa

Sono di seguito riportati i quesiti, così come formulati nel verbale di incarico, e le risposte fornite dal sottoscritto.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati sono i seguenti:

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 44; OMISSIS.

B) Posto auto in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 24; OMISSIS.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali. Non sono state effettuate variazioni successivamente al pignoramento.



I lotti di vendita sono stati determinati sulla base della quota di possesso degli stessi, dell'ubicazione e dell'apprezzamento degli ipotetici compratori.

I beni possono essere identificati come LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO:

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 44; OMISSIS.

Il bene confina a Nord con la cassa scale ed il cortile comune, a Est con sub della particella 33, a Sud con il la strada privata e a Ovest con il sub 45.

B) Posto auto in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 24; OMISSIS.

Il bene confina a Nord con la corsia di manovra, a Est con il sub 25, a Sud con l'area giardino e a Ovest con il sub 23.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il fabbricato, in cemento armato e muratura, è strutturato su un corpo di fabbrica ad L, unitamente ad una identica struttura adiacente identificata come particella 31, con due scale di accesso, che si sviluppa su quattro piani fuori terra e sottotetto, di cui il piano terra è destinato a posti auto.

L'accesso al parco chiuso, Parco San Carlo Serena che comprende anche il fabbricato particella 31, avviene da via Salvatore Fergola n. 15.

L'area è posta a ridosso del centro storico caratterizzata da una elevata densità edilizia.

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 44.

Il bene, posto al **piano terzo** con accesso dalla Scala B, è composto da *soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, due wc, due balconi e due verande*; l'altezza interna è mt. 2,73.

Il *soggiorno* è pavimentato in quadroni in gres porcellanato di colore crema disposti in diagonale, i rivestimenti sono ad intonaco e pitturazione di colore bianco e in parte giallo.

La *cucina*, in continuità con il soggiorno, ha i pavimenti in quadroni in gres porcellanato di colore crema disposti in diagonale, i rivestimenti sono in mattonelle di ceramica e ad intonaco e pitturazione.

Le due *camere da letto* ed il *corridoio* hanno i pavimenti in elementi di ceramica color crema, i rivestimenti sono ad intonaco e pitturazione.

I due *wc* hanno la pavimentazione in mattonelle quadrate di ceramica e rivestimento in ceramica.



Sui *balconi* sono stati ricavati due locali *veranda* con l'apposizione di una struttura in alluminio e chiusure in pannelli.

In dotazione dell'immobile vi sono l'impianto elettrico e quello idrico, apparentemente a norma ma non forniti di certificazione di regolarità secondo la normativa vigente; l'impianto di riscaldamento e acqua calda è regolato da una caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Lo stato generale dell'immobile è in sufficienti condizioni.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in **€ 500**.

L'immobile non è dotato di **attestato di certificazione energetica**, per l'ottenimento del quale è prevista una spesa di **circa € 200**.

B) Posto auto in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 24.

Il bene, ubicato al **piano terra** del fabbricato è costituito dal posto auto coperto, individuato dalle planimetrie della C.E. 345/89 e Variante 17/91, identificato a ridosso dei due pilastri; l'altezza interna è mt. 2,33, il pavimento è in battuto di cemento. Lo stato generale dell'immobile è in insufficienti condizioni.

FINITURE								
	Pavim.	stato	rivest.	stato	porte	stato	infissi	stato
Part. 326 sub 44								
Piano terzo								
<i>Soggiorno</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Cucina</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.			alluminio	Suffic.
<i>Corridoio</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.		
<i>Letto 1</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Letto 2</i>	gres	Suffic.	Int/pitt	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Wc 1</i>	gres	Suffic.	ceramica	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Wc 2</i>	gres	Suffic.	ceramica	Suffic.	legno	Suffic.	alluminio	Suffic.
<i>Balcone 1</i>	gres	Suffic.						
<i>Veranda 1</i>	gres	Suffic.					alluminio	Suffic.
<i>Balcone 2</i>	gres	Suffic.						
<i>Veranda 2</i>	gres	Suffic.					alluminio	Suffic.
Part. 326 sub 24								
Piano terra								
<i>Posto auto</i>	cemento	Insuff.						
	descrizione	stato		rispetto normativa				
Impianti								
<i>idrico</i>	presente		Suffic.		si senza certificazione			
<i>elettrico</i>	presente		Suffic.		si senza certificazione			
<i>riscaldamento</i>	presente		Suffic.					
altre dotazioni								



Di seguito sono riportate le superfici rilevate.

Ai fini della valutazione dei beni, così come descritto al punto 6, a seguito delle previste operazioni di regolarizzazione urbanistica, l'area corrispondente alle verande non sarà considerata, in quanto non legittimata, e quindi da includere in quella dei balconi corrispondenti.

I coefficienti di riduzione adottati per il calcolo della superficie equivalente da considerare nella stima sono: 0,25 per i balconi, includendo l'area di risulta delle verande che andranno rimosse.

Il posto auto può essere considerato con coefficiente 0,50.

TABELLA DELLE SUPERFICIE COME DA RILIEVO					
DESTINAZIONE	ESPOSIZIONE	PARAMETRO	VALORE IN MQ.	COEFFICIENTE	VAL. EQUIVAL.
Part. 326 sub 44					
Piano terzo					
<i>Soggiorno</i>	Sud	superficie netta	27,80	1,00	27,80
<i>Cucina</i>	Sud	superficie netta	6,20	1,00	6,20
<i>Corridoio</i>		superficie netta	5,00	1,00	5,00
<i>Letto 1</i>		superficie netta	15,40	1,00	15,40
<i>Letto 2</i>	Sud	superficie netta	15,90	1,00	15,90
<i>Wc 1</i>	Nord	superficie netta	5,90	1,00	5,90
<i>Wc 2</i>	Nord	superficie netta	4,60	1,00	4,60
<i>Balcone 1</i>	Sud	superficie netta	14,80		
<i>Veranda 1</i>	Sud	superficie netta	1,80		
<i>Balcone 1+veranda 1</i>	Sud	superficie netta	16,60	0,25	4,20
<i>Balcone 2</i>	Nord	superficie netta	6,60		
<i>Veranda 2</i>	Nord	superficie netta	1,00		
<i>Balcone 2+veranda 2</i>	Sud	superficie netta	7,70	0,25	1,90
				Superficie totale	86,90
Part. 326 sub 24					
Piano terra					
<i>Posto auto</i>		superficie netta	13,00	0,50	6,50
				Superficie totale	6,50
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE					93,40

La superficie equivalente del bene è pari a mq. 93,40.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dall'acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio il bene è così identificato:

LOTTO UNICO

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 44, Via Salvatore Fergola n. 15 Scala B Interno 5 Piano 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 102 mq., totale escluse aree scoperte mq. 95, rendita Euro 361,52, OMISSIS.



Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che dal 12.11.1991 fino al 01.01.1992 il bene, per COSTITUZIONE del 12/11/1991 in atti dal 06/05/1999 P.F.98 (n. 17252.1/1991), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita Euro 1,05 L. 2.040, Via San Vito Traversa IV Scala B Interno 5 Piano 3.

- dal 01.01.1992 fino al 11.11.1993 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita L. 700.000, Via San Vito Traversa IV Scala B Interno 5 Piano 3.

- dal 11.11.1993 fino al 13.04.2007 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 11/11/1993 Pubblico ufficiale MONDA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 115724 - ASS. ALLOGGIO - ISTANZA 428791/06 Voltura n. 12163.1/1994 - Pratica n. NA0428794 in atti dal 24/07/2006, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita L. 700.000, Via San Vito Traversa IV Scala B Interno 5 Piano 3.

- dal 13.04.2007 fino al 12.06.2014 il bene, per Variazione del 13/04/2007 Pratica n. NA0290079 in atti dal 13/04/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 17407.1/2007), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita Euro 361,52, Via San Vito n. snc Scala B Interno 5 Piano 3.

- dal 12.06.2014 fino al 12.06.2015 il bene, per Variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/06/2014 Pratica n. NA0237414 in atti dal 12/06/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 43241.1/2014), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita Euro 361,52, Via San Vito Scala B Interno 5 Piano 3.

- dal 12.06.2015 fino al 09.11.2015 il bene, per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2015 Pratica n. NA0262365 in atti dal 12/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108336.1/2015), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita Euro 361,52, Via San Vito Scala B Interno 5 Piano 3.

- dal 09.11.2015 fino al 26.04.2021 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 102 mq., totale escluse aree scoperte mq. 95, rendita Euro 361,52; Via San Vito Scala B Interno 5 Piano 3.

- dal 26.04.2021 il bene, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/04/2021 Pratica n. NA0091141 in atti dal 26/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36970.1/2021), è intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune



Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 102 mq., totale escluse aree scoperte mq. 95, rendita Euro 361,52; Via Salvatore Fergola n. 15 Scala B Interno 5 Piano 3.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali. Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo emerge che, ad eccezione delle due verande realizzate sui due balconi, lo stato di fatto non presenta ulteriori difformità.

Inoltre, l'intestazione catastale non riporta la quota di proprietà con la comunione dei beni.

Quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**
Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 300.

B) Posto auto in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 24, Via Salvatore Fergola n. 15 Scala B Interno 5 Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., sup. cat. tot. 13 mq., rendita Euro 35,58, intestato a OMISSIS.

Variazioni catastali

- dalla visura storica emerge che dal 12.11.1991 fino al 01.01.1992 il bene, per COSTITUZIONE del 12/11/1991 in atti dal 06/05/1999 P.F.98 (n. 17252.1/1991), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 24, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., rendita Euro 0,04 L. 80, Via San Vito Traversa IV Piano T.

- dal 01.01.1992 fino al 11.11.1993 il bene, per VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 24, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., rendita L. 68.900, Via San Vito Traversa IV Piano T.

- dal 11.11.1993 fino al 13.04.2007 il bene, per COMPRAVENDITA Atto del 11/11/1993 Pubblico ufficiale MONDA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 115724 - ASS. ALLOGGIO - ISTANZA 428791/06 Voltura n. 12163.1/1994 - Pratica n. NA0428794 in atti dal 24/07/2006, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 24, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., rendita L. 68.900, Via San Vito Traversa IV Piano T.

- dal 13.04.2007 fino al 09.11.2015 il bene, per Variazione del 13/04/2007 Pratica n. NA0290079 in atti dal 13/04/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 17407.1/2007), era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 24, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., rendita Euro 35,58, Via San Vito n. snc Scala U Piano T.

- dal 09.11.2015 fino al 26.04.2021 il bene, per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, era intestato a **OMISSIS**, con i seguenti



identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 24, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., sup. cat. tot. 13 mq., rendita Euro 35,58, Via San Vito n. snc Scala U Piano T.

- dal 26.04.2021 il bene, per VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/04/2021 Pratica n. NA0091141 in atti dal 26/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36970.1/2021), è intestato a D'Onofrio Carolina, nata a Visciano (NA) il 22.07.1956 C.F. DNFCLN56L62M072H Prop. 1000/1000, con i seguenti identificativi catastali: comune di Giugliano in Campania (NA), Catasto Fabbricati del comune Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 326 sub 44, Piano 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 13 mq., rendita Euro 35,58; Via Salvatore Fergola n. 15 Scala U Piano T.

I dati catastali, così come riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali. Non sono state effettuate variazioni successivamente alla trascrizione del pignoramento.

La planimetria catastale individua un'area che non comprende la parte divisoria tra i due pilastri, che spetta al sub 24.

Inoltre l'intestazione catastale non riporta la quota di proprietà con la comunione dei beni.

quindi si può affermare che **la planimetria catastale non è conforme.**

Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali € 300.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) via Salvatore Fergola n. 15:**

A) Appartamento ubicato al Piano Terzo, è composto da soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, due wc, due balconi e due verande; confina a Nord con la cassa scale ed il cortile comune, a Est con sub della particella 33, a Sud con il la strada privata e a Ovest con il sub 45; è riportato nel C.F. del Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) al foglio 64, particella 326 sub 44;** risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n. 345 del 30.12.1989 e successiva Variante in Corso d'Opera n. 17 del 17.04.1991, cui **non è conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.

Il descritto stato dei luoghi **corrisponde** alla consistenza catastale.

B) Posto auto ubicato al Piano Terra; confina a Nord con la corsia di manovra, a Est con il sub 25, a Sud con l'area giardino e a Ovest con il sub 23; è riportato nel C.F. del Comune di **GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) al foglio 64, particella 326 sub 24;** risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie: Concessione Edilizia n. 345 del 30.12.1989 e successiva Variante in Corso d'Opera n. 17 del 17.04.1991, cui è **conforme** lo stato dei luoghi, e a parere dello scrivente è possibile regolarizzare le opere difformi.

Il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale.

PREZZO BASE euro 110.000



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione dei titoli di proprietà

▪ Con atto di Assegnazione del notaio Alfonso Monda del giorno 11.11.1993 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 19.11.1993 ai nn. 35994/27752, OMISSIS, riceverono dalla OMISSIS la piena proprietà dei beni A) C.F. foglio 64 part. 326 sub 44 e B) C.F. foglio 64 part. 326 sub 24.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 44.

B) Posto auto in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 24.

I beni, come verificato presso il comune di **Giugliano in Campania (NA)**, ricadono in “**zona B2 – Zona Completamento di primo grado**” del vigente **Piano Regolatore Generale** adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 15415 del 27/09/1985.

Il fabbricato è stato edificato in virtù della **Concessione Edilizia n. 345 del 30.12.1989** e successiva **Variante in Corso d’Opera n. 17 del 17.04.1991**, intestate a **OMISSIS** sulle particelle di terreno 2009, 1770 e 326. La C.E. n. 345/89 prevedeva la costruzione di un complesso edilizio, a forma di L, che si sviluppava su quattro piani fuori terra serviti da due scale, e posti auto al piano terra; la Variante n. 17/91 consisteva nella realizzazione di due vani ascensori, adeguamento alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche e modifica delle falde sottotetto.

I lavori si sono conclusi il 19.11.1991; il collaudo strutturale è stato depositato il 14.05.1991 n. 7794 presso l’Ufficio del Genio Civile di Napoli.

Non è presente il certificato di Agibilità.

Dall’esame delle planimetrie con quanto rilevato risulta che il bene **A) particella 326 sub 44**, l’appartamento posto al piano Terzo, risulta conforme con quanto rilevato, ad eccezione delle due chiusure a veranda realizzate sui due balconi.

Il bene **B) particella 326 sub 24**, il posto auto ubicato al piano Terra, risulta conforme con quanto rilevato.

Si può affermare che **lo stato dei luoghi è in contrasto con i permessi comunali rilasciati.**

- Operazioni di regolarizzazione urbanistica

A) particella 326 sub 44

Dall’esame delle difformità, considerando che non sono ammesse per la zona nuove volumetrie, va sostanzialmente ripristinato lo stato dei luoghi, corrispondente a quello rappresentato nelle planimetrie riportate in Variante.

Pertanto vanno eliminate le verande in alluminio realizzate sui balconi.



Va richiesto il certificato di Agibilità, il cui rilascio è subordinato alla verifica dell'immobile e alla conformità degli impianti, secondo quanto prescritto dal DPR 380/01. Va predisposta da parte di un tecnico abilitato la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Sanzione € 464

Diritti di Segreteria € 100

Totale costi di Regolarizzazione Urbanistica, inclusi oneri per l'Agibilità e certificazione impianti, spese tecniche e smontaggio verande

Totale circa € 2.000

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali;

Gli immobili non ricadono su una particella soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico.

Gli immobili non fanno parte del patrimonio del comune di Giugliano in Campania (NA);

Gli immobili non fanno parte del patrimonio dello stato;

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni, secondo quanto dichiarato al Custode Giudiziario sono occupati dai debitori D'Onofrio Carolina e Ferraro Antonio ed il loro nucleo familiare.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari emerge quanto segue:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli a carico della procedura:

trascrizioni

▪ Pignoramento a favore di **OMISSIS** a carico di **OMISSIS**, sui beni **A) C.F. foglio 64 part. 326 sub 44** e **B) C.F. foglio 64 part. 326 sub 24**, del 19.01.2024, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.02.2024 ai nn. 8560/6758.

iscrizioni

▪ Ipoteca volontaria a favore di **OMISSIS**, a carico di **OMISSIS**, sui beni **A) C.F. foglio 64 part. 326 sub 44** e **B) C.F. foglio 64 part. 326 sub 24**, del 29.05.2007, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 2 in data 22.06.2007 ai nn. 46111/15835.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni **A) C.F. foglio 64 part. 326 sub 44** e **B) C.F. foglio 64 part. 326 sub 24** non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.



Come da comunicazione dell'Ufficio Usi Civici di Napoli della Regione Campania, nel comune di Giugliano in Campania (NA), nell'ordinanza del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici delle provincie di Campania e Molise del 05.03.1928, si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso comune non vi sono terreni gravati da Usi Civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Come da comunicazione dell'Amministratore p.t. del Condominio Parco San Carlo, sig. Andrea Bernardo, agli immobili in oggetto corrispondo 54,18 millesimi di comproprietà della Tabella "A", e 158,89 millesimi di comproprietà della Tabella "C". Risulta una quota debitoria di € 6.209,26, oltre € 732,00 riferita al 2024, ed € 159,22 dei mesi di Gennaio e Febbraio 2025, per un totale di € 7.100,48.

Inoltre è stato depositato presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Marano richiesta di Decreto Ingiuntivo, di cui si Attende esito.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili che compongono i lotti in questione è stata determinata da un'analisi dettagliata delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione:

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

L'area è posta a ridosso del centro storico caratterizzata da una grande densità edilizia.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'edificio risulta edificato nel 1991 ed è costituito da 4 piani fuori terra e sottotetto con tetto di copertura.

Il bene **A) foglio 64 part. 326 sub 24** è ubicato al **piano terzo**, ed è composto da soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, due wc, due balconi e due verande.

Il bene **B) foglio 64 part. 326 sub 44** è ubicato al **piano terra**, ed è un posto auto.

Catastralmente i beni sono così identificati:

A) Appartamento in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 44, Via Salvatore Fergola n. 15 Scala B Interno 5 Piano 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. 102 mq., totale escluse aree scoperte mq. 95, rendita Euro 361,52.

B) Posto auto in Giugliano in Campania (NA), identificato al C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 64, particella 326 sub 24, Via Salvatore Fergola n. 15 Scala B Interno 5 Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., sup. cat. tot. 13 mq., rendita Euro 35,58.

CARATTERISTICHE ECONOMICHE

I beni risultano occupati dai debitori ed il loro nucleo familiare.

La scelta del metodo di valutazione, nel caso in esame, è stato quello del confronto di mercato (**Market Approach**) e di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), mentre non si è ritenuto di applicare il metodo del costo (**Cost Approach**) in quanto non idoneo per i beni in oggetto.



Metodo del confronto di mercato (Market Approach):

Il valore dell'immobile con metodo comparativo scaturisce dal più probabile valore di mercato ricavato da una ricerca dei valori di vendita di immobili simili per zona, tipologia, caratteristiche, condizioni d'uso, stato, manutenzione, età, dotazioni tecnologiche del fabbricato ecc., al quale vengono applicate le dovute correzioni.

I valori di base sono stati desunti da una ricerca di mercato presso gli operatori immobiliari ubicati nel comune di Giugliano in Campania (NA) quali **"Tempocasa"** sito in Via Santa Rita da Cascia n. 45, **"House4you"** sito in Via Antichi Giardini n. 25, dalle ricerche effettuate dai tecnici dell'**U.T.E.**, pubblicate nella recensione edita dal Poligrafico dello Stato "Il mercato immobiliare", che raccoglie i dati di vendita e di fitto degli immobili su tutto il territorio nazionale; dalle recensioni pubblicate da operatori del mercato quali **Tecnocasa, Fiaip e Frimm**; dagli annunci di vendita presenti su **quotidiani e riviste** di settore; **l'Ufficio Tecnico di Giugliano in Campania (NA), la Conservatoria** dei registri immobiliari di Napoli.

L'analisi condotta mi ha portato a due criteri di valutazione: quello a **"misura"** e quello a **"corpo"**.

- **Stima a "misura"**

Per i fabbricati, l'unità di misura è il metro quadrato di superficie utile, cioè al netto dei muri, da distinguersi in superficie residenziale e non residenziale (balconi, cantinole e garage). Per il bene in oggetto, in considerazione dello stato e delle rifiniture, delle condizioni del fabbricato e della zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo di vendita, valore su cui concordano le agenzie interpellate, è stimato in circa **€/mq. 1.300**, prezzi riscontrati anche nei valori di vendita pubblicati dall'Agenzia del Territorio e del borsino immobiliare, e rispecchia il range dei valori riportati per la fascia media.

Determinato il valore unitario del bene in **€/mq. 1.300** e calcolata in **mq. 93,40** di superficie utile equivalente il bene in oggetto secondo il criterio di **"stima a misura"**, ha una **valutazione** di circa **€ 121.420**.

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a "misura" € 121.000

- **Stima a "corpo"**

Considerato l'attuale momento di ripresa del settore immobiliare e i modesti volumi di vendita riscontrati, dalle ricerche effettuate, le Agenzie interpellate mi hanno fornito alcuni dati relativi alla stessa tipologia del bene in oggetto, e dalle informazioni fornite circa le richieste di vendita e le offerte, nonché dallo storico degli atti di compravendita effettuati, è possibile ricavare dei valori di vendita a corpo, per la tipologia di appartamento, sprovvisto di posto auto e con ascensore, un prezzo di vendita compreso tra **€ 120.000 ed € 130.000**.

Metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach):

Il valore dell'immobile da determinare con il metodo di capitalizzazione del reddito scaturisce dalla formula:

$$Vm=Rn/r$$

In cui

Vm= valore di mercato

Rn = Reddito netto

r = tasso di capitalizzazione



Il Reddito netto (**Rn**) è dato dal totale annuo del valore di fitto sottratto delle spese sostenute dal proprietario, nel caso la nuova IMU, calcolabili dagli indici stabiliti annualmente dai comuni, oltre una quota forfettaria, espressa in percentuale, dovuta alle spese di manutenzione dell'immobile che, non essendo univocamente determinata, secondo gli studi pubblicati, può essere assunta nella percentuale del 4%. Non si ritiene opportuno applicare altre voci di riduzione, previste negli studi di settore, in quanto non attinenti al caso in esame.

Il canone di fitto annuo stimato, verificato dalle ricerche di mercato presso gli operatori immobiliari, è di € 6.000 (€ 500 mensili); applicando la riduzione del 4% per spese di manutenzione (pari a € 240 annue), e considerando l'aliquota IMU determinata dal comune di Giugliano in Campania (NA), pari al 10,60 per mille, sull'immobile in oggetto grava una tassa annuale di circa € 644, il Reddito netto, dato dalla differenza tra il reddito da fitto meno le tasse e le spese precedentemente calcolate, è pari a circa € 5.116.

Il saggio di capitalizzazione (**r**) varia in relazione alla destinazione d'uso, al centro urbano e alle caratteristiche estrinseche e intrinseche; il saggio tende a crescere passando dalle situazioni di maggior pregio (lusso) a quelle di minor pregio (popolari). Il valore del saggio di capitalizzazione per gli immobili in zona può essere assunto pari a 4,0%.

Con i dati acquisiti avremo il Valore di mercato (**Vm**):

$$Vm = € 5.116 / 4,00\% = € 127.900$$

Totale valutazione del LOTTO UNICO secondo la stima a “capitalizzazione del reddito” € 128.000

CALCOLO VALORI DI STIMA A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

determinazione del valore del bene

Dalla comparazione dei valori desunti si può rilevare che sia il metodo di stima a misura ed il metodo di stima a corpo sono allineati sugli stessi valori, così come il metodo di capitalizzazione del reddito; in merito alle considerazioni da effettuare sulla scelta dei metodi di valutazione si può affermare che il metodo a misura risulta essere una guida di stima dell'immobile, ma ha un approccio troppo analitico, e quindi il suo peso nella determinazione del reale valore dell'immobile è importante ma non determinante. Analogamente, se non addirittura in maniera più evidente, il metodo di capitalizzazione del reddito è legato a fattori economici, cioè la redditività di un bene data dalla sua locazione, che possono assumere caratteristiche temporanee e transitorie, oppure rispecchiano una realtà dove le locazioni assumono un carattere maggiormente rilevante rispetto alle vendite degli immobili, creando un mercato dei fitti non allineato con quello delle vendite. Inoltre il valore del tasso di capitalizzazione non è univocamente determinato, quindi anche il calcolo eseguito con questo metodo può restituire valori di stima a volte molto discordanti con quelli reali. Il metodo della stima a corpo, basato su un confronto del bene con immobili di analoga fattura, dimensioni e caratteristiche, oggetto di compravendite recenti, rappresenta il metodo più attendibile, poiché intercetta in maniera diretta la domanda e l'offerta dei venditori/acquirenti, rispecchiando la realtà delle intermediazioni



immobiliari che generalmente, pur seguendo in forma analitica le indicazioni di superficie e redditività esplicitate ai punti precedenti, si rifanno ad uno storico di compravendite in continuo aggiornamento che fedelmente rappresenta la situazione attuale.

Alla luce delle considerazioni precedenti si ritiene di determinare con una media ponderata il **valore di stima del LOTTO UNICO in € 125.000.**

LOTTO UNICO: Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione catastale	€ 600,00
- Spese di regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
- Spese attestato di certificazione energetica	€ 200,00
TOTALE SPESE € 2.800,00	

€ 125.000 (valore di stima) - € 2.800 (spese) = € 122.200

- Detrazione relativa alla svalutazione dell'immobile tra il momento della stima e l'effettiva vendita pari al 10% del valore stimato dell'immobile
€ 12.250,00

€ 122.200 (valore di stima) - € 12.220 = € 109.980

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 110.000

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni sono stati pignorati per l'intero.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

OMISSIS

4. conclusioni

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Caserta

(L'Esperto **OMISSIS**)

