

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Paola Caserta

Procedura n° 456/2018

promossa da

.....

contro

.....

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Indice

1.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti	pag. 6
	Verifica delle completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 7
2.1	Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	pag. 8
2.2	Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....	pag. 9
2.3	Identificazione catastale del bene pignorato.....	pag. 22
2.4	Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 28
2.5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag. 29
2.6	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 31
2.7	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 40
2.8	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 41
2.9	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	pag. 44
2.10	Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 44
2.11	Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 44
2.12	Valutazione dei beni.....	pag. 45
2.13	Valutazione della quota indivisa.....	pag. 53
2.14	Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni.....	pag. 53

Allegati

- "A" **Certificazione notarile**.....
Nota di trascrizione del pignoramento.....
Ispezioni ipotecarie.....
- "B" **Atti di proprietà**
Notaio M.L. D'Anna anno 2007.....
Notaio E. Bellecca anno 1989
Decreto di trasferimento anno 1987
- "C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche**
- "D" **Certificato di matrimonio**.....

1 - Svolgimento delle operazioni peritali

Procedimento n ° 456/2018

..... **contro**

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott.ssa Paola Caserta.

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il 24/10/2018 ai nn. 47304/36451 la
con sede in Roma, sottoponeva ad esecuzione gli immobili di proprietà dei Sigg.ri
.....

L'....., rappresentata e difesa per delega in calce all'atto di precetto
dall' Avv. Michele Nappi, chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott.ssa
P. Caserta, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, in data 16/12/2020
conferiva incarico al sottoscritto Arch. Raffaele V. Cimmino, ponendo i quesiti più avanti
elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Maria
Grazia Nacca provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni ed in
particolare:

- a mezzo raccomandata A/R ai debitori, a mezzo e-mail all' Avv. Michele Nappi, per la
parte istante, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il
giorno **22/01/2021** alle ore 10:30 sui luoghi oggetto del pignoramento.

Si rimanda ai verbali di accesso redatti dal nominato custode giudiziario Avv. Maria
Grazia Nacca.

2 - Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Pignoramento trascritto il 24/10/2018

Il creditore procedente :

- 1) ha depositato in data 17/12/2018 certificazione notarile sostitutiva che si estende a ritroso fino al 1989 con atto *inter vivos*.
- 2) i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva.
- 3) È stato acquisito il certificato di stato civile degli esecutati;
(Pozzuoli, 26/11/1971) e (Pozzuoli, 27/06/1973) si sono sposati il 3/06/1995.

In data 13/03/2007 con atto del Notaio Susanna Ingrosso gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con decreto del Tribunale di Napoli, in data 06/02/2020 n. 727 è stata omologata la separazione consensuale.

(cfr – Allegato D – Certificato di matrimonio).

NB: l'immobile oggetto di esecuzione è stato acquistato dai coniugiin data 21/03/2007 (atto Notaio D'Anna) in comune ed in parti uguali tra loro; l'atto di compravendita è successivo all'atto con cui i coniugi hanno scelto la separazione dei beni (13/03/2007).

2.1 Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di ½, ¼, etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritti 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 è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato nell'atto di compravendita del Notaio M.L. D'Anna del 2007 (atti Notaio M.L. D'Anna anno 2007 - *Allegato B*).

Considerando quanto risulta dai documenti agli atti e quanto emerso dalla ricerca ipocatastale effettuata e viste le caratteristiche dell'immobile, il sottoscritto procede nel relazionare formando un unico lotto.

LOTTO UNICO: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via del Mare (ex via Marina di Licola) –

appartamento piano terra

NCEU foglio 83 p.IIa 423 sub 8

categoria A/3 cl.1 consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 227,24

In ditta:

..... 26/11/1971)	(Pozzuoli,	proprietà ½ in regime di comunione dei beni
..... 27/06/1973)	(Pozzuoli,	proprietà ½ in regime di comunione dei beni

2.2 Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via del Mare (ex via Marina di Licola) –

appartamento piano terra

NCEU foglio 83 p.la 423 sub 8

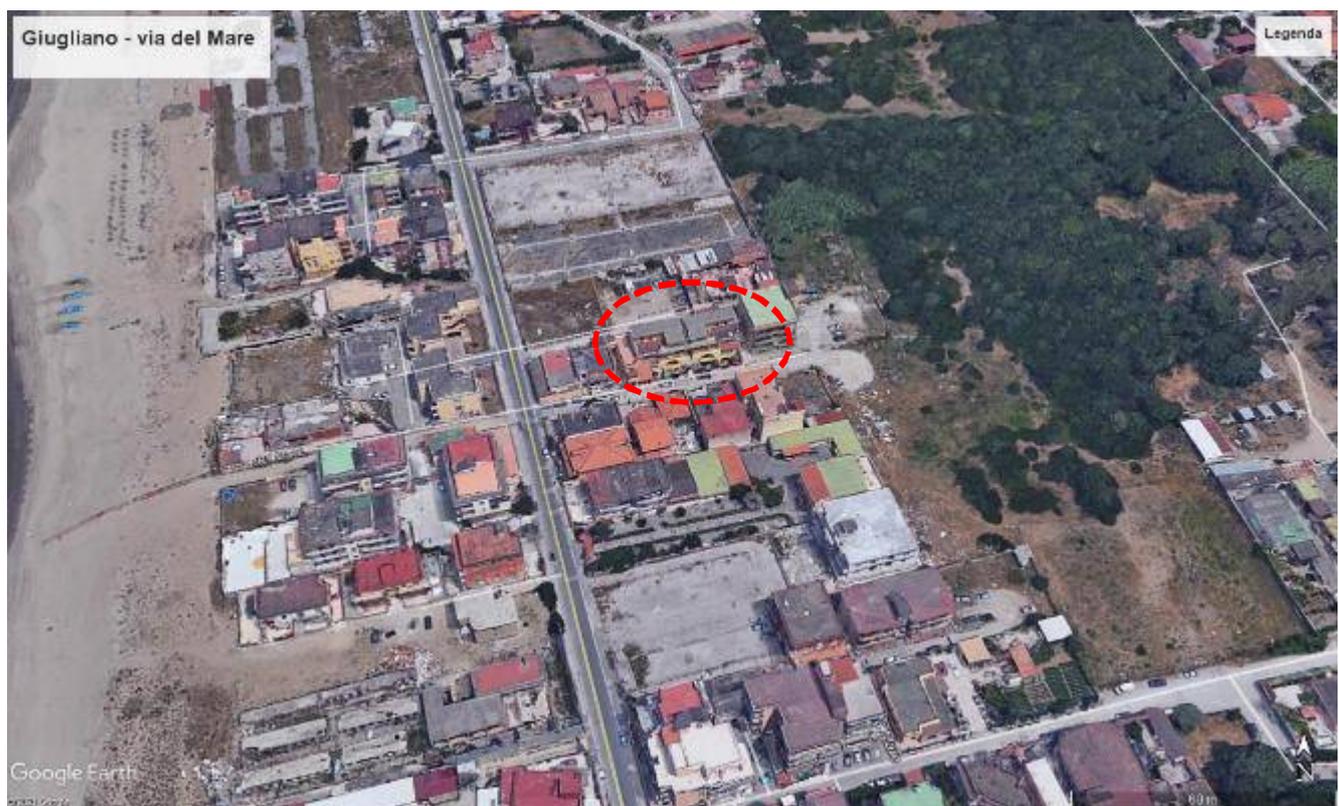
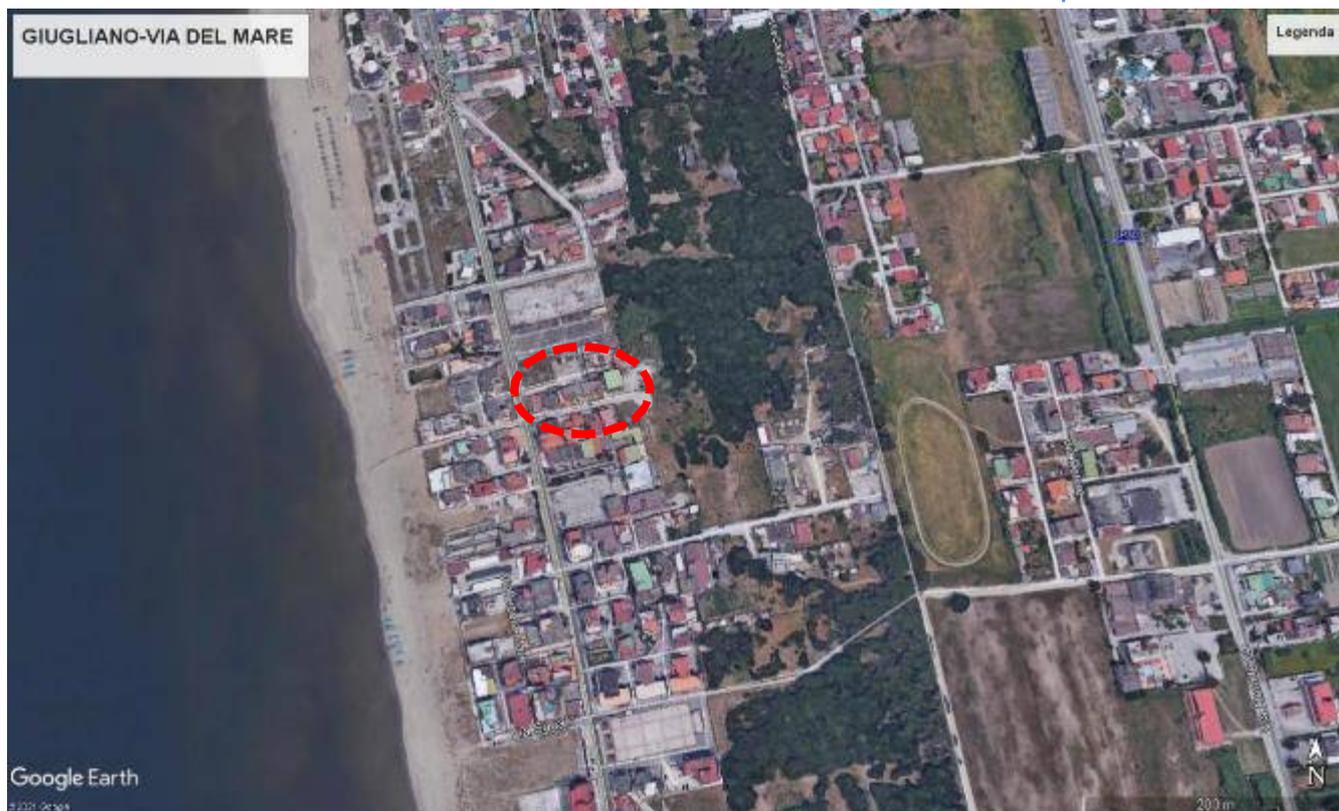
categoria A/3 cl.1 consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 227,24

In ditta:

..... 26/11/1971)	(Pozzuoli,	proprietà ½ in regime di comunione dei beni
..... 27/06/1973)	(Pozzuoli,	proprietà ½ in regime di comunione dei beni

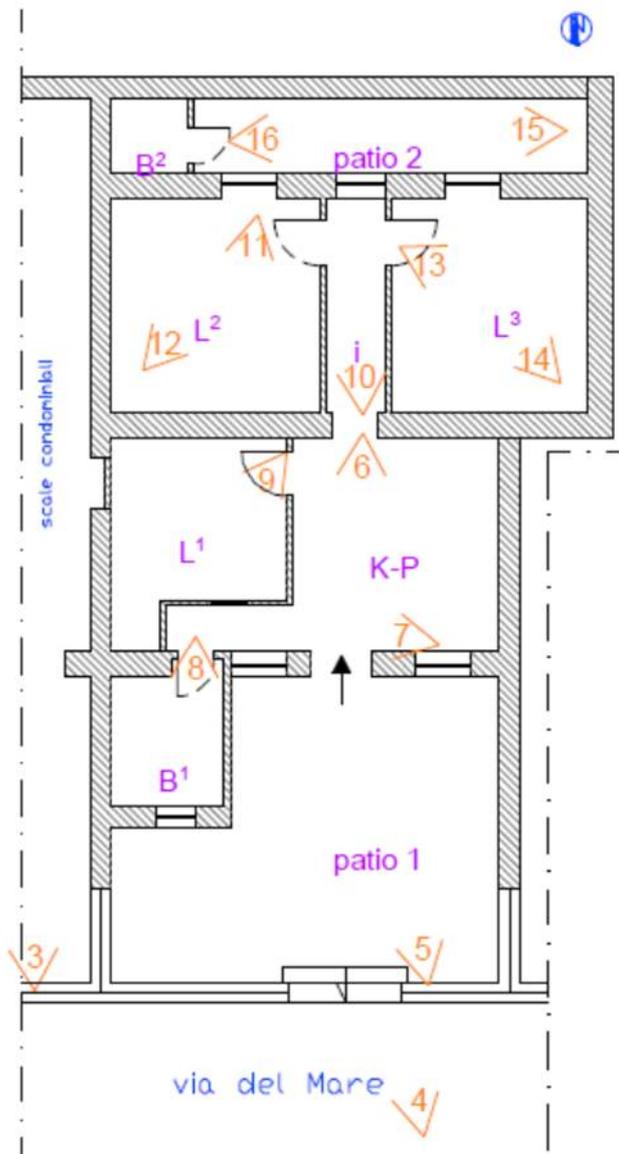
- Tipologia: categoria catastale: A/3 appartamento di tipo economico.
- Accessi: accesso pedonale e carrabile su traversa di via Del Mare
- L'immobile è dotato in via esclusiva di spazio comune (corte pertinenziale) antistante l'ingresso al fabbricato.
- Non è istituita amministrazione condominiale.
- Contesto: zona a prevalente carattere residenziale.

Confini: confina a Nord con altra proprietà p.la 81, ad Est con altra proprietà p.la 1107, a Sud con la via del Mare, ad Ovest con altra proprietà p.la 326.



Giugliano in C. (NA) - individuazione dell' immobile proprietà

Esterni ed interni



Coni ottici



1 - Vista dell'immobile dalla via del Mare



2 - Vista dell'immobile dalla via del Mare



3 - Le scale e l'androne comuni



4 - L'immobile dalla via del Mare



5 - Il patio e l'ingresso all'abitazione



6 - La cucina-pranzo K-P



7 - La cucina-pranzo K-P



8 - Il Bagno B1



9 - La camera L1



10 - Il disimpegno i



11 - La camera L2



12 - La camera L2



13 - La camera L3



14 - La camera L3



15 - Il patio 2 ed il Bagno B2



16 - Il patio 2



15 - Il Bagno B2

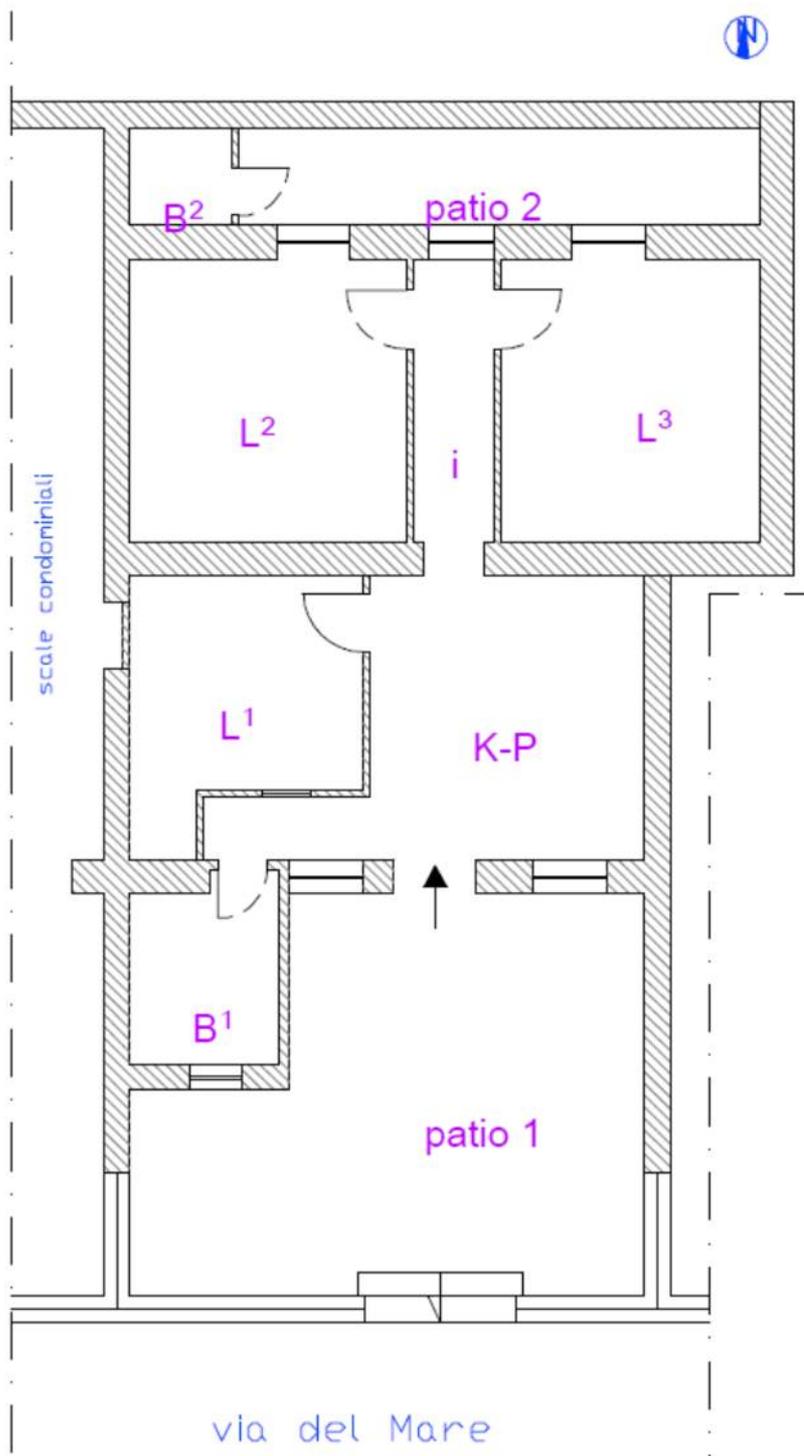
Superficie commerciale:

vani principali Superficie lorda (coeff. 1)	mq 83,00	mq 83,00
Superficie patio 1 Superficie lorda: coeff. 0.30 fino a 25 mq coeff. 0.10 oltre i 25 mq	mq 36,60 mq 25,00 mq 11,60	mq 7,50 mq 1,16
Superficie patio 2 Superficie lorda: coeff. 0.30 fino a 25 mq coeff. 0.10 oltre i 25 mq	mq 12,40 mq 3,72 mq 0,00	mq 3,72
Superficie commerciale		mq 95,38
Esposizione	Nord-Sud	
Caratteristiche strutturali dello stabile	Struttura in mista in tufo e c.a. e laterizi	
Impianti	Non risultano certificazioni	

Certificato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti	Presente x ma va rinnovato	Non presente
---	----------------------------------	--------------

Costi necessari per l'acquisizione dell'Ape e del libretto degli impianti. Si stimano:

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



Stato di fatto

2.3 Identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

LOTTO UNICO: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via del Mare (ex via Marina di Licola) –

appartamento piano terra

NCEU foglio 83 p.IIa 423 sub 8

categoria A/3 cl.1 consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 227,24

In ditta:

..... 26/11/1971)	(Pozzuoli,	proprietà ½ in regime di comunione dei beni
..... 27/06/1973)	(Pozzuoli,	proprietà ½ in regime di comunione dei beni

Sono stati acquisiti l'estratto storico-catastale e la corrispondente planimetria catastale.



Mappa catastale

Si precisa che l'immobile fa parte di un fabbricato di 2 piani che insiste su particella terreni 423.

- Storia catastale del bene

Data: 17/12/2020 - n. T411518 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. NA0474357 del 13/09/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Giugliano In Campania Via Marina Di Licola civ. 8</p>		
<p>Scheda n. 1 Scala 1:100</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 83 Particella: 423 Subalterno: 8</p> </td> <td style="width: 40%; text-align: center;"> <div style="background-color: blue; width: 100px; height: 40px; margin: 0 auto;"></div> <p>Prov. Napoli N. 4374</p> </td> </tr> </table>	<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 83 Particella: 423 Subalterno: 8</p>	<div style="background-color: blue; width: 100px; height: 40px; margin: 0 auto;"></div> <p>Prov. Napoli N. 4374</p>
<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 83 Particella: 423 Subalterno: 8</p>	<div style="background-color: blue; width: 100px; height: 40px; margin: 0 auto;"></div> <p>Prov. Napoli N. 4374</p>		

PIANO TERRA

VIA MARINA DI LICOLA

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 17/12/2020 - n. T411518 - Richiedente: DPRCML70R53B157R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2020 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 83 - Particella: 423 - Subalterno: 8 >
 VIA MARINA DI LICOLA n. 8 piano: T interno: 8;



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/12/2020

Data: 17/12/2020 - Ora: 19.39.13 Segue

Visura n.: T411575 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 83 Particella: 423 Sub.: 8

INTESTATI

1	[REDACTED]	a POZZUOLI il 26/11/1971	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	ZUOLI il 27/06/1973	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	83	423	8			A/3	1	4 vani	Totale: 113 m ² Totale escluse aree scoperte**: 105 m ²	Euro 227,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA MARINA DI LICOLA n. 8 piano: T interno: 8;												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 83 - Particella 423

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	83	423	8			A/3	1	4 vani		Euro 227,24	Variazione del 13/09/2006 protocollo n. NA0474357 in atti dal 13/09/2006 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 42012 1/2006)
Indirizzo: VIA MARINA DI LICOLA n. 8 piano: T interno: 8;												



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/12/2020

Data: 17/12/2020 - Ora: 19.39.13 Segue

Visura n.: T411575 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	83	423	8			A/3	1	4 vani		Euro 227,24	Variazione del 09/08/2006 protocollo n. NA0448352 in atti dal 09/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 40292 1/2006)
Indirizzo: VIA MARINA DI LICOLA n. 118 piano: T interno: 8;												

Situazione degli intestati dal 21/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] POZZUOLI il 26/11/1971	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED] ZUOLI il 27/06/1973	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/03/2007 Repertorio n.: 94998 Rogante: D'ANNA MARIA LUISA Sede: NAPOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11362 1/2007)			

Situazione degli intestati dal 09/08/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CIMMINO Angelica nata a NAPOLI il 29/05/1962	CMDMNL62E69F839Z*	(2) Nuda proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 21/03/2007
2	CIMMINO Francesco nato a ARIENZO il 06/09/1930	CMDMFC30P06A403Z*	(3) Usufrutto per 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 21/03/2007
DATI DERIVANTI DA del 09/08/2006 protocollo n. NA0448352 in atti dal 09/08/2006 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 40292 1/2006)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	83	9006	3			A/3	1	4 vani		Euro 227,24	VARIAZIONE del 27/11/1991 protocollo n. NA0433138 in atti dal 22/06/2005 ATTRIB. IDENT. PROVVISORIO (n. 590 1/1991)
Indirizzo: VIA MARINA DI LICOLA piano: T interno: 8;												
Annotazioni: es. prot. 590/75 - cabi 2005												



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/12/2020

Data: 17/12/2020 - Ora: 19.39.13 Segue

Visura n.: T411575 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 27/11/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 23/10/1989

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 27/11/1991 protocollo n. NA0433138 in atti dal 22/06/2005 Registrazione: ATTRIB. IDENT. PROVVISORIO (n. 590 1/1991)

Situazione degli intestati dal 23/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 09/08/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 09/08/2006

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/1989 protocollo n. NA0448352 in atti dal 09/08/2006 Repertorio n.: 25362 Rogante: ELIO BELLECCA NOT. Sede: NAPOLI
Registrazione: COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) (n. 18857 1/1989)

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	P	0590	1975			A/3	1	4 vani		Euro 227,24 L. 440.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: VIA MARINA DI LICOLA piano: INTE interno: 4;
 Partita: 1011165 Mod.58 -
 Annotazioni: not.p/1543/91

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	P	0590	1975			A/3	1	4 vani		L. 1.120	CLASSAMENTO del 27/05/1975 in atti dal 27/09/1995 PF95 (n. 590.1/1975)

Indirizzo: VIA MARINA DI LICOLA piano: INTE interno: 4;
 Partita: 1011165 Mod.58 -
 Annotazioni: not.p/1543/91



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/12/2020

Data: 17/12/2020 - Ora: 19.39.14 Fine

Visura n.: T411575 Pag: 4

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/1975

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	P	0590	1975			A/					COSTITUZIONE del 27/05/1975 in atti dal 30/06/1987 590/1975)

Indirizzo: VIA MARINA DI LICOLA piano: INTE interno: 4;
 Partita: 1000963 Mod.58 -

Situazione degli intestati dal 04/12/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 27/11/1991

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/12/1987 Voltura in atti dal 03/12/1993 Repertorio n.: 17200 Rogante: FILIPPO SENA Registrazione: AG n. 14504 del 07/12/1987 VENDITA CON INCANTO (n. 2767.1/1988)

Situazione degli intestati dal 27/05/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 04/12/1987

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/05/1975 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: 590/1975)

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

- È 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.

- 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.

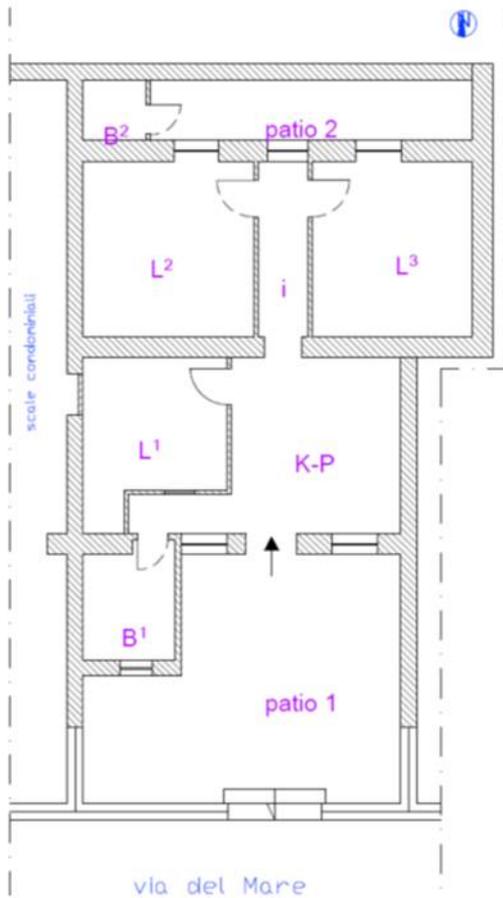
2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 04/11/2020, con la planimetria catastale e con i grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizio-urbanistica si è rilevato che:

- l'immobile non è conforme

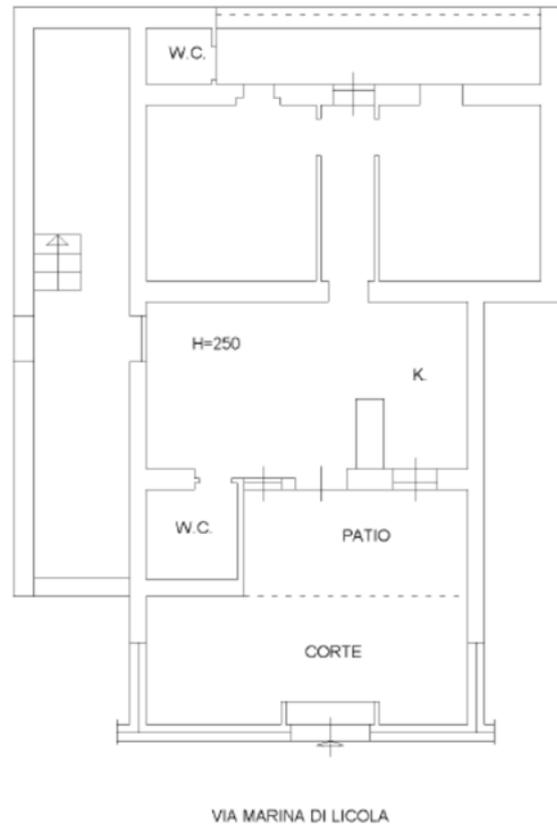
Per la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione si rimanda al **par.**

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag.31.

Cfr. grafici di seguito allegati



Planimetria dello stato di fatto



Planimetria catastale

2.4 Schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via del Mare (ex via Marina di Licola) –

appartamento piano terra

NCEU foglio 83 p.IIa 423 sub 8

categoria A/3 cl.1 consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 227,24

- proprietà appartamento al piano terra ubicato in Giugliano in C. (NA);
- Confini: confina a Nord con altra proprietà p.IIa 81, ad Est con altra proprietà p.IIa 1107, a Sud con la via del Mare, ad Ovest con altra proprietà p.IIa 326.
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale ed ai grafici allegati alle autorizzazioni edilizio-urbanistiche.
- La costruzione degli immobili è stata autorizzata sine titulo. Per gli abusi commessi è stata presentata in data 28/03/1983 **Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n° 10559.**
- L'immobile sorge su porzione di terreno interessato dal vincolo di servitù militare e dal vincolo paesaggistico. Ricade in zona G4 del PRG - zona di bonifica e valorizzazione costiera.
- L'immobile non è conforme né alla planimetria catastale agli atti né ai grafici dell'autorizzazione edilizia: presenta una diversa distribuzione interna.
- Manca l'attestato di prestazione energetica APE.

PREZZO BASE €35.000,00 (valore immobile decurtato delle spese)

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto 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.

Pignoramento trascritto il 24/10/2018 nn. 47304/36451

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- **28 luglio 2007** atto di compravendita del **Notaio Maria Luisa D'Anna rep. 94998/34304**, trascritto il **23/03/2007 ai nn. 22918/11362**, con il quale (Pozzuoli, 26/11/1971) e (Pozzuoli, 27/06/1973), coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistavano da (Napoli, 29/05/1962), (Arienzo, 06/09/1930) la **piena proprietà per quota di ½ ciascuno dell'appartamento in Giugliano alla via Del Mare (via Marina di Licola 118) piano terra nel NCEU al Foglio 83 p.IIa 423 sub 8** (cfr. *Allegato B – Atto Notaio M.L. D'Anna anno 2007*).
 - **23 ottobre 1989** atto di compravendita del **Notaio Elio Bellecca rep. 25362** trascritto il **21/11/1989 ai nn. 33962/25482** con il quale (Napoli, 29/05/1962) per la quota di 1/1 di nuda proprietà e (Arienzo, 06/09/1930) per la quota di 1/1 di usufrutto acquistavano da (Napoli, 09/02/1947) il bene oggetto di esecuzione (cfr. *Allegato B – Atto Notaio Bellecca anno 1989*).
 - Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare era pervenuto a in virtù di Decreto di trasferimento RGE n. 180/80 del 04/12/1987 trascritto il 05/12/1987 ai nn. 31360/23707 da (Melito di Napoli, 02/01/1940).
- Quest'ultimo aveva a sua volta acquistato la zona di terreno da (Casandrino, 02/07/1932) giusta atto di compravendita del Notaio Carlo Tafuri del 10/06/1974

trascritto il 06/08/1974 ai nn. 14974/13298 (cfr. *Allegato B – Atto Notaio Bellecca anno 1989; Decreto di trasferimento anno 1987*).

(cfr. *Allegato A – Certificazione Notarile - Ispezioni ipotecarie, Allegato B – atti di proprietà*)

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica

L'esperto proceda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile
- gli estremi del provvedimento autorizzativo
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

LOTTO UNICO: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via del Mare (ex via Marina di Licola) –

appartamento piano terra

NCEU foglio 83 p.IIa 423 sub 8

categoria A/3 cl.1 consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 227,24



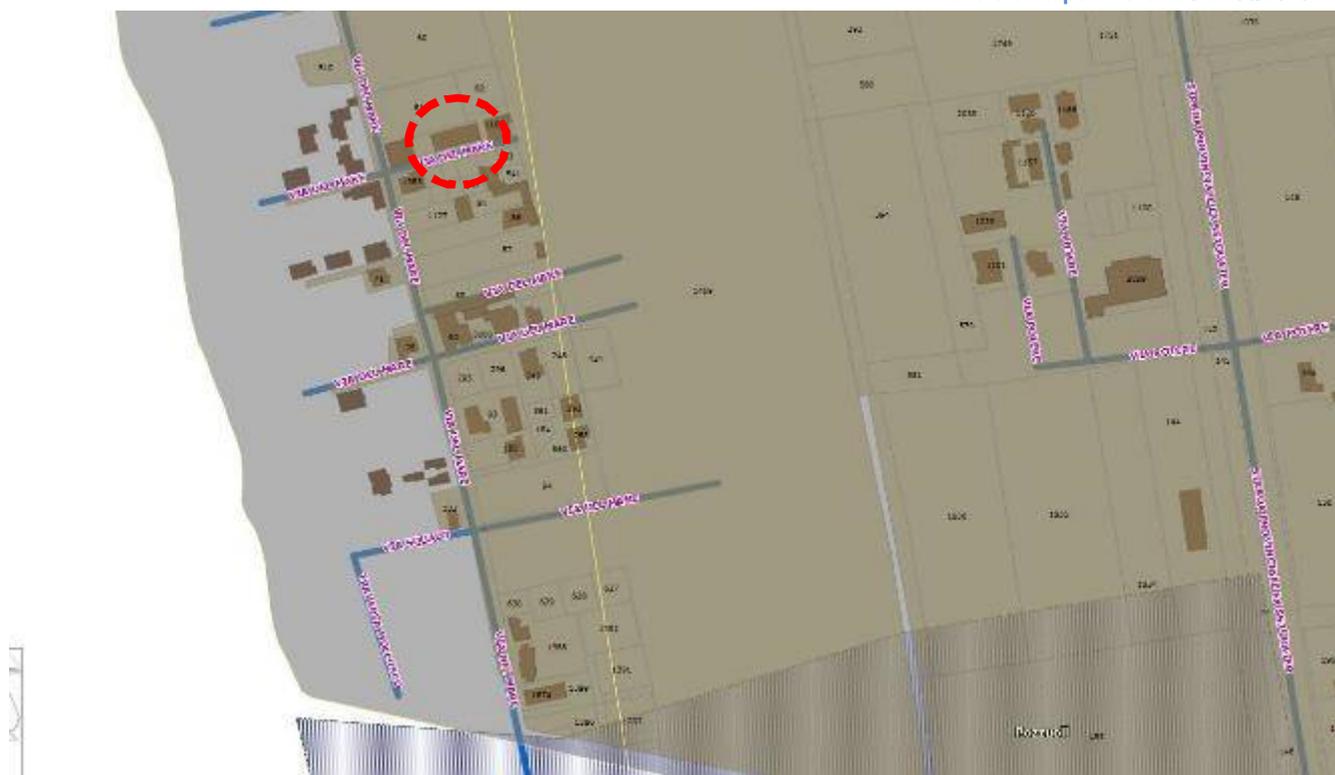
Mappa catastale con indicazione della particella identificativa dell' immobile.



Stralcio del PRG con indicazione dell' immobile - zona G4 – zona di bonifica e valorizzazione costiera.



Vincolo paesaggistico



Servitù militare

A seguito delle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Giugliano è emerso che:

- il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona omogenea G4 del PRG – zona di bonifica e valorizzazione costiera;
- la zona in cui sorge l'immobile in oggetto è soggetta al vincolo paesaggistico ed al vincolo di servitù militare;
- l'immobile è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistiche;
- per gli abusi realizzati è stata presentata in data 28/03/1983 regolare **Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n° 10559**.
- Come si evince dal documento di seguito allegato, il procedimento amministrativo relativo alla **Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n° 10559 risulta ancora non**

definito, visto che mancano i pareri relativi ai vincoli a cui è sottoposta la zona su cui sorge il fabbricato


Città di Giugliano in Campania
(Provincia di Napoli)
Tel. 081-8956111 FAX 081-3301542

**SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
E DI EDILIZIA PUBBLICA**

- Vista la richiesta della signora [redacted] presentata in data 06.12.2006; prot. n. 50259;
- Visti gli atti di ufficio;

CERTIFICA

- Che in data 28.03.1986, con prot. n. 10559, è stata presentata a nome della signora Sardo Antonietta, domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 47/85, per un immobile adibito a civile abitazione al piano seminterrato di un fabbricato, sito nel Comune di Giugliano in Campania alla via Marina di Licola, distinto in catasto al foglio 83, particella 423;

- Che il suddetto immobile è sottoposto a vincoli ai sensi dell' art. 32 della legge 47/85 (servitù militare e vincolo ambientale);

- Che l'oblazione risulta congrua e ammonta a € 1.524,31 ed è stata versata con bollettini di c/c n. 255000 (intestato all'ammine P.I.) come di seguito:

versamento di	Data versamento	N° bollettino
£. 537.000	26.03.1986	457
£. 555.000	07.08.1986	551
£. 750.000	17.07.1989	986
€ 296,00	01.12.2006	695

ed € 277,00 in data 01.12.2006 n. 692, sul c/c n. 22962807 intestato al servizio tesoreria del Comune di Giugliano in Campania (quale parte del versamento di € 940,80 in data 01.12.2006 n. 692, sul c/c n. 22962807 intestato al servizio tesoreria del Comune di Giugliano in Campania);

Che gli oneri concessori sono congrui ed ammontano a € 371,70 in data 01.12.2006 n. 692, sul c/c n. 22962807 intestato al servizio tesoreria del Comune di Giugliano in Campania (quale parte del versamento di € 940,80 in data 01.12.2006 n. 692, sul c/c n. 22962807 intestato al servizio tesoreria del Comune di Giugliano in Campania);

Si rilascia per gli usi consentiti e con ogni riserva dell'esito e completamento dell'istruttoria essendo il procedimento amministrativo per il rilascio o diniego della concessione in sanatoria, non ancora definito e fatti salvi tutti i provvedimenti sanzionatori che dovessero intervenire a seguito di ulteriori abusi in futuro accertati.

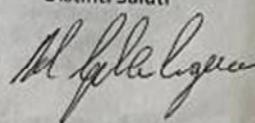
Giugliano 28.02.2007

Ufficio Condono Edilizio
Geom. Pezzella [signature]

Il Responsabile del Servizio
Arch. Manlio Tameo



- Le richieste agli enti competenti per il nulla osta sono state trasmesse anche al Comune di Giugliano, ma all'interno della documentazione allegata alla pratica di C.E. in Sanatoria non sono stati rivenute risposte in merito.

Riferimenti: Pratica di Condono n°10559 del 28/03/1986 legge 47/85
PERVENUTO FRONT OFFICE CONDONO 20 MAG. 2011 COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA Protocollo Entrata N. 0028648 23/05/2011
Al Comune di Giugliano in Campania (Provincia di Napoli) SEDE
OGGETTO: Modello contenente autocertificazioni ed autodichiarazioni ai sensi del D.P.R. n.445/2000 per la definizione con rilascio del provvedimento formale, delle domande di sanatoria presentate ai sensi della Legge 47/1985. Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990 e contestuale richiesta di integrazione della documentazione ai sensi dell'art. 2, comma 38, della Legge n.662/1998. Richiesta di parere di cui all'articolo 32 della legge 28/02/1985n°47 per la valutazione della compatibilità paesistico ambientale.
Il sottoscritto: [redacted] nato a Pozzuoli il 26/11/1971 - In qualità di proprietario.
Con riferimento alla Delibera della G.C. N°153/2010 e successiva proroga N.394 del 14/12/2010, trasmette la sotto elencata documentazione. <ul style="list-style-type: none"> • COPIA c/c 83130648 DIRITTA SAGRETTA F. 100/00 • Modello di autocertificazione Parte Prima, compilato; • Modello di autocertificazione Parte Seconda, compilato. • N°5 copie fascicolo da inviare alla soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia completo di tutto quanto richiesto dal Protocollo d'Intesa tra quest'ultima e la Regione Campania. • Copia atto di proprietà dell'immobile oggetto di richiesta di sanatoria. • Copia della richiesta di parere su vincolo militare, inviata al Quartier Generale comando Scuole dell'A.M. III^ Regione Aerea - Bari , e copia della R/r. • Copia delle planimetrie 1:2000 con Inquadramento del PRG, VINCOLO PAESISTICO, VINCOLO MILITARE; ed identificazione dell'immobile e planimetria 1:500 con coni ottici fotografie. • Copia carta d'identità del sottoscritto. • Copia carta d'identità del Tecnico asseveratore.
Il tutto ad integrazione e completamento, salvo Vs. ulteriore richiesta, della pratica di cui all'intestazione.
Si ribadisce, di inoltrare la documentazione allegata indicata al terzo punto, per la richiesta di parere alla soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia.
Distinti Saluti 

[REDACTED]
Casella Postale 10 – Pozzuoli -
80078 (Na)

Spett.le Quartier Generale
del Comando Scuole dell'A.M. III^a Regione Aerea
Bari
C.a. Cap. Coppola

Oggetto: richiesta di parere preventivo su "Vincolo Militare" a pratica di condono n°10559 del 28/03/1986 ex lege 47/85 - Comune di Giugliano (Na).

Mi riferisco all'oggetto e richiedo parere preventivo relativo all'immobile sito nel Comune di Giugliano, Via Licola Mare, civ. 118.

L'unità immobiliare, realizzata nel 1975, è posta al piano terra ed ha un'altezza dal suolo stradale di mt3,30.

L'appartamento è parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, ma la sanatoria è richiesta esclusivamente per l'immobile in argomento posto al piano terra ed identificato al N.C.E.U. con Foglio 83, num, 423, Sub. 8.

L'unità immobiliare su descritta è soggetta al vincolo Militare Radar di Licola Zona C.

Il corpo di fabbrica è situato nelle vicinanze di Via Licola Mare ed è inserito in un'area densamente abitata; dista circa 250mt dalla linea di costa e circa 1000mt dal perimetro della Area Radar Licola Zona A.

Ritenendo che l'immobile in argomento risulti sia per posizione, sia per altezza ininfluente per il vincolo a cui l'area è soggetta,

RICHIEDO

vostro parere favorevole da allegare alla pratica di condono di cui all'oggetto.

Allego:

- rilievi fotografici dell'immobile;
- planimetria con coni ottici relativi alle fotografie allegate;
- grafici dell'immobile;
- corografia con indicazione del vincolo ed ubicazione dell'immobile;

Pozzuoli 27/04/2011
in fede

[REDACTED]



Il tecnico
Geom. Danilo Sardo

N. Raccomandata 14463975663-2



Posteitaliane
EPIS 16/EP1805 - Mod. 02 P - ANO 04/0000/000000 - Ed. 11/06/09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
 È vietato introdurre denaro o valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	D.G. Corrado Scungis Di Pas. A. 283		
	DESTINATARIO	3	
	VIA / PIAZZA	L.G. B. GONNINO	
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
			70054 BARI BA
MITTENTE	[Redacted]		
	MITTENTE	[Redacted]	
	VIA / PIAZZA	[Redacted]	
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
			[Redacted]

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
 Contrassegnare la casella interessata

Via aerea A.R.
 Assegno € _____ (in cifre)

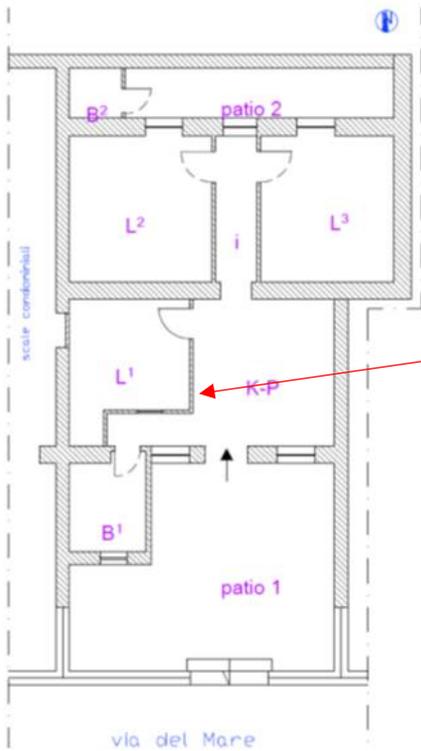
Prez. 40094 Sez. 04 Operaz. 0221
 Causale: R 13/05/2011 16:35
 Peso gr.: 125 Tariffa € 5,55 Affr. € 5,55
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

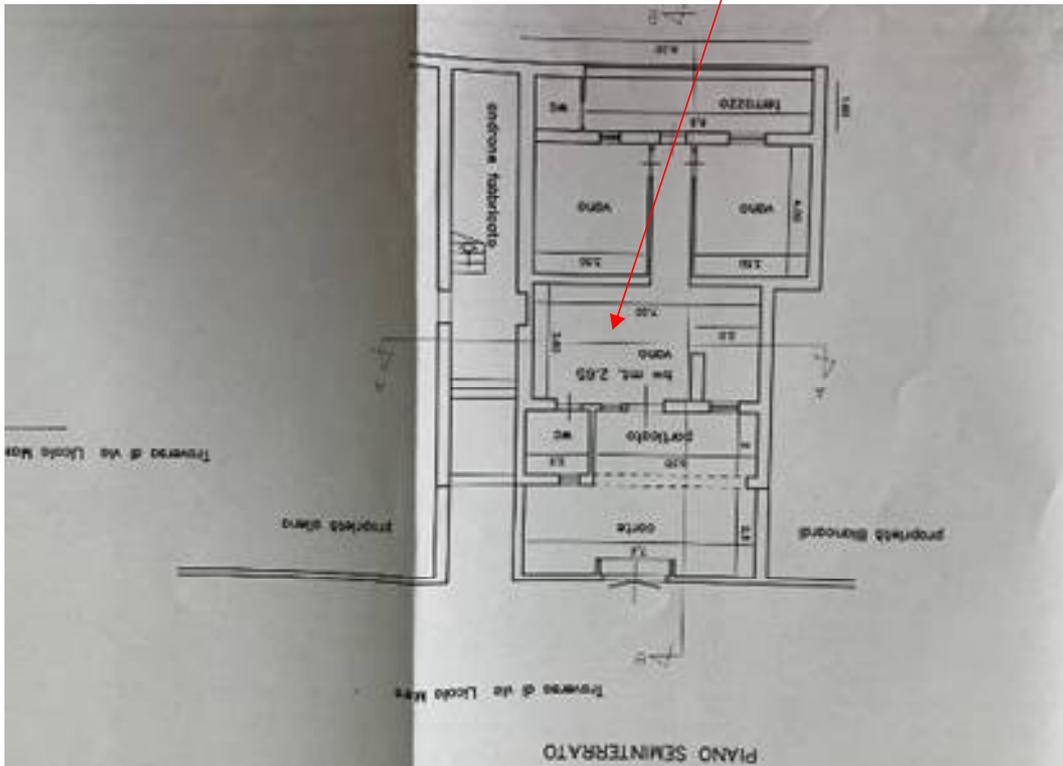
(cfr. Allegato C – Autorizzazioni edilizio-urbanistiche).

Cfr. grafici di seguito allegati



Diversa distribuzione degli spazi interni

Stato di fatto



Grafici allegati alla CE in Sanatoria prot. n° 10559

L'immobile presenta attualmente, rispetto ai titoli autorizzativi:

- una diversa distribuzione degli spazi interni.

▪ Ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile di cui si tratta, tenendo conto che la pratica di concessione edilizia in sanatoria non risulta ancora definita è necessario il ripristino dello status quo ante come da grafici allegati al titolo; si elencano di seguito i costi da sostenere:

Costi per la redazione della CILA per opere a farsi

€2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica e per direzione lavori

€ 258,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano

TOT € 3.172,20 + € 258,00 = €3.430,00

Costi per la demolizione delle difformità e ripristino dello status quo ante

€2.500,00 + IVA corrente

TOT €3.050,00

Costi per l'Aggiornamento Catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 Tributi all'Agenzia delle Entrate

TOT €430,64

Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT €634,40

Totale: €3.430,00 + €3.050,00 + €430,64 + €634,40 = €7.545,04

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

2.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

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

LOTTO UNICO: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via del Mare (ex via Marina di Licola) –

appartamento piano terra

NCEU foglio 83 p.la 423 sub 8

categoria A/3 cl.1 consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 227,24

L'immobile è occupato dal Sig. (Nigeria, 08/04/1990) e residente nell'immobile oggetto di esecuzione in virtù di contratto di locazione sottoscritto dalle parti in data dell'1/02/2019. Detto contratto di locazione risulta registrato in data 06/02/2019 col n. 19T000514000RI; la durata è di 3+2, fino al 02/02/2022, per un importo di € 3.600,00 annui.

Il contratto di locazione è stato regolarizzato successivamente alla trascrizione del pignoramento pertanto risulta non opponibile al procedimento.

Il canone di locazione di mercato dell'immobile oggetto di perizia si attesta intorno a € 250,00 mensili.

L'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante può essere stimata in € 250,00 mensili.

L'immobile **LOTTO UNICO** non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- non sono state rilevate pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- non sono stati rilevati procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non è istituito un regolamento condominiale
- non sono emersi atti impositivi di servitù sui beni pignorati

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Oneri condominiali: nessuno

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

- 1) Nel ventennio anteriore la trascrizione del presente pignoramento, il bene staggito è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 24/10/2018 ai nn. 47304/36451 a favore dicon sede in Roma e contro (Pozzuoli, 26/11/1971) e (Pozzuoli, 27/06/1973), gravante sull'immobile oggetto della procedura;

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 23/03/2007 nn. 22919/7601, nascente a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto del Notaio D'Anna del 21/03/2007 rep. nn. 94999/34305 in favore di_con sede in Roma e contro
(Pozzuoli, 26/11/1971) e (Pozzuoli, 27/06/1973), gravante sull'immobile oggetto della procedura.

2) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali:

- Essendo state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia agli atti è necessario:

Costi per la redazione della CILA per opere a farsi

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica e per direzione lavori

€ 258,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano

TOT € 3.172,20 + € 258,00 = € 3.430,00

Costi per la demolizione delle difformità e ripristino dello status quo ante

€ 2.500,00 + IVA corrente

TOT € 3.050,00

Costi per l'Aggiornamento Catastale

€ 300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 50,00 Tributi all'Agenzia delle Entrate

TOT € 430,64

Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti

€ 500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT €634,40

Totale: €3.430,00 + €3.050,00 + €430,64 + €634,40 = €7.545,04

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

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

2.10 Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle ricerche effettuate non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

2.11 Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nessuna.

2.12 Valutazione dei beni

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.

LOTTO UNICO: immobile in Giugliano in C. (NA) alla via del Mare (ex via Marina di Licola) –

appartamento piano terra

NCEU foglio 83 p.IIa 423 sub 8

categoria A/3 cl.1 consistenza 4 vani, superficie catastale 113 mq, rendita € 227,24

O.M.I. 2° semestre 2020	Borsino immobiliare Provincia di Napoli
Abitazioni civili (zona suburbana: litoranea Licola-Varcaturo)	Abitazioni civili (zona suburbana: litoranea Licola-Varcaturo)
€/mq 730,00 - €/mq 1.100,00	€/mq 903,75

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

$$730,00 + 1.100,00 = 1.830,00/2 = 915,00 \text{ €/mq}$$

$$903,75 \text{ €/mq}$$

$$915,00 + 903,75 = 1.818,75/2 = 909,375 \text{ €/mq}$$

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%;
- 3) La superficie dei balconi o terrazzi viene considerata in ragione del 30%

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 con giardino 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

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		
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: $0,80 \times 0,97 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times$

$1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,80 = \mathbf{0,5349 = 0,54}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 909,375 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0,54 = 491,06 Euro/mq

Valore corretto = 491,00 Euro/mq

Superficie commerciale:

vani principali Superficie lorda (coeff. 1)	mq 83,00	mq 83,00
Superficie patio 1 Superficie lorda: coeff. 0.30 fino a 25 mq coeff. 0.10 oltre i 25 mq	mq 36,60 mq 25,00 mq 11,60	mq 7,50 mq 1,16
Superficie patio 2 Superficie lorda: coeff. 0.30 fino a 25 mq coeff. 0.10 oltre i 25 mq	mq 12,40 mq 3,72 mq 0,00	mq 3,72
Superficie commerciale		mq 95,38

Valore commerciale:

95,38 mq x €491,00 = €46.831,58

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

€46.831,58 – 10% = €42.148,42

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:

valore commerciale **€42.148,42**

Costi per la redazione della CILA per opere a farsi

€2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica e per direzione lavori

€ 258,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano

TOT € 3.172,20 + € 258,00 = €3.430,00

Costi per la demolizione delle difformità e ripristino dello status quo ante

€2.500,00 + IVA corrente

TOT €3.050,00

Costi per l'Aggiornamento Catastale

€300,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€50,00 Tributi all'Agenzia delle Entrate

TOT €430,64

Costi per la redazione dell'APE e del libretto degli impianti

€500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato spese incluse

TOT €634,40

Totale: €3.430,00 + €3.050,00 + €430,64 + €634,40 = €7.545,04

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

€42.148,42 - €7.545,40 = €34.603,22 (valore immobile decurtato delle spese)

Valore arrotondato: €35.000,00 – prezzo a base d’asta

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.

È stato acquisito il certificato di stato civile degli esecutati; (Pozzuoli, 26/11/1971) e (Pozzuoli, 27/06/1973) si sono sposati il 3/06/1995.

In data 13/03/2007 con atto del Notaio Susanna Ingrosso gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con decreto del Tribunale di Napoli, in data 06/02/2020 n. 727 è stata omologata la separazione consensuale.

(cfr – Allegato D – Certificato di matrimonio).

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. 54 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

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

Aversa, li 03/07/2021

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele V. Cimmino)