

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. A. Cirma

RGE n° 239/16

promossa da

.....
contro
..... **e**

Incarico conferito il 08/04/18

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Indice

Premessa	pag. 4
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
 Risposte ai quesiti	pag. 7
A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 8
B- Identificazione e descrizione attuale del bene	pag. 10
Identificazione pregressa dei beni	pag. 19
C- Stato di possesso	pag. 26
D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale	pag. 28
E- Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 30
F- Formazione dei lotti	pag. 37
G- Valore del bene e costi	pag. 38
H- Schema sintetico-descrittivo	pag. 47

Allegati

- "A" Grafici**
- "B" Documentazione fotografica**
- "C" Visure e planimetrie catastali**
- "D" Certificazione notarile ed ispezione ipotecaria.....**
- "E" Atto di compravendita Notaio S. Barela anno 2004**
- "F" Concessione edilizia – Dichiarazione di Agibilità - Condonò.....**
- "G" Certificati di residenza e di matrimonio con annotazioni.....**
- "H" Preventivo di spesa.....**

Premessa

RGE n ° 239/16

..... contro +

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G.E. Dott. A. Cirma

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il 04/05/2016 ai nn. 18556/14295 la srl, e per essa S.p.A. quale mandataria, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Merola, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà dei Sigg.ri e

La parte creditrice chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott. A. Cirma, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, in data 08/04/2018 conferiva incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, lo scrivente esperto stimatore unitamente al nominato custode giudiziario Dott. Giovanni De Lucia provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in particolare:

- a mezzo Racc A/R ai debitori, a mezzo e-mail all' Avv. Antonella Merola, per la parte istante, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **06/07/2018** alle ore 15:30 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di primo accesso, mi recavo in (NA) località, alla viaciv. 86 (ovvero via), **interno 10 scala B**, dove ho

avuto la presenza del nominato custode giudiziario Dott. Giovanni De Lucia col quale abbiamo dato inizio alle operazioni peritali.

Dopo la ricognizione dei luoghi provvedevamo ad accedere materialmente nell'appartamento, identificato nel NCEU al foglio 83 p.la 283 sub 10 piano terzo, di proprietà dei Sigg.ri e

Nell'immobile era presente il Sig. che si mostrava disponibile all'accesso. Si procedeva ad effettuare i relativi rilievi planimetrico e fotografico, coadiuvato dall'arch., collaboratore di fiducia.

Ultimate i rilievi necessari, il verbale di accesso veniva chiuso e sottoscritto dai presenti.

Risposte ai quesiti

-A-**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) L'esperto **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando **immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente, alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

1) Presa visione di tutta la documentazione in atti ne è stata riscontrata la sua idoneità, per altro certificata, per quanto concerne l'**aspetto ipocatastale ultraventennale** dal notaio Ferdinando Maddalena con sede in Napoli (periodo consultato: **dal 1973 al 20/05/2016**) (*cfr. Allegato D – Certificazione notarile ed ispezione ipotecaria*).

2) E' stato acquisito il titolo d'acquisto in favore dei debitori Sigg.ri e ossia **atto di compravendita** del notaio Sergio Barela di Battipaglia del 30/06/2004 Rep. 63920/18634 trascritto in data 05/07/2004 ai nn. 33284/23692.

(*cfr. Allegato E – Atto di Compravendita Notaio S. Barela anno 2004*).

- 3) E' stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di Giugliano dal quale si evince che e sono coniugati dal 30/08/1998 in regime di comunione legale dei beni (*cfr. Allegato G – Certificati di residenza e di matrimonio con annotazioni*).
- 4) Agli atti risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva (*cfr. Allegato D – Certificazione notarile ed ispezione ipotecaria*).

- B -**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando - ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. - le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza ed al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 *bis* c.p.c.

1) Il bene pignorato è sito in **Giugliano in C. (NA) alla via Licola Mare civ. 86 (ovvero via Tagliafuoco) interno 10 scala B** e fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e secondo piano .

- Appartamento censito nel NCEU al foglio 83 p.IIa 283 sub 10 (piano terzo)

I dati reali ed attuali corrispondono a quanto riportato in pignoramento e nei titoli.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali visto che la provenienza e la titolarità degli stessi è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato nell'atto di compravendita (atto *Compravendita Notaio S. Barela anno 2004 - Allegato E*).

Considerando quanto risulta dai sopralluoghi effettuati, dai documenti agli atti e quanto emerso dalla ricerca ipocatastale effettuata, il sottoscritto procede nel relazionare formando 1 unico lotto.

LOTTO UNICO : immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Licola Mare civ. 86

(ovvero via Tagliafuoco) interno 10 scala B piano terzo

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 83 p.IIa 283 sub 10** cat. A/2 cl. 7 consistenza 5 vani superficie catastale 106 mq rendita € 503,55

Google Maps Via Licola Mare, 86



Individuazione bene proprietà in Giugliano in C. alla via Licola Mare

LOTTO UNICO : immobile in **Giugliano in C. (NA) alla via Licola Mare civ. 86 (ovvero via Tagliafuoco) interno 10 scala B piano terzo**

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 83 p.lla 283 sub 10** cat. A/2 cl. 7 consistenza 5 vani
superficie catastale 106 mq rendita € 503,55

- Superficie utile:

appartamento mq 83.73 utili

- Altezza utile : H cm 303

- Superficie commerciale:

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 96.25		mq 96.25		
Superficie balcone (coeff. 0.25 fino a 25 mq) (coeff. 0.10 oltre 25 mq)	mq 48.56 mq 25.00 mq 23.56		mq 6.25 mq 2.36		
Superficie commerciale	mq 104.86				
Esposizione	Ovest - Sud				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Buono	Discreto x	Suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Muratura portante e solai in c.a.				
Caratteristiche interne	Ottimo	Buono	Discreto	Suffic. x	Scarso
Impianti	Non risultano certificazioni				

Certificato di prestazione energetica (APE)	Presente	Non presente X
--	-----------------	-------------------------------------

Costi necessari per l'acquisizione dell'Ape. Si stimano:

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato + libretto degli impianti

L'Unità Immobiliare è riportata:

nel N.C.E.U. del **Comune di Giugliano in C. (NA)** foglio 83 p.lla 283 sub 10

cat. A/2 cl. 7 consistenza 5 vani superficie catastale 106 mq rendita € 503,55

in ditta:

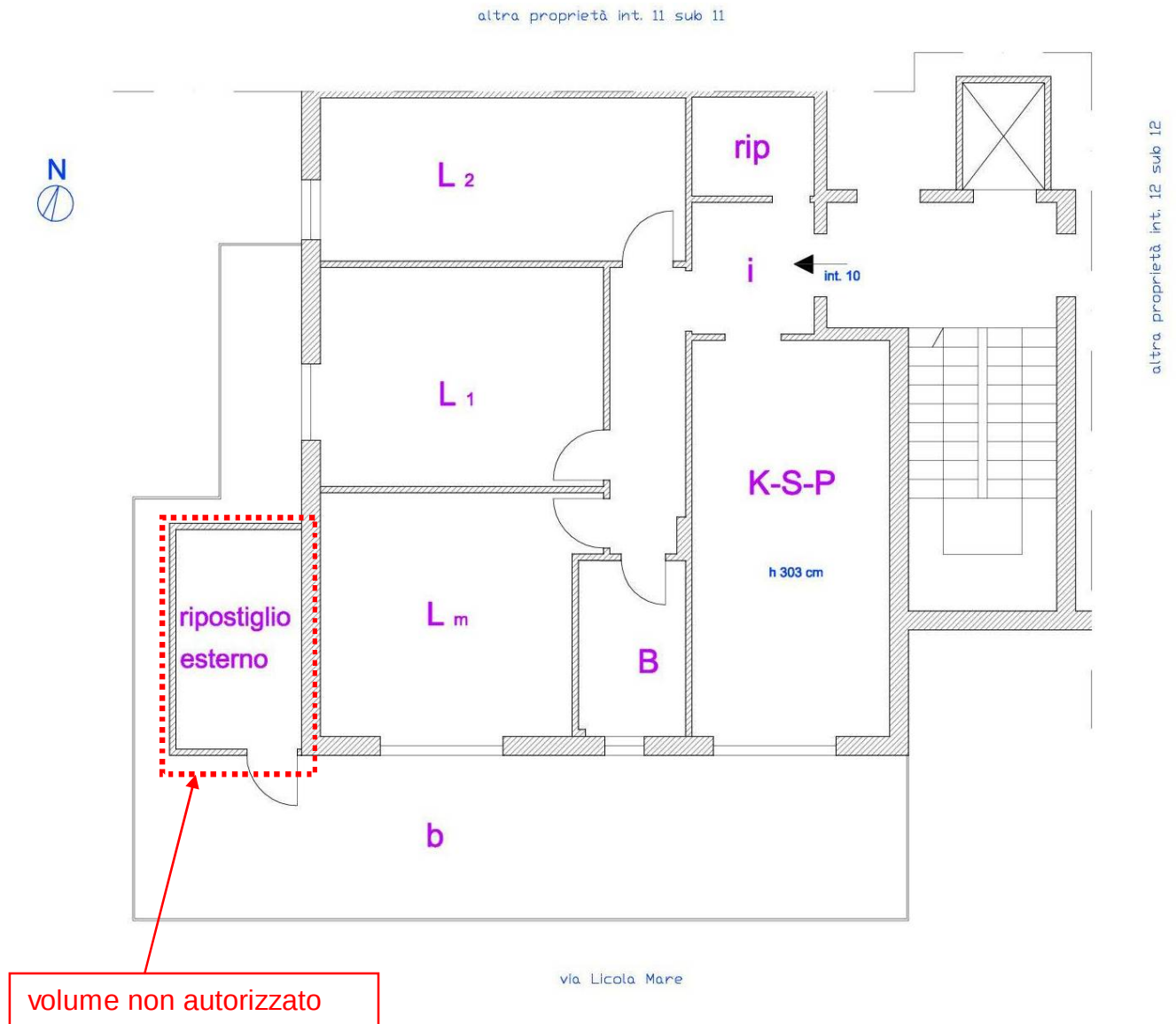
..... (Pozzuoli, 10/02/1972)	<i>Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Iacuzio Anna</i>
..... (Napoli, 02/11/1977)	<i>Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Iacolo Ciro</i>

L'immobile confina a Nord con la altra proprietà sub 11, ad Est con pianerottolo e scale comuni, a Sud con la via Licola Mare, ad Ovest con distacco da altra proprietà.

Non è istituita una regolare amministrazione condominiale.

Si accede all'immobile sub 1 o dalla via Licola Mare attraversando le scale condominiali fino al terzo piano.

L'immobile oggetto della procedura non è un terreno. Sono state acquisite la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile (*cfr. Allegato C – Visure e planimetrie catastali*).



Planimetria dello stato di fatto sub 10

Composizione interna ed esterna:



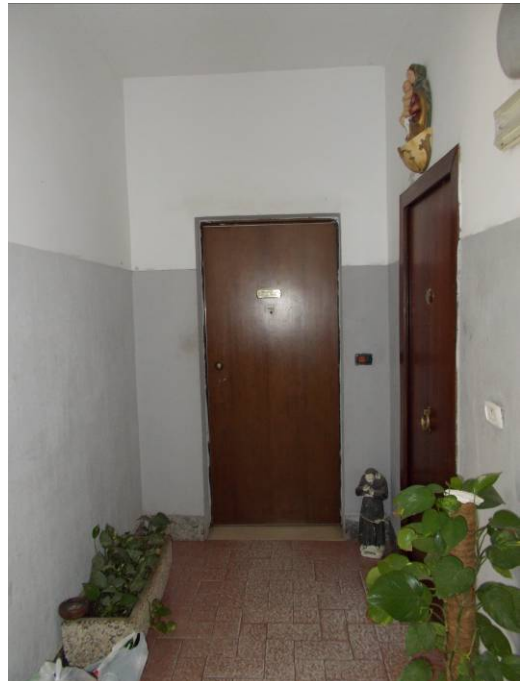
Il fabbricato visto dalla via Licola



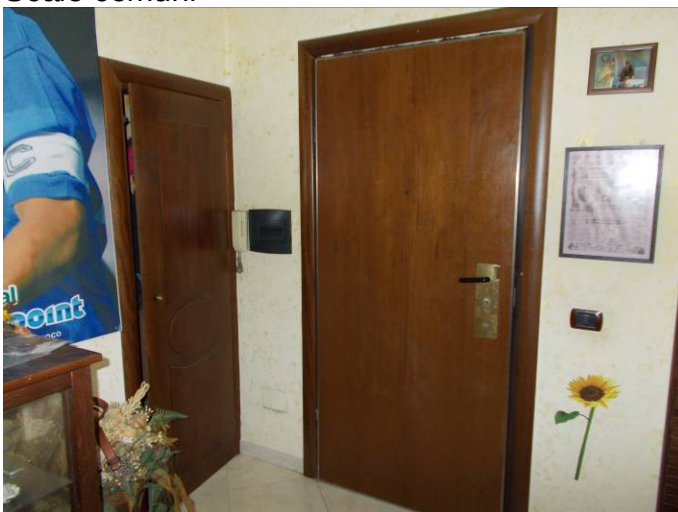
Ingresso dalla via Licola Mare al fabbricato



Scale comuni



Ingresso del sub 10



disimpegno i



Ripostiglio



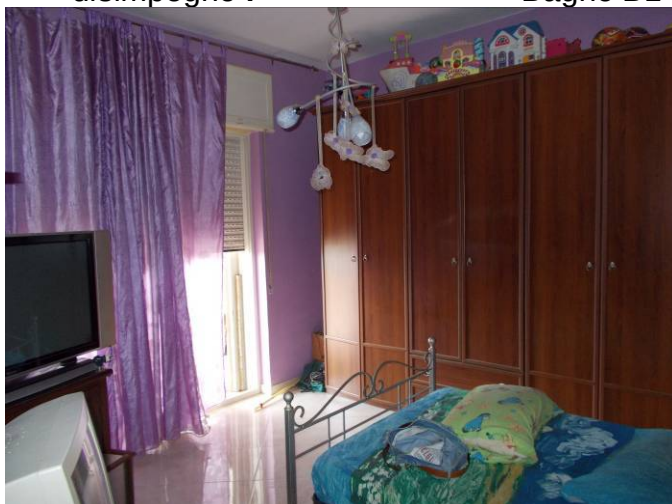
Soggiorno-cucina-pranzo



disimpegno i



Bagno B1



Camera da letto Lm



Camera da letto L1



Camera da letto L2



balcone B

volume non autorizzato



Identificazione pregressa dei beni

1) 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 nella 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).

2) 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:

- 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;

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

LOTTO UNICO : immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Licola Mare civ. 86 (ovvero via Tagliafuoco) interno 10 scala B piano terzo

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 83 p.IIIa 283 sub 10** cat. A/2 cl. 7 consistenza 5 vani superficie catastale 106 mq rendita € 503,55

E' stato acquisito l'estratto catastale storico e la corrispondente planimetria catastale (cfr. *Allegato C – Visure e planimetrie catastali*).

- Storia catastale del bene:

<i>dal</i>	<i>al</i>	<i>Estremi catastali</i>	<i>ditta</i>	<i>Diritti</i>
30/06/2004	attualità	NCEU di Giugliano foglio 83 p.IIIa 283 sub 10	 (Pozzuoli, 10/02/1972) (Napoli, 02/11/1977)	Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Iacuzio Anna Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con Iacolo Ciro

13/08/1999	30/06/2004	NCEU di Giugliano foglio 83 p.la 283 sub 10	 (Avellino, 03/08/1960) (Avellino, 13/06/1966) (Avellino, 12/04/1964) (Caorle, 27/02/1938)	<i>Proprietà 2/18</i> <i>Proprietà 2/18</i> <i>Proprietà 2/18</i> <i>Proprietà 12/18</i>
13/04/1973	13/08/1999	NCEU di Giugliano foglio 83 p.la 283 sub 10	 (Empoli, 02/08/1930) (Caorle, 27/02/1938)	<i>Proprietà 1/2</i> <i>Proprietà 1/2</i>
	13/04/1973	NCEU di Giugliano foglio 83 p.la 283 sub 10	 (Palermo, 11/02/1931) <u>Amenta Maria</u> (Palermo, 01/10/1926) (Palermo, 17/12/1940) (Palermo, 31/03/1929)	<i>Proprietà 1/4</i> <i>Proprietà 1/4</i> <i>Proprietà 1/4</i> <i>Proprietà 1/4</i>

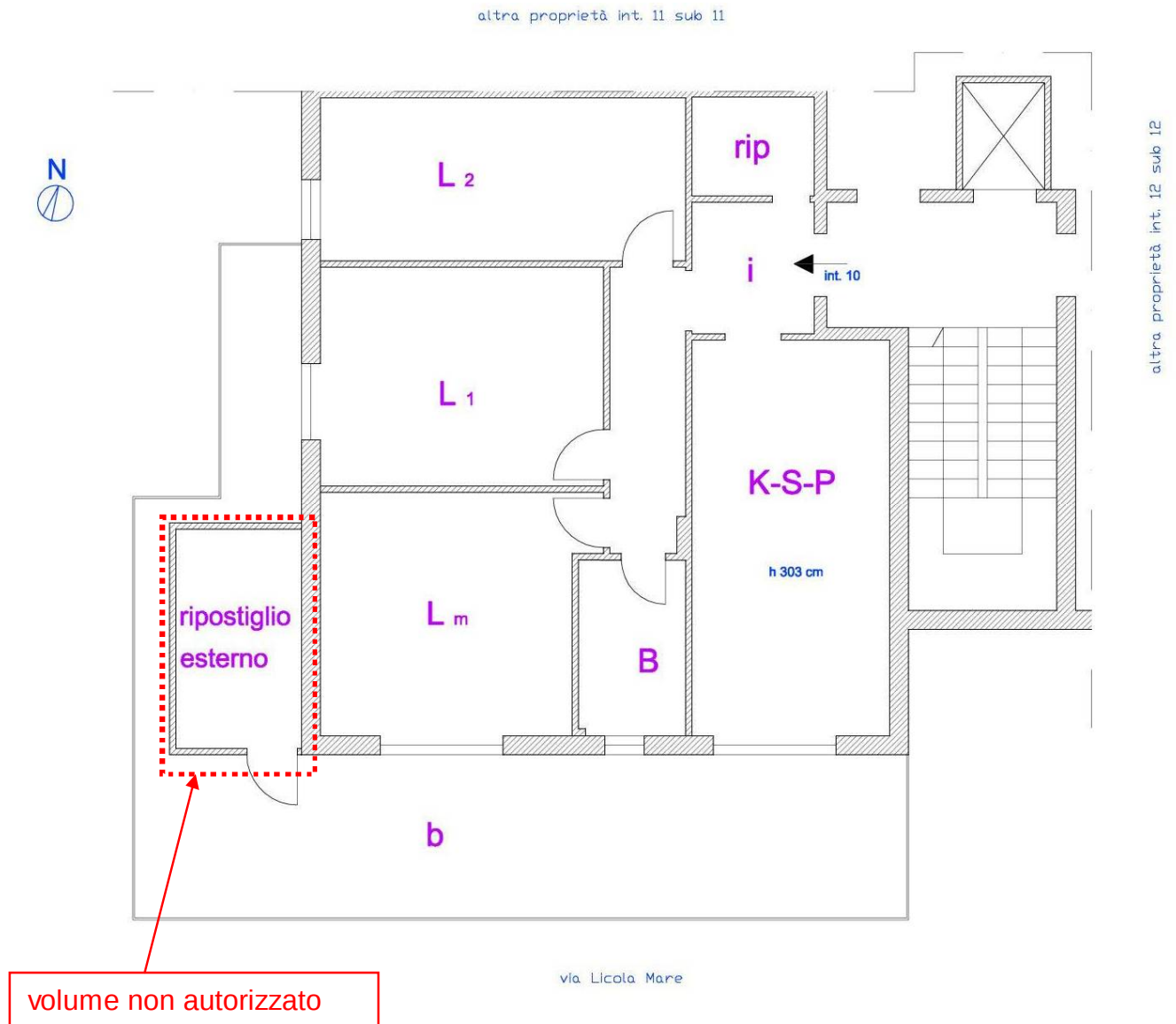
- E' stata riscontrata l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nelle risultanze delle ricerche catastali.

Nella visura storica aggiornata risulta che il bene pignorato è di proprietà dei debitori eseguiti.

- Non sono state rilevate variazioni relative ai dati identificativi catastali che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

1) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 06/07/18 ed i grafici assentiti sono state riscontrate difformità riguardanti:

- realizzazione del ripostiglio esterno.



Planimetria dello stato di fatto sub 10

Data presentazione:03/04/1969 - Data: 12/04/2018 - n. T176867 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

MODULARIO
F. - GR. 5. P. - 318

MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 18 APRILE 1989, N. 601)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GIUGLIANO Via TAGLIAFUOCO (Mondo di Licola)

Ditta BAQUERIA IL 31-5-1904

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI - Scheda N° 0987484

AUTENTICAZIONE GENERALE DELLA TIPOGRAFIA ISCRITTA IN UFFICIO
Legge 19 giugno 1934, n. 1029, art. 1, comma 1° e art. 2, comma 1°
Data di emissione 12/04/1989, n. 514

COMUNE
GIUGLIANO
Tallone di riscatto
SCHEDA NUMERO
0
N° 0987484

FABBRICATO "Bu"
APPARTAMENTO N°10
TERZO PIANO

APPARTAMENTO N°11
(Stesso ditto)

APPART. N°12
(Stesso ditto)

CORTILE
(Stesso ditto)

VIA TAGLIAFUOCO

ORIENTAMENTO
N.

SCALA DI 1. 400

83/283/10

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 23A	Completato dal GEOMETRA ADAMO GAETANO (Firma, nome e cognome del tecnico) Portato all'Albo dei GEOMETRI il 10/5 della Provincia di NAPOLI Data 28/3/1969 Firma Adamo Gaetano Adamo

SPED. IN ABBONAMENTO PER A. 11/1989

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/04/1969 - Data: 12/04/2018 - n. T176867 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 83 - Particella: 283 - Subalterno: 10 >
VIA TAGLIAFUOCO piano: 3 interno: 10 scala: B;

Planimetria catastale

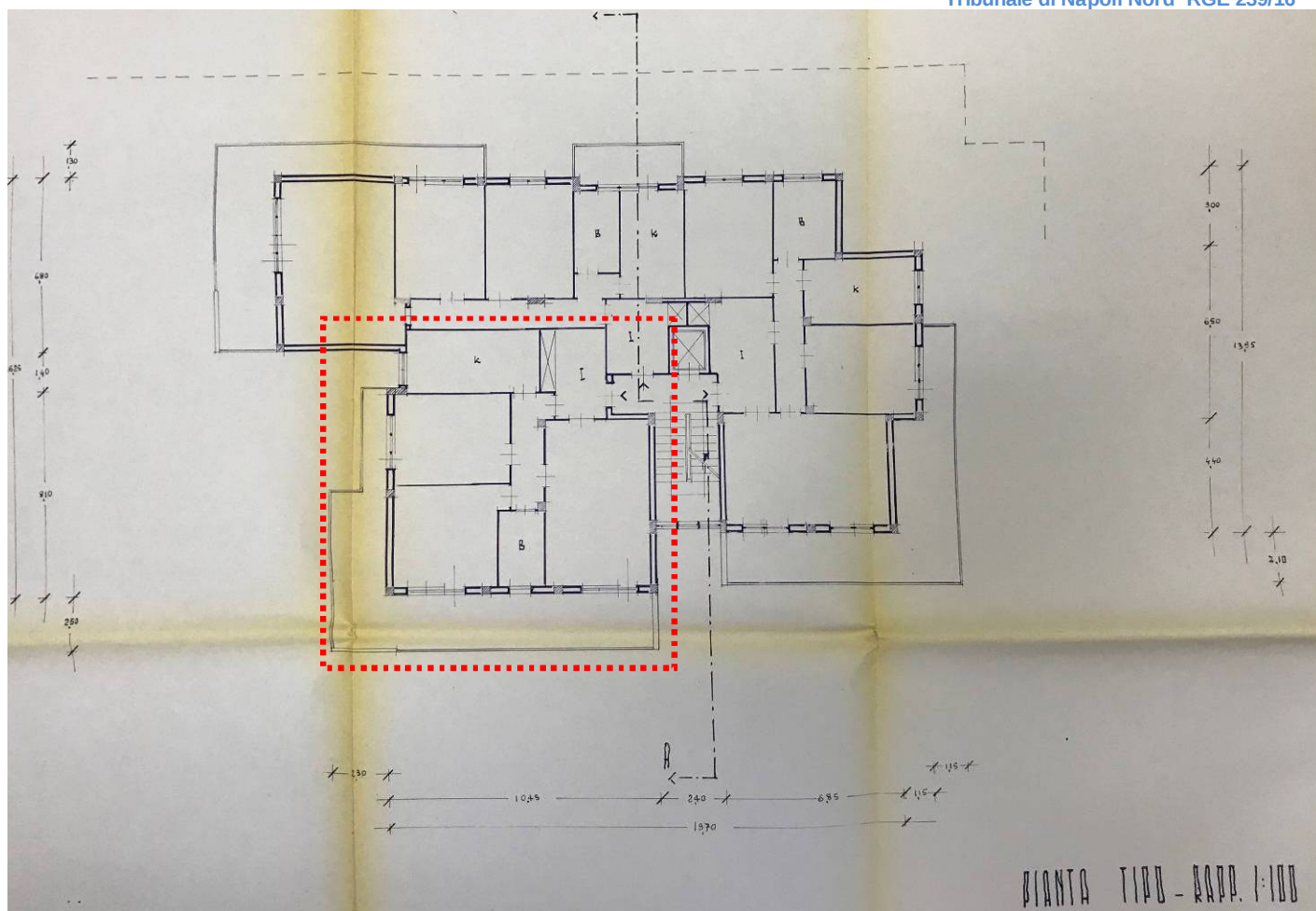


Grafico estratto dalla Licenza Edilizia n.127 del 1968 (in variante alla L.E. n.509 del 1966)

Il volume realizzato sul balcone non trova riscontro né nei grafici della L.E. assentita né in quelli catastali, pertanto non può essere sanato e si prevede la sua demolizione che necessita di CILA, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, che autorizzi le opere di ripristino dello status quo ante.

Costi per la redazione della CILA

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

€ 258,00 per sanzione amministrativa al Comune di Giugliano in C.

TOT € 892,40

Costi per la demolizione dell'abuso

€ 600,00 + IVA per demolizioni e trasporto a discarica controllata (cfr. *Allegato H – Preventivo di spesa*)

TOT € 732,00

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 634,40

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

A tal proposito si rimanda al paragrafo **E – Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. 30

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

LOTTO UNICO : immobile in **Giugliano in C. (NA) alla **via Licola Mare civ. 86 (ovvero via Tagliafuoco) interno 10 scala B piano terzo****

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 83 p.IIIa 283 sub 10** cat. A/2 cl. 7 consistenza 5 vani
superficie catastale 106 mq rendita € 503,55

L' immobile in oggetto è nelle disponibilità dei debitori esecutati

(Pozzuoli, 10/02/1972) e (Napoli, 02/11/1977).

-Il titolo legittimante il possesso (**atto di compravendita** del notaio Sergio Barela di Battipaglia del 30/06/2004 Rep. 63920 trascritto in data 05/07/2004 ai nn. 33284/23692 (cfr. *Allegato E – Atto di Compravendita Notaio S. Barela anno 2004*) ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data **04/05/2016**.

Non è stato necessario verificare l'esistenza di contratti di locazione presso l'Ufficio del Registro visto che l'immobile non è locato.

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore.

- D -**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive .

LOTTO UNICO : immobile in **Giugliano in C. (NA) alla via Licola Mare civ. 86 (ovvero via Tagliafuoco) interno 10 scala B piano terzo**

appartamento nel N.C.E.U. **foglio 83 p.IIIa 283 sub 10** cat. A/2 cl. 7 consistenza 5 vani
superficie catastale 106 mq rendita € 503,55

1) Vincoli, oneri, formalità

- Verbale di pignoramento trascritto il 04/05/2016 ai nn. 18556/14295 a favore della srl. sede Verona e contro (Pozzuoli, 10/02/1972) e (Napoli, 02/11/1977) e gravante sull' immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Licola Mare civ. 86 piano terzo scala B interno 10 nel N.C.E.U. al foglio 83 p.IIIa 283 sub 10.

- Ipoteca volontaria iscritta il 05/07/2004 ai nn. 33285/6069 e derivante da mutuo del 30/06/2004 rep. 63921 a rogito del Notaio Sergio Barela di Battipaglia a favore di S.p.A. con sede in Bologna, contro..... (Pozzuoli, 10/02/1972) e (Napoli, 02/11/1977) e gravante sull' immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Licola Mare civ. 86 piano terzo scala B interno 10 nel N.C.E.U. al foglio 83 p.IIIa 283 sub 10.

2) Non è istituita un'amministrazione condominiale.

- E -

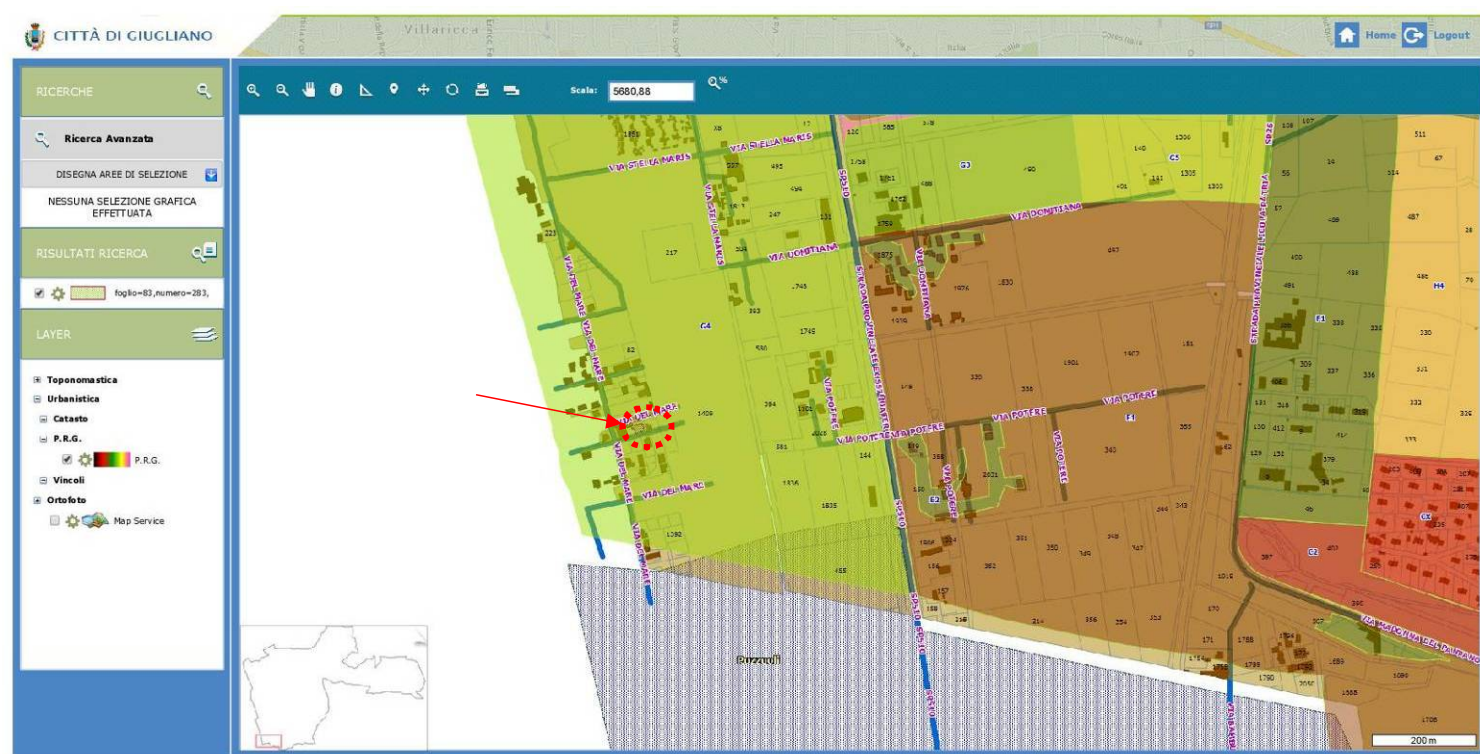
Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 *quater* c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 6/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 3) Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*
- 5) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- 6) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimento giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO UNICO : immobile in **Giugliano in C. (NA)** alla **via Licola Mare civ. 86 (ovvero via Tagliafuoco)** **interno 10 scala B piano terzo**

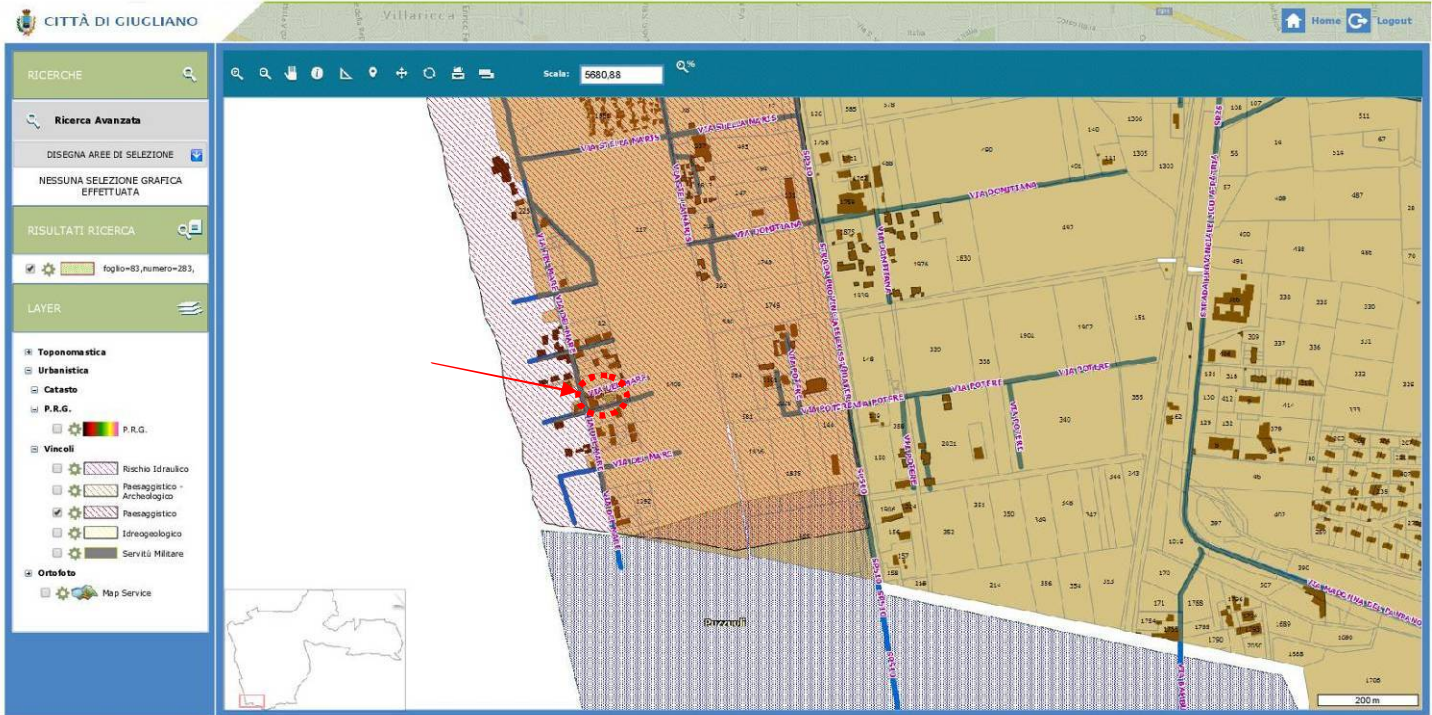
appartamento nel N.C.E.U. **foglio 83 p.IIIa 283 sub 10** cat. A/2 cl. 7 consistenza 5 vani
superficie catastale 106 mq rendita € 503,55

- 1) Il PRG del Comune di Giugliano in C. prevede che il fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto ricade in **Zona G4 - zona di bonifica e valorizzazione costiera**

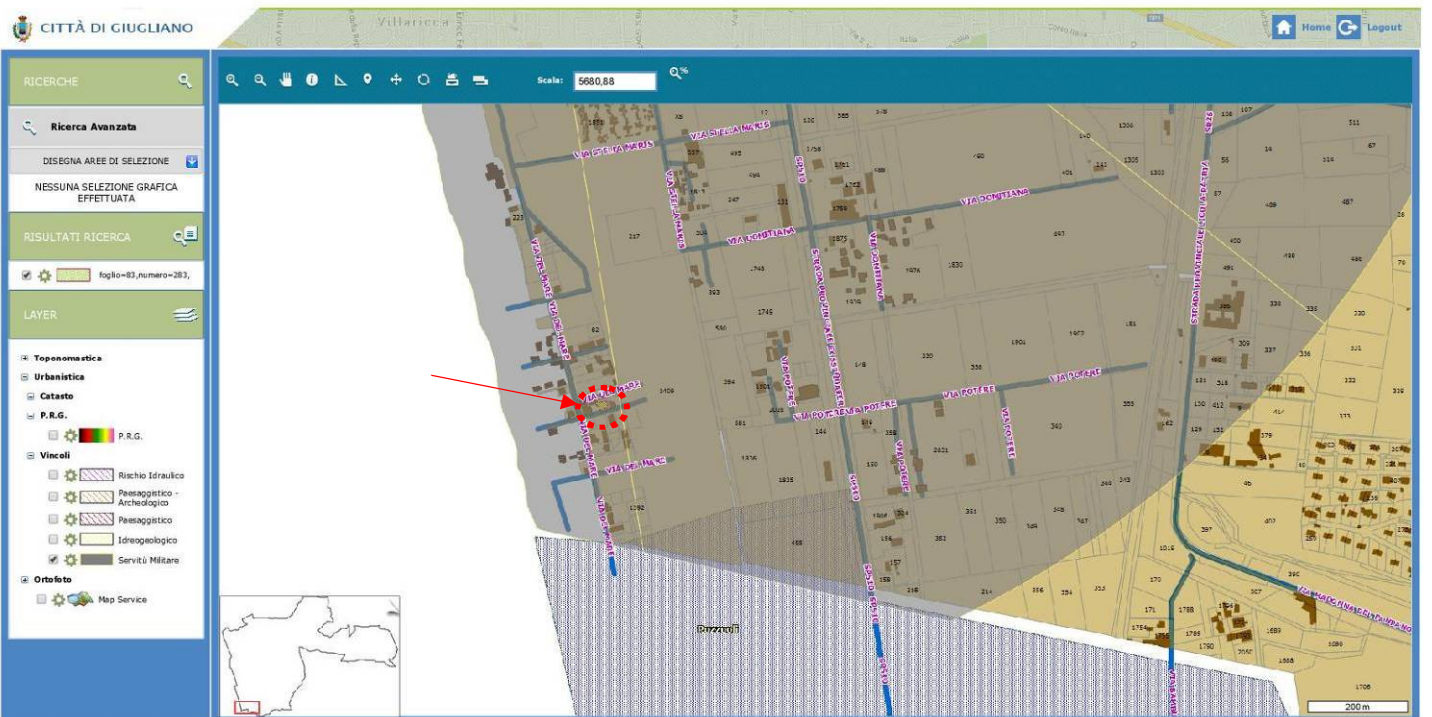


Stralcio del PRG del Comune di Giugliano in C.

- 2) L'area del Comune di Giugliano in C. in cui si trova l'immobile in oggetto è soggetta a:



Vincolo Paesaggistico

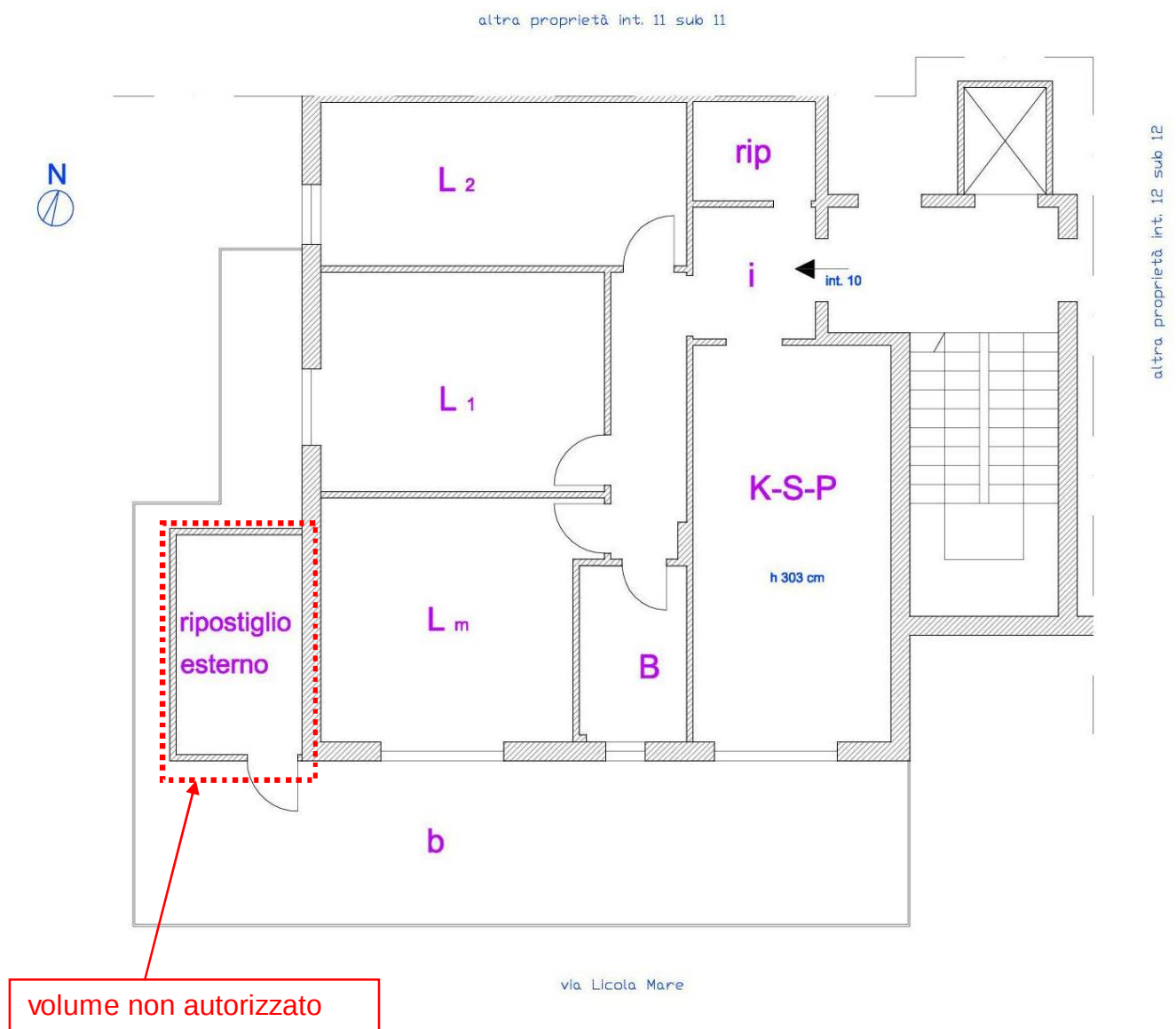


Servizi militare

3) Il fabbricato in cui è posto l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 509 del 1966 e successiva Licenza Edilizia n. 127 del 1968 in variante alla precedente.

4) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 06/07/18 ed i grafici assentiti sono state riscontrate difformità riguardanti:

- realizzazione del ripostiglio esterno (cfr. grafici di seguito allegati)



Planimetria dello stato di fatto sub 10

Data presentazione: 03/04/1969 - Data: 12/04/2018 - n. T176867 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

MODULARIO
N. 1 - C. 3. 7. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1969, N. 655)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GIUGLIANO Via TAGLIAFUOCO (Monte di Lido)

Data 31-5-1904 nota a BACHERIA IL 31-5-1904

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI - Scheda N° 0987484

ALGERIANI, ING. GENERALE DELLA
FIDUCIA E LA SIMBOLICA DIREZIONE
FIDUCIA DI GIUGLIANO IL 12/05/1969
ALGERIANI, ING. GENERALE DELLA
FIDUCIA DI GIUGLIANO IL 12/05/1969

COMUNE
di GIUGLIANO

Talloncino di riscontro
ULTIMA
SCHEDA NUMERO
0

N° 0987484

FABBRICATO "B"
APPARTAMENTO N° 10
TERZO PIANO

APPARTAMENTO N° 11
(Stesso ditta)

APPART. N° 12
(Stesso ditta)

CORTILE
(Stesso ditta)

VIA TAGLIAFUOCO

ORIENTAMENTO
N.

SCALA DI 1: 400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

23A

Compilato dal **GEOMETRA**
(Firma, nome e cognome del tecnico)
ADAMO GAETANO

Ingresso all'Albo dei GEOMETRI N° 1105
della Provincia di NAPOLI
Data 23/3/1969
Firma: Adamo Gaetano

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/04/1969 - Data: 12/04/2018 - n. T176867 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/04/2018 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 83 - Particella: 283 - Subalterno: 10 >
VIA TAGLIAFUOCO piano: 3 interno: 10 scala: B;

Planimetria catastale

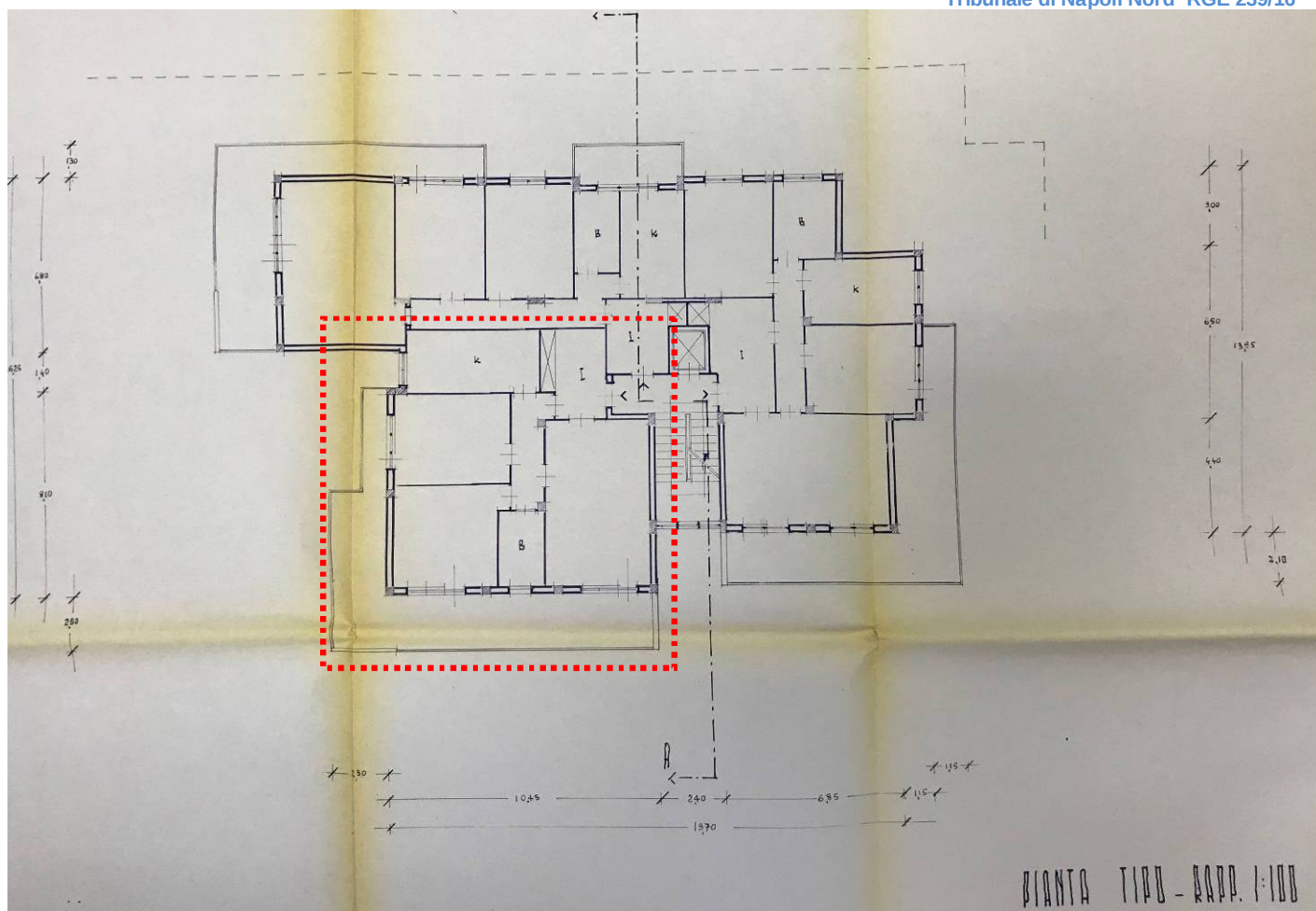


Grafico estratto dalla Licenza Edilizia n.127 del 1968 (in variante alla L.E. n.509 del 1966)

Il volume realizzato sul balcone non trova riscontro né nei grafici della L.E. assentita né in quelli catastali, pertanto non può essere sanato e si prevede la sua demolizione che necessita di CILA, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, che autorizzi le opere di ripristino dello status quo ante:

Costi per la redazione della CILA

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

€ 258,00 per sanzione amministrativa al Comune di Giugliano in C.

TOT € 892,40

Costi per la demolizione dell'abuso

€ 600,00 + IVA per demolizioni e trasporto a discarica controllata (cfr. *Allegato H – Preventivo di spesa*)

TOT € 732,00

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 634,40

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

A tal proposito si rimanda al paragrafo **E – Regolarità edilizia ed urbanistica** pag. xx

- 5) Non si segnala l'esistenza di procedure di acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale.
- 6) Non si tratta di un terreno.
- 7) Agli uffici comunali preposti, non sono stati rinvenuti gravami da censo, livello o uso civico.
- 8) Non è istituita regolare amministrazione condominiale.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

1) Non è consigliabile vendere il bene in più lotti.

2) L'immobile non è stato pignorato pro quota.

- G -**Valore del bene e costi**

1) Determini, preliminarmente, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 *bis* n. 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), da valutarsi in ragione delle età e, quindi, delle tabelle di valutazione previste dai decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro d.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di ogni genere che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

1) Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2018	Borsino immobiliare Provincia di Napoli
Abitazione civile (zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA LICOLA-VARCATURO): €/mq 930,00 e €/mq 1.400,00	Abitazione civile (zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA LICOLA-VARCATURO): €/mq 1.147,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$930,00 + 1.400,00 = 2.330,00/2 = 1.165,00 \text{ €/mq}$$

$$1.147,00 \text{ €/mq}$$

$$1.165,00 + 1.147,00 = 2.312,00/2 = 1.156,00 \text{ €/mq}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale** ¹ della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli immobili viene considerata in ragione del 100%;
- 2) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

¹ Per **superficie convenzionale** di un'abitazione si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Con sent. di sfratto	0.75
Senza riscaldamento	0.97	Occupato	0.70
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra congiardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70

Tribunale di Napoli Nord - RGE 239/1

TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit.di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		
CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di:pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.20		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $0,90 \times 0,97 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00$
 $\times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,20 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,80 = 0,6237 = \mathbf{0,62}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.156,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,62 = 716,72 Euro/mq

Valore corretto = 717,00 Euro/mq

- Superficie commerciale:

Superficie lorda (coeff. 1)	mq 96.25	mq 96.25
Superficie balcone (coeff. 0.25 fino a 25 mq) (coeff. 0.10 oltre 25 mq)	mq 48.56 mq 25.00 mq 23.56	mq 6.25 mq 2.36
Superficie commerciale	mq 104.86	

Il **valore commerciale** dell'immobile è pari a:

104.86 mq x € 717,00 = € 75.184,62

Cercando di considerare le differenze esistenti al momento della stima e la vendita forzata, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

€ 75.184,62 – 10 % = € 67.666,16

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

valore commerciale € 67.666,16

Costi per la redazione della CILA

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

€ 258,00 per sanzione amministrativa al Comune di Giugliano in C.

TOT € 892,40

Costi per la demolizione dell'abuso

€ 600,00 + IVA per demolizioni e trasporto a discarica controllata (cfr. *Allegato H – Preventivo di spesa*)

TOT € 732,00

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 634,40

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

Totale: € 892,40 + € 732,00 + € 634,40 = € 2.258,80

€ 67.666,16 - € 1.526,80 = € 65.407,36

arrotondato € 65.407,00 (valore immobile decurtato delle spese)

- 2) L'immobile in oggetto non è abusivo.
- 3) L'immobile in oggetto non è stato pignorato pro quota.

- H -**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 UNICO:

- proprietà per $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$ di appartamento in Giugliano in C. (NA) alla via Licola Mare civ. 86 piano terzo, interno 10, scala B;
- superficie lorda: mq 96.25
superficie netta calpestabile: mq 83.73
superficie balcone: mq 48.56
- confina a Nord con la altra proprietà sub 11, ad Est con pianerottolo e scale comuni, a Sud con la via Licola Mare, ad Ovest con distacco da altra proprietà.
- è riportato nel NCEU del Comune di Giugliano in C. al foglio 83 particella 283 sub 10
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma non ai grafici autorizzativi.
- Il bene fa parte di un fabbricato realizzato con Licenza Edilizia n. 509 del 1966 e successiva Licenza Edilizia n. 127 del 1968 in variante alla precedente.
- l'immobile è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita per notaio Sergio Barela di Battipaglia del 30/06/2004 Rep. 63920 trascritto in data 05/07/2004 ai nn. 33284/23692.

- PREZZO BASE: € 65.407,00 (valore decurtato delle spese)

A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 48 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 23/01/2019

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino)