

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni Giudice Dott. CIRMA Antonio

Promossa da: .

Contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tecnico incaricato

Ing. Mauro PIERRO

Corso Europa, 72 - NAPOLI

Sommario

PREMESSA	3
ATTIVITÀ DEL C.T.U.	4
RISPOSTA AI QUESITI	4
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.	4
QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	8
QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	22
QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.	23
QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	23
QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	24
QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.	27
QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.	28
QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.	28
QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	28
QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	28
QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	28
QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	33
QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	33
ELENCO ALLEGATI	34
1. VERBALE DI SOPRALLUOGO	
2. VISURA CATASTALE STORICA	
3. PLANIMETRIA CATASTALE E STATO ATTUALE LUOGHI	
4. ATTO DI COMPRAVENDITA.	
5. ESTRATTO DI MAPPA, ZONE OMI	
6. RILIEVO FOTOGRAFICO	
7. ESTRATTO PRG SIT COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA	
8. ESTRATTO REGISTRO ATTO MATRIMONIO E CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICA	
9. CONCESSIONE IN SANATORIA E RELATIVA PRATICA RICHIESTA CONDONO, COMPUTO METRICO RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	

Relazione del consulente tecnico di ufficio

PREMESSA

Giudice dell'Esecuzione, Dott. Antonio CIRMA, con provvedimento del 4 Settembre 2021, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Ing. Mauro Pierro, con studio in Napoli al Corso Europa n. 72, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli al n° 14630 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n°11510, assegnando il seguente incarico:

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c.

Quesito 1: Identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

ATTIVITÀ DEL C.T.U.

Il sottoscritto con decreto del 4 Settembre 2021, è stato nominato CTU per la procedura R.G. 428/2019 del Tribunale di Napoli Nord. Il giorno 14 Settembre 2021, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per via telematica.

Al fine di effettuare le attività richieste e per poter procedere ai sopralluoghi presso i cespiti oggetto della presente procedura, lo scrivente acquisiva presso i competenti Uffici la documentazione catastale, notarile, ipotecaria ed urbanistica relativa agli immobili in oggetto.

Sulla scorta di tale documentazione e previo studio della stessa, il giorno 21 Ottobre 2021 alle ore 16,00 procedeva ad un primo sopralluogo presso l'immobile, al fine di esperire le necessarie operazioni peritali.

A tale sopralluogo presenziava la sig.ra xxxxxx, eseguita, il dott. xxxxxx avvocato costituito dall'esecutata e il dott. Antonio Piccolo in qualità di custode giudiziario della procedura.

Alla presenza dei suddetti, con il supporto delle relative planimetrie catastali, si procedeva al rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati, siti in Giugliano in Campania alla via Rannola n° 83/A.

RISPOSTA AI QUESITI

A conclusione della attività svolta e dello studio della documentazione acquisita in atti, il C.T.U. ritiene di poter così rispondere ai quesiti posti dal mandato:

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione in atti è completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

Risulta depositata in Cancelleria, la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta per incarico dell'avvocato del creditore procedente, dalla Dott.sa Maria PANTALONE BALICE notaio nei collegi riuniti di Campobasso Isernia e Larino, inerente la proprietà, libertà e disponibilità degli immobili siti in Giugliano in Campania, via Rannola 83/A, di proprietà xxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx.

Detta certificazione documenta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riguardante gli immobili pignorati, come descritto nella relazione notarile e di seguito riportato:

- *villetta sviluppatasi fra piano terra, primo e seminterrato, composta complessivamente di nove vani e mezzo catastali, confinante con via Rannola, con villetta di proprietà xxxxx e con proprietà xxxxx censita al Catasto Fabbricati al foglio 80, particella numero 737 sub. 1, Cat. A/7, classe 1, vani 9,5, R.C. euro 809,55 strada vicinale Rannola 83/A, piano T-1-S1. Detta unità immobiliare viene espropriata con le relative eventuali ragioni d'acqua, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze ed accessioni, con tutti i diritti nulla escluso ed eccettuato.*

La certificazione notarile risale fino all'atto di acquisto del terreno su cui sono stati edificati gli immobili, atto del 22 Giugno 1992 a rogito del notaio Vittorio Margarita, trascritto in data 2 Luglio 1992 ai nn. 25430/19292, quindi antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali dell'immobile sono riportati nella relazione ipocatastale.

Nella relazione notarile non sono riportati risultanze dell'estratto catastale storico, planimetria catastale ed estratto di mappa che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire ed allegare alla presente relazione (allegato 2 e 3).

Risultano depositati agli atti l'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio dell'esecutato. estratto catastale storico ed attuale in originale, che il sottoscritto ha provveduto ad allegare alla presente relazione (allegato 8).

Da tale documentazione si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con Teodosio Pietro (nato a Napoli il 10/10/1963) in data 4 Ottobre 1991. Nelle annotazioni è precisato che:

- "con atto in data in data 18/07/1996 N. Rep. 60883 del Dr. FERRARA MARIO notaio in NAPOLI gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 27/01/1998.
- Con sentenza del Tribunale di NAPOLI (NA) in data 23/03/2004 e' stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.
Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 12/11/2008

Quesito 1: Identificare i diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

L'esecutato risulta essere pieno ed esclusivo proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

All'esecutato i beni sono pervenuto, come da relazione notarile, nel modo seguente:

“L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania alla Via Rannola nr 83/A distinta al Catasto Fabbricati al foglio 80 particella 737 sub. 1 natura A7 di 9,5 vani al piano T-1-S è pervenuta alla signora xxxxx nata a xxxxx il xxxxx in regime di separazione di beni, dal signor xxxxx nato a xxxxx il xxxxx per la quota di un mezzo di proprietà e dai coniugi xxxxx nato a xxxxx l'xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx in regime di comunione legale per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, con atto di compravendita per notar Susanna Ingrosso di Pozzuoli del 21/10/2005 repertorio n. 44954, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 4/11/2005 ai nn. 60297 registro generale e 33161 registro particolare”.

E' stato acquisito l'atto di compravendita dall'esecutato, che è stato allegato alla presente relazione (allegato 4).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quanto in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti sopra riportati.

Per quanto inerente i beni pignorati, di seguito l'estratto dell'atto di pignoramento:

“Villetta sviluppantesi su piano terra, primo e seminterrato composta complessivamente di nove vani e mezzo catastali, confinante con Via Rannola, con villetta di proprietà xxxxx e con prorietà xxxxx, censita al catasto fabbricati al foglio 80, p.lla numero 737, sub. 1, cat. A/7, classe 1, vani 9,5, R.C. euro 809,55, strada vicinale Rannola 83/A, piano T-1-S1. Detta proprietà viene espropriata con le relative eventuali ragioni d'acqua, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze ed accessori, con tutti i diritti nulla escluso ed eccettuato”

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono riportati nella tabella di seguito:

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Sez	Foglio	Part.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	consistenza	Superficie Catastale	Rendita
E054		80	737	1		A/7	1	9,5	Totale 268 mq. Totale senza superfici scoperte 262 mq	€ 809,55

I dati sopra riportati (invariati rispetto alla data del pignoramento) coincidono con quelli menzionati nell'atto di pignoramento.

Si è provveduto ad acquisire estratto di mappa (allegato 5) della particella su cui è edificato l'immobile. L'area di sedime destinata al fabbricato coincide con quella rilevata da aerofotogrammetrie estratte da internet (google Maps, vedi immagini di seguito riportate).



Figura 1- Aerofotogrammetria

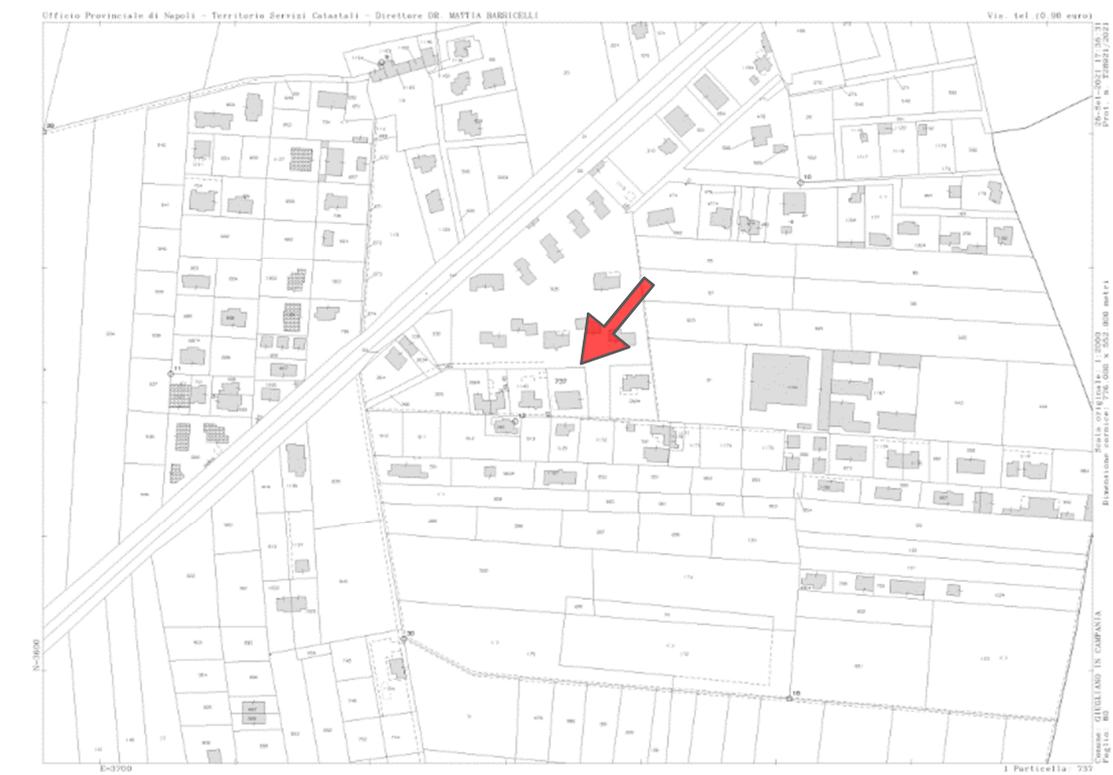


Figura 2- Estratto di Mappa

I beni oggetto di pignoramento per le loro caratteristiche, in fase di vendita possono formare un unico lotto.

Di seguito si procede alla loro identificazione:

LOTTO UNICO

Appartamento individuato dai seguenti dati catastali:

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Sez	Foglio	Part.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	consistenza	Superficie Catastale	Rendita
E054		80	737	1		A/7	1	9,5	Totale 268 mq. Totale senza suoeffici scoperte 262 mq	€ 809,55

L'immobile presenta i seguenti confini:

- A nord confina con strada di accesso traversa Via Rannola
- Ad est confina con sub. 2 stessa particella
- A sud confina con confina con strada di accesso traversa Via Rannola
- Ad Ovest confina con p.IIa 1140

Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Le operazioni peritali si sono svolte presso l'immobile pignorato, previa comunicazioni di rito, nel giorno 21 Ottobre 2021 alle ore 16,00.

In occasione del sopralluogo, del quale si allega il verbale (Allegato 1), sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici.

Si è provveduto ad acquisire la visura catastale (attuale e storica) (Allegato 2) degli immobili pignorati, da cui si evince che gli immobili sono siti in Giugliano in Campania, alla via Rannola n° 83/A e risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Napoli con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI										
Comune	Sez	Foglio	Part.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	consistenza	Superficie Catastale	Rendita
E054		80	737	1		A/7	1	9,5	Totale 268 mq. Totale senza superfici scoperte 262 mq	€ 809,55

I dati reali ed attuali dei beni coincidono con quelli riportati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. A valle dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, si è provveduto a redigere planimetria dei luoghi di causa (allegato 3).

1. Descrizione della zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati

Gli immobili oggetto del pignoramento ricadono, come precedentemente precisato, nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Rannola n.ro 83/A, zona Rannola, vicino zona Varcaturato del comune di Giugliano, in prossimità della strada provinciale Licola Patria e di via Madonna del Pantano.

La zona Rannola è una zona periferica del comune di Giugliano in Campania, caratterizzata principalmente da zona agricola ed insediamenti abitativi tipo villette con giardino.

2. Descrizione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato

Gli immobili oggetto della procedura si trovano all'interno di una villetta bifamiliare costituita da 2 piani fuori terra con annessi giardini di pertinenza.



Figura 3 – Vista dall'alto dell'edificio

All'edificio, che si trova a via Rannola 83/A, si può accedere da 2 traverse di Via Rannola, strade che asservono gli edifici residenziali costruiti nella zona.

In particolare dalla traversa più a nord (zona prospiciente parte posteriore dell'edificio) si può accedere a complesso immobiliare attraverso un passo carrabile, dalla traversa più a

sud si può accedere all'immobile attraverso un passo pedonale (zona prospiciente parte anteriore dell'edificio e giardino) .

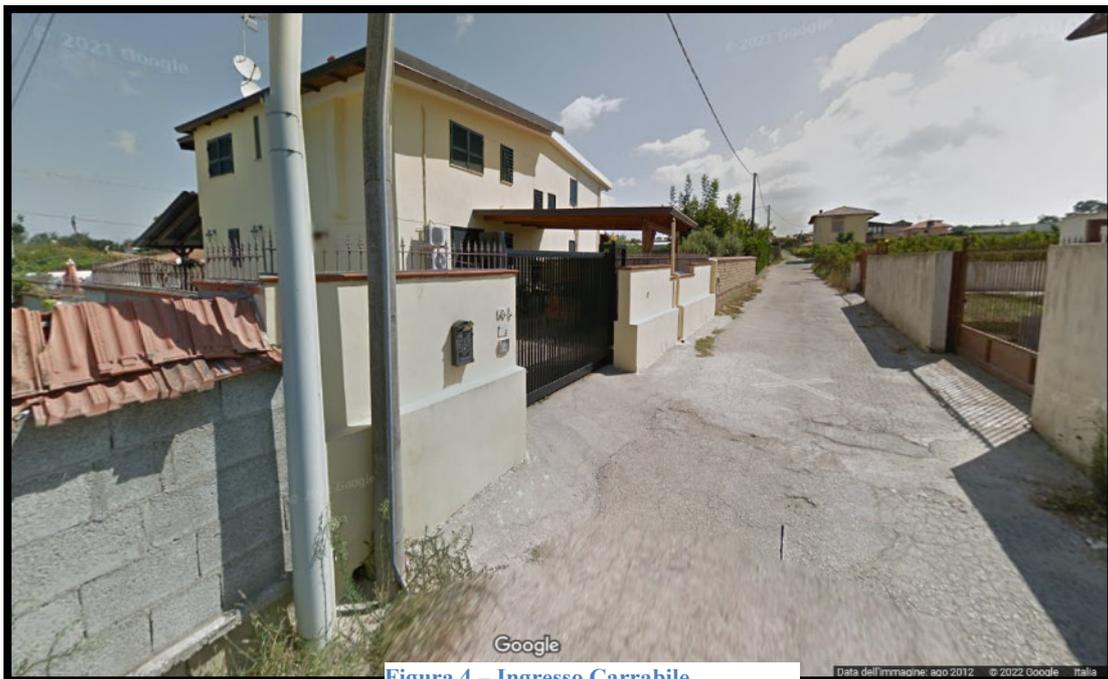


Figura 4 – Ingresso Carrabile



Figura 5 - Vista Edificio Esterna

Il corpo di fabbrica è presumibilmente costituito in cemento armato, con solai presumibilmente in latero-cementizio. Le caratteristiche dell'edificio sono di tipo civile con prospetti intonacati.

L'edificio nel suo complesso risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

3. Descrizione dell'immobile pignorato

3.1. Lotto Unico

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, come detto è parte di una villetta bifamiliare, in particolare la parte di villetta oggetto della procedura occupa, guardando l'edificio da sud verso nord, la parte destra del villino bifamiliare,.

L'immobile attualmente è adibito ad uso di tipo abitativo, coerentemente con quanto previsto dalla sua categoria catastale.

L'appartamento si sviluppa su tre piani, 1 piano seminterrato e due fuori terra, e presenta i seguenti confini.

- A nord confina con strada di accesso traversa Via Rannola
- Ad est confina con sub. 2 stessa particella
- A sud confina con confina con strada di accesso traversa Via Rannola
- Ad Ovest confina con p.lla 1140

Si è provveduto a redigere planimetria dello stato attuale dei luoghi in base ai rilievi metrici effettuati in fase di sopralluogo, la relativa planimetria è ripotata nelle figure di seguito ed è allegata alla presente relazione (allegato 3).

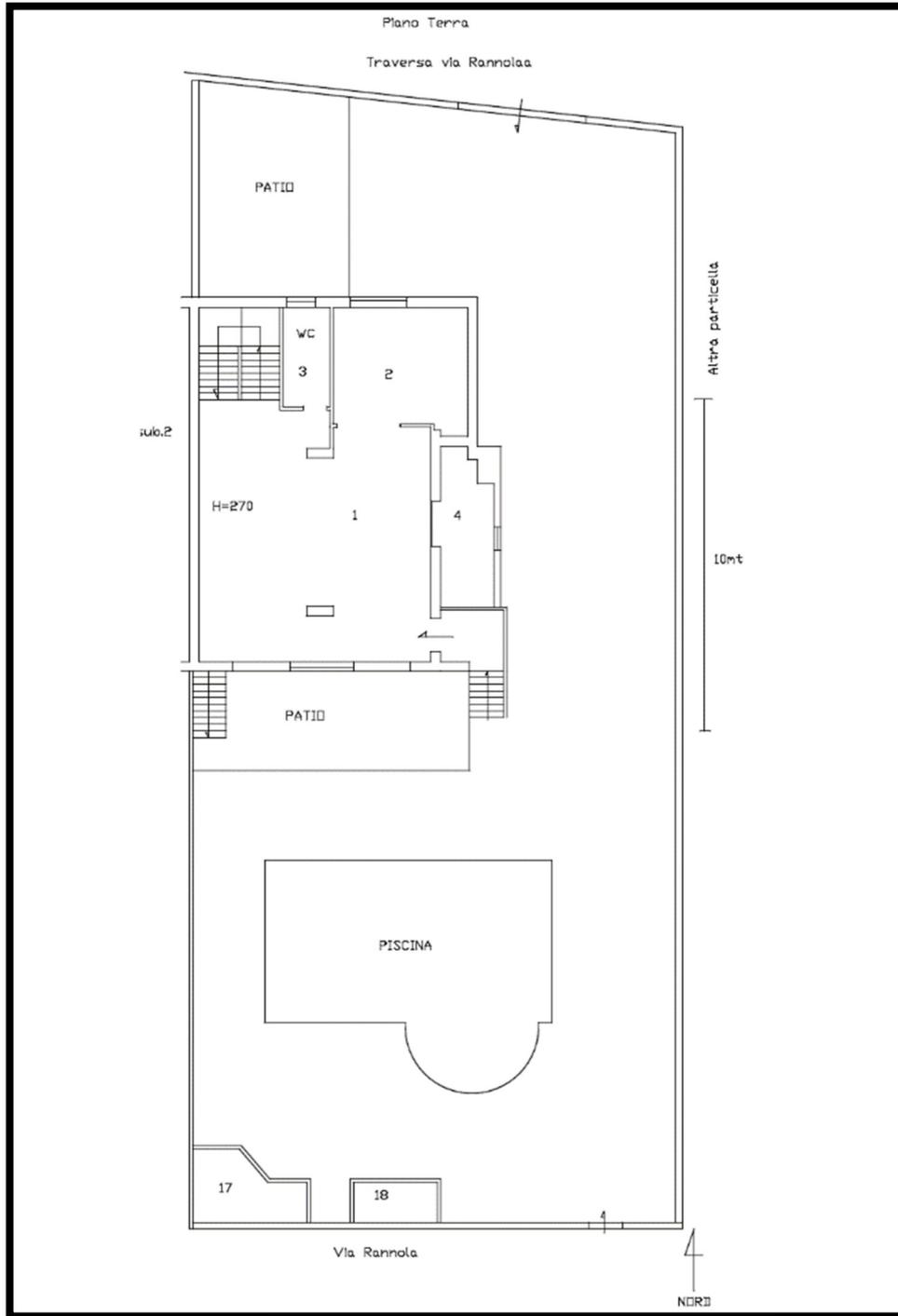


Figura 6 – Planimetria Piano terra Stato Attuale

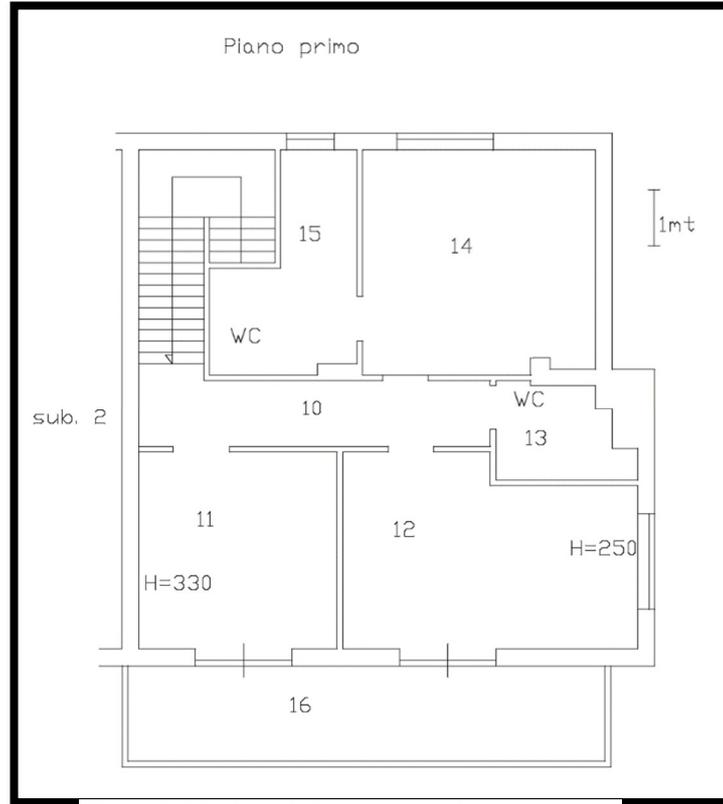


Figura 7 – Planimetria Piano primo Stato Attuale

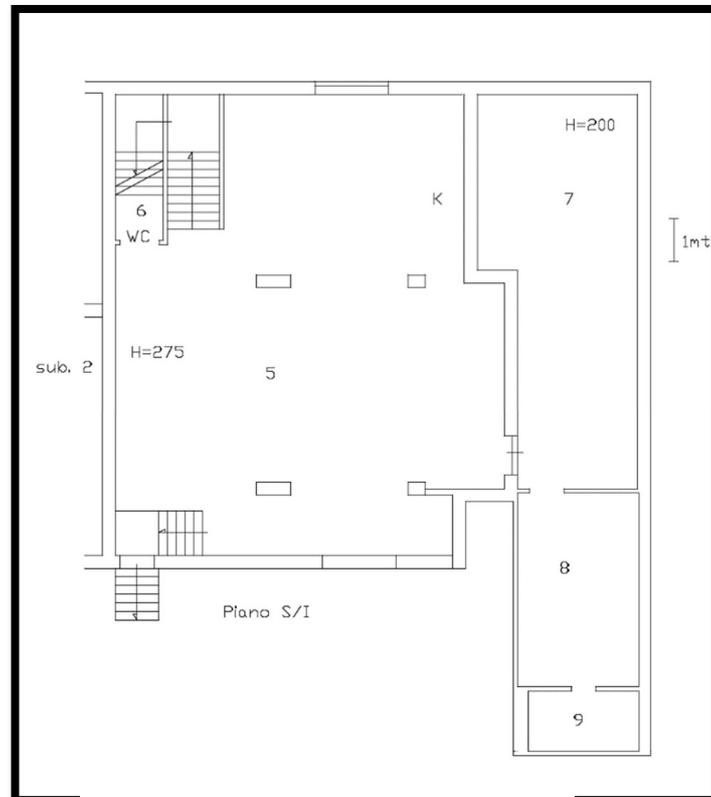


Figura 8 – Planimetria Piano S/I Stato Attuale

La planimetria dello stato dei luoghi risulta sovrapponibile a quella presente al catasto, a meno delle differenze riportate in calce ed evidenziate in rosso nelle planimetrie che seguono:

Piano terra:

Parte del patio che costituiva l'ingresso della villetta, è stato chiuso realizzato un bagno con relativa finestra (individuato con id.4) asservito ad una delle stanze del piano.

Al centro del giardino pavimentato prospiciente il lato sud dell'edificio è stata realizzata una piscina. Nell'angolo sud-ovest della proprietà in prossimità del muro di separazione con via Rannola sono stati inoltre realizzati un locale spogliatoio ed un locale deposito (individuati con id.17 e id.18).

Sono stati realizzati due patii in legno, uno prospiciente la facciata principale rivolta a sud destinata ad uso living ed uno prospiciente la facciata rivolta a nord destinata ad uso ricovero auto.

L'ingresso carrabile è stato realizzato al confine nord della proprietà, diversamente da quanto disegnato sulla planimetria catastale, dove era previsto lungo il confine sud.

Al confine sud è invece presente un ingresso pedonale.

E' stata inoltre realizzata una piccola cassa scale lungo il lato est della proprietà, per permettere l'accesso al piano seminterrato direttamente dal giardino.

E' stato eliminato l'ingresso carrabile previsto dalla planimetria catastale che portava al piano seminterrato dell'immobile, sostituito con locali deposito realizzati sotto il livello del manto stradale.

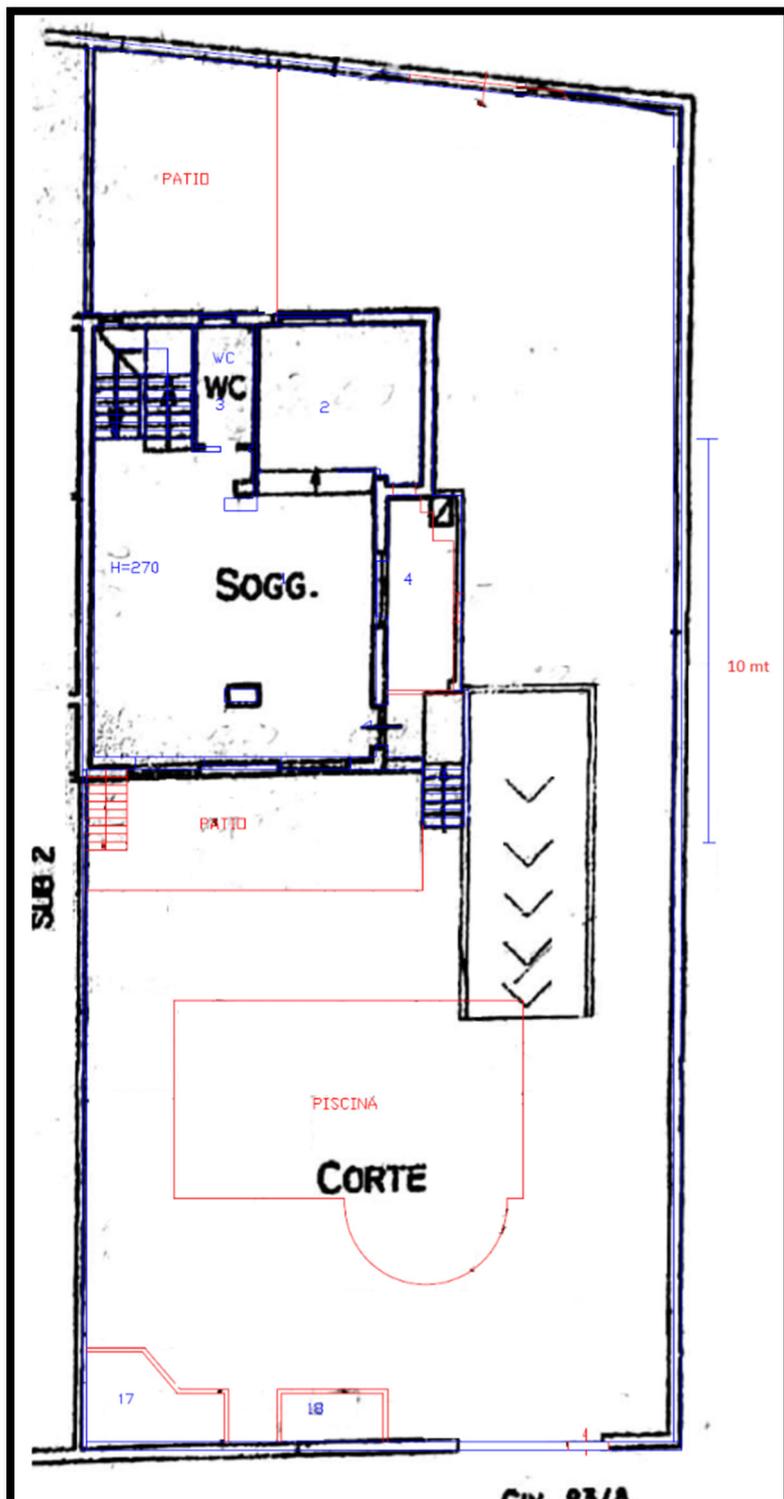


Figura 9 Sovrapposizione stato attuale-planimetria catastale piano terra

Piano Primo:

Non sono emerse differenze rilevanti, l'unica difformità riguarda la posizione del muro di separazione tra il corridoio e le stanze esposte a sud, che risulta costruito traslato verso sud, a favorire la dimensione del corridoio.

Di seguito si riportano le superfici nette calpestabili dei singoli ambienti interni dell'appartamento:

ID	Ambiente	m ² (netti)
	Piano terra	
0	Patio ingresso	3,75
1	Soggiorno	50,99
2	Stanza 1	14,42
3	Bagno 1	4,20
4	Bagno 2	7,39
	Cassa scale	7,00
	Piano S/I	
5	Tavernetta/Cucina	82,06
6	Bagno 3	3,84
7	Deposito 1	29,32
8	Deposito 2	12,60
9	Deposito 3	3,57
	Piano Primo	
10	Corridoio	7,70
11	Stanza 2	12,76
12	Stanza 3	17,66
13	Bagno 4	3,76
14	Stanza 4	16,22
15	Bagno 5	7,63
	Totale	284,87
16	Balcone primo piano	14,29
17	Spogliatoio	5,89
18	Deposito esterno	3,00
	Giardino Pavimentato	398,04

Nb: l'id riportato nella prima colonna identifica la stanza sulla planimetria redatta e sopra riportata.

Nella tabella che segue si riporta inoltre un prospetto ricapitolativo in cui si riassumono il totale delle superfici nette (calpestabile) e delle superfici commerciali (come da D.I. del 23/3/1998 n. 138, Allegato C, vedi quesito 12) rilevate in base alle misurazioni effettuate:

Tipologia superficie	Mq
Netta Interna (Calpestabile)	277,87
Netta Balconi	14,29
Giardino Pavimentato	398,04
Commerciale coperta	249,86
Commerciale totale	267,43

Alla villa si può accedere dal lato nord dell'edificio attraverso un passo carrabile o dal lato sud attraverso un passo pedonale.

La villa presenta un ampio giardino pavimentato che costeggia i lati nord est e sud dell'immobile.



Figura 12 – Patio lato sud

Sul lato nord è presente un patio ad uso prevalentemente ricovero auto, non presente nella planimetria catastale e nella planimetria di progetto

Sul lato sud, dove si sviluppa gran parte del giardino, è presente un ulteriore patio ad uso living, una piscina e due locali coperti destinati rispettivamente a spogliatoio ed a piccolo deposito.

Sotto il patio è presente una piccola cassa scale per accedere direttamente al piano S/I.

Patio, piscina, locali coperti e cassa scale non sono presenti nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale.



Figura 13 – Patio lato sud

Alla villa si accede da una piccola rampa di scale prospiciente il lato sud dell'immobile che porta ad un piccolo patio.



Figura 14 - Vista Ingresso Immobile

Entrando nella villa si accede ad un grande locale adibito a soggiorno da cui si accede alla cassa scale utilizzata per accedere agli altri piani dell'edificio, al bagno1 ed alla stanza1. Dalla stanza1 si accede al bagno2, di uso esclusivo della stanza. Tale bagno non è presente nella planimetria catastale e di progetto dell'immobile, dove da progetto era previsto un piccolo patio coperto prospiciente l'ingresso dell'immobile.

Salendo la cassa scale si accede al corridoio del primo piano. L'intero piano è adibito a zona notte.



Figura 15 – Corridoio piano primo

Attraverso il corridoio procedendo da destra verso sinistra, si può accedere alla stanza2 alla stanza3 al bagno4 ed alla stanza4. Dalla stanza quattro si accede al bagno5 di uso esclusivo della stanza.



Figura 16: Camera da Letto 3

Dalla stanza2 e stanza3 si accede all'unico balcone della villa, che si trova al lato sud dell'immobile.



Figura 17: Balcone piano primo

Scendendo la cassa scale dal piano terra si accede al piano seminterrato dove si trova un ampio locale adibito a tavernetta con angolo cucina a vista.

Di fianco alla parete adibita a cucina è presente un grande camino.

Da questo locale si accede ad un piccolo bagno5 ricavato sotto la cassa scale. Questi locali hanno una altezza di 2,75 mt e sono dotati di finestroni posti ad una altezza di circa 2 metri.

Sempre dalla tavernetta è possibile inoltre accedere ai locali adibiti a deposito1 deposito2 e deposito3 che hanno una altezza di 2 mt, in quanto realizzati sotto il livello del manto stradale. Deposito2 e deposito3 non sono presenti nelle planimetrie catastale e di progetto. Nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale al loro posto era inizialmente prevista una rampa carrabile per accedere al locale deposito 1.

Sul lato sud della tavernetta è presente una piccola cassa scale per accedere al giardino direttamente dal piano seminterrato, anche questa non presente nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale.

I serramenti interni dell'appartamento sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in vetro e legno.

I balconi e le finestre dell'intero appartamento sono dotate di scuri di sicurezza esterni in ferro.

La pavimentazione dell'intero immobile è costituita di mattonelle ceramiche.

Le pareti dell'appartamento sono rifinite in tinteggiatura civile, mentre le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con mattonelle ceramiche fino ad una altezza di circa 2,80 mt.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto tv, impianto citofonico e di impianto di riscaldamento autonomo. Tutte le stanze del primo piano sono dotate di aria condizionata.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento risulta in discrete condizioni, ad eccezione dei locali deposito2 e deposito3 del seminterrato e del bagno3 del primo piano, dove sono presenti evidenti segni di infiltrazione.

Si allega rilievo fotografico (Allegato 7).

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Si è provveduto ad acquisire visura catastale e storica degli immobili (allegato 2).

Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato edificato su appezzamento di terreno riportato nel catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania al foglio 80, p.IIa 620.

Si allega alla presente relazione, estratto di mappa della relativa particella (allegato 5).

Di seguito si riporta la storia catastale dell'immobile:

La prima registrazione a catasto fabbricati risulta essere datata al 27/03/2002 con dati derivanti da “COSTITUZIONE del 27/03/2002 protocollo n. 198826 in atti dal 27/03/2002 COSTITUZIONE (n. 2512.1/2002)”.

Sempre in data 27/03/2002, risulta una variazione catastale con motivazione “VARIAZIONE del 27/03/2002 protocollo n. 198903 in atti dal 27/03/2002 CLASS. PROP. CON RETTIF. CONSIST. (n. 2512A.1/2002)”

In data 09/11/2015, risulta una variazione catastale con motivazione “Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”

Non risultano variazioni dei dati catastali “essenziali” successive alla data del pignoramento. Risultano versate al catasto le relative planimetrie catastali, e relativo elaborato planimetrico, allegate alla presente relazione peritale.

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO : – piena ed intera proprietà di **Villetta** ubicato in **Giugliano in Campania**, provincia di Napoli, alla **via Rannola 83/A**, costituita da **3 piani di cui 2 fuori terra con relativo giardino pavimentato che costeggia 3 lati dell'edificio**. Confini: a nord con strada di accesso traversa Via Rannola, ad est con sub. 2 stessa particella, a sud con strada di accesso traversa Via Rannola, ad Ovest con p.lla 1140. E' riportato nel **C.F.** del **Comune di Giugliano in Campania (E054)** al **foglio 80, p.lla 737 sub 1**; Il descritto immobile non risulta conforme all'attuale consistenza catastale; L'edificio è stato costruito in assenza di licenza edilizia, successivamente è stata rilasciata in data 15/11/2005 **Concessione in Sanatoria n. 10561/SAN/95 del 2005. Sono stati realizzati ulteriori abusi** successivamente al rilascio della concessione in sanatoria **non sanabili**. PREZZO BASE euro **284.000,00 (euro duecentootantaquattromila)** [arrotondato ai mille euro].

Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Come da risultanze della relazione notarile, l'intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto della relazione, “è pervenuta alla signora xxxxx nata a xxxxx il xxxxx in regime di separazione di beni, dal signor xxxxx nato a xxxxx il xxxxx per la quota di un mezzo di proprietà e dai coniugi xxxxx nato a xxxxx l'xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx in regime di comunione legale per la quota di un

quarto di proprietà ciascuno, con atto di compravendita per notar Susanna Ingrosso di Pozzuoli del 21/10/2005 repertorio n.44954, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 4/11/2005 ai nn. 60297 registro generale e 33161 registro particolare”.

“Ai signori xxxxx nato a xxxxx il xxxxx coniugato in regime di separazione dei beni e xxxxx nato a xxxxx l’xxxxx coniugato in regime di comunione legale, in parti uguali tra loro, la zonetta di terreno in Giugliano in Campania distinta in Catasto al foglio 80 particella 620 di are 10.62, è pervenuta dal signor xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, con l’atto di compravendita per notar Vittorio Margarita di Napoli del 22/6/1992, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli2 il 2/7/1992 ai nn. 25430 registro generale e 19292 registro particolare.”

Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Lo stabile cui fa parte l’immobile risulta costruito in data successiva al 1.9.1967.

In particolare l’edificio risulta costruito in assenza di concessione edilizia, successivamente è stata presentata in data 03/03/1995 al comune di Giugliano in Campania domanda di concessione in sanatoria prot. n. 10561.

La Concessione in sanatoria è stata rilasciata dallo stesso Comune di Giugliano in Campania, in data 15/11/2005 al numero 10561/SAN/95 del 2005 .

L’intera pratica di condono, acquisita presso l’ufficio condoni del Comune di Giugliano in Campania e la relativa concessione in sanatoria è stata allegata alla presente relazione (allegato 9)

Gli immobili risultano conformi alle planimetrie riportate nella planimetria di progetto e nella planimetria catastale a meno delle difformità già evidenziate in risposta al quesito riguardante la descrizione dell’immobile e riportate nuovamente di seguito.

Piano terra:

In corrispondenza di parte del patio coperto che costituiva l’ingresso della villetta, è stato realizzato un bagno con relativa finestra asservito ad una delle stanze del piano, individuato nella planimetria dello stati dei luoghi con id. 4).

Al centro del giardino pavimentato prospiciente il lato sud dell’edificio è stata realizzata una piscina; nell’angolo sud-ovest della proprietà in prossimità del muro di separazione con via

Rannola sono stati realizzati un locale spogliatoio ed un locale deposito (individuati nella planimetria dello stato dei luoghi con id.17 e id.18).

Sono stati realizzati due patii in legno, uno prospiciente la facciata principale rivolta a sud destinata ad uso living ed uno prospiciente la facciata rivolta a nord destinata ad uso ricovero auto.

L'ingresso carrabile dell'immobile è stato realizzato al confine nord della proprietà, diversamente da quanto previsto da planimetria catastale e di progetto, dove era disegnato lungo il confine sud.

Al confine sud è invece presente un ingresso pedonale.

E' stata inoltre realizzata una piccola rampa di scale lungo il lato est della proprietà, per permettere l'accesso al piano seminterrato direttamente dal giardino.

Piano Seminterrato:

E' stato eliminato l'ingresso carrabile riportato nella planimetria catastale per accedere al piano seminterrato dell'immobile, dove sono ora presenti 2 locali deposito realizzati sotto il livello del manto stradale.

Dal SIT estratto dal sito del comune di Giugliano in Campania (vedi figura di seguito ed Allegato 7) la zona dove insiste l'edificio risulta essere di tipo E1, denominata come "zona Agricola Normale". Demo del Certificato di destinazione d'uso con realtivo estrato del PRG del comune di Giugliano in Campania è riportato in allegato (allegato 7).

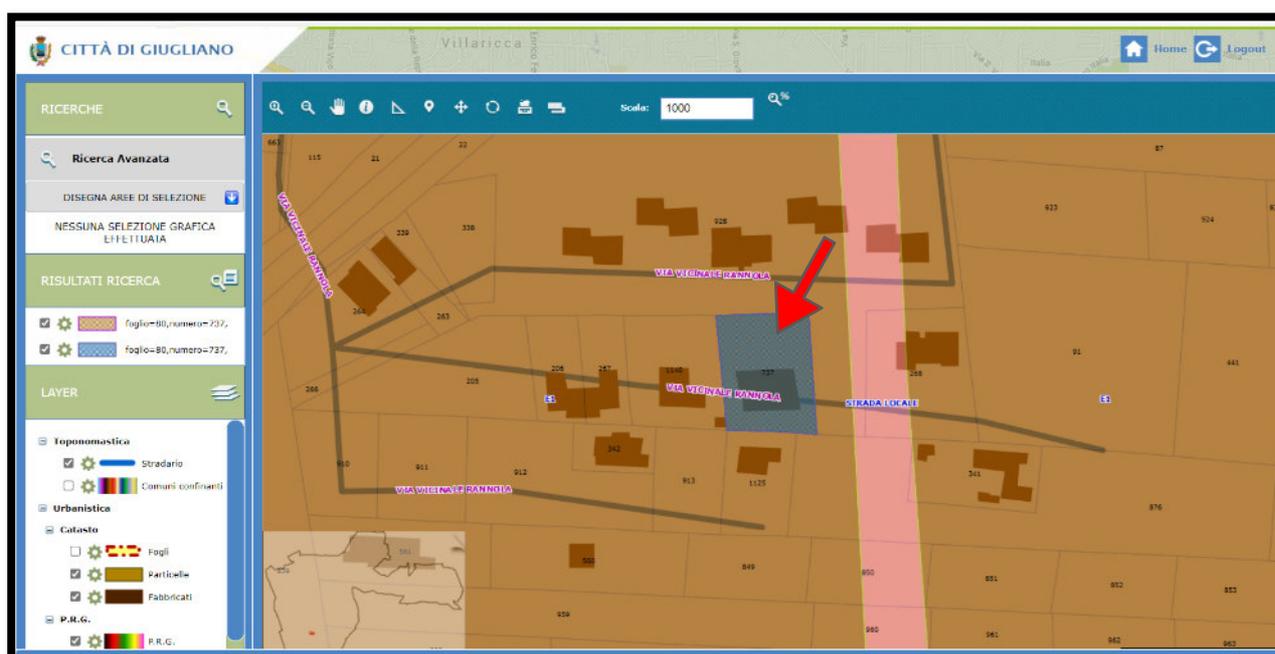


Figura 18 – Estratto SIT Comune di Giugliano

Dalle aerofotogrammetrie estratte sempre dal SIT del Comune di Giugliano in Campania riportate di seguito, si può evincere che tali difformità sono state molto probabilmente realizzate tra il 2007 ed il 2009.

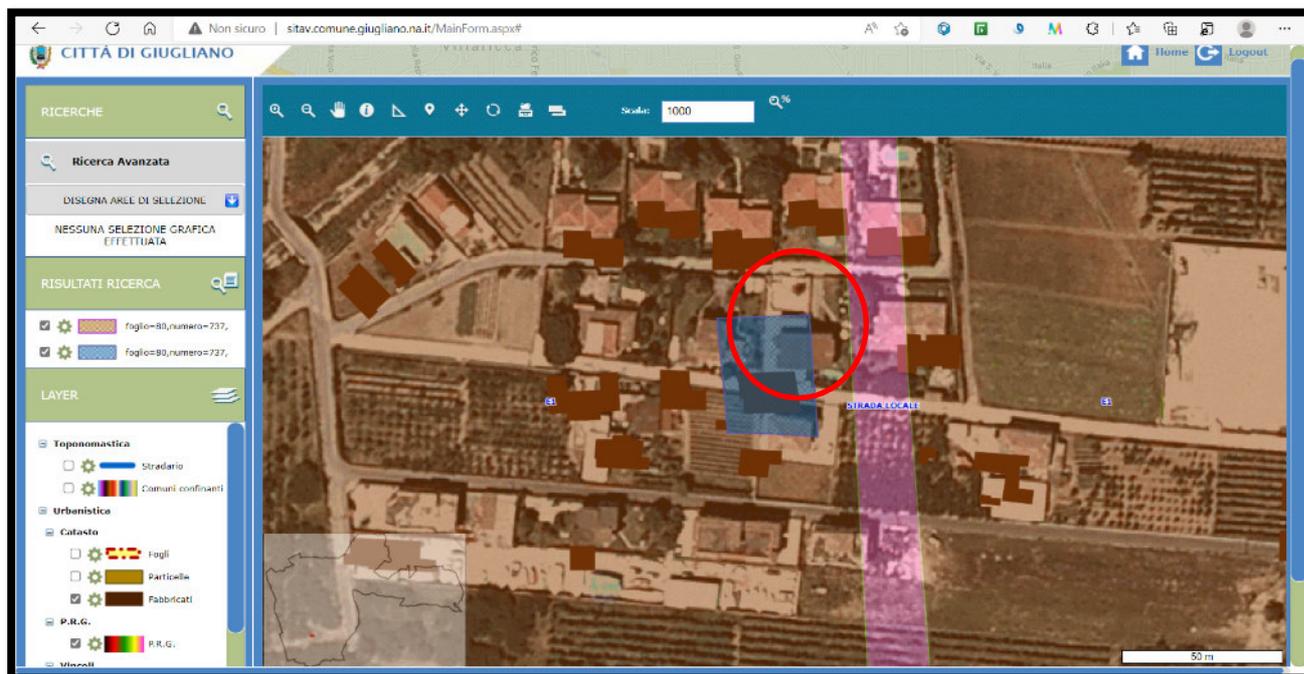


Figura 19: Aerofotogrammetria particella anno 2007

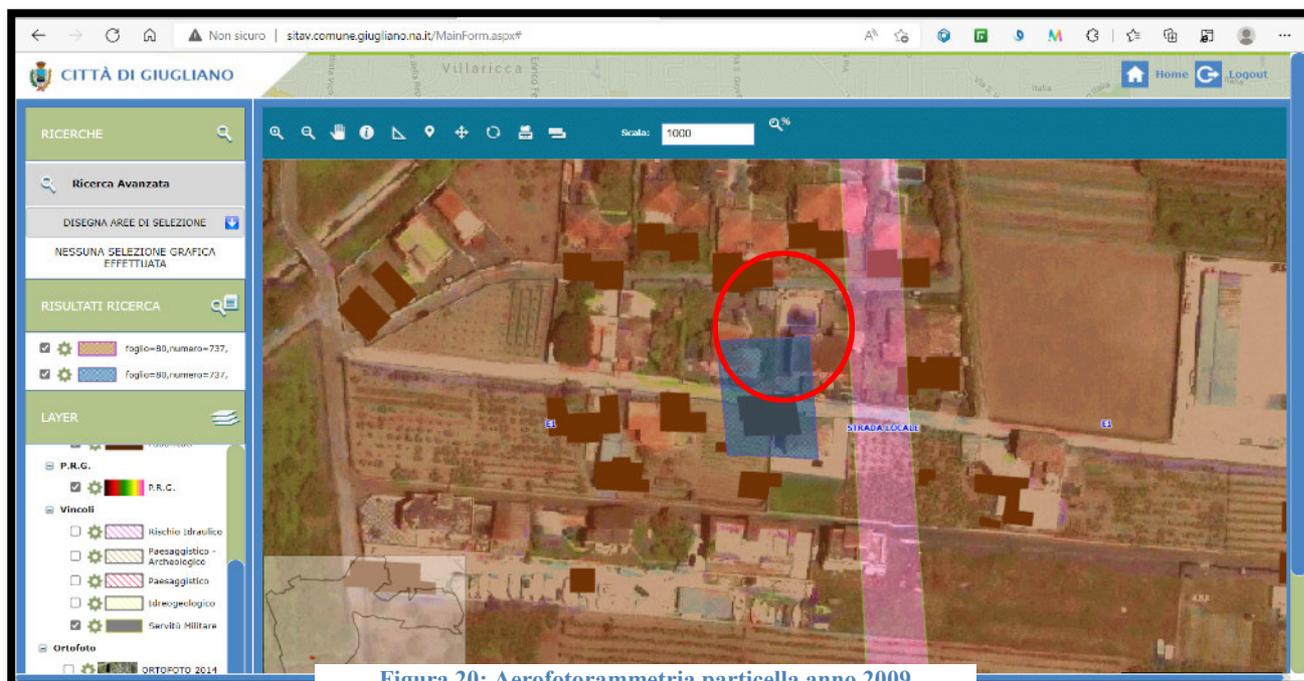


Figura 20: Aerofotogrammetria particella anno 2009

Nella zona dove è costruito l'immobile, come risulta dal SIT del Comune di Giugliano, insiste inoltre un "vincolo idraulico".

Il “**vincolo idraulico**” di cui all’art. 96 lett. f) del R.D. 523/1904 **non è derogabile dagli usi o prassi locali mentre regolamenti comunali o linee guida regionali possono disciplinare diversamente la fascia di rispetto dagli argini solo sulla base di un esame dettagliato della condizione dei luoghi così da garantire in misura equivalente gli interessi pubblici (idraulici e ambientali) coinvolti** (v. TAR Brescia Sez. I n. 986/2010 e n. 578/2007).

La *ratio* della norma è quella di contrastare la l’occupazione edificatoria degli spazi prossimi al reticolo idrico, sia a tutela del regolare scorrimento delle acque sia in funzione preventiva rispetto ai rischi per le persone e le cose che potrebbero derivare dalle esondazioni. La natura degli interessi pubblici tutelati fa ritenere che il vincolo operi con un effetto conformativo particolarmente ampio **determinando l’inedificabilità assoluta della fascia di rispetto**.

In questo quadro la tolleranza mantenuta in passato verso certe tipologie di edificazione all’interno degli argini non acquista lo status di elemento normativo e non può costituire un presupposto idoneo per conferire ulteriori diritti edificatori (Cfr. TAR Lombardia Brescia, sez. II, 1 agosto 2011, n. 1228).

In tale ottica le suddette opere realizzate abusivamente, in difformità alla concessione in sanatoria, non sono passibili di rilascio di qualsivoglia titolo edilizio in sanatoria, atteso che il divieto di costruzione ad una certa distanza dagli argini dei corsi d’acqua demaniali ha carattere assoluto ed inderogabile.

E’ stato stimato il costo di ripristino dello stato dei luoghi (vedi computo metrico allegato 9) che verrà detratto dal valore estimativo dell’immobile.

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

L’immobile oggetto di pignoramento, come da dichiarazioni dell’esecutata, risulta occupato dalla Sig.ra xxxxx, esecutata, e dalla sua famiglia.

Si allega (allegato 8) certificato di residenza storico della sig.ra xxxxx. Da tale certificato l’esecutata risulta iscritta all’anagrafe del comune di Giugliano in Campania dal 27/10/2008 all’indirizzo Via Vicinale Rannola N. 83.

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

A tutto il 3 febbraio 2015 (data certificazione ipocatastale) non risultano *provvedimenti* pregiudizievoli gravami e/o iscrizioni ipotecarie sul bene oggetto del pignoramento nei confronti di tutti gli aventi causa nel ventennio anteriore al 22/06/2016, data di pubblicazione della trascrizione del pignoramento, ad eccezione della trascrizione di pignoramento originante la presente procedura.

L'immobile, non è regolato da condominio.

Non risulta redatto alcun Certificato di Prestazione Energetico per gli immobili pignorati. Per la redazione di tale certificato, si stima un costo di € 500,00 per immobile.

Tali costi verranno detratti dal valore di stima degli immobili nella determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non risultano gravati da censo livello o uso civico.

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'immobile oggetto della procedura è parte indipendente di una villetta bifamiliare e non risulta regolata da condominio. Non è possibile stimare una spesa di gestione dello stesso. Non risultano procedimenti in corso.

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Criteria di stima e parametri valutativi adottati

Per determinare il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione si è proceduto all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato, che si basa sulla valutazione per analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento ed oggetto di recente compravendita, con valutazione a costo a €/mq.

Criteria di stima adottato

Per determinare il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione si è proceduto all'applicazione della metodologia di stima a valore di mercato, che si basa sulla valutazione per analogia con beni di eguale natura o sufficientemente simili, ubicati nella medesima area di riferimento ed oggetto di recente compravendita, con valutazione a costo o a €/mq.

Per la quantificazione della consistenza dell'unità immobiliare è stata utilizzata la superficie commerciale che individua il parametro di consistenza adottato nella stima di fabbricati residenziali (Decreto legge del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 138, Allegato C). Il suddetto parametro è definito come "la superficie interna comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (fino ad un massimo di 50cm) e metà delle murature di confine con altre unità abitative (fino ad un massimo di 25 cm)".

Per quanto riguarda la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, esse vengono computate nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani.

Per quanto riguarda taverne e locali seminterrati collegati ai vani principali questi vengono computati nella misura del 60%.

Per quanto riguarda le verande rifinite con finiture analoghe ai vani principali queste vengono computate nella misura dell'80%.

Per quanto riguarda Giardini ed aree di pertinenza di Ville e Villette, questi vengono computati nella misura del 10% fino a 25 mq e nella misura del 2% per la parte eccedente.

Per quanto riguarda locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima 240 cm), questi vengono computati nella misura del 35%.

Per quanto riguarda i box collegati ai vani principali, questi vengono computati nella misura del 60%

Stima degli immobili pignorati

Svolta indagine sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Idealista) relativo alla zona dove è ubicato il cespite pignorato, è stato possibile riscontrare un valore di mercato medio degli

immobili di tipo residenziale destinati a civile abitazione di pregio confrontabile con quello oggetto della procedura pari a **1.300,00 €/mq** ed un valore di mercato medio degli immobili di tipo residenziale destinati a box pari a **700,00 €/mq** dati sostanzialmente in linea con quelli forniti dal servizio Osservatorio del Mercato Immobiliare (zona OMI E2, zona suburbana Varcaturò Via san Nullo, Via Ripuaria, Comune di Giugliano in Campania) dell'Agenda del Territorio aggiornato al 2° semestre 2021 (vedi immagini di seguito)

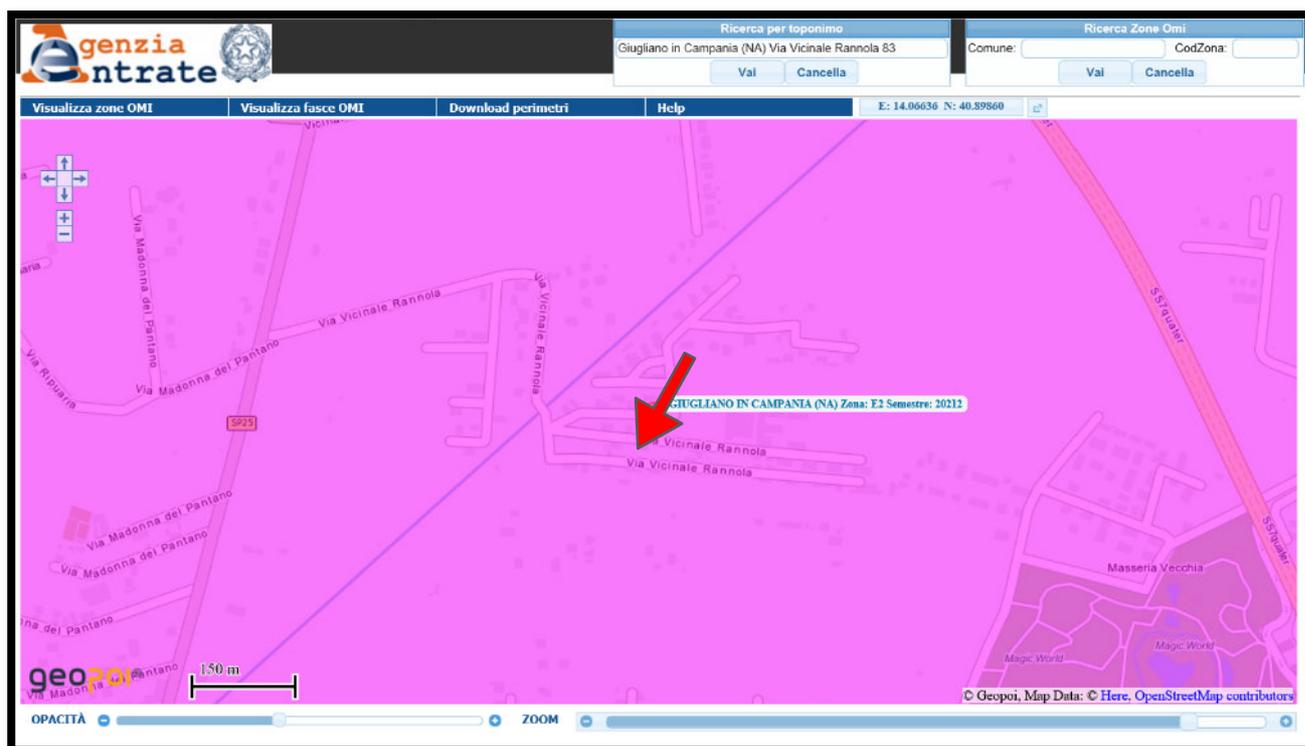


Figura 21– Estratto Zone OMI

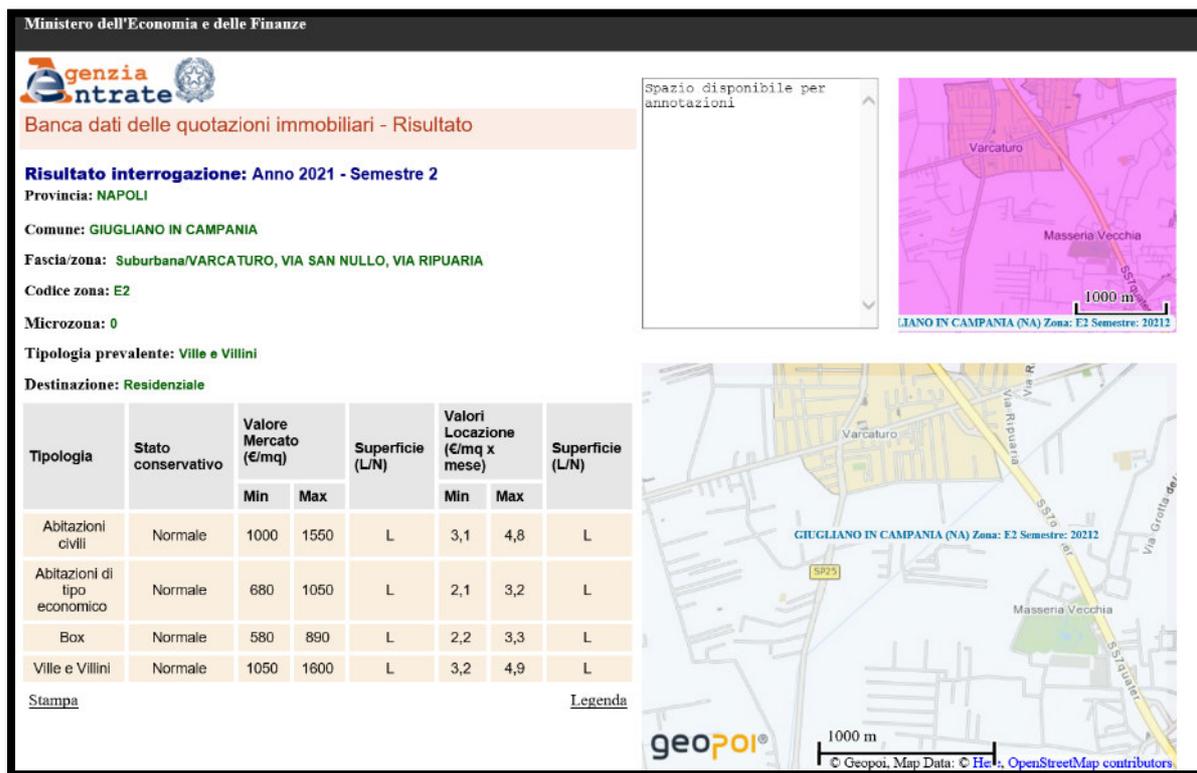


Figura 22 – Valutazione immobiliare Geopoi – Zone OMI

Si procede quindi alla stima dell'immobile:

LOTTO UNICO

Di seguito si calcolano le superfici commerciali dell'immobile in base a quanto sopra esposto.

Si precisa che, **ai fini della valutazione immobiliare, si è fatto riferimento alla consistenza come da planimetrie di progetto e quindi da autorizzazioni edilizie attualmente vigenti e non alla consistenza riferita allo stato attuale dei luoghi.**

	<i>m²</i>	<i>Coefficiente di ponderazione</i>	<i>m²</i>
Vani e accessori diretti	169,12	1,00	169,12
Vani seminterrati	94,97	0,6	56,98
Box	38,96	0,6	23,76
Balconi/Terrazzi	26,09	0,3 fino a 25mq e 0,1 oltre	7,61
Giardini	398,04	0,1 fino a 25mq, 0,02 oltre	9,96
Superficie commerciale			267,43

Definito il valore di mercato medio V_m e la superficie commerciale S_c , si definiscono di seguito i coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento relativi alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima:

<u>Coefficiente di Conservazione</u>	(discreto)	C _c =0,95
<u>Coefficiente di luminosità/orientamento</u>	(sud)	C _o =1,05
<u>Coefficienti di esposizione</u>	(tipo via: via silenziosa)	C _t =1,05
	(esposizione su 3 o più lati)	C _i =1,05
<u>Balconi e Terrazzi</u>	(1 terrazzo e giardino)	C _b =1,05
<u>Servizi abitazione</u>	(abitazione grande / 5 bagni)	C _r =1,00
<u>Riscaldamento abitazione</u>	(autonomo)	C _r =1,05
<u>Coefficiente totale apprezzamento/deprezzamento (media geometrica dei coeff.)</u>		<u>C= 1,028</u>

Stima del valore di mercato delle unità immobiliari

V _m - valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà a destinazione ABITATIVA siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	1.300,00
S _c - riepilogo superficie commerciale complessiva (arrotondata al mq)	267
VALORE DI MERCATO	€ 347.100,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento	1,028
VALORE DI MERCATO PONDERATO	€ 356.819,00

A tale valore vanno detratte il costo relativo al ripristino dello stato dei luoghi come autorizzazioni edilizie vigenti e planimetria di progetto (computo metrico riportato in Allegato 9) stimati in circa **23.000,00 €** iva (computo metrico + eventuali costi amministrativi/autorizzativi compresi), e le spese per l'adeguamento della redazione dell'APE, stimato in circa € 500,00 .

Il valore di mercato risulta quindi pari ad **€ 333.319,00**.

Al fine di tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il sottoscritto ritiene di poter proporre al giudice una riduzione del prezzo di base d'asta del 15% rispetto al valore di mercato sopra stimato.

Riassumendo:

Valore di mercato ponderato	€ 356.819,00
A detrarre costo Ripristino stato dei luoghi (€ 23.000,00)	€ 333.819,00
A detrarre Costi APE (€ 500,00)	€ 333.319,00
Riduzione dovuto a vendita forzata (15%)	€ 50.448,00
Prezzo di Base d'asta	€ 283.870,00

A valle di tali considerazioni, il prezzo di base d'asta proposto risulta quindi essere in cp pari a **€ 284.000,00**.

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile, oggetto della procedura espropriativa, non è stato pignorato pro quota ma interamente.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalle risultanze del certificato di residenza storico della sig.ra xxxxx (allegato 8) l'esecutata risulta iscritta all'anagrafe del comune di Giugliano in Campania (Na) dal 27/10/2008 all'indirizzo Via Vicinale Rannola N. 83.

In base ad estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato (allegato 8) l'esecutata risulta coniugata a xxxxx in data xxxxx con xxxxx nato a xxxxx il xxxxx. Nelle annotazioni è riportato quanto segue:

- *“Con atto in data 18/07/1996 N. Rep. 60883 del Dr. FERRARA MARIO Notaio in NAPOLI gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato il 27/01/1998”.*
- *“Con sentenza del Tribunale di NAPOLI (NA) in data 23/03/2004 e' stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 12/11/2008”*

Ritenendo di aver espletato l'incarico conferitomi tenuto conto del giuramento prestato, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza.

Napoli, 3/08/2022

Il C.T.U.

