Tribunale di Napoli
Sezione Civile Quinta
Espropriazioni Immobiliari

G.E. dr.ssa C. Hubler

Procedura Espropriazione
Immobiliare n. 214/11

arch. Carla Conte
Via A. Belvedere, 172
80127 – Napoli
Telefax. 081.5791011 338.8294716
carla.conte@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO DELLA PERIZIA ESTIMATIVA

• **Premessa e mandato**	3
• **Accertamenti eseguiti**	8
• **Quesito 1** - Verifica della documentazione di cui all'art. 567,comma 2 c.p.c.	9
• **Quesito 2** - Descrizione dell'immobile	11
• **Quesito 3** - Accertamento conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento	15
• **Quesito 4** - Eventuali variazioni catastali	15
• **Quesito 5** - Utilizzazione strumento urbanistico comunale	15
• **Quesito 6** - Conformità della costruzione alle autorizzazioni	16
• **Quesito 7** - Vendita beni in più lotti	17
• **Quesito 8** - Immobile pignorato solo pro quota	17
• **Quesito 9** - Accertamento immobile libero o occupato	17
• **Quesito 10** - Immobile è occupato dal coniuge separato	18
• **Quesito 11** - Eventuali vincoli artistici, storici, ecc. ed oneri di natura condominiale	18
• **Quesito 12** - Determinazione valore dell'immobile	19
• **Quesito 13** – Determini il fabbisogno energetico EPI	30
• **Conclusioni**	30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA

Con ordinanza emessa in data 29.06.2012, il Giudice dell'Esecuzione dr. Candia ha nominato la sottoscritta arch. Carla Conte, con studio in Napoli alla Via A. Belvedere, n.172 ed iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n.5107, esperto nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n. 214/2011 R.G.E. promossa da:

elettivamente domiciliata in Napoli, alla Piazza Municipio, n. 4 presso lo studio dell'avv. Deosdedio Litterio;

contro

PREMESSA

All'udienza del 19 settembre 2012, prestavo il giuramento di rito con il G.E. dr.ssa M. Cacace, che mi affidava il seguente mandato:

1. **verificare,** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre,** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire,** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. **descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
13. **determini** il fabbisogno energetico (EPI) per le unità oggetto di esecuzione ai sensi del D. Lgs. 192/2005;
14. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
15. **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16. **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
17. **depositare,** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'**ordinanza di vendita, il proprio** elaborato peritale, completo di tutti gli **allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica** (cd rom – pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;
18. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
19. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
20. **segnalare** tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;
21. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
22. **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Dopo aver acquisito, all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, la documentazione relativa all'immobile oggetto di espropriazione (visura storica e planimetria), compivo, unitamente al nominato Custode Giudiziario, Avv. Claudio Castellano, un primo sopralluogo, in data 15.10.2012, alle ore 15,00, accesso comunicato alla debitrice con raccomandata A/R n. 13749247990-8 del 21.09.2012, restituita, però, al mittente perché il destinatario risultava trasferito.

L'accesso si svolgeva alla presenza del fratello della debitrice l Sig. il quale chiedeva un rinvio per il giorno 22.10.2012, così come in verbale allegato.

Il giorno 22.10.2012, compivo il sopralluogo dell'immobile, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Claudio Castellano e del

Prendevo, pertanto, visione dei luoghi e compivo un rilevo planimetrico e fotografico dell'immobile, che risultava essere difforme dalla rappresentazione planimetrica catastale. *(cfr. Allegato -Verbale di accesso A)*

Per espletare l'incarico ricevuto, eseguivo i necessari accertamenti presso:

- il N.C.E.U. di Napoli per verificare i dati catastali relativi al bene pignorato e per reperire la visura e la planimetria catastale; *(cfr. Allegato B e C)*
- Comune di Giugliano in Campania – Settore Assetto del Territorio per accertare la conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative;
- agenzie immobiliari, che operano sulla zona dove è ubicato il bene pignorato, per conoscere il valore di mercato di immobili simili ed avere, pertanto, a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, redigevo la seguente relazione, così suddivisa:

- **Risposte ai quesiti**
- **Conclusioni**
- **Allegati:**
  - **A. Verbale operazioni peritali;**
  - **B. Visura catastale;**
  - **C. Planimetria catastale;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D. **Planimetria di rilevo scala 1:100;**

E. **Porzione di mappa – Fl. 21 – P.lla 572;**

F. **Attestazione di Accertamento Regolarità Urbanistica - Ufficio Settore Assetto del Territorio del Comune di Giugliano in Campania;**

G. **Attestazione Ufficio Settore Assetto del Territorio – Comune di Giugliano in Campania;**

H. **Ingiunzione di sospensione e di demolizione – Comune di Giugliano in Campania;**

I. **Titolo di proprietà;**

J. **Indicazione percorso di accesso all'immobile;**

K. **Rilievo fotografico.**

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

❖ **QUESITO: 1**

verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Ho verificato che la documentazione depositata agli atti (ex art. 567, 2° comma c.p.c.) risulta corretta ed idonea

predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Come risultante da Certificazione del dr. Salvatore Pantaleo Notaio in Putignano, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli, in riferimento al ventennio, a partire dalla data del pignoramento trascritto il 9 Marzo 2011:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ISCRIZIONI CONTRO

- **Iscrizione ipoteca volontaria RRII Napoli 2, in data 17 dicembre 2007, ai nn. 81412/24012, favore di "I.** **contr** nata a codice fiscal in virtù di atto del Notaio Luigi Castaldo del 14.11.2007, importo Euro 600.000,00, capitale Euro 300.000,00 – scadenza al 13.12.2037;
- **Iscrizione ipoteca volontaria RRII Napoli 2, in data 16 febbraio 1998, ai nn. 4718/640, a favore di** **contro** nata a [redacted] codice fisca (per 1/1 proprietà), in virtù di atto del Notaio Annamaria Fiore del 09/02/1998, importo Lire 440.000.000 (pari a Euro 227.241,04), capitale Lire 220.000.000 (pari a Euro 113.620,52) – scadenza al 13.12.2037;

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Trascrizione di pignoramento RRII di Napoli 2** del 9 marzo 2011 nr. 9611/6802 contro il debitore ed a favore del creditore procedente.

10

acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte, non è stato riportato in mappa al foglio 21 – particella 572. *(cfr. Allegato E)*

La planimetria catastale identifica un immobile difforme all'unità rilevata durante il sopralluogo.

acquisire l'atto di provenienza ultraventennale.

Come da mandato, ho acquisito, presso lo studio del Notaio Luigi Castaldo, il titolo d'acquisto a favore della debitrice, allegandolo alla presente relazione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consulenza tecnica *(cfr. Allegato I)*

- L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [illegible] codice fiscale [illegible] dal [illegible] (in regime di separazione di beni), in virtù di atto di compravendita, in data 14 dicembre 2007, rep. N. 14107, raccolta n. 5996, trascritto all'Agenzia del Territorio di Napoli 2, il 17 dicembre 2007 ai nn. 83411/43276;
- Il suolo su cui si è edificato è pervenuto [illegible] (in separazione dei beni) con trascrizione RRII Napoli 2 ai nn. 10309/8005 del 29.03.1993 contro [illegible] codice fis [illegible] atto di compravendita per Notaio Alfonso Monda del18.03.1993 (NCT Giugliano in Campania Fg. 21 Ptc. 572 (ex 101/d)), in seguito a frazionamento del 09.02.1993 n. 809.1/1993 in atti dal 30.09.1994, la Ptc. 101 del Fg. 21 (mq. 5926) è stata soppressa e variata in Ptcc. 569-570-571 e 572;
- [illegible] è proprietario al ventennio (in comunione dei beni) con trascrizione RRII Napoli 2 nn. 437/344 del 07.01.1987 – atto di compravendita per Notaio Salvatore Sica del 17.12.1986 contro

❖ **QUESITO: 2**

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabili) in mq. confini e dati catastali.

Trattasi di unità immobiliare, facente parte di un fabbricato, sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via San Luca n. 18 e, precisamente, di appartamento al primo piano, distinto con il numero interno 2 (due)composto di tre vani ed accessori, complessivi vani catastali 5 (cinque), confinante con cassa scale corte comune ed appartamento int. 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Intestato	[redacted] (Proprietà per 1000/1000)
Dati identificativi	Comune di Giugliano in Campania Foglio: 21 - Particella: 572 - Sub: 4
Dati di classamento	Categoria: A/2 - Classe: 4 Consistenza: 5 vani Rendita: euro 309,87
Indirizzo	Via San Luca – piano 1- interno 2

L'unità immobiliare ha, attualmente, una superficie netta interna, di circa mq. 110,50, oltre a mq. 40,91 di superficie scoperta del balcone. L'altezza dell'appartamento è di mt. 2,90.

Le misurazioni dell'immobile sono state elaborate secondo i criteri condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto, eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e i calcoli sono stati effettuati operando mediante sistema cad vettoriale.

L'attuale distribuzione interna è difforme dalla planimetria catastale (cfr. planimetria catastale e planimetria di rilievo).

Le aree dei singoli vani misurano circa *(cfr. Allegato D – Planimetria di rilievo)*

Ambienti	Superficie utile netta mq.
Ingresso – Soggiorno	37,01
Cucina	21,68
Camera Letto 1	22,79
Camera Letto 2	15,38
Corridoio	7,55
Bagno	6,09
	110,50
Balcone	39,37
Ripostiglio su balcone	1,54
	40,91

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'EDIFICIO E DELL'APPARTAMENTO

EDIFICIO	
Descrizione	Il fabbricato, a pianta quadrangolare, è caratterizzato, oltre che da un piano seminterrato, da tre livelli fuori terra. L'edificio è circondato da una cancellata interrotta da due ingressi: il primo, corrispondente al civico n. 18, immette in un'area scoperta di modeste dimensioni, che conduce al portone del fabbricato; un secondo cancello si apre sulla rampa di accesso al livello inferiore dell'edificio. Lo stabile non è dotato di ascensore e di servizio di portierato.
Struttura	Struttura portante in cemento armato
Solai	Tipo misto prefabbricato
Tompagnature	Murature di forati, con camera d'aria
Facciate	Tinteggiate, ad eccezione della fascia di prospetto in corrispondenza del portone di ingesso che è rivestita con klinker
Androne	Pavimento in marmo tipo Trani, con inserti sui pianerottoli di marmo tipo Rosso di Verona.
Scale	Ossatura in muratura con pedate ed alzate in marmo, corrimano in ferro verniciato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO	
Divisori interni	Blocchi di lapilcemento
Pavimentazione	Tutti gli ambienti: pavimento in ceramica color cotto, dimensioni 33x33. Bagno: piastrelle in ceramica, dimensioni 20x20 in colore azzurro. Balcone: pavimento in gres color cotto, dimensioni 30x15.
Rivestimenti	Soggiorno e corridoio: tinteggiatura tipo marmorino tonalità giallo crema Camere da letto: tinteggiatura in colore bianco Cucina: rivestimento in piastrelle dimensioni 10x10, solo nella zona cottura. In tutti gli ambienti è stata applicata una fascia di parato in carta ad altezza di circa 120 cm. Bagno: rivestimento con piastrelle in ceramica, dimensioni 20x20 in colore bianco, con inserto di greca dalle tonalità azzurre ad altezza di cm. 100.
Serramenti esterni	Gli infissi sono in pvc color bianco e con persiane in ferro, del tipo alla napoletana.
Serramenti interni	Porte interne in legno tamburato.
Bagno	E'composto di lavabo, bidet, w.c. e vasca.
Impianto termico	E' dotato di impianto di riscaldamento.
Condizioni	Ottime
Veduta ed esposizione	Ha una esposizione prevalentemente a nord, ad eccezione dell'apertura della stanza da bagno ad est. Affaccia su una vasta area a verde.

Per gli esterni e gli interni: *Rilievo fotografico (cfr. Allegato K)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

❖ **QUESITO: 3**

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità……;

Io sottoscritta, dopo un confronto tra i dati catastali, i dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario di pignoramento ed i dati rilevati dal sopralluogo, ho accertato che l'immobile è univocamente determinato.

❖ **QUESITO: 4**

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Presso l'Agenzia del Territorio di Napoli è depositata la planimetria, riportata nella presente relazione. Confrontando la planimetria catastale e la planimetria di rilievo si evidenziano le seguenti difformità:

- una maggiore consistenza dell'appartamento, avendo accorpato una porzione dell'interno n. 3;
- una diversa distribuzione interna dei vani;
- una differente posizione delle aperture esterne (balconi e finestre);
- una differente sagoma esterna del fabbricato.

Non ho ritenuto di dover eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, correggendo la planimetria, dato che l'unità immobiliare e tutto il fabbricato, di cui essa è parte, risultano essere abusivi ed insuscettibili di sanatoria ed, inoltre, per il fabbricato risulta essere stata emessa ordinanza di demolizione.

❖ **QUESITO: 5**

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area in cui ricade il fabbricato è individuata, nel P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania, come *"Zona E1 – Agricola normale"*, senza vincoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

❖ **QUESITO: 6**

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, dei D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 (e successive modifiche)

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

In data 28/02/1995, con prot. n. 15276, fu presentata, per il fabbricato, sito in Giugliano in Campania (Na) – alla Via San Luca, n. 18 – fl. 21 – p.lla n. 572, costituito da un piano seminterrato, terra e primo piano, adibito ad attività artigianale, istanza di condono edilizio, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, in qualità di amministratori della Società "[redacted] con sede in [redacted].

Si evidenzia che l'edificio è costituito da anche da un secondo piano.

Detta istanza, insieme ad altre richieste, fu trafugata da ignoti nella notte del 3-4 gennaio 1996 e regolarmente denunciata alla Polizia di Stato e Carabinieri di Giugliano, in data 04/01/1196.

Successivamente, in data 31/10/1997 con prot. n. 42523, la suddetta pratica fu ricostruita, secondo le modalità della Delibera del G.M. n. 177/96, ma con nota del 12/11/1998, la stessa istanza di condono fu oggetto di diniego.

Nell'atto di compravendita dell'immobile, che ho acquisito dal Notaio Luigi Castaldo, all'art. 5 è riportato che "per il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, è stata rilasciata, dal Comune di Giugliano in Campania (Na), concessione edilizia in sanatoria, in data 21 Agosto 2006, con protocollo n. 6194/SAN/86".

Il Comune di Giugliano in Campania – Settore Assetto del Territorio ha attestato che tale numero di concessione risulta essere stato rilasciato per un altro immobile e che, pertanto, "la citata concessione edilizia è da ritenersi che sia stata oggetto di falsificazione".

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile, inoltre, **risulta essere stata emessa, in data 24/02/1999, ordinanza di demolizione n. 31/99 e non risulta essere stata emessa ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale.** *(cfr. Ingiunzione*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di sospensione e di demolizione - Allegato H).

Il Comune ha, inoltre, certificato che l'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via San Luca, n. 18 e riportato in Catasto al Fl. 21, P.lla 572, sub. 4 è **insuscettibile di sanatoria**

Allegate, alla presente relazione, Certificazioni rilasciate dal Comune di Giugliano in Campania – Settore Assetto del Territorio. *(Accertamento di Regolarità urbanistica cfr. Allegato F) - (Insuscettibilità di sanatoria Allegato G).*

❖ **QUESITO: 7**

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;…….

Essendo il bene pignorato costituito da un'unica unità immobiliare è possibile vendere il bene in un unico lotto.

❖ **QUESITO: 8**

Dire, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti……

L'immobile in oggetto è stato pignorato per intero.

❖ **QUESITO: 9**

Accertare se l'immobile è libero o occupato, e precisi, in quest'ultimo caso, chi occupa e a che titolo; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

L'appartamento, al momento del sopralluogo effettuato in data 22/10/2012 risultava occupato dal Sig.

titolo gratuito. *(Cfr. Verbale d'accesso – Allegato A)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio.

❖ **QUESITO: 10**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

❖ **QUESITO: 11**

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione riscatto

L'immobile non risulta soggetto ad alcun vincolo artistico, storico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non ci sono vincoli condominiali e su di esso non gravano diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche, né usi civici.

Non è stato possibile accertare l'esistenza di oneri condominiali, in quanto il Si fratello delegato dalla debitrice ha riferito al CTU che l'edificio non è amministrato da un professionista incaricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

❖ **QUESITO: 12**

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Procedimento di stima

Per poter determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile pignorato, ho ritenuto che il criterio di stima più idoneo, in questo caso, sia quello del metodo cosiddetto "sintetico-comparativo", in quanto esso si basa sul rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato, reali e recenti, relativi a fabbricati simili messi a confronto e la sommatoria dei parametri ad essi relativi. Affinché tale rapporto sia statisticamente significativo, occorre avere a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a fabbricati simili e, nel caso specifico, attraverso un'indagine di mercato, ho potuto reperire numerose informazioni circa i prezzi di beni simili a quello da stimare.

Nella stima di un immobile, infatti, occorre considerare alcuni parametri, che incidono notevolmente nella determinazione del prezzo di compravendita: la zona in cui esso è situato e l'edificio cui appartiene.

Relativamente alla zona, ad esempio, gli elementi che incidono sul prezzo di mercato sono la centralità, la posizione panoramica o di prestigio, la presenza di attrezzature commerciali, la tipologia degli insediamenti abitativi, la vicinanza alle grandi reti di comunicazione, ecc.

Per l'edificio, invece, sono importanti l'aspetto architettonico, la presenza di giardini interni, del portiere, dell'ascensore, ecc.

Ciò premesso, si ritiene opportuno, per maggiore chiarezza, analizzare separatamente la zona e l'edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La zona

Via San Luca è una traversa di Via Oasi Sacro Cuore, una grande arteria di collegamento tra Aversa e il centro di Giugliano in Campania. La zona di San Luca ricade ai confini del Comune, in prossimità dei Comuni di Aversa e di Melito.

Con Via San Luca si identifica un'area interna, individuata come zona agricola, ma alquanto urbanizzata. *(cfr. Indicazione percorso per accedere all'immobile Allegato J)*

La strada, essendo interna, non è interessata da fenomeni di inquinamento acustico-ambientale, derivanti da un intenso traffico veicolare; non è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, che in numero ridotto sono, invece, su Via Oasi Sacro Cuore; non è in prossimità delle grandi reti di trasporto pubblico (metropolitane), essendo distante Km.3 dalla stazione di Giugliano in Campania in Via Colonne e Km. 2,5 da quella di Aversa ed, inoltre, non esistono linee di autobus, urbane ed extraurbane, che la collegano al centro.

Relativamente alla tipologia abitativa, il luogo è omogeneo, definito da un'espansione edilizia degli anni '90 e successivi.

L'edificio

L'edificio, distante circa 350 mt. da Via Oasi Sacro Cuore, è l'ultima costruzione di uno stradone interpoderale, che si dirama dall'asse principale di Via San Luca.

Il fabbricato, a cui appartiene l'unità immobiliare, è composto, da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

Presenta le seguenti caratteristiche:

- fabbricato cinto da cancellata esterna;
- aspetto architettonico esterno ottimo;
- facciate e corpo scala in ottimo stato di conservazione;
- non è dotato di ascensore;
- non ha servizio di portierato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indagini di mercato

Le informazioni sui dati del mercato immobiliare italiano presentano aspetti problematici, poiché presentano un elevato grado di disomogeneità e frammentazione.

Per una corretta indagine di mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti, che prevede l'osservazione dei dati forniti dalle fonti dirette ed indirette e la rielaborazione di tali valori, mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato.

I valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste agli operatori locali accreditati.

Valori Agenzie Immobiliari – Zona: Via San Luca – Giugliano in Campania

Agenzie immobiliari	Abitazioni in buono stato €/mq. comm.
GABETTI IMM. FARE S.R.L.	min. 1.400,00 - max. 1.800,00
AKON IMMOBIKLIARE	min. 1.450,00 - max. 1.700,00

Le **fonti indirette**, di seguito riportate, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori, prendendo in considerazione:

1. i valori del primo semestre 2013 della banca dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;**
2. i valori ufficiali tratti dal **"Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e Provincia"**, periodo di rilevazione primo semestre 2012, a cura della Borsa Immobiliare di Napoli società della Camera di Commercio Industria e Artigianato della Provincia di Napoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: PERIFERICA/FASCIA RURALE NORD A CONFINE CON PROVINCIA DI CASERTA

Codice di zona: D1 - **Microzona catastale n.:** 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo civile	Normale	960,00 – 1.450,00	L

Il valore di mercato è espresso in €/mq. riferito alla superficie lorda.

Listino Ufficiale – Valori correnti del mercato immobiliare di Napoli e provincia
Borsino Immobiliare Napoli – Società C.C.I.A.A. di Napoli e provincia

Quotazioni: riferite al Listino Ufficiale - I semestre 2012

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Valore di mercato unitario (V.M.U.) = €/MQ. 1.900,00

Per valore di mercato unitario s'intende il prezzo medio in Euro di un metro quadro dell'immobile da stimare, al netto di IVA o tasse di registro. I valori devono intendersi riferiti al seguente "immobile tipo": "appartamento con destinazione civile, mediamente ristrutturato posto ad un piano intermedio, con superficie coperta di mq. 100 circa, non arredato".
Secondo i dati forniti dal BIN, su riviste specialistiche accreditate, in attesa della pubblicazione del Listino Ufficiale, tale valore, però, deve essere abbattuto del 5%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli studi del settori hanno, infatti, registrato un ribasso generalizzato delle quotazioni degli immobili nell'anno 2013.

Il valore da considerare sarà:

Valore di mercato unitario (V.M.U.) = €/MQ. 1.800,00

I riferimenti utilizzati, la **Norma Uni 10750,** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale e le indicazioni metodologiche fornite **dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI),** riportate nei paragrafi 5 – 9 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI versione 1.2 del 31 ottobre 2006, curato dall'Agenzia del Territorio, convengono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

Tale riferimento è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza; infatti, tra i valori di mercato presi in considerazione nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, ci sono sempre quelli forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

La superficie commerciale corrisponde all'area dell'immobile è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Vani principali ed accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali. Queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunione sono computati nella misura massima di del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno.

Qualora le pertinenze dell'immobile siano comunicanti con i vani principali e gli accessori, si calcolano nella misura del 30% fino a 25 mq.

Per quanto non concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Rielaborazione dei valori

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalle tabelle, sono tutti molto vicini e, pertanto, si possono considerare valori medi.

Considerando tutti i valori di riferimento, si è determinato il campo di oscillazione del valore di mercato, definito, per le abitazioni di tipo civile da:

minimo: 1.450,00 €/ m² massimo: 1.700,00 €/ m²

ottenendo un valore medio pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V_m = 1.575, 00 €/m²

arrotondato per difetto a 1.550, 00 €/m²

Tale valore medio V_m moltiplicato per il prodotto (Kt) di opportuni coefficienti tabellati (K_1, K_2 ...,K_n), corrispondenti ai vari fattori rappresentativi che differenziano un immobile da altri simili, determinerà l'effettivo valore V_a dell' immobile per m². Nel caso specifico va precisato che il tessuto urbanistico in cui ricade il fabbricato è omogeneo e, pertanto, i parametri di differenziazione sono pochissimi.

Moltiplicando, infine, il valore per m² (V_a) per la **superficie commerciale** (S_c) si perverrà al prezzo degli immobili, dato da:

$$V = V_a \times S_c$$

dove: V = valutazione dell'immobile

V_a = valutazione dell'immobile per m²

S_c = superficie commerciale

Nel caso specifico la Superficie Commerciale, comprensiva dei muri esterni, dei muri divisori interni e metà dei muri perimetrali interni (superficie lorda interna mq. 124,59), dello 0,25 delle superfici scoperte (mq. 39,37) è pari a:

Sc. = mq. 134,43

arrotondata per difetto a - S_c = mq. 134,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinazione del prezzo di vendita

Occorre ora definire i coefficienti (K_1, K_2, ...,K_n), relativi all'immobile da stimare nella sua specificità, in base alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche relative all'edificio	
- Apprezzamento qualità del palazzo rispetto a quelli medi della zona (aspetto architettonico dignitoso; ingresso adeguato; edificio senza portiere: + 2%)	*K1 = 1,02*
- Apprezzamento per possibilità di posto auto (Incidenza: +2%)	*K2 = 1,02*
- Incidenza per le spese di manutenzione straordinaria (facciate, androne e cassa scala in buone condizioni: 0%);	*K3 = 1,00*

Caratteristiche relative all'appartamento	
- Coefficienti relativi all'esposizione e posizione (esposizione, prevalentemente, su un solo lato, a nord; veduta su aree agricole; piano primo senza ascensore: -6%)	*K4 = 0,94*
- Incidenza della superficie dell'appartamento (taglio da 120 a 150 m²: - 5%)	*K5 = 0,95*
- Caratteristiche intrinseche (corretta distribuzione spazi, differenza tra zona giorno e notte, ampia balconata)	*K6 = 1,02*
- Apprezzamento per il suo stato di manutenzione ottimo (Incidenza dei lavori su mq.: 0%)	*K8 = 1,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficiente sintetico Kt prodotto dei parziali K1 x.....x K8:

Kt = 0,947 pari a 0,95

Il valore dell'appartamento per m² (Va) è: Va = Kt x Vm

Va = 0,95 x 1.550,00 €/m² = €/m² 1.472,50

arrotondato per difetto: €/m² 1.450,00

Il valore dell'immobile (V) è: V = Va x Sc

[redacted]

Tale valore non si può applicare all'immobile in oggetto, poiché esso è integralmente abusivo, non è suscettibile di sanatoria ed è stata emessa, dal Comune di Giugliano in Campania, ingiunzione di demolizione.

Come richiesto nell'integrazione di mandato dal G.E. Dr.ssa Martorana, in data 04/06/213, si deve giungere "ad una valutazione del valore di mercato del cespite, operando un congruo abbattimento del valore in ragione dell'esito delle verifiche".

Il valore a mq. stimato sarà, pertanto, ridotto del 20% e sarà pari a:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTEGRAZIONE DI MANDATO

All'udienza del 04/06/2013, il G.E. dott.ssa Martorama, avendo letto gli atti da cui risultava che "l'immobile in oggetto di pignoramento è integralmente abusivo e che è stata negata la relativa autorizzazione in sanatoria" ….. "ritenuto, tuttavia che, in tale ipotesi, il valore dell'immobile abusivo pignorato è essenzialmente un valore d'uso, da rapportarsi alla possibilità che l'aggiudicatario ne fruisca fino alla presumibile demolizione", invitava l'esperto a:

1. "verificare preliminarmente se l'abuso edilizio esistente sia effettivamente insuscettibile di sanatoria, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà del bene staggito, ad opera degli enti pubblici territoriali";
2. "alla determinazione del valore di stima dell'immobile, considerando l'eventuale valore residuo, all'esito della demolizione;
3. "l'eventuale valore d'uso dell'immobile medesimo sino alla sua presumibile demolizione e tenendo conto delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni";

RISPOSTE AI QUESITI

1. Per il fabbricato di cui è parte l'immobile, inoltre, **risulta essere stata emessa, in data 24/02/1999, ordinanza di demolizione n. 31/99 e non risulta essere stata emessa ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale.** Il Comune ha, inoltre, certificato che l'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via San Luca, n. 18 e riportato in Catasto al Fl. 21, P.lla 572, sub. 4 è **insuscettibile di sanatoria.** Allegate, alla presente relazione, Certificazioni rilasciate dal Comune di Giugliano in Campania – Settore Assetto del Territorio *(cfr. Allegati G - H).*
2. Anche se si dovesse arrivare alla totale demolizione del fabbricato, decurtate le spese (da dividere tra tutti i proprietari), l'area di risulta avrebbe un valore irrisorio, poiché è zona agricola, non è edificabile e sulla stessa area di sedime insistono quattro livelli (seminterrato, piano terra, primo e secondo livello). Si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

evidenzia, che dalla visura catastale 'Elenco immobili' risultano accatastati, soltanto, gli immobili dei piani: seminterrato, terra e primo. Le unità del piano secondo non sono in elenco. Non si può stimare, inoltre, l'esatto numero dei condomini proprietari, tra i quali dividere gli importi di demolizione.

3. Il **valore d'uso** di un bene è quello che gli viene attribuito da un singolo individuo, in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile. Tale valore è, quindi, di natura soggettiva e, pertanto, non può essere oggetto di valutazione economica. Non è possibile, inoltre, determinare una data certa di un'eventuale demolizione e quindi l'immobile potrebbe continuare ad essere usato per molti anni ancora.

   Le ipotesi di redditività possono, quindi, riferirsi o all'uso personale o ad una possibile locazione. Nella particolare zona in cui si trova l'immobile, per le caratteristiche peculiari, viste le tabelle dei valori di locazione, consultati dalla banca dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il canone di locazione oscilla come da tabella riportata:

Osservatorio del mercato immobiliare (OMI – Agenzia del Territorio)

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: PERIFERICA/FASCIA RURALE NORD A CONFINE CON PROVINCIA DI CASERTA

Codice di zona: D1 - **Microzona catastale n.:** 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq.x mese	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo civile	Normale	2,4 – 3,6	N

Il valore di mercato è espresso in €/mq. riferito alla superficie netta.

Considerando i valori di riferimento, si è determinato un valore medio pari a:

V_m = **3,0 €/m² x mese**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Va =3,0 € x 110,50 m² = € 331,50 x mese

Valore arrotondato per difetto a € 330,00

Reddito annuo pari a € 3.960,00

❖ **QUESITO: 13**

determini il fabbisogno energetico (EPI) per le unità oggetto di esecuzione ai sensi del D. Lgs. 192/2005

I dati delle prestazioni energetiche parziali dell'edificio per la climatizzazione invernale riportano un Indice involucro: EPI pari a 49KWh/m^{2*} anno.

CONCLUSIONI

L'appartamento, sito in Giugliano in Campania (NA) alla Via San Luca, n°18 - piano primo - int. 2, di proprietà [illegible] ad oggetto della Procedura di Espropriazione Immobiliare n. 214/11 promossa da [illegible]

Il [illegible] ha un **valore attuale di mercato di € 195.000,00** (diconsi centonovantacinquemila/00).

Trattandosi di immobile integralmente abusivo, si è operato un abbattimento, sul valore di mercato a mq., del 20% e, pertanto, il valore stimato è pari a € **156.000,00** (diconsi euro centocinquantaseimila/00).

Il CTU ritiene, con la presente relazione, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità.

Rimane disponibile a fornire ogni eventuale chiarimento in merito a quanto sopra esposto e ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata.

Napoli, 9 gennaio 2014.

Il CTU
arch. Carla Conte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009