

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

Procedura n° 323/2017

promossa da

.....

contro

.....

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO 4
stima del valore d'uso

Indice

1.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
2.	Risposte ai quesiti	pag. 6
	Verifica della 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. 10
2.3	Identificazione catastale del bene pignorato.....	pag. 17
2.4	Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 27
2.5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	pag. 29
2.6	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 30
2.7	Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 35
2.8	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 39
2.9	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	pag. 43
2.10	Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 43
2.11	Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 43
2.12	Valutazione dei beni.....	pag. 44
2.13	Valutazione della quota indivisa.....	pag. 53
2.14	Certificato di Stato Civile, Certificato di matrimonio con annotazioni.....	pag. 53

Allegati

- "A" **Ispezioni ipotecarie**.....
- "B" **Atti di proprietà**
- Notaio A. Monda anno 1991**
- Notaio A. Monda anno 1984**
- "C" **Autorizzazioni edilizio-urbanistiche**
- "D" **Certificati anagrafe**.....
- "E" **Visure catastali**.....
- "F" **Preventivo di spesa lotto 4**.....

1 - Svolgimento delle operazioni peritali

Procedimento n ° 323/2017

..... **contro**

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

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento trascritto il 25/05/2017 ai nn. 23188/18136 lasede in Verona, sottoponeva ad esecuzione gli immobili di proprietà del Sig.

L'istante chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott. A. Cirma, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva incarico al sottoscritto Arch. Carmela Dipierri, ponendo i quesiti più avanti elencati.

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

- a mezzo raccomandata A/R al debitore, a mezzo e-mail all' Avv. della parte istante, veniva data comunicazione che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno **02/07/2021** alle ore 15:30 sui luoghi oggetto del pignoramento.

Durante il sopralluogo venivano effettuati dalla sottoscritta i rilievi metrico e fotografico dei luoghi.

Si rimanda ai verbali di accesso redatti dal nominato custode giudiziario Avv. Assunta Raimondo.

2 - Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.**Pignoramento trascritto il 25/05/2017 nn. 23188/18136**

Il creditore procedente :

- 1) ha depositato in data 31/07/2017 certificazione notarile sostitutiva ed in data 01/04/2019 successiva integrazione alla relazione notarile. L'integrazione alla relazione notarile riguarda immobili diversi e non contenuti nella procedura di cui si tratta. La certificazione notarile si estende a ritroso fino al 1991 con atto *inter vivos*.
- 2) i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva (*Allegato E – Visure catastali*).
- 3) È stato acquisito il certificato di matrimonio con annotazioni dell'esecutato dal quale risulta che (Sant'Antimo, 03/10/1954) ha contratto matrimonio con (Giugliano in C., 25/07/1961) nel 1983 e con atto del 30/04/1987 per Notaio Alfonso Monda rep. 34627 i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Alla luce di quanto sopra risulta che:

Gli immobili censiti al foglio 21 p.lla 297 sub 2, 3, 4 e 5, realizzati su terreno foglio 21 p.lla 297 acquistato dall'esecutato nel 1984 con scrittura privata per Notaio Alfonso Monda, sono beni che ricadono nella comunione legale tra coniugi. Mentre l'immobile censito al foglio 21 p.lla 961 sub 1, realizzato su terreno censito al foglio 21 p.lla 961 (ex p.lla 300), è stato acquistato dall'esecutato nel 1991 con scrittura privata per Notaio Alfonso Monda, risulta bene personale.

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 dell'esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti in suo 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 del Notaio A. Monda del 1984 e nell'atto del Notaio A. Monda del 1991 (*Allegato B* - atto Notaio A. Monda anno 1984 – atto Notaio A. Monda anno 1991).

Considerando quanto risulta dai documenti agli atti e quanto emerso dalla ricerca ipocatastale effettuata e viste le caratteristiche degli immobili, la sottoscritta procede nel relazionare formando quattro lotti così definiti:

LOTTO 1 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri –piano terra

NCEU foglio 21 p.la 297 sub 2

NCEU foglio 21 p.la 297 sub 3

LOTTO 2 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri –piano primo

NCEU foglio 21 p.la 297 sub 4

LOTTO 3 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri —piano primo

NCEU foglio 21 p.IIa 297 sub 5

LOTTO 4 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri —piano terra

NCEU foglio 21 p.IIa 961 sub 1

In ditta:

..... (Sant'Antimo, 03/10/1954)	Proprietà 1/1
---------------------------------	---------------

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

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO 4 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri – –piano terra

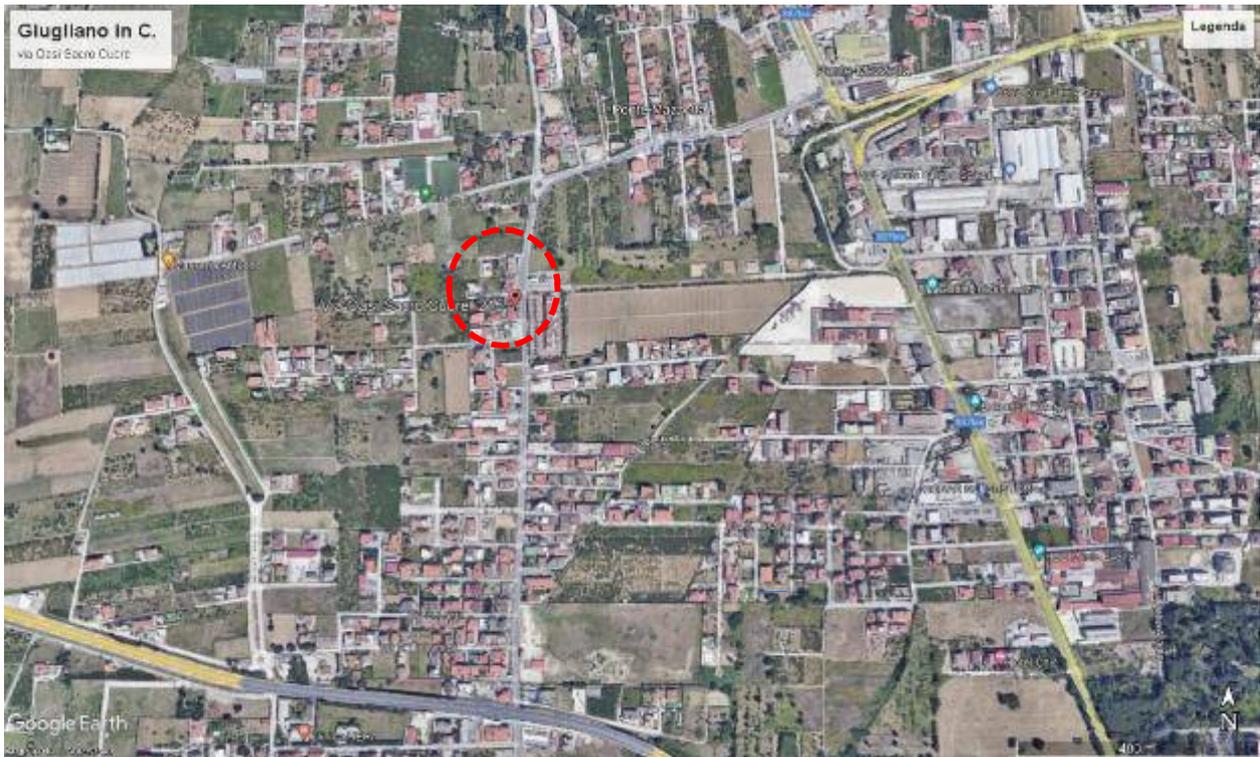
NCEU foglio 21 p.IIa 961 sub 1

In ditta:

..... (Sant'Antimo, 03/10/1954)	Proprietà 1/1
---------------------------------	---------------

Per il bene Lotto 4 è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento ed i dati del catasto edilizio urbano.

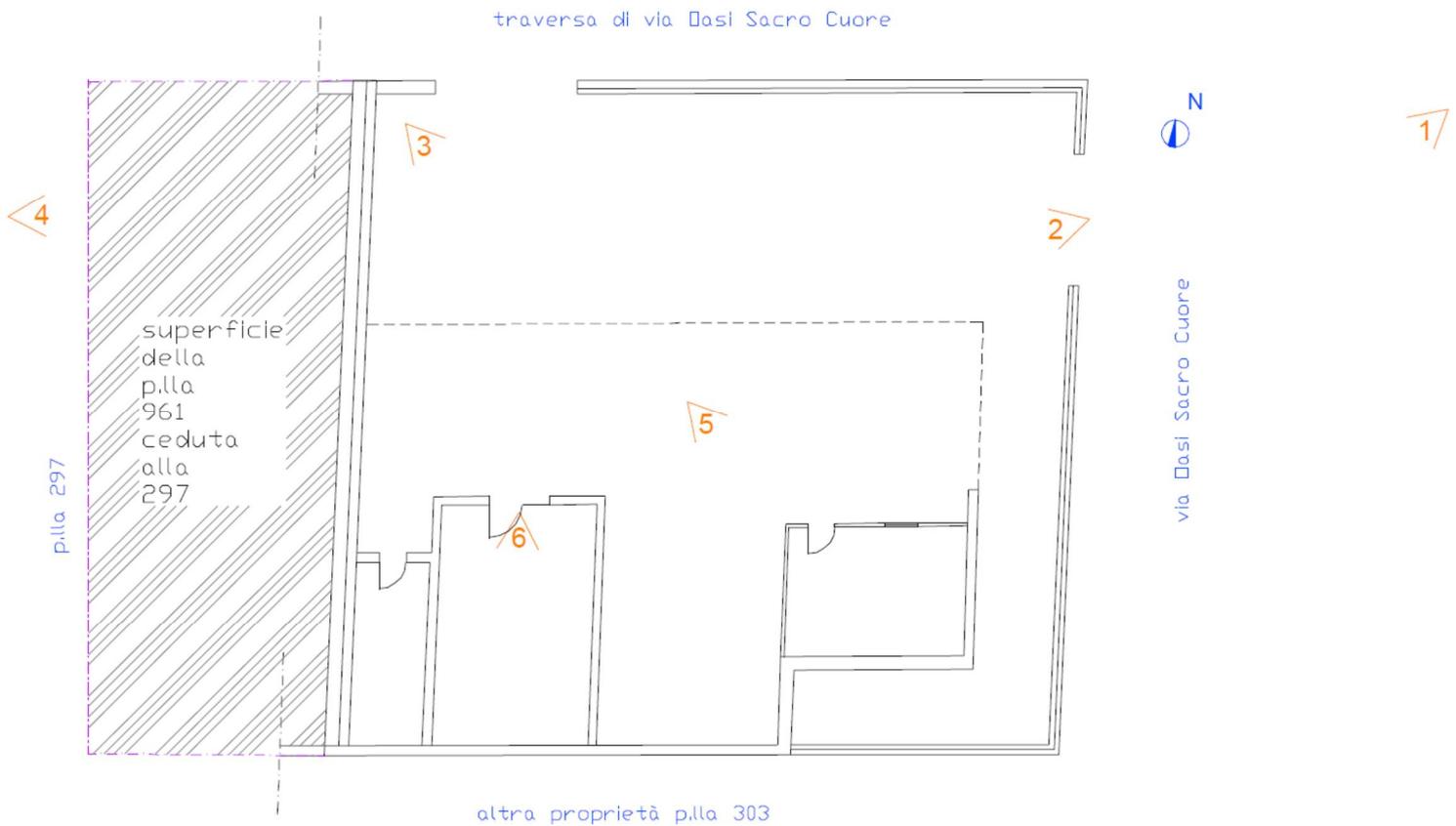
Inoltre, nella valutazione non si farà riferimento alla tipologia catastale dichiarata, ma si considererà l'area di sedime, visto che l'immobile risulta privo di autorizzazioni edilizio urbanistiche. Dalle ricerche effettuate non si è avuto riscontro di pratiche di concessioni edilizie in sanatoria afferenti a detta particella.



Glugliano in C. (NA) - individuazione degli immobili proprietà



Individuazione degli immobili proprietà – p.lla 961 (Lotto 4)



Coni ottici

Esterni ed interni



Foto 01 – Ingresso dalla via Oasi Sacro Cuore



Foto 02 – Il lotto 4



Foto 03 – Vista del Lotto 4 (f. 21 p.la 961 sub 1)



Foto 04 – Il Lotto 4 visto dalla porzione di terreno appartenente alla p.la 961 ed annessa alla p.la 297 stessa proprietà e oggetto della stessa procedura.



Foto 05 – gli interni del Lotto 4



Foto 06 – L'interno di uno dei volumi adibito ad ufficio

Superficie commerciale Lotto 4:

superficie legittima (coeff. 1)	mq 500,00	mq 500,00
superficie ceduta alla p.lla 297	mq 200,00	mq 200,00
Superficie commerciale		mq 700,00

2.3 Identificazione catastale del bene pignorato.

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

LOTTO 4 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri – –piano terra

NCEU foglio 21 p.IIa 961 sub 1

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



Mapa catastale

- 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 (*Allegato E – Visure 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.

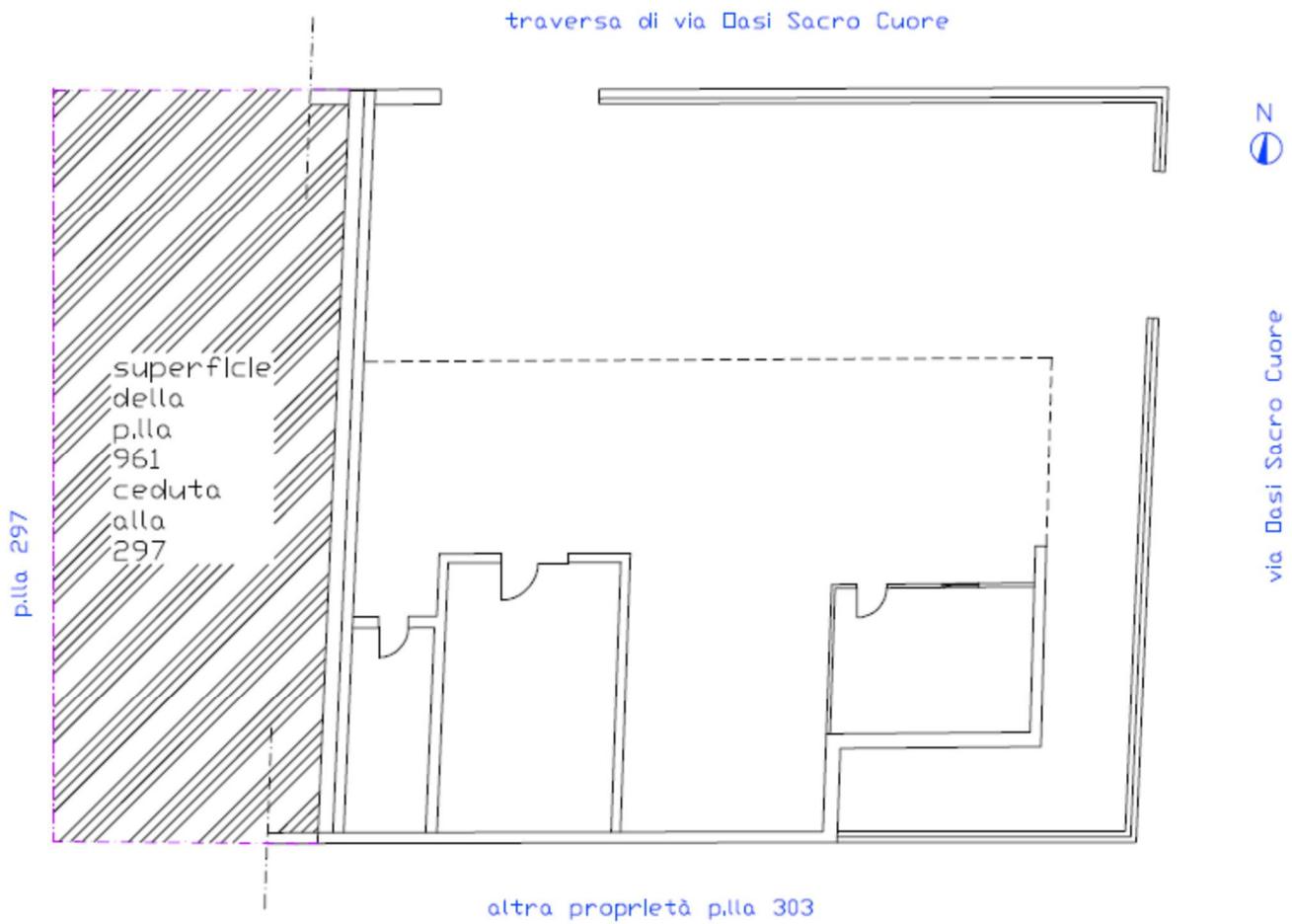
2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 02/07/2021 con la planimetria catastale e con i grafici allegati alla richiesta autorizzazione edilizio-urbanistica si è rilevato che:

- l'immobile non è conforme: lo stato di fatto risulta diverso da quanto descritto nella planimetria catastale agli atti. Dalle ricerche effettuate risulta agli atti del Comune di Giugliano una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L 326/03 presentata dall'esecutato che però non presenta indicazioni dell'immobile, né grafici, né indicazioni catastali, né numero civico, né documentazione fotografica, né idonea documentazione tale da poter identificare univocamente l'abuso da condonare.

Pertanto, visto che non si hanno riferimenti sulle parti che possono essere legittimate e su quelle che non possono essere legittimate, la sottoscritta prenderà in considerazione solo l'area di sedime corrispondente alla superficie dell'intera particella 961.

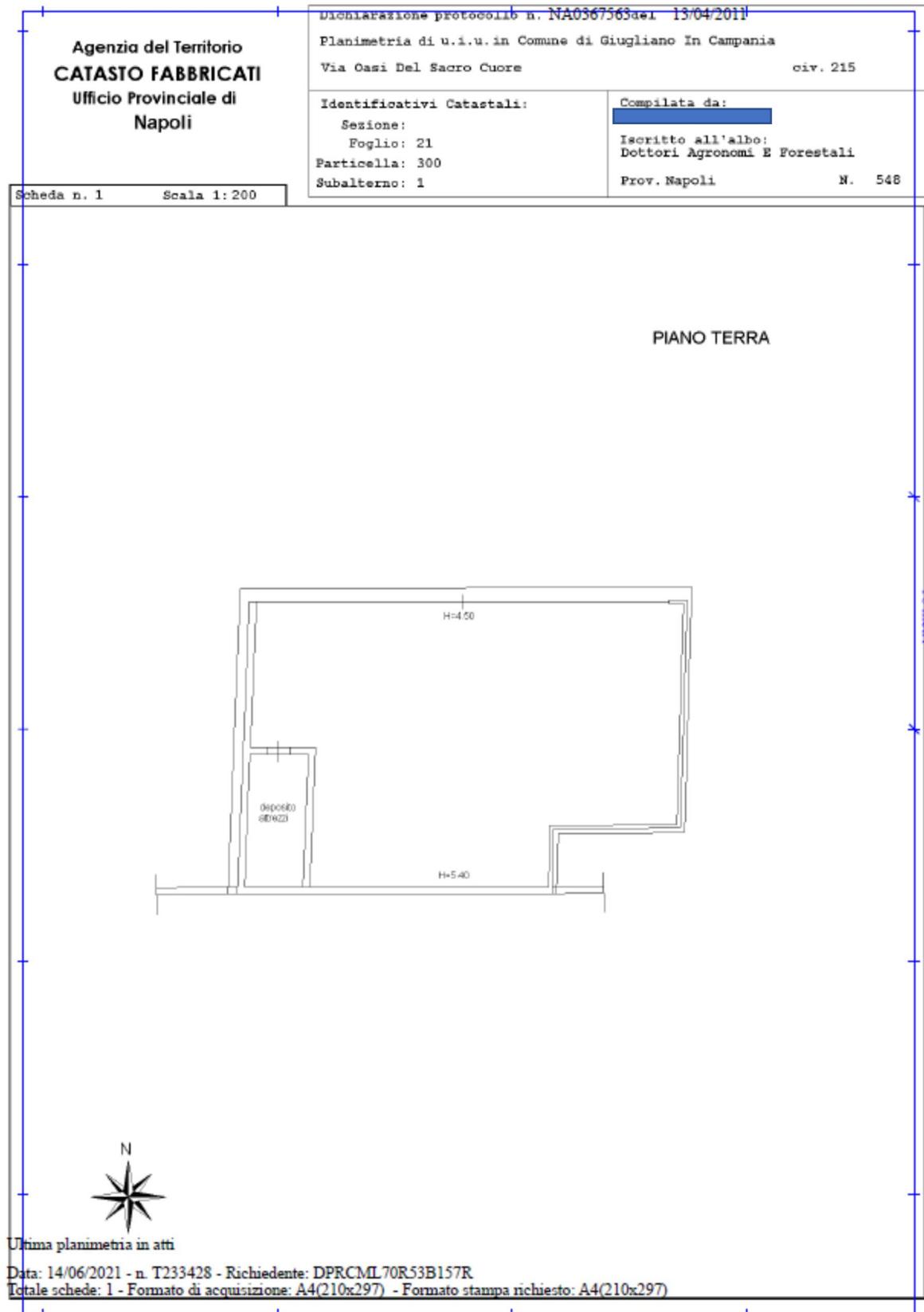
Per la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione si rimanda al **par.**

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 30



Stato di fatto

Data: 14/06/2021 - n. T233428 - Richiedente: DPRCML70R53B157R



La planimetria catastale agli atti datata 16/06/2011



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2021

Data: 14/06/2021 - Ora: 15.02.47 Segue

Visura n.: T271340 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (Codice: E054)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Foglio: 21 Particella: 961 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED] a SANT'ANTIMO il 03/10/1954	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	----------------------------------------	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	961	1			C/2	2	208 m ²	Totale: 220 m ²	Euro 483,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA OASI DEL SACRO CUORE n. 215 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E054 - Sezione - Foglio 21 - Particella 961

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/04/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	961	1			C/2	2	208 m ²		Euro 483,40	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2012 protocollo n. NA0225403 in atti dal 13/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27150.1/2012)
Indirizzo		VIA OASI DEL SACRO CUORE n. 215 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2021

Data: 14/06/2021 - Ora: 15.02.48 Fine

Visura n.: T271340 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	961	1			C/2	2	208 m ²		Euro 483,40	Variazione del 14/04/2011 protocollo n. NA0372405 in atti dal 14/04/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 42948.1/2011)
Indirizzo		VIA OASI DEL SACRO CUORE n. 215 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 14/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a SANT'ANTIMO il 03/10/1954	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 14/04/2011 protocollo n. NA0372405 in atti dal 14/04/2011 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 42948.1/2011)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/04/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	300	1			C/2	2	208 m ²		Euro 483,40	COSTITUZIONE del 13/04/2011 protocollo n. NA0367563 in atti dal 13/04/2011 COSTITUZIONE (n. 4934.1/2011)
Indirizzo		VIA OASI DEL SACRO CUORE n. 215 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 13/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a SANT'ANTIMO il 03/10/1954	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/04/2011
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 13/04/2011 protocollo n. NA0367563 in atti dal 13/04/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4934.1/2011)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2022
Ora: 18:52:52
Numero Pratica: T415350/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/01/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/01/2022

Dati identificativi: Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)

Foglio 21 Particella 961

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)

Foglio 21 Particella 961

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 754 m²

> Dati identificativi

<p>📅 dall'impianto al 17/05/1991</p> <p>Immobile predecessore</p> <p>Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)</p> <p>Foglio 21 Particella 204</p>	<p>Impianto meccanografico del 12/09/1973</p>
<p>📅 dal 17/05/1991 al 07/04/2011</p> <p>Immobile predecessore</p> <p>Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)</p> <p>Foglio 21 Particella 300</p>	<p>FRAZIONAMENTO in atti dal 17/05/1991 (n. 6593. F01/1984)</p> <p>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 21 Particella 204</p>
<p>📅 dal 07/04/2011</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)</p> <p>Foglio 21 Particella 961</p>	<p>Tipo Mappale del 07/04/2011 Pratica n. NA0348729 in atti dal 07/04/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 348729.1/2011)</p> <p>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 21 Particella 300</p>

> Dati di classamento



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2022
Ora: 18:52:52
Numero Pratica: T415350/2022
Pag: 2 - Segue

📅 dall'impianto al 17/05/1982

Immobile predecessore

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)
(NA)

Foglio 21 Particella 204

Redditi: dominicale Euro 102,46 Lire 198.396
agrario Euro 49,81 Lire 96.443

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 5.511 m²

Partita: 7661

Impianto meccanografico del 12/09/1973

📅 dal 17/05/1982 al 17/05/1991

Immobile predecessore

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)
(NA)

Foglio 21 Particella 204

Redditi: dominicale Euro 93,56 Lire 181.152
agrario Euro 45,48 Lire 88.060

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 5.032 m²

Partita: 7661

FRAZIONAMENTO del 17/05/1982 in atti dal
27/05/1986 PRATTICO (n. 656284)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)
Foglio 21 Particella 295

📅 dal 17/05/1991 al 17/05/1991

Immobile predecessore

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)
(NA)

Foglio 21 Particella 204

Redditi: dominicale Euro 87,46 Lire 169.344
agrario Euro 42,51 Lire 82.320

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 4.704 m²

Partita: 7661

FRAZIONAMENTO in atti dal 17/05/1991 (n. 6588.
F02/1984)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)
Foglio 21 Particella 298

📅 dal 17/05/1991 al 17/05/1991

Immobile predecessore

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)
(NA)

Foglio 21 Particella 204

Redditi: dominicale Euro 67,73 Lire 131.148
agrario Euro 32,93 Lire 63.753

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01

FRAZIONAMENTO in atti dal 17/05/1991 (n. 2907.
F01/1983)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2022
Ora: 18:52:52
Numero Pratica: T415350/2022
Pag: 3 - Segue

Superficie: 3.643 m²

Partita: 7661

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)
Foglio 21 Particella 299

☞ dal 17/05/1991 al 17/05/1991

Immobile predecessore

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)

Foglio 21 Particella 204

Redditi: dominicale Euro 53,71 Lire 104.004
agrario Euro 26,11 Lire 50.558

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 2.889 m²

Partita: 7661

FRAZIONAMENTO in atti dal 17/05/1991 (n. 6593. F01/1984)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)
Foglio 21 Particella 300
Foglio 21 Particella 204

☞ dal 17/05/1991 al 17/05/1991

Immobile predecessore

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)

Foglio 21 Particella 204

Redditi: dominicale Euro 32,56 Lire 63.036
agrario Euro 15,83 Lire 30.643

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 1.751 m²

Partita: 7661

FRAZIONAMENTO in atti dal 17/05/1991 (n. 2900. F02/1983)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)
Foglio 21 Particella 303

☞ dal 17/05/1991 al 17/05/1991

Immobile predecessore

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)

Foglio 21 Particella 204

Redditi: dominicale Euro 26,07 Lire 50.472
agrario Euro 12,67 Lire 24.535

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 1.402 m²

Partita: 7661

FRAZIONAMENTO in atti dal 17/05/1991 (n. 6587. F02/1984)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)
Foglio 21 Particella 325



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2022
Ora: 18:52:52
Numero Pratica: T415350/2022
Pag: 4 - Segue

☐ dal 17/05/1991 al 07/04/2011

Immobile predecessore

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)
(NA)

Foglio 21 Particella 300

Redditi: dominicale Euro 14,02 Lire 27.144
agrario Euro 6,81 Lire 13.195

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 754 m²

Partita: 7661

FRAZIONAMENTO in atti dal 17/05/1991 (n. 6593.
F01/1984)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)

Foglio 21 Particella 300

Foglio 21 Particella 204

☐ dal 07/04/2011

Immobile attuale

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)
(NA)

Foglio 21 Particella 961

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
754 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 07/04/2011 Pratica n. NA0348729 in
atti dal 07/04/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.
348729.1/2011)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA)

Foglio 21 Particella 300

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 21
Particella 204

>



1. Impianto meccanografico del 12/09/1973

☐ dall'impianto

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 21
Particella 300

>



2. Atto del 19/05/1982 Pubblico ufficiale F PRATTICO
Sede POZZUOLI (NA) Repertorio n. 67632 Sede
NAPOLI (NA) Registrazione n. 8222 registrato in data
08/06/1982 - n. 6593.1/1984 in atti dal 17/05/1991



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/01/2022
Ora: 18:52:52
Numero Pratica: T415350/2022
Pag: 5 - Fine

☐ dal 19/05/1982 al 15/01/1991
(deriva dall'atto 2)

➤ 

3. SCRITTURA PRIVATA del 15/01/1991 Pubblico ufficiale ALFONSO MONDA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 73320 - AP Sede NAPOLI (NA) Registrazione registrato in data 28/01/1991 - n. 2128.1/1991 in atti dal 24/03/1995

☐ dal 15/01/1991 al 07/04/2011
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

➤ 

4. FRAZIONAMENTO in atti dal 17/05/1991 (n. 6593. F01/1984)

☐ dal 17/05/1991 al 19/05/1982
(deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

2.4 Schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO 4 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri – —piano terra

NCEU foglio 21 p.lla 961 sub 1

- proprietà di immobile adibito a piazzale con annessa tettoia di copertura e piccoli volumi adibiti a deposito ed uffici realizzati sulla particella 961 del foglio 21 del Comune di Giugliano.

Detti beni sono stati realizzati dall'esecutato in assenza di autorizzazioni edilizio urbanistiche su terreno identificato nel NCT del Comune di Giugliano al foglio 21 p.la 961.

L'immobile non è conforme: lo stato di fatto risulta diverso da quanto descritto nella planimetria catastale agli atti. Dalle ricerche effettuate risulta agli atti del Comune di Giugliano una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L 326/03 presentata dall'esecutato che però non presenta indicazioni dell'immobile, né grafici, né indicazioni catastali, né numero civico, né documentazione fotografica, né idonea documentazione tale da poter identificare univocamente l'abuso da condonare.

Pertanto, visto che non si hanno riferimenti sulle parti che possono essere legittimate e su quelle che non possono essere legittimate, la sottoscritta ha preso in considerazione solo l'area di sedime corrispondente alla superficie dell'intera particella 961.

- Confini del lotto 4: a Nord con traversa di via Oasi Sacro Cuore, ad Est con via Oasi Sacro Cuore , a Sud con altra proprietà p.la 303, ad Ovest con p.la 296.

- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e non vi sono grafici allegati a richieste di autorizzazioni edilizio-urbanistiche.

PREZZO BASE dell'intero €41.000,00 (valore d'uso immobile decurtato delle spese escludendo le demolizioni)

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 25/05/2017 nn. 23188/18136

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI – LOTTO 4

Il Lotto 4 è composto da un immobile adibito a piazzale con annessa tettoia di copertura e piccoli volumi adibiti a deposito ed uffici realizzati sulla particella 961 del foglio 21 del Comune di Giugliano.

Detti beni sono stati realizzati dall'esecutato in assenza di autorizzazioni edilizio urbanistiche su terreno identificato nel NCT del Comune di Giugliano al foglio 21 p.lla 961.

Detta particella di terreno è pervenuta all'esecutato per acquisto con scrittura privata del Notaio Alfonso Monda del 15/01/1991 rep 73320 trascritto il 05/02/1991 ai nn. 7147/6193 da (Giugliano in C., 24/05/1952) e (Giugliano in C., 16/03/1956).
(*Allegato B* - atto Notaio A. Monda anno 1991).

La documentazione depositata dal creditore precedente consente di ricostruire il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

(cfr. *Allegato A – 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:

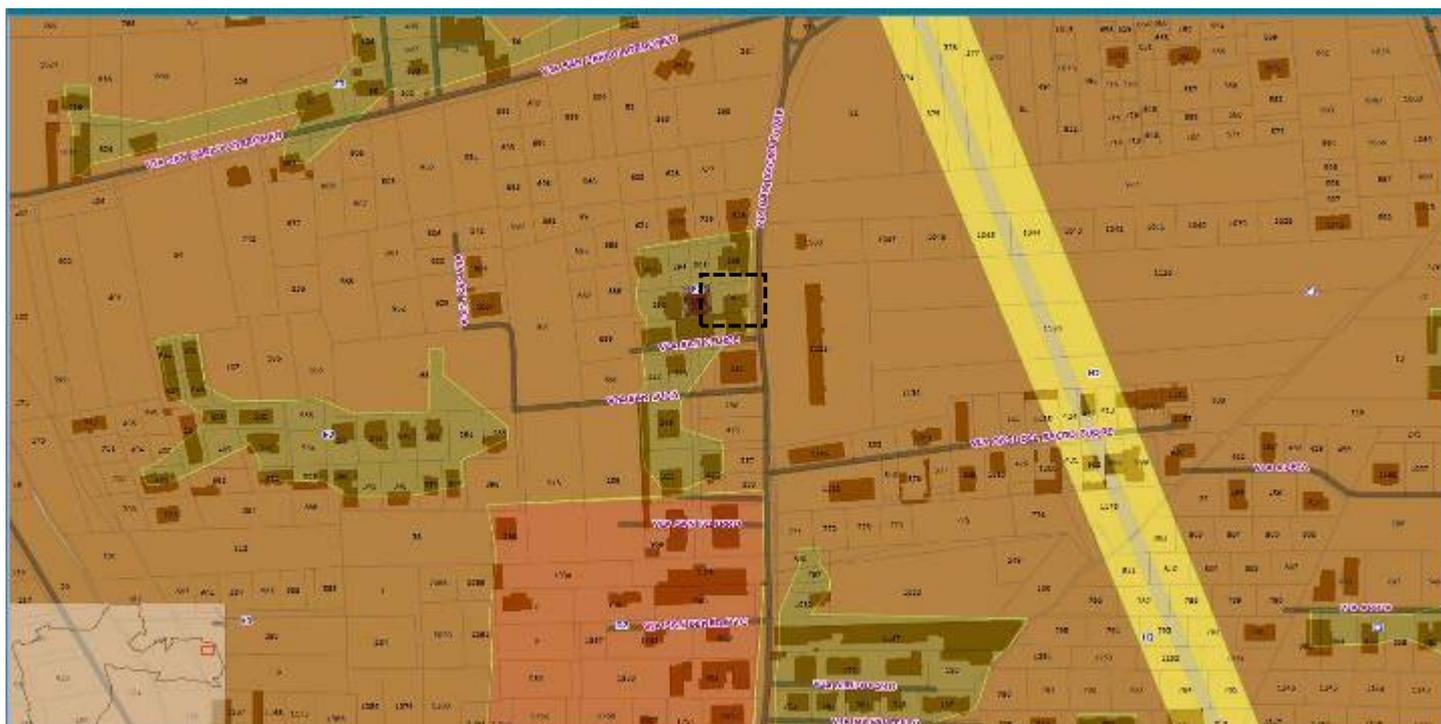
- l'epoca di realizzazione dell'immobile
- gli estremi del provvedimento autorizzativo
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

LOTTO 4 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri – —piano terra

NCEU foglio 21 p.la 961 sub 1

- Gli immobili componenti il Lotto 4 ricadono in zona E2 – zona agricola



La costruzione del fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione è stata realizzata in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistiche.

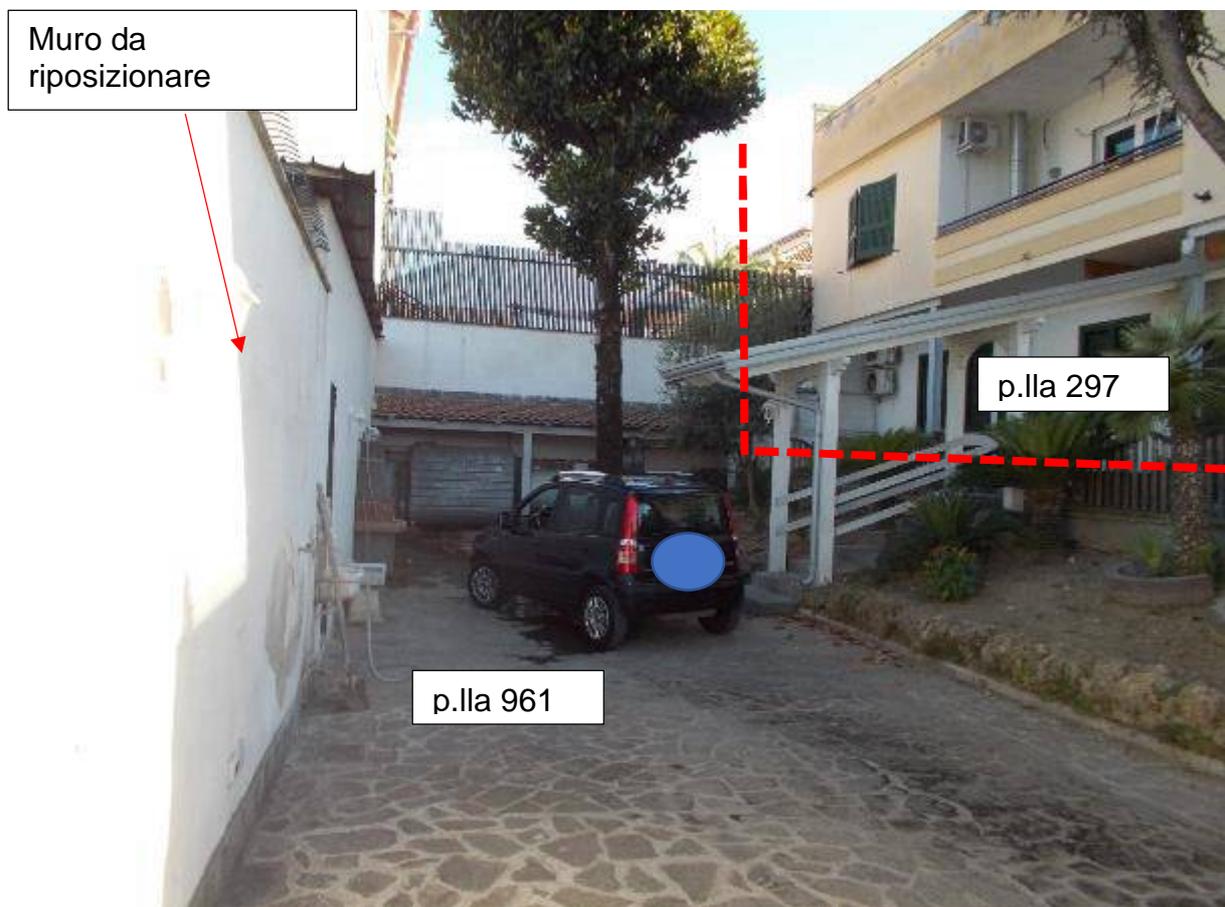
L'immobile non è conforme: lo stato di fatto risulta diverso da quanto descritto nella planimetria catastale agli atti. Dalle ricerche effettuate risulta agli atti del Comune di Giugliano una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L 326/03 presentata dall'esecutato che però non presenta indicazioni dell'immobile, né grafici, né indicazioni catastali, né numero civico, né documentazione fotografica, né idonea documentazione tale da poter identificare univocamente l'abuso da condonare.

Pertanto, visto che non si hanno riferimenti sulle parti che possono essere legittimate e su quelle che non possono essere legittimate, la sottoscritta prenderà in considerazione solo l'area di sedime corrispondente alla superficie dell'intera particella 961.

- **L'immobile oggetto di esecuzione, inoltre, nasce su p.lla 961 di terreno; nello stato di fatto il confinante lotto di terreno identificato con la particella 297 deborda sulla confinante particella 961 (proprietà per l'intero) come si evince dai grafici di seguito allegati.**



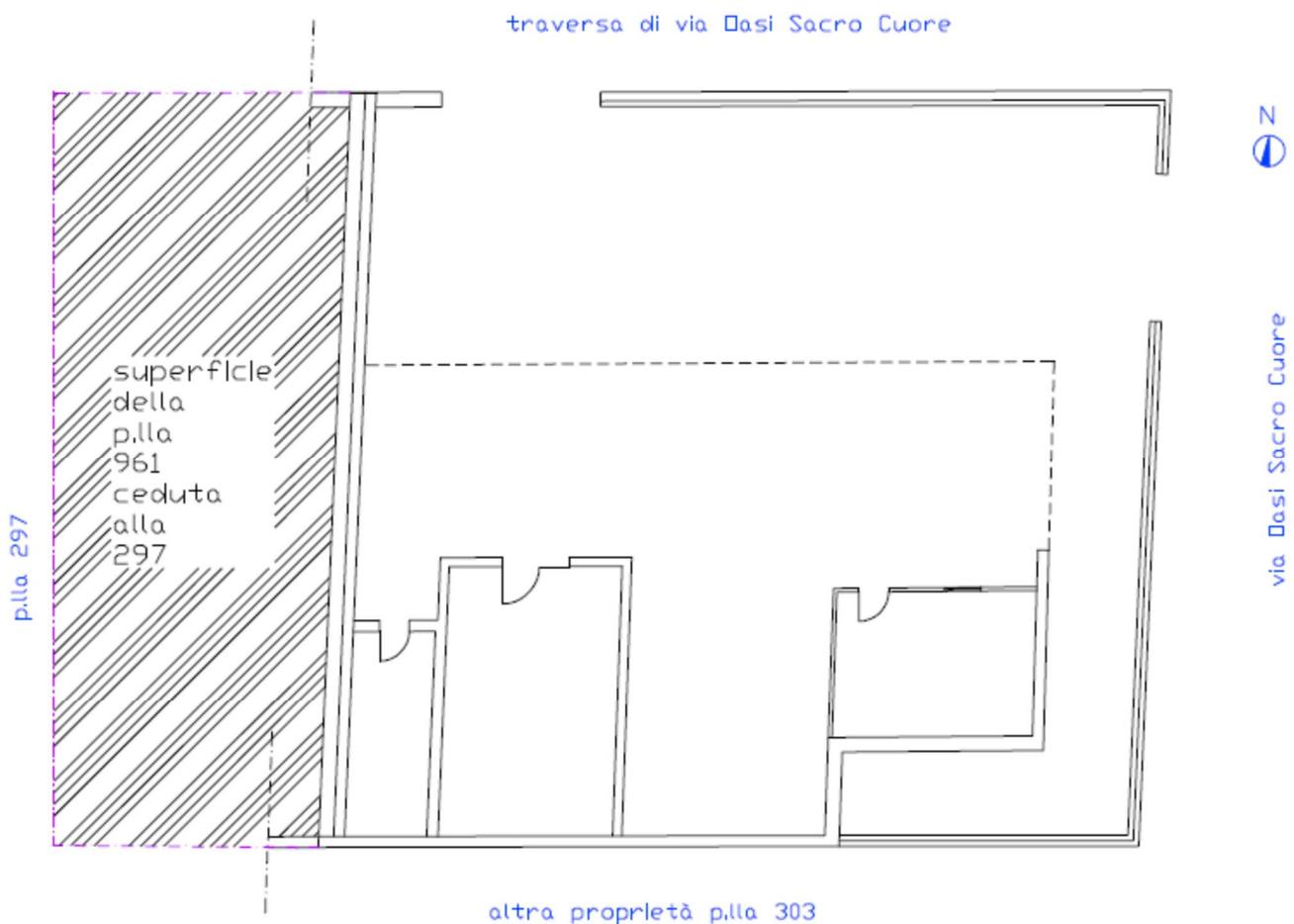
Ai fini della legittimità sarà necessario prevedere il riconfinamento delle particelle con la demolizione del muro che attualmente le separa e ricostruzione di una nuova barriera di separazione.



Ai fini della vendita legittima sarà necessario prevedere la demolizione di quanto allo stato di fatto e redigere gli opportuni aggiornamenti catastali.

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

Cfr. grafici di seguito allegati



Stato di fatto

• **Pertanto, ai fini della sanabilità, sarà necessario demolire quanto allo stato di fatto, ripristinare lo status quo ante ed effettuare l'aggiornamento catastale.**

▪ **Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili di cui si tratta, si elencano di seguito i costi da sostenere:**

Costi per la redazione della CILA (demolizione degli abusi -muro di confine e costruito sulla particella e riconfinamento delle particelle)

€ 1.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Giugliano in C.

€ 278,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano in C.

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori per la demolizione e riconfigurazione del muro di confine

TOT €5.718,80

Costi per la demolizione del costruito sulla particella, per demolizione del muro e per realizzazione barriera di separazione tra le due particelle (Allegato F – Preventivo di spesa) si stimano:

€ 15.000,00 + IVA corrente per demolizioni

TOT €18.300,00

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 €430,62

Totale: €5.718,80+ €18.300,00 + €430,62 = €24.429,42

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 4 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri – –piano terra

NCEU foglio 21 p.lla 961 sub 1

Gli immobili, alla data del sopralluogo 02/07/2021, risultavano occupati a titolo gratuito dalla societàin virtù di contratto di comodato gratuito stipulato in data 01/01/2020 che di seguito si allega.

Il contratto non è opponibile alla procedura.

Espletate le opportune ricerche di mercato, si stima l'indennità di occupazione dell'immobile così come allo stato di fatto pari ad €500,00 mensili.

L'immobile identificato nel **LOTTO 4** non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore.

CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

Tra il signor [REDACTED], nato a SANT'ANTIMO (NA) ,il 03/10/1954 , residente in ORIOLO ROMANO (VT) , alla Via CLAUDIA n. 145 , C.F. [REDACTED] (di seguito comodante), nella qualità di proprietario del seguente bene: CAPANNONE uso deposito piu' ufficio sito in Giugliano In Campania (NA) alla Via Oasi del Sacro Cuore 215 – riportato al N.C.E.U. foglio 21 part. 297 sub 2 ,

e

la ditta [REDACTED] , con sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA alla via A.MARIO PIROZZI ,22 - P. [REDACTED] – rappresentata dal signor [REDACTED] nato a NAPOLI , il 08/07/1988 , residente in GIUGLIANO IN CAMPANIA , al VIA OASI SACRO CUORE 215

, C.F. [REDACTED] (di seguito *comodatario*),

si conviene e stipula quanto segue:

- 1) Il *comodante* concede in comodato d'uso gratuito al *comodatario*, che accetta, per sé, i suoi eredi, parenti ed affini abitualmente conviventi e, comunque, per i propri aventi in causa, l'immobile sito in Giugliano In Campania (NA) alla Via Oasi del Sacro Cuore 215 – riportato al N.C.E.U. foglio 21 part. 297 sub 2 – categoria C2 - , superficie mq. 211,78. L'immobile – nello stato di manutenzione in cui versa – , viene , con la sottoscrizione del presente contratto dalle parti – viene contestualmente consegnato al *comodatario*.
- 2) La durata del presente contratto è stabilita in dieci anni con decorrenza dal 01/01/2020 e scadenza il 01/01/2030 . Il *comodatario*, alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dell'immobile in oggetto al *comodante* al quale, in ogni caso, nell'ipotesi di sopravvenuta ed urgente necessità, è concesso di richiederne l'immediato rilascio.

3) Tutte le spese del presente atto, oneri di registrazione compresi, sono a carico del *comodatario*. 4) Al momento della sottoscrizione del presente contratto, il *comodatario* dichiara di avere visitato l'immobile, del quale riconosce la conformità alle caratteristiche ed alle condizioni dal medesimo richieste. Il *comodatario* si impegna altresì a riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

5) Le spese ordinarie sostenute per il godimento dell'immobile, oneri condominiali ed accessori compresi, se previste e da corrispondersi direttamente all'amministratore dello stabile, sono a carico esclusivo del *comodatario*. Eventuali spese straordinarie, necessarie od urgenti, saranno a carico del *comodante*.

6) Salvo il consenso scritto da parte del *comodante*, è fatto espresso divieto al *comodatario* di cedere il presente contratto, o di concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento dell'immobile. E' inoltre vietato al *comodatario* di servirsi dell'immobile per un uso diverso da quello determinato dalle parti, vale a dire :
__ESPOSIZIONE E VENDITA DI AUTOVETTURE ED AUTOVEICOLI LEGGERI__ .

La violazione dei divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ed il diritto del *comodante* di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

7) Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal *comodatario* resteranno acquisite al *comodante* senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del *comodante*, fatto salvo il diritto del *comodante* di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile.

L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del *comodatario*. Il silenzio o l'acquiescenza del *comodante* rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del *comodatario*.

Giugliano In Campania , li 01 GENNAIO 2020

IL COMODANTE

[Redacted signature]

IL COMODATARIO

[Redacted signature]

Al sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., si approvano specificatamente le seguenti clausole:

6,7,8,9,10,13.

IL COMODANTE

[Redacted signature]

IL COMODATARIO

[Redacted signature]

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, i beni staggiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare trascritto in 25/05/2017 ai nn. 23188/18136 a favore di con sede in Verona e controSant'Antimo, 03/10/1954) gravante sugli immobili censiti nel NCEU del Comune di Giugliano al foglio 21 p.IIa 297 sub 2, 3, 4 e 5 ed al foglio 21 p.IIa 961 sub 1.

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale del 13/01/2006 nn. 1687/516** in favore di V con sede in Roma, contro (Sant'Antimo, 03/10/1954) e V (Giugliano in C., 25/07/1961) gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti nel **NCEU del Comune di Giugliano** al foglio 21 p.IIa 297 sub 2, 3, 4 e 5 ed **al foglio 21 p.IIa 961 sub 1 (ex p.IIa 300)**

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale del 13/01/2006 nn. 1688/517** in favore dicon sede in Roma, contro..... (Sant'Antimo, 03/10/1954) e(Giugliano in C., 25/07/1961) gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti nel **NCEU del Comune di Giugliano** al foglio 21 p.IIa 297 sub 2, 3, 4 e 5 ed **al foglio 21 p.IIa 961 sub 1 (ex p.IIa 300)**

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale del 04/10/2006 nn. 72054/27513 in rettifica dell'ipoteca del 13/01/2006 nn. 1688/517**, in favore di con sede in Roma, contro (Sant'Antimo, 03/10/1954) e (Giugliano in C., 25/07/1961)

gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti nel **NCEU del Comune di Giugliano** al foglio 21 p.lla 297 sub 2, 3, 4 e 5 ed al **foglio 21 p.lla 961 sub 1 (ex p.lla 300)**.

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale del 04/10/2006 nn. 72054/27513 in rettifica dell'ipoteca del 13/01/2006 nn. 1687/516**, in favore di con sede in Roma, contro (Sant'Antimo, 03/10/1954) e (Giugliano in C., 25/07/1961) gravante, tra gli altri, sugli immobili censiti nel **NCEU del Comune di Giugliano al foglio 21 p.lla 297 sub 2, 3, 4 e 5 ed al foglio 21 p.lla 961 sub 1 (ex p.lla 300)**.

2) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali:

- Essendo state riscontrate difformità è necessario:

Costi per la redazione della CILA (demolizione degli abusi -muro di confine, tutto il costruito sulla particella e riconfinamento delle particelle)

€ 1.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Giugliano in C.

€ 278,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano in C.

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori per la demolizione e riconfigurazione del muro di confine

TOT €5.718,80

Costi per la demolizione del costruito sulla particella, per demolizione del muro e per realizzazione barriera di separazione tra le due particelle (Allegato F – Preventivo di spesa) si stimano:

€ 15.000,00 + IVA corrente per demolizioni

TOT €18.300,00

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 € 430,62

Totale:

€ 5.718,80 + € 18.300,00 + € 430,62 = € 24.429,42

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

LOTTO 4 immobile in Giugliano in C. (NA) alla via Oasi Sacro Cuore civ. 215 - località

Ciminieri – –piano terra

NCEU foglio 21 p.la 961 sub 1

Vista la particolare caratteristica degli immobili oggetto di esecuzione, ai fini della valutazione la sottoscritta sceglie di applicare il metodo della capitalizzazione finanziaria (o **Income approach**).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel metodo della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis). Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, oppure moltiplicandolo per un fattore.

Per la determinazione dei benefici economici attesi si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario (spese di manutenzione, spese per servizi, imposte, etc.)

Determinazione del Valore locativo

Per la determinazione del valore locativo occorrerà procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali dell'immobile così come nello stato di fatto, pertanto:

$$R_n = (RI - Sp) : R$$

R_n = Reddito netto

RI = Reddito lordo

La determinazione del Reddito lordo fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo del bene alla data della stima.

Superficie commerciale Lotto 4:

superficie legittima (coeff. 1)	mq 500,00	mq 500,00
superficie ceduta alla p.lla 297	mq 200,00	mq 200,00
Superficie commerciale		mq 700,00

A questo punto si può procedere alla stima per capitalizzazione del reddito.

Le agenzie (cfr. immagine di seguito allegata dal Borsino immobiliare della provincia di Napoli) forniscono un valore locativo di immobili simili pari a 2,27 €/mq (fascia media).

(cfr. Borsino Immobiliare della Provincia di Napoli)

Ai fini della valutazione verrà considerata la superficie commerciale:

1/3 di 700mq = 233.33 in quanto solo parte dell'immobile risulta allo stato dotato di copertura,

10% dei restanti 2/3 = 46.66 mq quale pertinenza scoperta.

Totale 233.33 + 46.66 = mq 279,99

 Magazzini			
Valore minimo Euro 0,58	Valore medio Euro 1,02	Valore massimo Euro 1,46	Valuta subito questo immobile
 Laboratori			
Valore minimo Euro 1,10	Valore medio Euro 2,00	Valore massimo Euro 2,90	Valuta subito questo immobile
 Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 1,21	Valore medio Euro 2,27	Valore massimo Euro 3,32	Valuta subito questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
 Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 1,11	Valore medio Euro 2,28	Valore massimo Euro 3,44	Valuta subito questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

Reddito mensile = € 2,27 x 279,99 mq = € 635,58

Ral (reddito annuale lordo) = € 635,58 x 12 = € 7.626,96

Ral - Spese = Rna (Reddito netto annuale)

Considerando quanto pubblicato nei manuali di Estimo, si considera il valore medio offerto (24%)

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Spese = 24% = € 1.830,47

Rna (reddito netto annuale) = Ral - Spese = € 7.626,96 - € 1.830,47 = € 5.796,49

Determinazione del Saggio di capitalizzazione r

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.
	8)	Quota rispetto al piano stradale.
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.

Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.
	12)	Età dell'edificio.
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

NB si prenderanno in considerazione solo le caratteristiche aderenti all'immobile da stimare

1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	
1a)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. $\pm 0,15\%$	
	Distanza da una via o piazza principale:	
	Meno di 100 metri	-0,15 %
	Meno di 250 metri	-0,10 %
	Meno di 500 metri	-0,05 %
	Meno di 1000 metri	+0,05 %
	Oltre i 1000 metri	+0,15 %
1b)	Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti $\pm 0,07\%$	
	Vie servite dagli autobus pubblici:	
	Presente una sola linea	-0,03 %
	Presenti due o più linee	-0,07 %
	Vie non servite dagli autobus pubblici:	
	Linea assente: fermata entro 100 metri	-0,02 %
	Linea assente: fermata entro 500 metri	+0,02 %
	Linea assente: fermata oltre i 500 metri	+0,07 %

3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Qualificazione dell'ambiente esterno:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Idoneità insediativa:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %
Previsioni di miglioramenti ambientali:	
Scarso	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,06 %

4) <i>Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.</i>	
Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %
Giudizio sulla presenza di verde pubblico:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %

5) <i>Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.</i>	
Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:	
Scarsa	+0,06 %
Mediocre	+0,03 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,03 %
Ottima	-0,06 %

8) <i>Quota rispetto al piano stradale.</i>	
Quota rispetto al piano stradale:	
Piano terra	+0,08 %
Primo piano	+0,04 %
Piano intermedio	0,00 %
Ultimo piano	-0,04 %
Piano attico	-0,08 %

10) <i>Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.</i>	
Grado di rifinitura interno:	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Grado di rifinitura esterno:	
Mediocre	+0,06 %
Ordinario	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %

Discreto	-0,02 %
Buono	-0,04 %
Ottimo	-0,06 %
Livello tecnologico degli impianti:	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Discreto	-0,01 %
Buono	-0,03 %
Ottimo	-0,04 %

11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	
Stato di conservazione interno:		
Scarso		+0,06 %
Mediocre		+0,03 %
Sufficiente		0,00 %
Discreto		-0,02 %
Buono		-0,04 %
Ottimo		-0,06 %
Stato di conservazione esterno:		
Scarso		+0,06 %
Mediocre		+0,03 %
Sufficiente		0,00 %
Buono		-0,03 %
Ottimo		-0,06 %

12)	Età dell'edificio.	Da -0,10 % a + 0,10 %
-----	--------------------	-----------------------

il giudizio massimo (+0,10 %) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni.

Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindici anni, si aggiunge + 0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiore ai sedici anni.

dall'applicazione dei coefficienti

saggio di capitalizzazione $r = 3,89 \% = 0,0389$

arrotondo e considero $r = 0.04$

La capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria dei redditi futuri che equivale all'accumulazione iniziale di n annualità costanti e posticipate.

Prendendo $n = 10$ le annualità di riferimento, la formula di riferimento per redditi costanti e limitati è:

$$V_x = R \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove $\frac{q^n - 1}{rq^n}$ è preso dalle tavole finanziarie e per 10 annualità è pari a 8,11

$$V = 5.796,49 \times 8,11 \text{ (a 10 anni)} = \text{€ } 47.009,53$$

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare, escludendo le demolizioni:

valore commerciale **€ 47.009,53**

Costi per la redazione della CILA (demolizione degli abusi -muro di confine e costruito sulla particella e riconfinamento delle particelle)

€ 1.000,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Giugliano in C.

€ 278,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano in C.

€ 2.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per Direzione Lavori per la demolizione e riconfigurazione del muro di confine

TOT € 5.718,80

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 € 430,62

Totale:

€ 5.718,80 + € 430,62 = € 6.149,42

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

€ 47.009,53 - € 6.149,42 = € 40.860,11 (valore immobile decurtato delle spese)

Valore arrotondato: € 41.000,00 – prezzo a base d'asta dell'intero

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 matrimonio con annotazioni dell'esecutato dal quale risulta che (Sant'Antimo, 03/10/1954) ha contratto matrimonio con (Giugliano in C., 25/07/1961) nel 1983 e con atto del 30/04/1987 per Notaio Alfonso Monda rep. 34627 i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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 20/02/2022

L'esperto stimatore

(Arch. Carmela Dipierri)

