TRIBUNALE DI NOLA

Sezione Fallimentare

-

Liquidazione controllata N. 4/2024 R.G.
del Sig.[redacted]

-

Giudice Delegato: **Dott.ssa Rosa NAPOLITANO**
Liquidatore: **Avv. Giovanni DE VIVO**

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

Il Perito stimatore
Ing. Diego Marati

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Diego Marati, nato a Napoli (NA) il 12/11/1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il numero 18100 e regolarmente abilitato all'esercizio della Professione ha ricevuto, dal liquidatore Avv. Giovanni De Vivo, l'incarico di aggiornare all'attualità il valore di mercato di N.2 unità immobiliari site nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Lago Patria, già stimate dall'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Luigi de Lucia nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rubricata al N. 280/2020 R.G.E. presso il Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile.

Tale adeguamento del valore di stima si è reso necessario a causa del sensibile peggioramento delle condizioni manutentive che tali immobili risultano aver subito nel recente periodo, successivamente alla loro liberazione ed al rilascio da parte del conduttore.

Tanto premesso, si precisa che la presente relazione non si prefigge di sostituire il precedente elaborato peritale ma è stata redatta al solo scopo di aggiornare all'attualità i valori di mercato di tali porzioni immobiliari, senza entrare nel merito della relativa provenienza ultraventennale, della legittimità urbanistica e di tutti gli altri aspetti già esaminati ed approfonditi dall'esperto stimatore Ing. Luigi de Lucia nella perizia di stima da egli redatta e già acquisita agli atti della procedura concorsuale (Cfr. Allegato 1 alla presente).

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Lago Patria n. 261, all'interno del complesso residenziale denominato "*Parco Curcio*"; il compendio immobiliare in esame risulta costituito da un villino unifamiliare dotato di garage ed annessa area esterna pertinenziale, il tutto catastalmente distinto nel seguente modo:

- **Abitazione ai piani terra e primo**, censita in C.F. al foglio 55, particella 1296, subalterno 1 (Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita 1.045,83

Euro);

- **Autorimessa al piano seminterrato**, censita in C.F. al foglio 55, particella 1296, subalterno 2 (Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 71 mq, Rendita 315,35 Euro);

- **Area esterna pertinenziale** graffata al fabbricato, censita al foglio 55, particella 1296 (Qualità ENTE URBANO).

L'intero complesso immobiliare, alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente il giorno 07/03/2025, è risultato essere in stato di abbandono e con evidenti e diffuse tracce di infiltrazioni promananti dal lastrico di copertura, le quali, in uno degli ambienti al primo piano, hanno addirittura portato ad una profonda corrosione dei ferri di armatura del solaio, con conseguente espulsione del copriferro (Cfr. foto 1).

Foto 1 (solaio di copertura ammalorato dalle infiltrazioni, con conseguente caduta di calcinacci)

I suddetti fenomeni infiltrativi, che si estendono a tutti gli ambienti del fabbricato, hanno cagionato l'ammaloramento di buona parte degli intonaci e delle tinteggiature interne, rendendone necessaria la completa spicconatura ed il successivo rifacimento (Cfr. foto 2, 3, 4 e 5).

Foto 2 (tracce di fenomeni infiltrativi al soffitto ed alle pareti di uno degli ambienti al primo piano)

Foto 3 (tracce di fenomeni infiltrativi al soffitto ed alle pareti del locale W.C. al primo piano)

Foto 4 (tracce di fenomeni infiltrativi alle pareti della cucina al piano terra)

Foto 5 (tracce di fenomeni infiltrativi alle pareti ed al soffitto del locale W.C. al piano terra)

Le finiture ed i rivestimenti esterni, in più punti, risultano ammalorati e prossimi al distacco, con conseguente pregiudizio all'incolumità delle persone/cose sottostanti (Cfr. foto 6 e 7). Tale circostanza rende necessario un urgente ed indifferibile intervento di messa in sicurezza e rispristino di tali elementi.

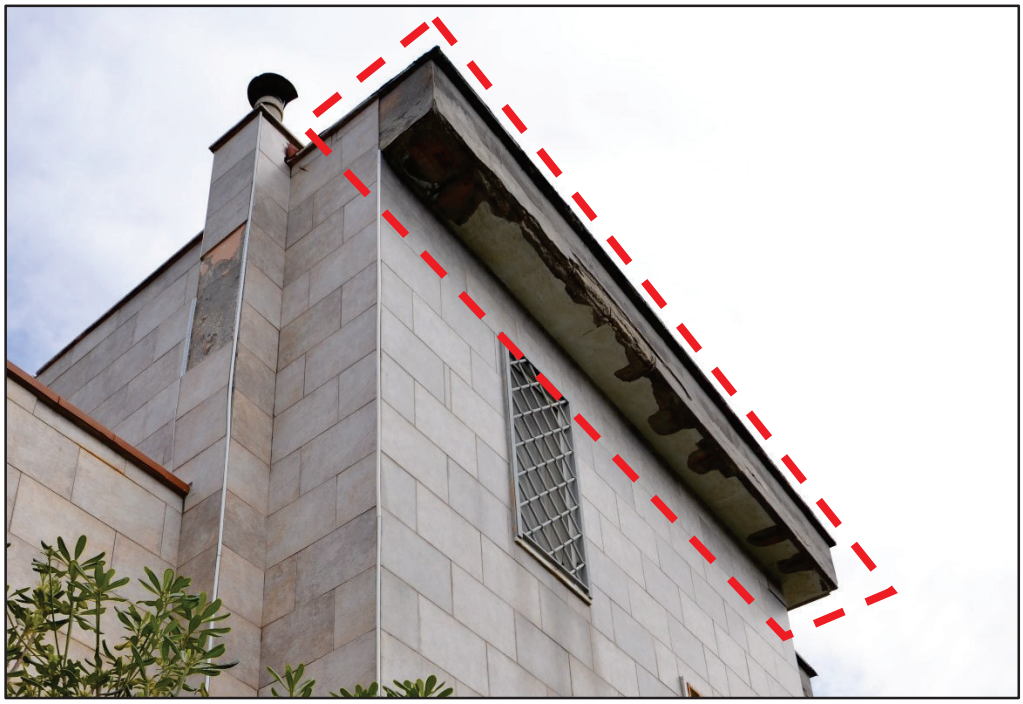


Foto 6 (condizioni del cornicione sul lato Sud)

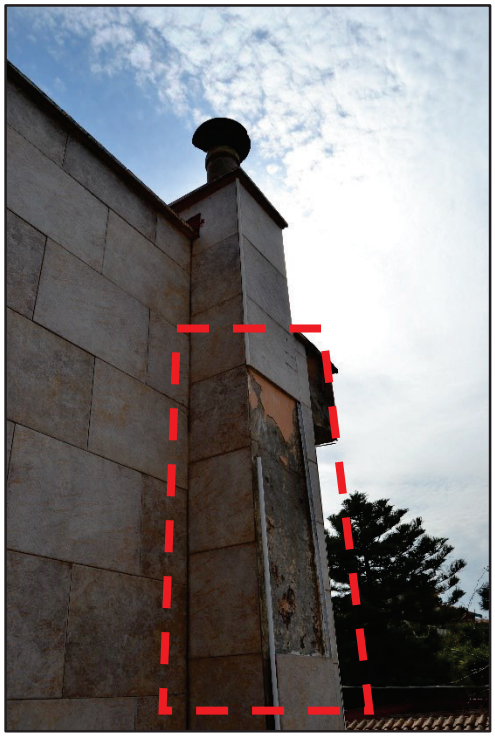


Foto 7 (Condizioni dei rivestimenti esterni al primo piano)

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza degli immobili in esame, così come determinata nella perizia di stima a firma dell'esperto stimatore Ing. Luigi de Lucia, risulta essere così riassumibile:

Destinazione	*Superficie*	*Coeff.*	*Superficie commerciale*	*Esposizione*	*Condizioni*
Villetta a schiera P.S1-T-1	*mq*		*mq*	*nord/sud/ovest*	*normali*
Garage	**92,00**	0,50	**46,00**		
Piano rialzato	**91,50**	1,00	**91,50**		
Piano primo	**88,50**	1,00	**88,50**		
Terrazzino e balconi	**38,80**	0,25	**9,70**		
Area esterna e giardino	650,00	0,10	65,00		

Superficie Calpestabile (netta): mq 960,8 - Superficie Commerciale complessiva: mq 300,70

Tabella 1 (prospetto riepilogativo estratto dalla perizia di stima a firma dell'Ing. Luigi de Lucia)

VALORE DI MERCATO AGGIORNATO ALL'ATTUALITÀ

Il valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stato determinato per "*comparazione diretta*" mediante il confronto con immobili simili, tenendo conto dell'ubicazione, dello stato manutentivo, delle caratteristiche e peculiarità della zona e della sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù. Il valore di mercato unitario (aggiornato all'attualità) è stato determinato mediando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quelli, per la stessa tipologia di immobili e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare. L'insieme dei suddetti elementi, unitamente ai necessari adeguamenti e correzioni della stima, ha concorso a determinare il più probabile valore da attribuire ai suddetti immobili. Di seguito, si riportano i dati di stima:

- Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1.575,00 €/mq;

- Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 1.230,94 €/mq;
- Valore di mercato unitario stimato: **1.402,97 €/mq**.

VALORE DI MERCATO				
Superficie convenzionale	**Valore unitario**	**Valore complessivo**	**Quota in vendita**	**Totale**
300,70 mq	1.402,97 €/mq	€ 421.873,08	1/1	€ 421.873,08
Valore di stima (provvisorio):				**€ 421.873,08**

Attese le caratteristiche specifiche e lo stato di conservazione degli immobili in esame, si ritiene opportuno applicare, al valore di stima (provvisorio) sopra determinato, le seguenti decurtazioni:

- **20% del valore di stima,** per le scarse condizioni manutentive e la conseguente necessità di dover procedere a lavori di ripristino del fabbricato (il cui costo si stima essere pari a circa 300,00 Euro/mq);

- **10% del valore di stima**, per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti (così come previsto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Luigi de Lucia);

- **Euro 7.000,00** per la regolarizzazione amministrativa, in sanatoria, delle difformità edilizie (così come previsto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Luigi de Lucia);

- **Euro 1.000,00** per il necessario aggiornamento catastale (così come previsto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Luigi de Lucia);

- **Euro 500,00** per la redazione dell'A.P.E. (così come previsto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Luigi de Lucia)

Valore finale di stima: **Euro 286.811,16**

-

Con la consulenza resa, lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Casalnuovo di Napoli, 28 giugno 2025

Il Perito stimatore
Ing. Diego Marati

Si allegano:

1) Perizia di stima redatta dall'Ing. Luigi de Lucia nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rubricata al N. 280/2020 R.G.E. presso il Tribunale di Napoli Nord.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted]

IMMOBILE IN GIUGLIANO IN CAMAPANIA (NA)
LOTTO N. 2: VILLINO P.S1-T-1

R.G.E.: 280/2020
G.E.: dott.ssa P. CASERTA
DATA PROSSIMA UDIENZA: 14.05.2024

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

INDICE:

PREMESSA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE……4

2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI……6

3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ……..7

4. RISPOSTE AI QUESITI……8

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento……...9

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto……12

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato……24

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto……...29

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato……..31

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....34

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile……..39

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene……42

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale……48

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo……48

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso……49

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni……51

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota……70

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……..70

CONCLUSIONI

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

ALLEGATI:

1) *Verbali di sopralluogo*
2) *Rilievo fotografico*
3) *Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100*
4) *Documentazione catastale*
5) *Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*
6) *Documentazione Urbanistica*
7) *Contratto di locazione*
8) *Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania*
9) *Documentazione condominiale*
10) *Riferimenti estimali-dati OMI*
11) *Certificato di residenza storico e stato civile*
12) *Specifica spese e onorario*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 02.11.2022 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. CASERTA, incarico che accettava il 09.11.2022.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel Comune di Casoria (NA) e nel Comune di Giugliano in Campania (NA).

Ciò detto il compendio pignorato in Casoria (NA) è costituito da un capannone industriale alla Via Ischia n. 2 e da un appartamento alla Via Nazionale delle Puglie 155/B.

Casoria è una città della Campania, in provincia di Napoli, con più di settantottomila abitanti. Sorge nella pianura Campana, al centro della bonifica delle antiche paludi di Napoli.

Il territorio comunale confina con quello di Napoli.

Il Comune di Casoria fa parte della Regione Agraria n. 2 – Colline Litoranee di Napoli e confina con a est: Casalnuovo di Napoli; a nord: Cardito, Frattamaggiore; a nord-est e est: Afragola; a nord-ovest: Arzano; a ovest: Casavatore; a sud: Napoli; a sud-est: Volla.

La zona è interessata prevalentemente da insediamenti abitativi di recente costruzione.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati.

I cespiti, infatti, sono ubicati alla predetta Via Ischia in comunicazione diretta con la Circumvallazione Esterna di Napoli che è ben collegata all'Autostrada A1; queste infrastrutture viarie collegano la città con i comuni della provincia di Napoli e con Caserta.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

L'immobile pignorato in Giugliano in Campania (NA) è un villino con garage e annesso giardino pertinenziale alla Via Lago Patria n. 261.

Giugliano in Campania è il Comune, dopo il capoluogo, con più abitanti nella Provincia di Napoli (circa centoventimila). Sorge a nord dei Campi Flegrei, fra agro Napoletano e Bonifica del basso Volturno, circondato dalle colline di Marano, alla sinistra del lago di Patria, su di un'amplissima superficie territoriale, che dalla pianura napoletana giunge fino al litorale Domitio.

Il Comune è a pochi chilometri da Napoli.

Le frazioni sono: Licola, Lago Patria, Varcaturo; le circoscrizioni: Giugliano Centro, Casacelle, Lago Patria, Licola-Varcaturo.

Il Comune di Giugliano in Campania fa parte della Regione Agraria n. 5 - Piano Campano sud-occidentale e confina con Aversa (CE), Casapesenna (CE), Castel Volturno (CE), Lusciano (CE), Melito di Napoli, Mugnano di Napoli, Parete (CE), Pozzuoli, Qualiano, Quarto, San Cipriano d'Aversa (CE), Sant'Antimo, Trentola-Ducenta (CE),Villa Literno (CE), Villaricca.

La zona è interessata prevalentemente da attività commerciali e di ricezione di recente costruzione.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., effettuava il sopralluogo il giorno 12.12.2022 presso lo stabilimento industriale in Casoria (NA) per dare inizio alle operazioni peritali.

In questo accesso – alla presenza del sig. [redacted] legale rappresentante della [redacted], società conduttrice dell'immobile staggito – l'esperto stimatore effettuava una ricognizione dello stato dei luoghi e procedeva ad un dettagliato rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Il giorno 27.12.2022 l'ES eseguiva i rilievi metrici e fotografici dell'immobile appartenente al complesso edilizio denominato P.co del Sole sito in Casoria (NA) alla via Nazionale delle Puglie,155/B alla presenza dell'affittuaria [redacted]

In data 20.01.2023 e 08.02.2023 venivano ultimate le operazioni peritali con i rilievi del villino sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via Lago Patria,261 alla presenza del debitore Curcio Antonio (*ALL. 1 – Verbali di sopralluogo*).

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonchè del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso la ex Conservatoria dei RR.II. (attuale Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale Napoli 2 della Direzione Provinciale I di Napoli) per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Risulta depositata dal creditore procedente:

- la certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta depositata la seguente documentazione:

- l'estratto catastale attuale o quello storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- il certificato di stato civile dei debitori esecutati.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito dei moduli contenenti il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e, pertanto, è stata integrata dall'ES.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la predetta certificazione nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).
L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il compendio pignorato è in capo ai debitori esecutati come di seguito precisato:

- l'appartamento espropriato per la **piena ed intera proprietà al debitore** [redacted], corrisponde all'immobile in titolarità dello stesso in forza del titolo di provenienza a suo favore dell'11.03.1975, mentre il capannone industriale espropriata per la **quota di ¼ della piena proprietà** è in titolarità del predetto esecutato in forza del titolo di provenienza del 30.06.1982;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

- il villino con annesso garage espropriato per la **piena ed intera proprietà al debitore** [redacted], corrisponde all'immobile in titolarità dello stesso in forza del titolo di provenienza a suo favore del 27.03.1980.

  Gli immobili sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di Casoria al foglio 10, p.lla 288, sub 1;**
- **C.F. del Comune di Casoria al foglio 14, p.lla 186, sub 8;**
- **C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 1296, sub 1-2.**

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare n. 3 lotti di vendita e segnatamente:

LOTTO N. 1: **quota di ¼ della piena proprietà di capannone industriale distinto in C.F. del Comune di Casoria al foglio 10, p.lla 288, sub 1**, confinante nell'insieme con SP1 detta Circumvallazione Esterna di Napoli (ex p.lla 841) per un lato, Via Ischia per un altro lato, p.lle 12 e 13 per un altro ancora, p.lle 301 e 838 per l'ultimo lato;

LOTTO N. 2: **piena ed intera proprietà di villino con annesso garage e latistante giardino in C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 1296, sub 1 e 2**, confinante nell'insieme con Via Lago Patria per un lato, villini 1394, 1413 e 1393 per un altro lato, villino 1297 per un altro lato ancora e viale d'accesso privato per l'ultimo lato;

LOTTO N. 3: **piena ed intera proprietà di appartamento in C.F. del Comune di Casoria al foglio 14, p.lla 186, sub 8**, confinante con cassa scala, appartamento sub 7, viale condominiale e appartamento sub 9.

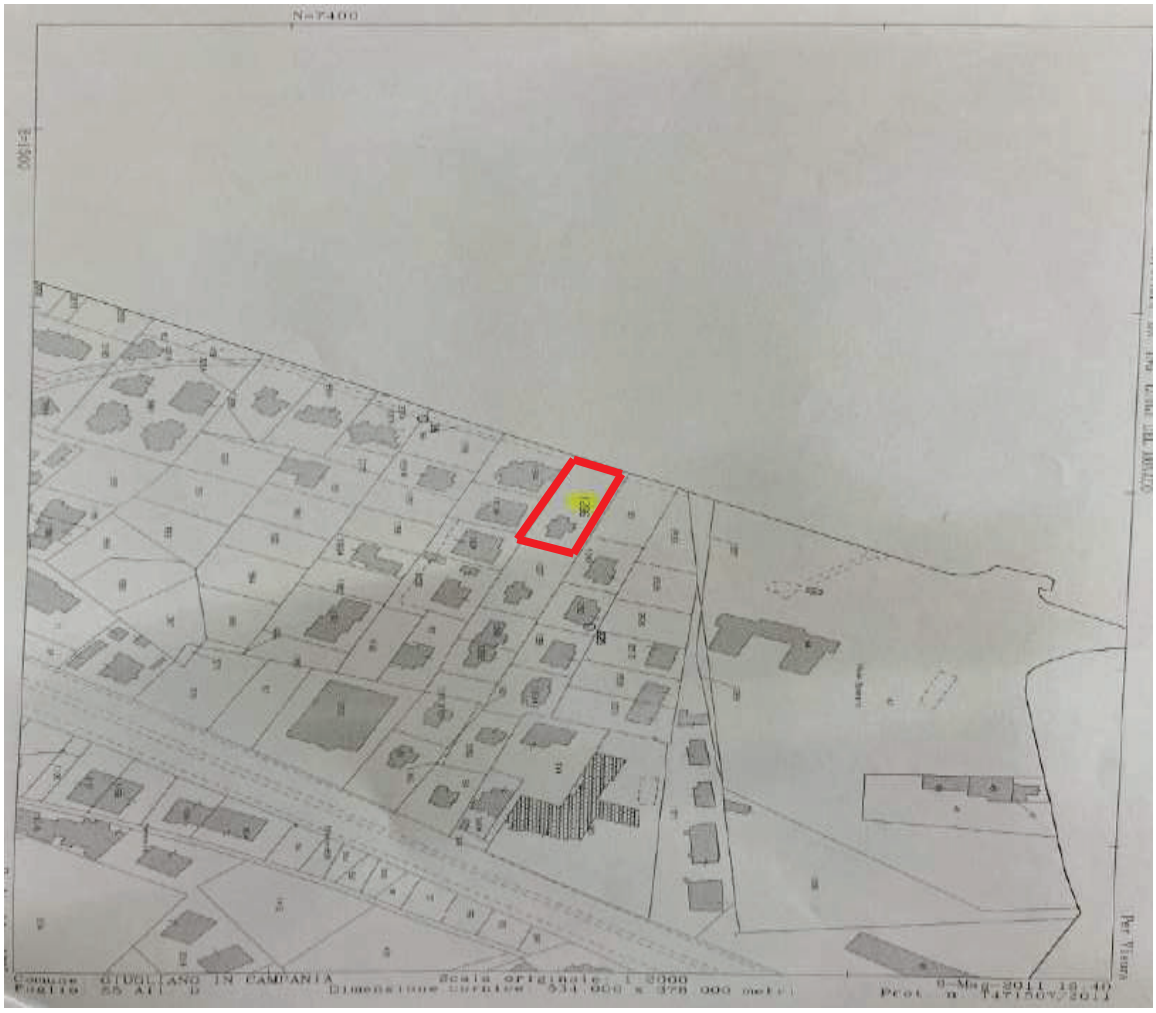
Il seguente rapporto di stima riguarda il **LOTTO N. 2**

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso le risultanze di tale sovrapposizione (*vedi sovrapposizione foto satellitare e stralcio di mappa*).

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Foto satellitare



Stralcio di mappa

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Oggetto della stima

Il bene immobile pignorato è un villino unifamiliare con garage e annesso giardino pertinenziale ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Lago Patria,261 – [redacted] int. 9.

Il parco è costituito da n. 13 villini dotato di piscina (che risulta essere in comproprietà tra i condomini) ed un piccolo locale in cui sono allocati i motori ed un bagno.

L'impianto elettrico condominiale risponde alla normativa vigente come pure quello dei cancelli di ingresso.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Piscina condominiale

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona dell'immobile comprende aree suburbane, costituite dal tessuto edilizio di recente formazione, fatto prevalentemente da nuclei di ville e villini con le relative aree contigue.

L'immobile in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate.

Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione, e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Il fabbricato è situato nella Zona Lago Patria in prossimità appunto del lago intessuta prevalentemente da costruzioni in cemento armato dall'edificazione semintensiva, con parcheggi sufficienti, con una buona esposizione e con sufficiente presenza di verde; in zona vi sono molte strutture turistiche ricettive e locali per eventi e ne consegue che per gli acquisti di beni e/o di servizi occorre usare obbligatoriamente i mezzi di trasporto in quanto l'unità immobiliare dista alcuni km dai negozi di prima necessità e dagli uffici pubblici, scuole ecc.; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi la Circumvallazione Esterna di Napoli, arteria che regola il traffico veicolare verso Napoli-Caserta e Roma.

Caratteristiche zona: periferica a carattere residenziale con tipologia prevalente di ville e villini, e con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree industriali

Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciali (1) e autostrada.

Principali servizi offerti dalla zona limitrofa: uffici pubblici, scuole, e negozi di prima necessità.

Ubicazione ed accessi

L'immobile è ubicato in Giugliano in Campania (CE) alla Via Lago Patria n. 261 - Parco Curcio e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

All'immobile si accede da un viale privato dotato di n. 2 cancelli (carrabile e pedonale) automatizzati che serve anche tutti gli sviluppi siti all'interno del parco. In fondo al viale d'accesso vi è un altro cancello carrabile che immette su un altro tratto della Via Lago Patria che costeggia in parte il lago stesso.

Il lotto è recintato con muretto basso in tufo e sovrapposta cancellata in ferro a disegno semplice in color grigio.

Caratteristiche

I materiali utilizzati sono compatibili con il decoro ambientale e del tipo tradizionale, rispettando le normative vigenti anche dal punto di vista del contenimento energetico.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Tutte le rifiniture esterne dell'edificio sono eseguite con materiali tradizionali, rivalutando le tecniche artigianali campane, le canalizzazioni degli impianti tecnici sono eseguite sotto traccia.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo dello spessore di cm 50 per il piano seminterrato, di cm 40 per i piani fuori terra, mentre i pilastri centrali di spina in c.a. collegati da travi per lo scarico dei solai in c.a. e laterizi sono ancorati sui cordoli perimetrali.

Le tramezzature interne sia del piano rialzato che del piano primo in laterizi forati di dimensione 8x25x25 cm; la copertura è piana.

Le finiture esterne con rivestimento in gres e mattoncini a faccia vista e in parte con tinteggiatura di pitture a quarzo rullato a tinta scura.

Descrizione dell'immobile

L'unità abitativa unifamiliare si sviluppa nel seguente modo:

- Piano seminterrato destinato a garage con accesso carrabile da una piccola rampa allocata nell'area esterna pertinenziale;
- Piano rialzato (piano terra catastale), ove si sviluppa la zona giorno, è composto da salone con camino, cucina, soggiorno/pranzo e bagno;
- Piano primo, adibito a zona notte, costituito da tre camere da letto, di cui una con balcone, e un bagno; occorre precisare che sia dal balcone della camera da letto che dal terrazzino a cui si accede dal disimpegno, si può ammirare la vista del lago.

I piani sono collegati da una scala in c.a. rivestita di marmo.

All'unità abitativa è annessa un'area esterna adibita a giardino di esclusiva proprietà.

Le finiture interne sono quelle appropriate alla destinazione del bene ovvero intonaco liscio a stucco, pavimenti in cotto e gres, per i servizi igienici in piastrelle maiolicate, porte interne in legno di abete tamburato, infissi interni in alluminio anodizzato protetti dalle c.d. inferriate in ferro apribili con chiavi, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e per la scala, tinteggiatura delle pareti con pittura a tempera a tinte unite.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con termostato (la fornitura del gas, anche per l'acqua calda sanitaria, è assicurata dal serbatoio posto nel giardino), alcuni ambienti sono provvisti di condizionatore climatico, impianto di adduzione e smaltimento idrico, impianto dall'arme (antintrusione) e impianto citofonico.

Di tutti gli impianti tecnologici, tranne per l'impianto d'allarme che appare a vista non funzionante, si è constatato l'efficienza e la funzionalità senza però accertarne la conformità normativa per l'indisponibilità dei relativi progetti e delle certificazioni di conformità.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite connessione all'acquedotto comunale.

Le acque piovane sono raccolte in pluviali in PVC incassate e successivamente convogliate nelle caditoie naturali. Le acque nere e quelle degli scarichi fecali, raccolte da autonoma rete di tubazioni in PVC e relativi pozzetti d'ispezione, sono invece convogliate in una vasca di tipo Imhoff e successivamente smaltite nella fognatura di lottizzazione.

Si precisa, infine, che l'immobile è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** e i **costi** per la redazione dello stesso pari a **€ 500,00** sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

Si veda per maggiore comprensione la documentazione fotografica prodotta durante le operazioni di accesso (*ALL.2-Rilievo fotografico)*, di cui alcune foto rappresentative sono riportate nella pagina seguente, e l'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi inserito sia in formato ridotto nel testo della relazione che in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (*ALL.3-Elaborati grafici).*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA

(foto 1: vista prospettica lato viale d'accesso)

(foto 2: prospetto lato giardino)

(foto 3: portoncino d'ingresso)

(foto 4: vista laterale)

(foto 5: vista giardino)

(foto 6: vista cancello d'accesso al viale privato)

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

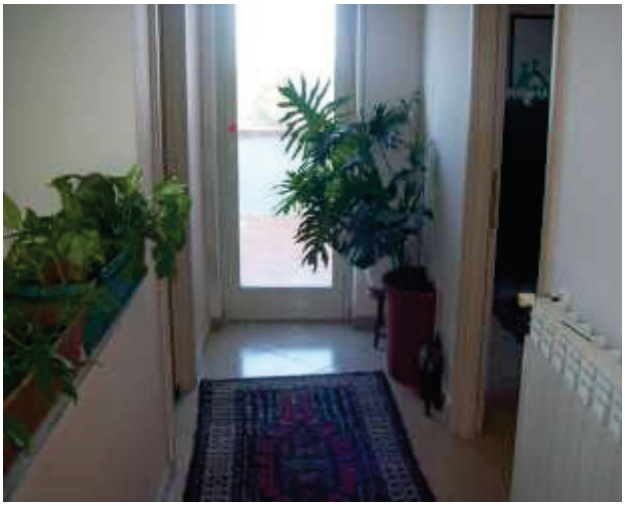
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA P.S1-T-1

(foto 1: vista salone P.T.)

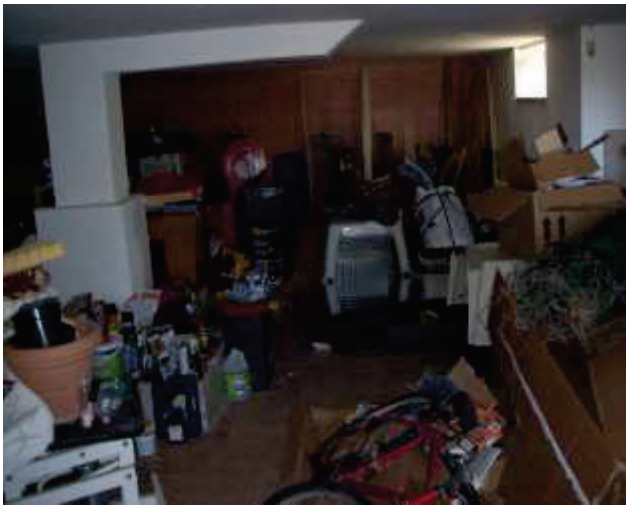
(foto 2: vista soggiorno P.T.)

(foto 3: vista camera P.1)



(foto 4: vista disimpegno P.1)

(foto 5: vista scala interna)



(foto 6: vista garage P.S1)

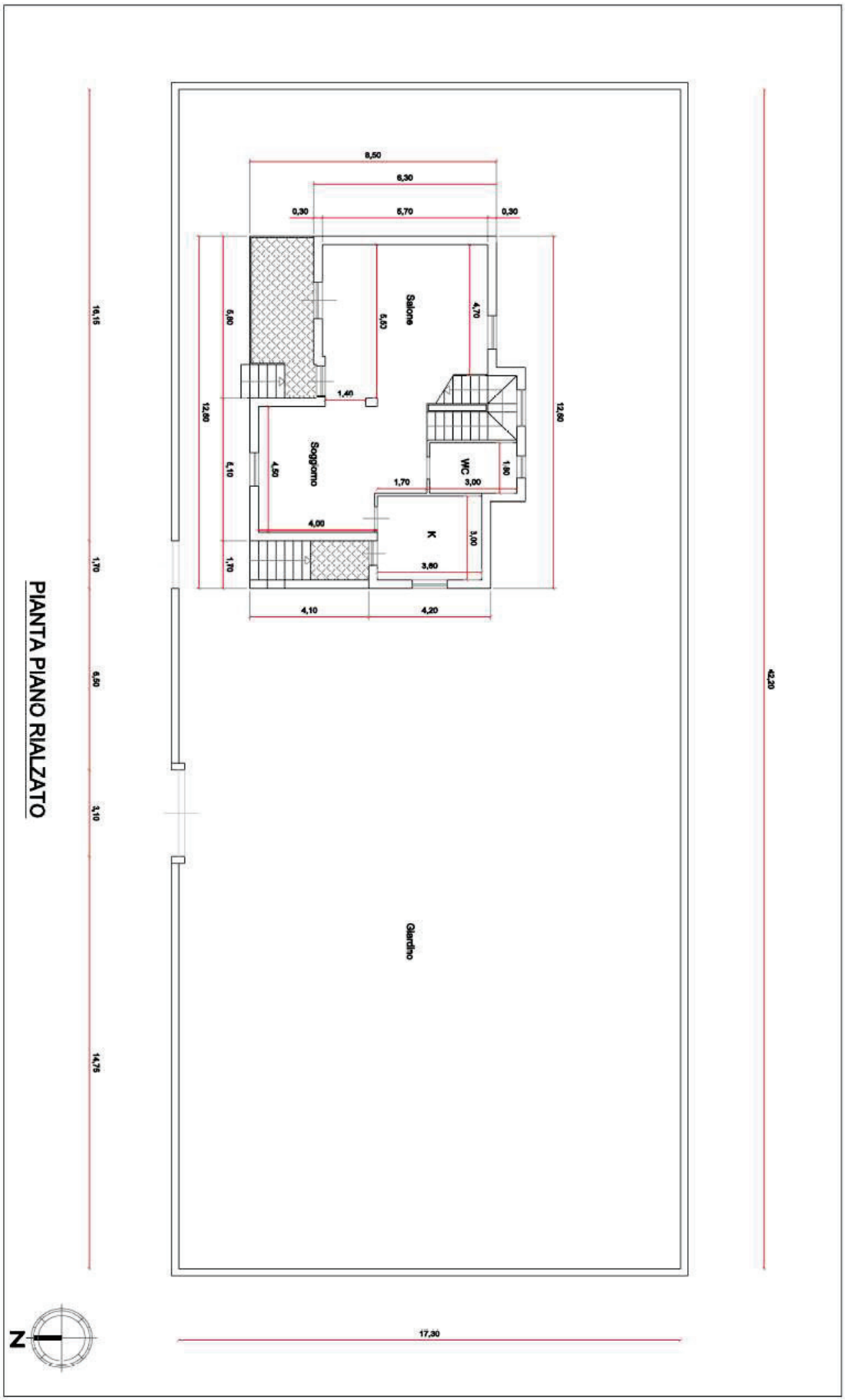
dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

PIANTA PIANO CANTINATO

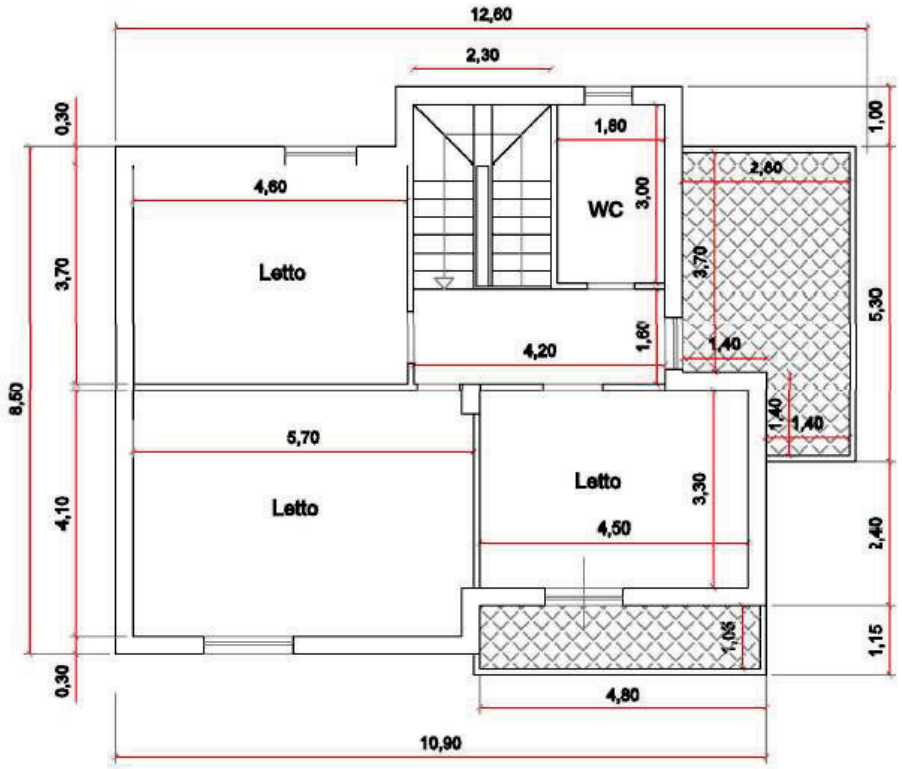
dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a



PIANTA PIANO PRIMO

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Determinazione della superficie commerciale

Premesso che l'altezza interna dei livelli abitativi fuori terra è pari a m 3,00, mentre l'altezza del garage è pari a m 2,00, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: "*Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) 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:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Di seguito, sono riportate le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

Destinazione	*Superficie*	*Coeff.*	*Superficie commerciale*	*Esposizione*	*Condizioni*
Villetta a schiera P.S1-T-1	*mq*		*mq*	*nord/sud/ovest*	*normali*
Garage	**92,00**	0,50	**46,00**		
Piano rialzato	**91,50**	1,00	**91,50**		
Piano primo	**88,50**	1,00	**88,50**		
Terrazzino e balconi	**38,80**	0,25	**9,70**		
Area esterna e giardino	650,00	0,10	65,00		

Superficie Calpestabile (netta): mq 960,8 - Superficie Commerciale complessiva: mq 300,70

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: solaio misto in latero cemento, integro;
Strutture verticali: in muratura e in c.c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi interni: in alluminio anodizzato, in normale stato - Protezione: inferriate in normale stato;
Porte interne: anta a battente in legno, in normale stato;
Pareti esterne: in muratura con finitura in gres e mattoncini, e tinteggiatura di colori tenui in normale stato;
Pavim. interna: pavimentazione in cotto nella zona giorno e in gres nella zona notte;
Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle maiolicate.

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: sottotraccia, non verificabile;
Elettrico: sottotraccia , con tensione di rete a 220 V; impianto appare a norma ai sensi della Legge 46/90 e *ss.mm.ii*;
Impianto a gas: con rete di distribuzione in tubi in acciaio; l'apparecchio alimentato cucina e produzione di acqua calda e riscaldamento;
Idrico: sottotraccia funzionante; rete di distribuzione costituita da tubi in ferro;
Impianto antintrusione e citofonico.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nela certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

1. deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, la visura storica aggiornata all'attualità per gli immobili ma non le relative planimetrie perché mancanti. Allora lo scrivente in data 25.11.2022 inoltrava l'istanza all'Archivio dell'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio (UPT Napoli – Archivio) per l'acquisizione delle immagini delle

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

planimetrie ovvero chiedeva all'ufficio di rasterizzarle ed inserirle agli atti informatizzati per poterle estrarre laddove fossero state presentate all'ufficio preposto.

Con mail del 23.12.2022 l'Archivio comunicava allo scrivente che la richiesta non era evadibile in quanto non erano stati reperiti gli atti *(ALL.4-Documentazione catastale*).

L'ES, pertanto, chiedeva l'autorizzazione al G.E. ad accatastare gli immobili ovvero di redigere la planimetria catastale per ciascun immobile (sub 1 e sub 2) obbligatoria dall'entrata in vigore della norma del 1° Luglio 2010 che precisava che non era consentito più vendere immobili aventi la planimetria catastale, anche con piccole difformità, pena l'annullabilità dell'atto stesso.

Il G.E. con provvedimento del 21.12.2023 autorizzava l'accatastamento e quindi l'esperto inoltrava la pratica DOCFA all'Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali di Napoli.

La pratica veniva respinta in quanto nelle more l'UPT Napoli – Archivio inseriva le planimetrie agli atti informatizzati dell'ufficio, pertanto è stato possibile acquisirne copia presso lo sportello dell'Agenzia Provinciale-Territorio di Napoli.

Per completezza di risposta al quesito si allega anche lo stralcio di mappa, estratto dalla pratica edilizia in quanto non risulta presso l'Ufficio del Territorio-Servizi Catastali, per visualizzare l'inserimento in mappa del fabbricato stesso,.

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato è stato costruito su parte del terreno distinto in **C.T. di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 58** dell'estensione di are 60.70 (**mq 6070)**.

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalle originarie particelle del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nell'estratto catastale storico sono:

C.T.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	55	58		-	SEMINATIVO 4	60 70	B1C	L. 88.015	L. 60.700	Impianto meccanografico del 12/09/1973
Notifica						Partita	5802			

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	55	1296		-	SEMINATIVO 4	10 33	BIC	Euro 7,74 L. 14.979	Euro 5,33 L. 10.330		FRAZIONAMENTO del 27/02/1980 in atti dal 27/05/1986 MONDA (n. 82481)
Notifica						Partita	16562				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **Foglio 55 Particelle 58, 1297, 1298, 1299, 1300;**

Area di enti urbani e promiscui dal 23/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	55	1296		-	ENTE URBANO	10 33					VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/2015 Pratica n. NA0131087 in atti dal 23/03/2015 ATTIVITA' A16 (n. 3082.1/2015)
Notifica						Partita	1				
Annotazioni				di immobile: BIC-GEOMETRIA DA VERIFICARE							

Annotazioni di immobile: BIC-GEOMETRIA DA VERIFICARE

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 55 - Particella 1296/

C.F.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55B	1296	1			A/7	4	7,5 vani		L. 3.630	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. 451 Scala U Piano T - 1								
Notifica						Partita	1008310			Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55B	1296	1			A/7	4	7,5 vani		Euro 1.045,83 L. 2.025.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo				CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. 451 Scala U Piano T - 1								
Notifica						Partita	1008310			Mod.58	-	

Unità immobiliare dal 30/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55	1296	1			A/7	4	7,5 vani		Euro 1.045,83	Variazione del 30/07/2013 Pratica n. NA0366731 in atti dal 30/07/2013 BONIFICA IDENTIFICAITVO CATASTALE (n. 87352.1/2013)
Indirizzo				CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. 451 Scala U Piano T - 1								
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 55 - Particella 1296

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55B	1296	2			C/6	5	71 m²		L. 759	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. 451 Piano S1									
Notifica					Partita	1008310			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55B	1296	2			C/6	5	71 m²		Euro 315,35 L. 610.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. 451 Piano S1									
Notifica					Partita	1008310			Mod.58	-		

Unità immobiliare dal 30/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		55	1296	2			C/6	5	71 m²		Euro 315,35	Variazione del 30/07/2013 Pratica n. NA0366737 in atti dal 30/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 87353.1/2013)
Indirizzo			CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA n. 451 Piano S1									
Notifica					Partita				Mod.58			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Foglio 55 - Particella 1296.

Per i beni staggiti vi è l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

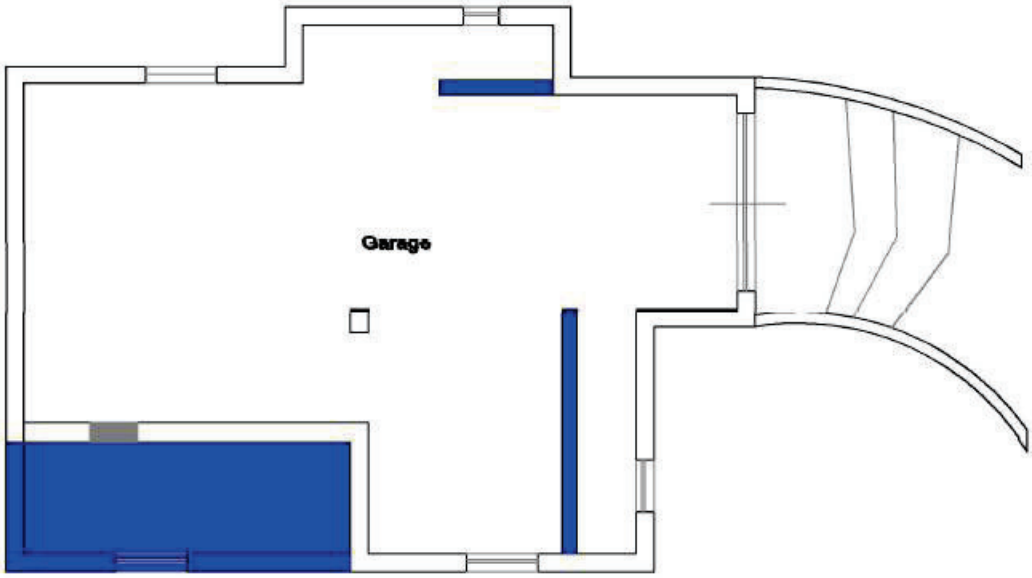
Vi è, altresì, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle relative planimetrie catastali** ad eccezione di un piccolo ampliamento in pianta del piano cantinato e alla realizzazione di due tramezzature; tali difformità a parere dello scrivente possono essere sanate come verrà precisato in risposta al quesito 6.

Si veda, di seguito, le risultanze della sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi del piano cantinato con lo stato catastale, in formato ridotto, con opportuna indicazione grafica in blu delle riscontrate difformità; la planimetria, in formato ordinario (Scala 1:100), è acclusa alla relazione medesima *(cfr. ALL.3).*

È opportuno, alla luce di quanto detto, che l'aggiudicatario provveda all'aggiornamento catastale attraverso la procedura Docfa i cui costi sono pari a **€ 1.000,00**.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a



PIANTA PIANO CANTINATO

DIFFORMITA' CATASTALI

N

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO N.2: piena ed intera proprietà di villino sviluppantesi su tre livelli (P.S1-T-1) per una superficie complessiva residenziale di circa 190 mq e garage di circa 92,00 mq, con annesso giardino pertinenziale di circa mq 650,00, facente parte del complesso edilizio denominato "P.co Curcio" ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Lago Patria n. 261; l'unità abitativa è composta da salone, cucina, soggiorno/pranzo e bagno al piano rialzato (zona giorno), tre camere da letto e un bagno al piano primo (zona notte); confina nell'insieme con Via Lago Patria per un lato, villini 1394, 1413 e 1393 per un altro lato, villino 1297 per un altro lato ancora e viale di accesso privato per l'ultimo lato; è riportata **in C.F. al foglio 55, p.lla 1296, sub 1 e sub 2;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Provvedimento Dirigenziale di Condono n. 201 del 29.07.2011,** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'ampliamento in pianta del piano cantinato e ad alcune tramezzature realizzate internamente ad esso; tali opere in difformità a parere dello scrivente sono sanabili ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 370.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 277.500,00.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio, Servizi Catastali per le visure catastati, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (*ALL.5-Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*).

NN. 9887/8669 del 17.04.1980 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita a rogito del notar Nicola Monda del **27.03.1980**, a favore [redacted] nato a [redacted] giusta procura allegata, contro [redacted] per il diritto della piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno su cui successivamente è stato realizzato l'immobile di cui ci si occupa.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla parte venditrice con atto del notar A. Sica del **28.07.1964**, registrato il 05.08.1964 al n. 3381 e trascritto presso i pubblici registri immobiliari il **01.08.1964 ai nn. 37352/27743**.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. **17, comma 5,** della **legge n. 47 del 1985)**.
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle indagini svolte presso Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica del cespite pignorato ed estrarre copia della relativa pratica *(ALL.6-Documentazione Urbanistica)*.

L'esperto estraeva il seguente titolo edilizio abilitativo:

- **Provvedimento Dirigenziale di Condono Edilizio n. 201 del 29.07.2011** rilasciato il **19.09.2011** a CURCIO Antonio nato a Napoli (NA) il 26.07.1968, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85 e *ss.mm.ii.* per le opere site alla Via Circumvallazione Esterna costituenti in fabbricato composto da un locale adibito a garage al piano seminterrato riportato in C.F. al foglio 55B, p.lla 1296, sub 2 e abitazione civile dislocata tra piano terra e primo riportata in C.F. al foglio 55B, p.lla 1296, sub 1, per una superficie complessiva di 195,24 e una volumetria complessiva di 804,00 mc.

Non è stato, invece, reperito il **Certificato di Agibilità**.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente risulta che lo stato di fatto dell'immobile pignorato è sostanzialmente in aderenza ai grafici di predetto allegati alla pratica di condono relativamente ai

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

due livelli fuori terra ad eccezione del fatto che sono state demolite due piccole tramezzature al piano rialzato o verosimilmente non sono state mai realizzate.

Per quanto concerne il piano cantinato, invece, non vi la conformità dello stato di fatto con lo stato di progetto in ordine all'ampliamento in pianta dello stesso (in corrispondenza del terrazzino sovrastante) che molto probabilmente è stato realizzato in corso d'opera e a due tramezzature.

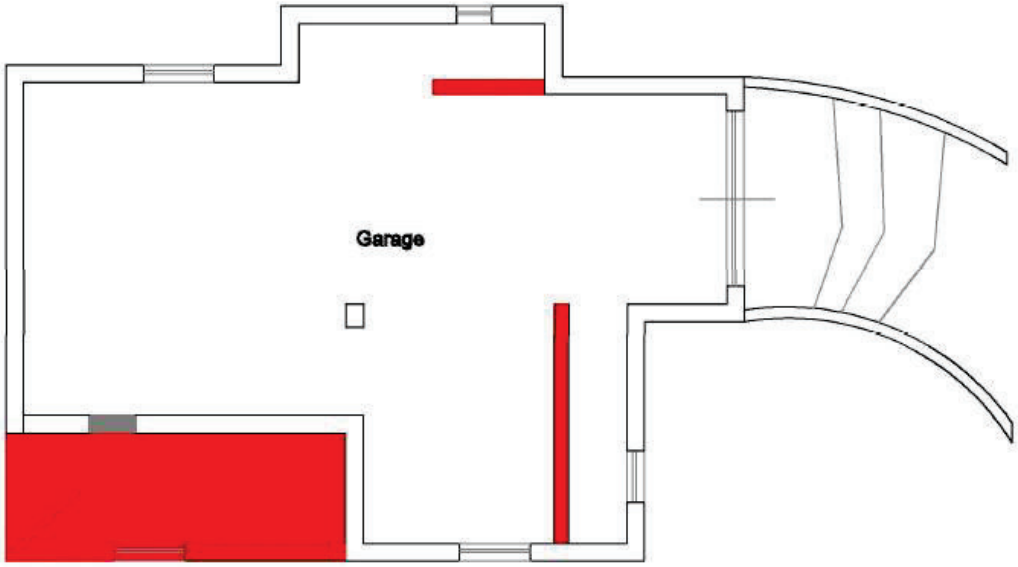
Tali opere in difformità verosimilmente possono essere sanate in quanto il piano interrato essendo un volume tecnico non viene computato nel calcolo delle volumetrie residenziali ad eccezione della porzione che fuoriesce dal piano di calpestio dell'area esterna pari a circa mc 2,55 che dovrebbe essere computata.

Non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico - Condono la messa in pristino dello stato di progetto.

Si riporta, di seguito, le risultanze della sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi del piano cantinato e del piano rialzato con lo stato di progetto assentito, in formato ridotto, con opportuna indicazione grafica in rosso delle riscontrate difformità; le planimetrie, in formato ordinario (Scala 1:100), sono accluse alla relazione medesima *(cfr. ALL.3).*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a



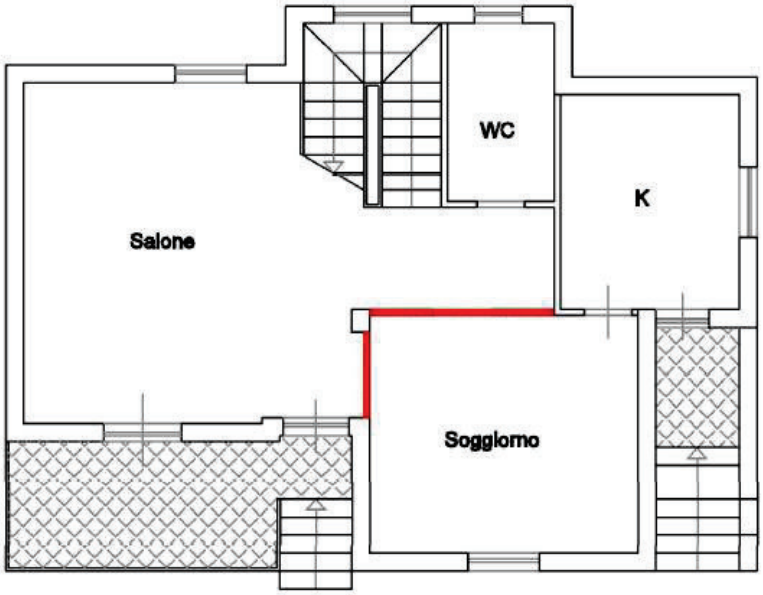
PIANTA PIANO CANTINATO

OPERE IN DIFFORMITA' AL CONDONO

N

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a



PIANTA PIANO RIALZATO

OPERE IN DIFFORMITA' AL CONDONO

N

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Per la sanabilità di queste piccole difformità, si possono seguire le seguenti procedure:

- richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;

- inoltro di istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di "Lavori già realizzati".

Per entrambe le procedure si applicheranno oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria, quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 unitamente all'art. 36 dello stesso D.P.R..

E' possibile regolarizzare le opere di restauro e ristrutturazione che siano conformi agli strumenti urbanistici ma per i quali non sia stata presentata regolare S.C.I.A..

Il Testo Unico dell'Edilizia (Art. 37) regola gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità, individuando differenti casistiche. Qualora la comunicazione avvenga quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento della somma di 516 euro. Se gli interventi, secondo il principio di doppia conformità, sono congrui agli strumenti urbanistici sarà possibile presentare una S.C.I.A. in sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Orbene il costo complessivo per la sanatoria delle opere in difformità è pari complessivamente a **€ 7.000,00**, di cui **€ 5.164,00** per sanzione e/o oblazione, **€ 500,00** per i diritti di segreteria del Comune di Giugliano in Campania e **€ 1.000,00/1.500,00** per spese tecniche professionali.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da cittadino americano [redacted] in virtù di contratto di locazione del 22.11.2020 non registrato e quindi **non opponibile alla procedura** *(ALL. 7- Contratto di locazione).*

L'esperto, pertanto, provvedeva a calcolare l'indennità di occupazione di cui al documento depositato agli atti denominato "*Valutazione dell'indennità di occupazione*", che qui si riporta, al fine delle determinazione dei provvedimenti conseguenziali del G.E..

Il criterio adottato per determinare il valore del canone di locazione è quello riferito ai prezzi di mercato di locazione di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; in particolare, si è fatto riferimento ai valori di locazione dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e alle quotazioni del Borsino Immobiliare riportati di seguito:

a) i valori di locazione della banca data delle quotazioni immobiliari dell'OMI riferiti all'anno 2023 - 1° Semestre, zona periferica di Giugliano in Campania (NA) per ville e villini in uno stato conservativo normale sono compresi tra **2,7 – 4,2 €/mq (di superficie lorda) per mese**;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

b) le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare nella zona Lago Patria di Giugliano in Campania (NA) per ville e villini variano tra **3,00-5,02 €/mq per mese**;

Alla luce di quanto su detto il valore di locazione di mercato del villino *de quo* può essere pari al più alto valore massimo di locazione **5,2 €/mq al mese in c.t. 5,5 €/mq al mese** atteso che trattasi di un villino unifamiliare con garage e giardino annesso di circa 650 mq, sito alla località Lago Patria proprio in prossimità del medesimo lago, in un parco costituito da solo villini.

In virtù quindi della superficie complessiva dell'immobile pari a **300,00 mq** il valore locativo (Vl) è dunque pari:

Vl = €/mq 5,5 x 300,00 mq = € 1.650,00 per mese

Orbene, tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato – quali a titolo di esempio la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene – si può concludere che l'ammontare di una congrua indennità di occupazione per l'immobile *de quo* possa essere pari a **1.450,00 €/mese.**

Successivamente il conduttore avvalendosi della disposizione di cui all'art. 8 del contratto di locazione, ha comunicato al C.G. il recesso dal contratto di locazione, pertanto dal 25.10.2023 l'immobile risulta libero da persone e cose.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati (*cfr. Ispezioni Ipotecarie Ordinarie*).

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici ma l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania attesta *che l'immobile sito in questo Comune, riportato in Catasto terreni: foglio 55 p.lla 1296 ricade in* ***zona B1 "zona di saturazione"*** *[...] La suddetta p.lla rientra nelle aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D. L.gs n. 42/2004 (ex L. 1089/1939) e vincolo paesaggistico*.

In particolare si precisa per la SEZIONE B, che **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

1. *Iscrizioni:*

nn. 12970/2560 del 16.03.2010 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2310 del Tribunale di Napoli del 04.03.2010, a favore di [redacted] con sede in Verona, C.F. 03656170960, contro [redacted] per sorta capitale pari a € 1.568.728,29, ipoteca di € 1.750.000,00, gravante sugli immobili distinti in C.F al foglio 14, p.lla 474, sub 5, 6 e 101, foglio 55/B, p.lla 1296 sub 1 e 2 e foglio 55, p.lla 1296 per la piena ed intera proprietà di Curcio Antonio; foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1 per la quota di 250/1000 della nuda proprietà di Curcio Rosario; foglio 14, p.lla 186, sub 8 per la piena ed intera nuda proprietà di Curcio Rosario.

- Annotazione n. 3614 del 03/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 3622 del 03/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

nn. 14216/2752 del 22.03.2010 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 384/2010 del Tribunale di Ferrara del 10.03.2010, a favore di [redacted] con sede in Ferrara, C.F. 01208710382, contro [redacted] e [redacted], per sorta capitale pari a € 246.919,67, ipoteca di € 250.000,00, gravante sugli immobili distinti in C.F al foglio 55/B, p.lla 1296 sub 1 e 2 per la piena ed intera proprietà di [redacted], foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1 per 18/72 della proprietà di [redacted] per ¼ della proprietà di [redacted] foglio 14, p.lla 186, sub 8 e 34 per la piena ed intera proprietà di [redacted]; foglio 4, p.lla 812 per ¼ della proprietà di [redacted]

nn. 33210/6244 del 12.07.2010 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 5359/2010 del Tribunale di Napoli del 15.06.2010, a favore di [redacted], con sede in Novara, C.F. 01848410039, contro [redacted] e [redacted] per sorta capitale pari a € 187.266.93, ipoteca di € 270.000,00, gravante, tra gli altri, sugli immobili distinti in C.F al foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1 per 250/3000 della proprietà di [redacted] foglio 55/B, p.lla 1296 sub 1 e 2, foglio 55, p.lla 1296 e foglio 5, p.lla 1239 sub 15 per la piena ed intera proprietà di [redacted], foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1 e foglio 4, p.lla 812 per ¼ della proprietà di [redacted], foglio 14, p.lla 186, sub 8 e 34 per la piena ed intera proprietà di [redacted]

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 26 del 03/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 3616 del 03/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 3624 del 03/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

nn. 30927/4998 del 15.07.2011 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2246 del Tribunale di Napoli del 21.03.2011, a favore di [redacted], con sede in Siena, C.F. 00884060526, contro [redacted] e

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

[redacted], per sorta capitale pari a € 350.000,00, ipoteca di € 350.000,00, gravante, fra gli altri, sugli immobili distinti in C.F al foglio 55B, p.lla 1296, sub 1-2, foglio 55, p.lla 1296 e foglio 5, p.lla 1239, sub 15 per la piena ed intera proprietà di [redacted] foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1 per ¼ della proprietà di [redacted], foglio 14, p.lla 186, sub 8-34 e foglio 4, p.lla 812 per la piena ed intera proprietà di [redacted].

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 27 del 03/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 3618 del 03/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 3626 del 03/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

nn. 572/38 del 08.01.2014 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 701 del Tribunale di Potenza del 24.03.2010, a favore di [redacted] fu Michele, con sede in Potenza, C.F. 00084870765, contro [redacted] per sorta capitale pari a € 469.677,87, ipoteca di € 500.000,00, gravante sugli immobili distinti in C.F al foglio 55, p.lla 1296, sub 1-2 per la piena ed intera proprietà; foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1 per ¼ della proprietà.

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

nn. 36338/26377 del 05.10.2020 – Verbale di pignoramento immobiliare del 10.08.2020 del Tribunale di Napoli Nord, rep. 4993 a favore [redacted] con sede in Milano, C.F. 09966380967, contro [redacted] gravante su tutto il compendio pignorato in questa procedura.

nn. 71359/51365 del 10.12.2009 - Costituzione di fondo patrimoniale per notar Elda Romano del 03.12.2009 rep. n. 89093/8788 a favore [redacted] in cui al quadro D risulta: "*I coniugi hanno convenuto che gli immobili costituti in fondo patrimoniale, restano in piena ed esclusiva proprietà dell'attuale titolare e l'amministrazione stessa è regolata*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

dalle norme dell'art. 180 c.c.; che gli immobili stessi potranno essere liberamente alienati, ipotecati o comunque vincolati, con il solo consenso dei coniugi senza necessità di alcuna autorizzazione giudiziaria".

Documenti successivi correlati:

nn. 52501/4732 del 16.12.2016 – Annotazione a trascrizione nascente da sentenza di inefficacia reg. part. 51365 del 10.12.2009 del Tribunale di Napoli del 21.04.2016 rep. n. 4995 in cui nel quadro D risulta: "*Il Tribunale di Napoli, definitivamente pronunziando nella causa promossa come in narrativa, così provvede: accoglie la domanda attore e per l'effetto dichiara inefficaci nei confronti della* [redacted] *i seguenti atti: A) atto pubblico del 03.12.2009 per notar Elda Romano, rep. n. 89093/8788, avente ad oggetto gli immobili siti in Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Circumvallazione esterna 451, censiti al C.F. al foglio 55/B, p.lla 1296, sub 1 e 2. Ordina al Conservatore dei RR.II. l'annotazione della presente sentenza con esonero da ogni responsabilità*".

nn. 22618/2842 del 03.07.2020 – Annotazione a trascrizione nascente da sentenza di inefficacia reg. part. 51365 del 10.12.2009 del Tribunale di Napoli del 24.02.2017 rep. n. 045/2017 in cui nel quadro D risulta: "*PQM il giudice unico del Tribunale di Napoli Nord, II Sezione Civile accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte attrice* [redacted] *in persona del legale rappresentante p.t., del fondo patrimoniale costituito tra i convenuti* [redacted] *con atto per notar Paola De Dominicis rep. n. 9010, racc. 2847 note di trascrizione 47948/33726 e 75040/53824, nonché dichiara l'inefficacia nei confronti della parte attrice* [redacted] *in persona del legale rappresentante p.t., del fondo patrimoniale costituito tra i convenuti* [redacted] *con atto per notar Elda Romano rep. n. 89093/8788 trascritto in data 10.12.2009 ai nn. 71359/51365, così deciso in Aversa all'udienza del 24.02.2017 il giudice*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

dott.ssa Dora Alessia Limongelli sentenza n. 573/2017 pubblicata il 24.02.2017 R.G.n. 10068/2014, rep. n. 1045/2017 del 28.02.2017".

Annotazione n. 7183 del 28/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)

nn. 38570/26989 del 20.09.2011 – Domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti n. 31755/2011 del Tribunale di Napoli – Sez. distaccata Marano di Napoli a favore [redacted] contro, fra gli altri [redacted] gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

nn. 5670/4616 del 19.02.2015 – Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 43376 del 20.11.2014 del Tribunale di Napoli Nord a favore [redacted] con sede in [redacted], contro, fra gli altri, [redacted] gravante sugli immobili distinti in C.F. al foglio 55, p.lla 1296, sub 1-2, foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1, foglio 14, p.lla 186, sub 8-34 e foglio 4, p.lla 812.

nn. 12126/9741 del 08.04.2015 – Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 21316 del 29.10.2014 del Tribunale di Nola a favore [redacted], con sede in [redacted], contro, fra gli altri, [redacted] gravante sugli immobili distinti in C.F. al foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1, per 9/72 della proprietà; foglio 55, p.lla 1296 sub 1-2 della proprietà.

nn. 40568/32250 del 03.11.2015 – Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 12865 del 28.04.2015 del Tribunale di Napoli a favore [redacted] con sede in [redacted], contro, fra gli altri, [redacted] gravante sugli immobili di cui ci si occupa.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

3. *Difformità urbanistico-edilizie*

I **costi** per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie pari a **€ 7.000,00** sono stati detratti dal valore di stima a base d'asta.

4. *Difformità Catastali*

I **costi** per la regolarizzazione delle difformità catastali pari a **€ 1.000,00** sono stati detratti dal valore di stima a base d'asta.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i *danti causa* del debitore esecutato, limitatamente agli immobili di cui ci si occupa (*cfr. Ispezioni Ipotecarie Ordinarie*).

Non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

Da informazioni dell'amministratore del condominio non vi è il regolamento condominiale ne tanto meno le tabelle millesimali.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

L'esperto procedeva alla verifica dell'**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l'Ufficio Catasto di Napoli per risalire alla particella originaria del cespite pignorato e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

Il R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Provincie della Campania e del Molise nell'Ordinanza del 05.03.1928 assevera che non vi sono beni demaniali nel Comune di Giugliano in Campania, pertanto, il terreno su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (*ALL.8-R° Decreto Regione Campania Ufficio USI CIVICI*).

La particella non risulta, altresì, gravata da livello e/o censo.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

In riferimento agli importi delle spese fisse di gestione l'amministratore [redacted] allegava il preventivo di spesa ed il relativo riparto approvati in sede assembleare. Precisava che le spese condominiali vengono suddivise forfettariamente in base al numero di proprietà ovvero per n.13 villette per n.11 proprietari. I criteri applicati, pertanto, seguono le singole proprietà (*ALL.9-Documentazione condominiale*).

Precisava, infine, che ad oggi le spese straordinarie approvate hanno riguardato singoli interventi all'impianto elettrico ed ai cancelli di ingresso che saranno complessivamente quantificati in sede di approvazione del consuntivo. Rispetto a quanto indicato nel preventivo di spesa, relativamente ai costi di gestione della piscina "condominiale", il 23/06/2023 ci sarà apposita adunanza avente ad oggetto l'approvazione dei servizi di manutenzione tecnica, di vigilanza (bagnino) e di acquisto di quanto necessario per la sicurezza (segnaletica, defibrillatore etc).

Orbene in base alla documentazione in possesso dell'amministratore il debitore esecutato non ha maturato debiti al 31/12/2022 risultando, di converso, moroso degli oneri a partire dal 01/01/2023 al 31.12.2023 pari a € 1.221,43.

Non ci sono procedimenti giudiziari in corso in danno del cespite pignorato intrapresi dal condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).**
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è localizzato nella zona Lago Patria del Comune di Giugliano in Campania, contraddistinto dalla presenza di complessi di villette e villini ma anche di capannoni. I caratteri dell'area sono quelli tipici delle aree di periferia, con impianti costruttivi di recente realizzazione e con arredo urbano (marciapiedi, alberi), illuminazioni e pavimentazioni moderni.

La zona è ottimamente collegata sia con la S.P. (ex SS 162 NC) che la mette in comunicazione con i paesi dell'entroterra napoletano e sia con la Domiziana per i comuni del litorale flegreo.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'unità immobiliare rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione del garage nel seminterrato e del giardino che circonda l'abitazione stessa.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni similari è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente non limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

d) Stato di manutenzione

L'immobile ha finiture medio/alte in normale stato di manutenzione.

Le strutture portanti in muratura di tufo e cemento armato con i solai in latero cemento, sono in normali condizioni. Gli impianti sono funzionanti e appaiono rispondenti alle vigenti normative.

Redditività

L'unità immobiliare è inclusa nella categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini) e il garage nella categoria C/6 (Autorimesse senza fine di lucro).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi ottimi, che determinano una redditività conseguentemente alta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;

- per valori tipici;

- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare perciò come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)".

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita "unità tipica"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità stessa;

c) determinazione del valore del bene.

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, in considerazione anche della pezzatura e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che sono quelle più richieste dal mercato e che influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva appetibilità dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente al fine di attrarre investitori immobiliari.

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

a) procedimento sintetico definito per "*valori tipici*";

b) procedimento analitico noto come "*capitalizzazione dei redditi*";

c) sintesi valutativa finale.

4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per "valori tipici"

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per *"valori tipici"* si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nel quadro di consistenza dell'unità immobiliare.

I secondi, i valori di mercato afferenti alle *"unità tipiche",* sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

Elementi di confronto

In considerazione della consuetudine del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive che la distribuzione, sono stati reperiti beni similari oggetto di recenti contrattazioni. Pertanto, avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono in linea con quelli dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali (*ALL.10*):

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Periferica/CIRCUMVALLAZIONE DA LAGO PATRIA A COMPRENSORIO COMMERCIALE/CASACELLE

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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	850	1300	L	2,6	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	880	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > GIUGLIANO IN CAMPANIA

Giugliano In Campania (NA)

Via Lago Patria, 261, 80014 Giugliano In Campania Na, Italia

ZONA LAGO PATRIA

Posizione Zona — **Periferia** — Tipologia Prevalente — **Ville E Villini**

Tutte le Statistiche di Zona ? — Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | **Loc**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.287**	Euro **1.708**	Euro **2.130**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.112**	Euro **1.477**	Euro **1.842**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **846**	Euro **1.066**	Euro **1.286**

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.102**	Euro **1.459**	Euro **1.815**

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Sono state esperite, inoltre, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano in Giugliano in Campania (NA) e che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. **STELLA S.R.L. (Affiliato Tecnocasa)** Via Ripuaria,267 Giugliano in Campania (NA) tel. 081.8392666;
2. **GABETTI LAGO PATRIA - VARCATURO – LICOLA** (Associato FIAIP) Via Lago Patria,166 Giugliano in Campania (NA) tel. 081.5092668;
3. **ROYAL HOUSE** (Associato FIAIP) Via Corso Campano,563 Giugliano in Campania (NA) tel. 081.3300360;
4. Annunci immobiliari relativi a Giugliano in Campania (NA) pubblicati sul sito *idealista.it*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra **1.500,00 €/mq e 2.000,00 €/mq** per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in buone condizioni.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Orbene tenendo conto dei fattori ambientali generali di zona detti caratteri estrinseci e dei fattori intrinseci dell'immobile *de quo* sopra detti, il valore unitario che si può assumere è pari a **€/mq 1.400,00**.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Considerando che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è pari a **Sc = mq 300,00** si ha che il più probabile valore di mercato è:

V= mq 300,00 x €/mq 1.400,00 = € 420.000,00

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);

b) determinazione delle quote detrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);

c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);

d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)

Come già detto al paragrafo precedente il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza dell'immobile.

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di Napoli e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti.

Gli *Elementi di confronto* sono i valori di locazione dell'Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare*:*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Periferica/CIRCUMVALLAZIONE DA LAGO PATRIA A COMPRENSORIO COMMERCIALE/CASACELLE

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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	850	1300	L	2,6	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	880	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	880	1350	L	2,7	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > GIUGLIANO IN CAMPANIA

Giugliano In Campania (NA)

Via Lago Patria, 261, 80014 Giugliano In Campania Na, Italia

ZONA LAGO PATRIA

Posizione Zona — **Periferia** — Tipologia Prevalente — **Ville E Villini**

Tutte le Statistiche di Zona ? — Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville** | Quotazioni **Uffici & Negozi** | Quotazioni **Box & Posti auto** | **Loc**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **3,51**	Euro **4,68**	Euro **5,85**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **3,01**	Euro **4,05**	Euro **5,10**

Abitazioni in stabili di 2ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **2,08**	Euro **2,78**	Euro **3,48**

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **3,00**	Euro **4,01**	Euro **5,02**

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del bene che di seguito viene evidenziato, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 300,00 a €/mq 5,5 x mese = € 1.650,00

- il canone annuo è pari a (€ 1.650,00 x 12) = € 19.800,00

Totale R.L.O. = € 19.800,00

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retraibile a data attuale dalla locazione dell'unità immobiliare, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari al 4,7% del valore capitale determinato al precedente punto.

b) Determinazione delle quote detrattive medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)

Le spese annue "ordinariamente incidenti" sul reddito lordo retraibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detrattive varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione;

2) quote detrattive per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detrattive varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote detrattive di seguito riportate:

Quote detrattive varie

manutenzione immobile 2,0%

ammortamento immobile 1,0%

assicurazioni 0,5%

alee improduttive 0,5%

amministrazione 1,0%

totale detrazioni 5,0%

Per quanto concerne la determinazione delle quote detrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati.

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una persona fisica si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

In sintesi, tenendo conto delle quote detrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote detrattive varie 5,0%
- quote detrattive per imposte 25,0%

totale detrazioni 30,0%

In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detrattive (D) pari a:

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

D = R.L.O. x 30,0% = € 19.800,00 x 30,0% = € 5.940,00

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detrattive complessive:

- Reddito lordo ordinario € 19.800,00
- Detrazioni complessive € 5.940,00

Reddito netto ordinario € 13.860,00

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale mercato", sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nelle natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 3,0 % ed il 4,0 %.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

quelle circostanze “ascendenti” e “discendenti” che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che trattasi di un villino con garage e annesso giardino che determinano per il bene in esame condizioni di favorevole apprezzamento per il mercato locale e di concorrenzialità sul mercato locativo.

Condizione sfavorevole è invece, come già detto, l’ubicazione e le caratteristiche della zona non sono proprio vicinissimi all’aggregato commerciale e pertanto per i beni di prima necessità e/o servizi occorre usare necessariamente i mezzi di trasporto.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influendo negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3,5%.

d) Valore dell’immobile in base alla capitalizzazione dei redditi

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

$$V = R.N.O. / r = (R.L.O. - D) / r$$

$$V = € \ 13.860,00/3,5\% = € \ 13.860,00/0,035 = € \ 396.000,00$$

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto € 420.000,00

- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) € 396.000,00

La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";

- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in **€ 420.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito all'unità abitativa, escludendo quindi tutto quanto non considerato pertinenziale dell'immobile.

Adeguamenti e correzioni della stima
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Costi per la sanatoria	€	7.000,00
Costi per l'aggiornamento catastale	€	1.000,00
Redazione APE	€	500,00
Valore	€	411.500,00

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

Prezzo base d'asta
Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **€ 370.350,00.**
Prezzo base d'asta in c.t. € 370.000,00 – Offerta minima € 277.500,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà.**

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.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (*ALL.11*):

- certificato di residenza storico: rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che la residenza anagrafica del debitore esecutato ora come allora è in Acerra (NA) alla Via Varignano,28;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626
Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a

- certificato di stato civile: il debitore esecutato al momento dell'acquisto dei beni staggiti (1980) è di stato celibe in quanto ha contratto matrimonio nel 1996 come si evince dall'estratto di matrimonio.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Firmato Da: DE LUCIA LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3923fdc260af2f7a09ac29a557ea877a