

# **TRIBUNALE DI NAPOLI**

**V<sup>^</sup> Sezione Civile**

Procedura: FRANCESCO XXXXXX c/o XXXXXXXXXXXXX + ALTRI  
R.G.E. n. 23218/2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

### **LOTTO 1**

**GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa FIAMMETTA LO BIANCO

**OGGETTO:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n, 1 - **SUB 102**

**ATTORE:**

**Francesco XXXXXX**, nato a Napoli il XXXXXX  
C.F.: XXXXXXXX e residente in Giugliano in Campania  
(NA) alla XXXXXXXXX rappresentato e difeso dall' Avv. Angelo  
ABBATE con studio in Quarto pec:  
**[angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it)**

**CONVENUTI:**

**XXXXXXXXX**, nato a NAPOLI il XXXXXX  
C.F. XXXXXXXXX rappresentato e difeso dall' Avv. Daniela  
TUCCILLO con studio in Napoli pec:  
**[danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it)**

**CREDITORI  
INTERVENUTI:**

**Alessandra XXXXXX** c.f. XXXXXXXX, rappresentata e difesa dagli  
avv.ti Francesco Scognamiglio e Alfredo De Feo con studio in  
in Napoli alla Via S. Tommaso d'Aquino n.48  
pec: **[avvocatoalfredodefeo@pec.it](mailto:avvocatoalfredodefeo@pec.it)**

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** c.f.: 13756881002, già  
Equitalia Servizi di Riscossione SPA, quale ente incorporante  
Equitalia Sud Spa, in persona del legale rappresentante, con  
sede in Roma alla Via Grezar n.14  
pec:  
**[procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it](mailto:procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it)**

**C.T.U.:**

**Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito  
professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto  
all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**MANDATO:**

All'udienza del 26.02.2019 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. ssa Caterina DI MARTINO, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<b><u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u></b>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<b><u>QUESITO n.1:</u></b>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b><u>QUESITO n. 2:</u></b>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b><u>QUESITO n. 3:</u></b>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 4:</u></b>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b><u>QUESITO n. 5:</u></b>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 6:</u></b>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b><u>QUESITO N. 7:</u></b>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b><u>QUESITO n. 8:</u></b>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b><u>SEZIONE A:</u></b>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<b><u>SEZIONE B:</u></b>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<b><u>QUESITO n. 9:</u></b>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b><u>QUESITO n. 10:</u></b>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b><u>QUESITO n. 11:</u></b>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b><u>QUESITO n. 12:</u></b>	procedere alla valutazione dei beni.
<b><u>QUESITO n. 13:</u></b>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b><u>QUESITO n. 14:</u></b>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



I) **PREMESSA:**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.09.08 la XXXXXXXXXXXX Speciali Srl sottoponeva edespropriazione la quota di proprietà pari a 55/1000 di pertinenza del Sig. xxxxxxxx, relativa agli immobili siti in Giugliano in Campania (NA) Via Casacelle n.105, oggi via Bosco a Casacelle 1^traversa n.1, riportati in catasto al foglio 52 particella 156, sub 7, sub 102, sub 103, sub 104, e sub 105; A seguito del pignoramento veniva incardinata innanzi al Tribunale di Napoli la procedura esecutiva rubricata al RGE n.1292/2008;

Stante la indivisibilità dei beni pignorati, il G.E. con ordinanza resa il 09.04.2010, disponeva per la introduzione del giudizio di divisione dei beni; La XXXXXXXXXXXX Speciali Srl conveniva in giudizio i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX tutti comproprietari dell'indicato fabbricato, affinché si proceda alla divisione

giudiziale. In data 18.01.2012 con atto per notaio Giovanni Lupoli da Aversa, rep. 74637, registrato in Aversa il 23.01.2012, la XXXXXXXXXXXX Srl cedeva il credito a XXXXXXXXXXXX.

Il predetto XXXXXXXXXXXX Francesco ha specifico interesse alla prosecuzione del giudizio ed agli effetti della domanda proposta dal proprio dante causa

II) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

**Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile a firma del Notaio Alfonso Monda, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., a partire dal 19 maggio 1977 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente Non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale **XXXXXXXXXX**, nato a NAPOLI il **XXXXXX** C.F. xxxxxxxx (proprietaria per 55/1000).

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 1**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:



**in merito alla provenienza:**

- a) **trascrizione in data 08.06.1977 nn. 12557/11035** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Nicola Salomone del 19.05.1977, registrato a Nola (NA) il 30.05.1977 al n. 1817 col quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXX** acquistava da Opera Pia amministrata dall'Ente Comunale di Assistenza il suolo, sul quale è stato poi realizzato, senza la prescritta autorizzazione amministrativa, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura, riportato al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 2)

Nel detto atto, il cespite era così indicato:

*appezzamento di terreno in Giugliano in Campania località via del Bosco piccolo della superficie di are 49 e centiare 89 confinate a nord con strada vicinale, ad est con restante proprietà della venditrice, ad ovest con proprietà di Tesone Clemente e a sud con proprietà aliena;*

- riportato nel catasto fabbricati del comune di **Giugliano in Campania** al foglio **52**, particella **156**, **seminativo arborato**, classe **1ª**, vani **3,5**, R.D.L. £ 752,64, R.A.L. £ 112,89

- b) **trascrizione in data 14.07.2008 nn. 25038/38623** nascente da certificato di denunciata successione, UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1203/4286 del 14/02/2001, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 plla 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.lla 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.lla 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

- c) **trascrizione in data 21.05.2009 nn. 18129/27014** nascente da accettazione tacita per rogito Notaio LOMBARDI ARMIDA di Qualiano del 07/06/2001, rep. 28281/2001 in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 plla 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.lla 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.lla 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55



**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

**d) trascrizione in data 13.10.2008 nn. 36001/54966** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 17/09/2008 rep. 412/2008, a favore di "XXXXXX S.r.l. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXXXX e contro **XXXXXXXXXX**, nato a NAPOLI il **XXXXXXXXXX** C.F. xxxxxxxx (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 3  
fg 52 p.IIa 156 sub 4  
fg 52 p.IIa 156 sub 5  
fg 52 p.IIa 156 sub 7  
fg 52 p.IIa 156 sub 101

**e) trascrizione in data 17.02.2009 nn. 5932/8734** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 30/12/2008 rep. 1292/2008 a favore di "XXXXXXX. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXXX, e contro **XXXXXXXXXX**, nato a NAPOLI il **XXXXXXXXXX** C.F. xxxxxxxx (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Si specifica che in data 17.02.2009 ai nn. 8734/5932, con successiva trascrizione della rettifica al precedente atto di pignoramento del 13.10.08, è stato specificato che i sub. 3, 4, 5 e 101 sono stati soppressi originando i sub 102, 103, 104 e 105.

**f) trascrizione in data 05.08.2010 nn. 26483/38574** nascente da domanda di divisione giudiziale di immobili a favore di "XXXXXXXXXX SPECIALI S.r.l. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. xxxxxxxxxx e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'**Allegato n. 1)**



A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'**Allegato n. 2)**

Il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esecutato, alla data dell'acquisto del bene oggetto della procedura è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nelle suddette certificazioni notarili corrispondono a pieno con quelli effettivi.

**QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento**  
**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di

XXXXXXXXXXXXXX

Ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei debitore/i, che si allega **Allegato n. 2)**.

**Formazione di lotti:**

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte possano costituire ciascuna **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto del procedimento sono pignorati nella quota di 55/1000 ciascuno e non divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Si ribadisce che ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota e non risulta, allo stato, divisibile in natura

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



**QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.04.2019, 20.05.2019, 06.06.2019 e 14.10.2019**, ma in tali date NON fu possibile accedere agli immobili pignorati per la assenza del/i debitore/i esecutato/i e/o l'indisponibilità degli stessi a consentire all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

**Nelle date summenzionate il sottoscritto non riusciva a visionare ed rilevare i beni di cui è causa.**

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.10.2019 alle ore 16.00**, e in tale data fu possibile accedere agli immobili pignorati per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Appartamento al **primo terra**, con accesso dal passetto comune e/o dall'area scoperta comune interna al lotto sul quale è stato edificato l'intero stabile, composto di 3 vani ed accessori.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, proprietà aliena, altra proprietà aliena, e via Casacelle;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Si specifica che il bene staggito risulta accatastato quale locale deposito, con successiva trasformazione dello stesso in abitazione

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 3)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 4)**,

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania il bene è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

, come da visura catastale storica di cui all' **Allegato n. 5)**.



2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 4**).

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Giugliano in Campania, e precisamente in zona per il Parco Urbano.

L'immobile è sito in zona semicentrale, mal servita da mezzi di trasporto.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri verticali e travi orizzontali con tamponature di chiusura e solai latero-cementizi; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); è servito da una buona viabilità di contorno; il piano di posa delle fondazioni è irregolare; le fondazioni poggiano su piano leggermente inclinato;

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocatione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette, altresì, foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio e estratto di mappa della zona.





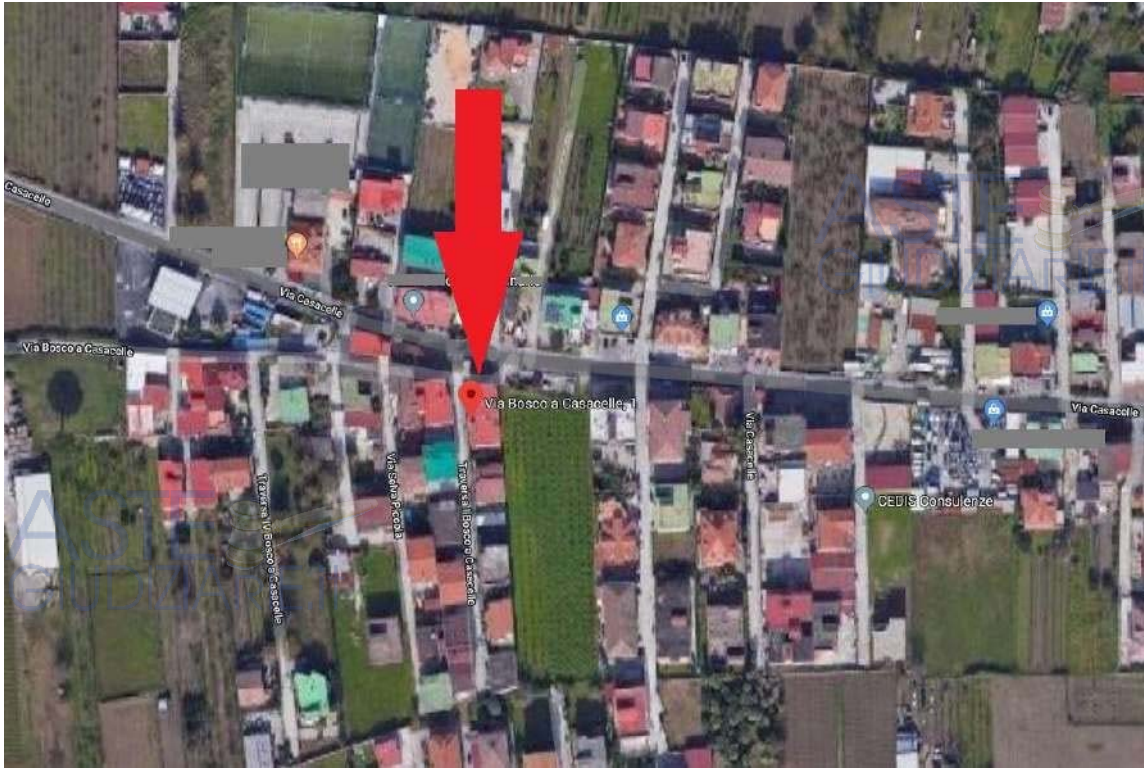


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI GIUGLIANO Foglio 52

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 15*).

### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Casacelle



Vista ZONA Casacelle



Vista area antistante allo stabile



Vista Via Bosco a casacelle

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista di insieme dell'immobile



Vista accesso all'immobile



Vista immobile al sub 102



Vista di insieme stabile in cui è allocato il cespite pignorato al piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



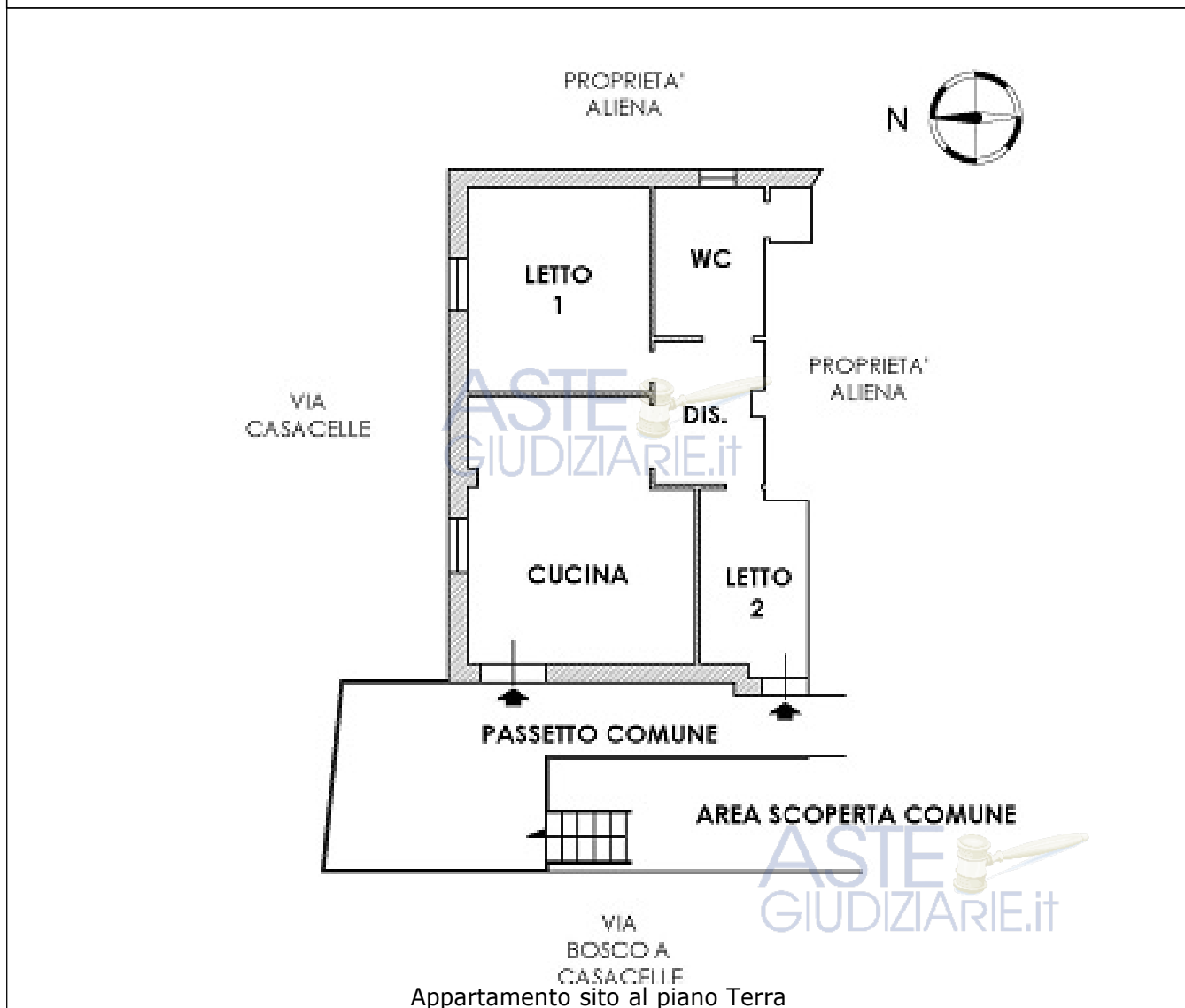
**Appartamento piano terra :**

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano primo dello stabile, si compone di un appartamento di 3 vani per una superficie netta pari a circa 70,00 mq, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 7)**.

Di altezza interna fissa pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 69,69 così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Soggiorno/Cucina	26,72			
2	Letto 1	17,64			
3	Letto 2	9,08			
4	Disimpegno	7,27			
5	Wc	8,98			
	<b>Totali</b>	<b>69,69</b>	<b>49,34</b>	<b>2,81</b>	<b>13,12</b>

**Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti**



### Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una buona viabilità di contorno, ubicato in zona periferica, mal servita da mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 29.10.2019, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all'**Allegato n. 8**).

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano terra.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori oltre agli spazi comuni, come il cortile di proprietà, gli spazi interni allo stabile, le aree scoperte a piano terra; l'edificio non è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presentava avvallamenti e/o rotture tali da causare particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di diversa fattura, principalmente a piastrelle di gres porcellanato di vecchia fattura; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato, con vetro camera, con persiane in ferro oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e non sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, tali da pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento, sito al piano terra, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno; è, assente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E', altresì, assente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in € **3.000,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è buono rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è buono, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 8**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 29/10/2019, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.



Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	MEDIO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **BUONO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi buono.

Non esiste condominio costituito e non vi è importo annuo delle spese ordinarie di gestione.

L'importo per la pulizia degli ambienti comuni (scale) viene ripartito forfettariamente tra i condomini.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre al cortile comune di accesso, la cassa scale e le aree scoperte libere, site al piano terra.



## Fotografie interne del bene pignorato



Vista Locale Cucina/soggiorno



Vista locale disimpegno



Vista locale Letto 1



Vista locale Letto 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di Giugliano in Campania;

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano il bene è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o variazioni di destinazione, presentate all'U.T.E. di Giugliano in data antecedente al pignoramento.

Non vi sono state variazioni catastali sostanziali, antecedenti alla data del pignoramento.

La planimetria catastale è raccolta all' **Allegato n. 6)**.

Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo, ad, allo stato, risultano CORRETTI.

**Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:**

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è difforme da quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono, comunque, l'univoca individuazione del bene.

**Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano terra, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 6)** per una diversa disposizione degli spazi interni e/o diversa graficizzazione degli spazi.

L'immobile risulta accatastato quale locale deposito, anche se successivamente trasformato in abitazione.

**QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà di un appartamento di 3 vani ed accessori**, in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra dello stabile.

Trattasi di n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori sito al piano terra dello stabile, abitazione in palazzina, distinta al N.C.E.U. di Giugliano, con accesso dal passetto comune.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, proprietà aliena, altra proprietà aliena, e via Casacelle;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.





L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra dello stabile e riportata al N.C.E.U. al:

**fig 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13**

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.12.2019; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è stata inoltrata istanza di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendente.

Vi sono abusi da regolarizzare, inerenti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo è stato detratto dal prezzo di stima.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, se non degli spazi comuni interni/esterni allo stabile.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 80,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è BUONO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in **zona F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore), come da certificazione rilasciata dall'Ente, di cui all'**Allegato n. 9)**

L'immobile ricade nel perimetro urbano del comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA, in zona semicentrale.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e/o geomorfologico.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico e/o archeologico.

**PREZZO BASE: € 59.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**

**PREZZO PRO QUOTA: € 3.245,00 (quota XXXXXXXX)**

**QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 17.02.2009 e dal 14.07.2008 di proprietà**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(proprietà 667/1000)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,	(proprietà 55/1000)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,	(proprietà 55/1000)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,	(proprietà 56/1000)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,	(proprietà 55/1000)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,	(proprietà 56/1000)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(proprietà 56/1000)

**al 13.07.2008 e dal 08.06/1977**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(proprietà 500/1000)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	(proprietà per 500/1000)

**Suolo identificato al catasto terreni al foglio 52 di GIUGLIANO IN CAMPANIA**



Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;

Inerentemente al sub **102** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

**in data 10.04.2001**: VARIAZIONE del 10/04/2001 protocollo n. 252483 in atti dal 10/04/2001  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. EFRAZ. E DEP. IN ABIT. E DEP. (n. 7845.1/2001)

**in data 23.10.2003**: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2003 protocollon. 767601 in atti dal 23/10/2003  
VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 108957.1/2003)

**in data 09.11.2015**: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



I dati di cui alla partita precedentemente menzionata corrispondono agli intestatari dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.



**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.



Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania, ai sensi della Legge 47/85, aventi n. 42125-42126-42127 del 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale e la consistenza reale dell'immobile è conforme a quella, in essa, riportata.

L'immobile, negli atti allegati alla istanza di condono, è indicato come deposito ed è mancante delle partizioni interne.



Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'ente comunale non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità inerente al fabbricato in oggetto.



Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Giugliano, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento NON ricade in zona vincolata, idrogeologicamente e/o geomorfologicamente.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo archeologico e/o paesaggistico.

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene si evidenzia che l'immobile oggetto di perizia è assoggettato al regime della zona **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Dallo studio del PRG del Comune di Giugliano in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- **Non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico
- **Non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002.
- **Non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **Non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **Non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Lo stralcio delle Norme di attuazione del vigente PRG è raccolta all'**Allegato n. 16)**

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta difforme alla consistenza reale pignorata.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Vi sono abusi da sanare, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata alla istanza di condono, presentata in data 20/11/1986 ed ancora pendente presso il Comune di Giugliano.

Gli abusi consistono nel cambio di destinazione d'uso e nella diversa distribuzione degli spazi interni, nonché modifica dei prospetti.

Una volta ottenuta la licenza in sanatoria, a completamento dell'iter dell'istanza di condono, sarà necessario presentare istanza al Comune di Giugliano per la regolarizzazione delle suddette difformità, sanabili in parte.

Per le opere non sanabili sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi.



Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità risulta:

**Inattuabile**, in parte, (ripristino dello stato dei luoghi in merito ai prospetti) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA presso l'UTC del Comune di Giugliano, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

□ oneri di istruttoria della pratica da versare al Comune di Giugliano:	€	200,00
□ predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	500,00
<b>Totale</b>	€	<b>700,00</b>

**Attuabile**, in parte, (regolarizzazione cambio di destinazione e diversa disposizione di spazi interni) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA in sanatoria presso l'UTC del Comune di Giugliano, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

□ oneri di istruttoria della pratica da versare al Comune di Giugliano:	€	315,00
□ sanzione amministrativa (art. 37 - comma 4 - D.P.R. 380/01):	€	800,00
□ predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	500,00
<b>Totale</b>	€	<b>1.615,00</b>

Vi sono, altresì, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti, che possono essere così riassunti:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici.

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	3.000,00
<b>Totale</b>	€	<b>3.000,00</b>

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n. 145, convertito con legge n. 21.02.2014 n. 9 e succ. mod., recanti le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

□ rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	150,00
□ predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	150,00
<b>Totale</b>	€	<b>300,00</b>

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

Inserimento in atti della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DOCFA:

□ oneri di istruttoria pratica da versare all'Agenzia del Territorio:	€	50,00
□ predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	450,00
<b>Totale</b>	€	<b>500,00</b>

**Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.**



**QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:**

Il bene pignorato è nel possesso materiale del/degli esecutato/i, e nella fattispecie, della sig.ra XXXXX  
Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza della stessa, vedi **Allegato n. 15**).

**CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a € **4.200,00 annui**, con rate mensili pari ad € **350,00** ciascuna.

**Assegnazione della casa coniugale:**

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

**NON SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE**

**QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:**

Dallo studio dei documenti in atti, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Giugliano (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condonò e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;



Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico;
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Quarto tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non Esiste Regolamento di condominio e non Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non Esistono spese ordinarie e/o straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, gli oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti possono, quindi, così riassumersi:

- 1- Oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad € **2.315,00**
- 2- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad € **300,00**.
- 3- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € **3.000,00**.
- 4- Oneri per aggiornamento della planimetria catastale, ammontanti ad € **500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € **6.115,00**

**QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 14**.



**QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

**QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:**

Non Esiste condominio costituito e l'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

L'edificio non è munito di servizio di portineria.

**QUESITO n. 12) valutazione del bene:**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona periferica del Comune di Quarto e precisamente a confine con il Comune di Marano di Napoli, in zona sottoposta a pendio collinare.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

**Calcolo della superficie commerciale:**

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** – Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:

*La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:*

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
- b) *SPECIALI coperti e scoperti, soffitte, box ecc..).*
- c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

**SUPERFICI PRINCIPALI**

- a) 100% delle superfici interne calpestabili – superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali – calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione – calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde – altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) – altezza media minima ≤ a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) – altezza min ≥ mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima ≥ mt 2,40;



## SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima  $\leq$  mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;



Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

## SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 69,69**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = **79,06 mq**

Appartamento composto di 3,5 vani ed accessori: S.c. **79,00 mq (arrotondato)**

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno/Cucina	26,72			
2	Letto 1	17,64			
3	Letto 2	9,08			
4	Disimpegno	7,27			
5	Wc	8,98			
	<b>Totali</b>	<b>69,69</b>	<b>49,34</b>	<b>2,81</b>	<b>13,12</b>





Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	69,69	100%	69,69	69,69
c)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	2,81	100%	2,81	2,81
	<b>Sommario A)</b>	72,50		72,50	72,50
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	13,12	50%	6,56	6,56
	<b>Totale</b>	85,62		79,06	<b>79,06</b>

#### Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

- 1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico-comparativo**, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.
- 2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

#### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

#### Caratteristiche di localizzazione

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.



- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

#### Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*



#### Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima ( $S_c$ ).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

#### Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI – Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);



Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 11**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.191,83 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2019, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 12)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA	<b>1325,00 €/mq</b>

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 13)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA	<b>1224,00 €/mq</b>

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.246,94 €/mq**.



## Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;



Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

### 1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		<b>SEMICENTRALE</b>	<b>1,10</b>
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		DEGRADATO	0,80

### 2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 3	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,00
		<b>OCCUPATO DI FATTO</b>	<b>0,90</b>
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 4	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		<b>COMPRESO TRA 45 e 100 mq</b>	<b>1,10</b>
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

### 3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 5	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		<b>3</b>	<b>0,90</b>
		4 ED OLTRE	0,85
K 6	ESTETICA	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90



K 7	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		<b>TRA 20 E 50 ANNI</b>	<b>1,00</b>
		OLTRE 50 ANNI	0,95
K 8	PARCHEGGI	<b>BUONO</b>	<b>1,05</b>
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 9	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		SCARSO	0,90
K 10	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>1,00</b>

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 11	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ECONOMICO	0,90
K 12	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 13	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		<b>BUONA</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
K 14	PIANO	DA RISTRUTTURARE	0,80
		ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
K 15	RIFINITURE	PRIMO	0,90
		<b>TERRA - RIALZATO</b>	<b>0,85</b>
		DI PREGIO	1,00
		<b>BUONE</b>	<b>0,90</b>
		MEDIOCRI	0,85
K 16	IMPIANTI	SCARSE	0,75
		FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
K 17	RISCALDAMENTO	NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
		AUTONOMO	1,10
K 18	SUP. NON RESIDENZIALI	CENTRALIZZATO	1,00
		<b>ASSENTE</b>	<b>0,90</b>
		PRESENTI	1,10
		<b>ASSENTI</b>	<b>0,95</b>



Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15 \times K16 \times K17 \times K18 = \\ KG \text{ pari a } 0,7755$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1.246,94 x 0,7755 = **970,74** €/mq circa

#### Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 79,00 mq \* 970,74 €/mq = **€ 76.688,68**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi*.

#### 1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRECTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$  occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

## DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

## DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, rispetto al contesto regionale, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un valore del 4%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

### Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: + 0,10%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : + 0,10%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,05%

Qualità ambiente esterno: + 0,05%

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0,10%

Quota rispetto al piano stradale : + 0,10%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,05%

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,05%

Grado di finiture interne: - 0,10%

Età dell'immobile: - 0,05%

#### Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 + 0,10 + 0,10 - 0,05 + 0,05 + 0,10 + 0,10 - 0,05 - 0,05 - 0,10 - 0,05 = 4,15 \%$$

## DETERMINAZIONE RIt

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Giugliano, vedi **Allegato n. 12**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è pari a circa **€ 350,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 350,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce - Rn - per il saggio r di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = €. 350,00 al mese x 12 = € 4.200,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 4.200,00 - 20% = € 3.360,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 3.360,00 / 0,0415 = **€ 80.963,85** (diconsi euro ottantamilanovecentosessantatre/85)

### VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 - Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 76.688,68**

METODO 2 - Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 80.963,85**

$\frac{1}{2}$  (€ 76.688,68 + € 80.963,85)

**€ 78.826,26** (euro settantottomilaottocentoventisei/26)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

E- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad **€ 2.315,00**

G - oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

H - oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 3.000,00**.

I - oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 5.000,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 6.115,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

**€ 78.826,26 - € 6.115,00 = € 72.711,26**

**€ 72.711,26**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Stante la richiesta di condono edilizio pendente sul bene pignorato, presentata al Comune di Giugliano in Campania, ma mai esitata dallo stesso, per quanto già specificato in precedenza, appare congruo adottare una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello precedentemente desunto per il pagamento degli oneri residui necessari per l'ottenimento della suddetta licenza in sanatoria (oneri di oblazione, oneri concessori e del danno ambientale - indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04, , nonché spese tecnico-amministrative necessarie all'integrazione della documentazione richiesta dall'ente).

€ 65.440,14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Da considerarsi, inoltre che la natura "abusiva" del bene, e la necessità di opere ingegneristiche di contenimento idraulico e/o da frana, allo stato, impediscono l'accesso al credito (mutuo ipotecario).

Tale circostanza impone l'adozione di una riduzione dell'importo a base d'asta di una percentuale pari al 5% dell'importo precedentemente desunto, per cui il valore si riduce a:

€ 62.168,13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 59.059,72

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 59.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**

L'immobile distinto in catasto al sub 102 è attualmente di proprietà dei soggetti sottoindicati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**La quota indivisa, in capo al sig. XXXXXXXXX corrisponde ad € 3.245,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

L'esecutato, alla data odierna è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

**BIBLIOGRAFIA:**

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

**III) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 21.12.2019.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

*Il C.T.U.*

**ALLEGATI:**

- 1) Ispezioni ipotecarie;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 4) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Elaborato grafico attuale dell'immobile;
- 8) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 9) Certificazione Ente Comunale;
- 10) PRG - Stralcio Norme di attuazione;
- 11) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
- 12) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 13) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 14) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 15) Certificati di residenza;
- 16) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.



# TRIBUNALE DI NAPOLI

V<sup>^</sup> Sezione Civile

Procedura: FRANCESCO XXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX + ALTRI  
R.G.E. n. 23218/2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### LOTTO 2

GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE:

Dr.ssa FIAMMETTA LO BIANCO

OGGETTO:

Perizia di stima dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n, 1 – SUB 103

ATTORE:

XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXX  
C.F.: XXXXXXXXXXXX e residente in Giugliano in Campania  
(NA) alla Via Mazzini n. 2 rappresentato e difeso dall' Avv.  
Angelo ABBATE con studio in Quarto  
pec: [angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it)

CONVENUTI:

XXXXXXXXXXXX, nato a NAPOLI il 09/06/1970  
C.F. XXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dall' Avv.  
Daniela TUCCILLO con studio in Napoli  
pec: [danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it)

CREDITORI  
INTERVENUTI:

*Alessandra* XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX, rappresentata e difesa  
dagli avv.ti Francesco Scognamiglio e Alfredo De Feo con  
studio in in Napoli alla Via S. Tommaso d'Aquino n.48  
pec: [avvocatoalfredodefeo@pec.it](mailto:avvocatoalfredodefeo@pec.it)

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** c.f.: 13756881002, già  
Equitalia Servizi di Riscossione SPA, quale ente incorporante  
Equitalia Sud Spa, in persona del legale rappresentante, con  
sede in Roma alla Via Grezar n.14  
pec: [procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it](mailto:procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it)

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito  
professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto  
all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**MANDATO:**

All'udienza del 26.02.2019 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. ssa Caterina DI MARTINO, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<b><u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u></b>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<b><u>QUESITO n.1:</u></b>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b><u>QUESITO n. 2:</u></b>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b><u>QUESITO n. 3:</u></b>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 4:</u></b>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b><u>QUESITO n. 5:</u></b>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 6:</u></b>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b><u>QUESITO N. 7:</u></b>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b><u>QUESITO n. 8:</u></b>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b><u>SEZIONE A:</u></b>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<b><u>SEZIONE B:</u></b>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<b><u>QUESITO n. 9:</u></b>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b><u>QUESITO n. 10:</u></b>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b><u>QUESITO n. 11:</u></b>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b><u>QUESITO n. 12:</u></b>	procedere alla valutazione dei beni.
<b><u>QUESITO n. 13:</u></b>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b><u>QUESITO n. 14:</u></b>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



I) **PREMESSA:**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.09.08 la XXXXXXX sottoponeva ed espropriazione la quota di proprietà pari a 55/1000 di pertinenza del Sig. XXXXXXX, relativa agli immobili siti in Giugliano in Campania (NA) Via Casacelle n.105, oggi via Bosco a Casacelle 1<sup>^</sup> traversa n.1, riportati in catasto al foglio 52 particella 156, sub 7, sub 102, sub 103, sub 104, e sub 105; A seguito del pignoramento veniva incardinata innanzi al Tribunale di Napoli la procedura esecutiva rubricata al RGE n.1292/2008;

Stante la indivisibilità dei beni pignorati, il G.E. con ordinanza resa il 09.04.2010, disponeva per la introduzione del giudizio di divisione dei beni; La XXXXXXX Srl conveniva in giudizio i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX tutti comproprietari dell'indicato fabbricato, affinché si proceda alla divisione giudiziale. In data 18.01.2012 con atto per notaio Giovanni Lupoli da Aversa, rep. 74637, registrato in Aversa il 23.01.2012, la XXXXXXXXXXXX cedeva il credito a XXXXXXXXXXXX

Il predetto XXXXXXXXXXXX Francesco ha specifico interesse alla prosecuzione del giudizio ed agli effetti della domanda proposta dal proprio dante causa

II) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

**Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile a firma del Notaio Alfonso Monda, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., a partire dal 19 maggio 1977 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente Non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale **XXXXXXXXXXXXX** (proprietaria per 55/1000).

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 1**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:



**in merito alla provenienza:**

- a) **trascrizione in data 08.06.1977 nn. 12557/11035** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Nicola Salomone del 19.05.1977, registrato a Nola (NA) il 30.05.1977 al n. 1817 col quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** acquistava da Opera Pia amministrata dall'Ente Comunale di Assistenza il suolo, sul quale è stato poi realizzato, senza la prescritta autorizzazione amministrativa, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura, riportato al N.C.E.U. al:

fg 52 p.la 156

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 2)

Nel detto atto, il cespite era così indicato:

*appezzamento di terreno in Giugliano in Campania località via del Bosco piccolo della superficie di are 49 e centiare 89 confinate a nord con strada vicinale, ad est con restante proprietà della venditrice, ad ovest con proprietà di Tesone Clemente e a sud con proprietà aliena;*

- riportato nel catasto fabbricati del comune di **Giugliano in Campania** al foglio **52**, particella **156**, **seminativo arborato**, classe **1<sup>a</sup>**, vani **3,5**, R.D.L. £ 752,64, R.A.L. £ 112,89

- b) **trascrizione in data 14.07.2008 nn. 25038/38623** nascente da certificata di denunciata successione, UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1203/4286 del 14/02/2001, contro l'eredità di **XXXXXXXXXXXXXXXX** avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 p.la 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.la 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.la 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.la 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.la 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.la 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

- c) **trascrizione in data 21.05.2009 nn. 18129/27014** nascente da accettazione tacita per rogito Notaio LOMBARDI ARMIDA di Qualiano del 07/06/2001, rep. 28281/2001 in favore di **XXXXXXXXXXXXXXXX** avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 p.la 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.la 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.la 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.la 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.la 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.la 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55



**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

**d) trascrizione in data 13.10.2008 nn. 36001/54966** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 17/09/2008 rep. 412/2008, a favore di "XXXXXXX", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 3  
fg 52 p.IIa 156 sub 4  
fg 52 p.IIa 156 sub 5  
fg 52 p.IIa 156 sub 7  
fg 52 p.IIa 156 sub 101

**e) trascrizione in data 17.02.2009 nn. 5932/8734** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 30/12/2008 rep. 1292/2008 a favore di "XXXXXXXXI. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Si specifica che in data 17.02.2009 ai nn. 8734/5932, con successiva trascrizione della rettifica al precedente atto di pignoramento del 13.10.08, è stato specificato che i sub. 3, 4, 5 e 101 sono stati soppressi originando i sub 102, 103, 104 e 105.

**f) trascrizione in data 05.08.2010 nn. 26483/38574** nascente da domanda di divisione giudiziale di immobili a favore di "XXXXXXXXX in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'**Allegato n. 1)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'**Allegato n. 2)**

Il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esecutato, alla data dell'acquisto del bene oggetto della procedura è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nelle suddette certificazioni notarili corrispondono a pieno con quelli effettivi.

**QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento**  
**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei debitore/i, che si allega **Allegato n. 2)**.

**Formazione di lotti:**

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte possano costituire ciascuna **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto del procedimento sono pignorati nella quota di 55/1000 ciascuno e non divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Si ribadisce che ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota e non risulta, allo stato, divisibile in natura

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.





## **QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**

### 1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.04.2019, 20.05.2019, 06.06.2019 e 14.10.2019**, ma in tali date NON fu possibile accedere agli immobili pignorati per la assenza del/i debitore/i esecutato/i e/o l'indisponibilità degli stessi a consentire all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

**Nelle date summenzionate il sottoscritto non riusciva a visionare ed rilevare i beni di cui è causa.**

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.10.2019 alle ore 16.00**, e in tale data fu possibile accedere a parte degli immobili pignorati per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **08.11.2019 alle ore 16.00**, e in tale data fu possibile accedere ai restanti immobili pignorati per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Appartamento su due livelli tra **primo terra e piano primo**, con accesso dalla cassa scale e/o dall'area scoperta comune interna al lotto sul quale è stato edificato l'intero stabile, composto di 5 vani ed accessori.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, cassa scale, proprietà aliena, altra proprietà aliena;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 3** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 4**,

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania il bene, strutturato su due livelli, piano terra int.3 e piano primo int.5, è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86**

XXXXXXXXXXXXX

, come da visura catastale storica di cui all' **Allegato n. 5**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 4**).

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Giugliano in Campania, e precisamente in zona per il Parco Urbano.

L'immobile è sito in zona semicentrale, mal servita da mezzi di trasporto.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condonò Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri verticali e travi orizzontali con tamponature di chiusura e solai latero-cementizi; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); è servito da una buona viabilità di contorno; il piano di posa delle fondazioni è irregolare; le fondazioni poggiano su piano leggermente inclinato;

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette, altresì, foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio e estratto di mappa della zona.



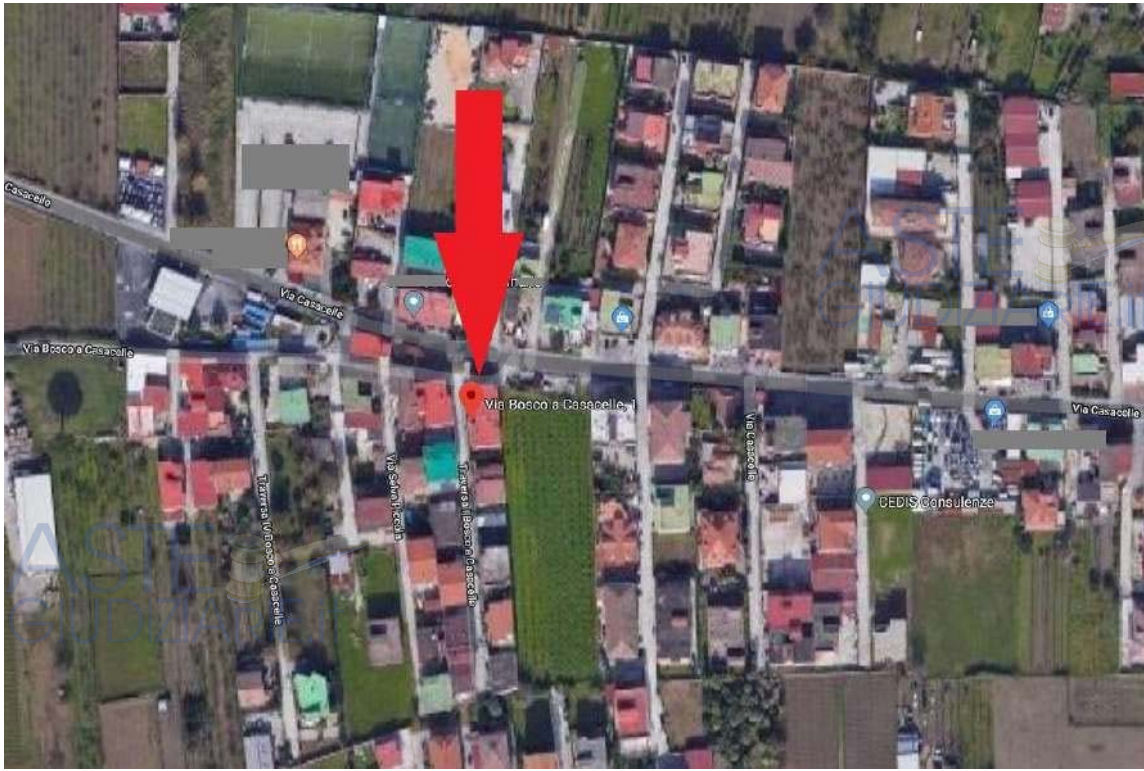


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI GIUGLIANO Foglio 52

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.



Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 15*).

### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Casacelle



Vista ZONA Casacelle



Vista area antistante allo stabile



Vista Via Bosco a casacelle

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista di insieme dell'immobile



Vista accesso all'immobile



Vista immobile al sub 103



Vista di insieme stabile in cui è allocato il cespite pignorato al piano terra

ASTE GIUDIZIARIE.it

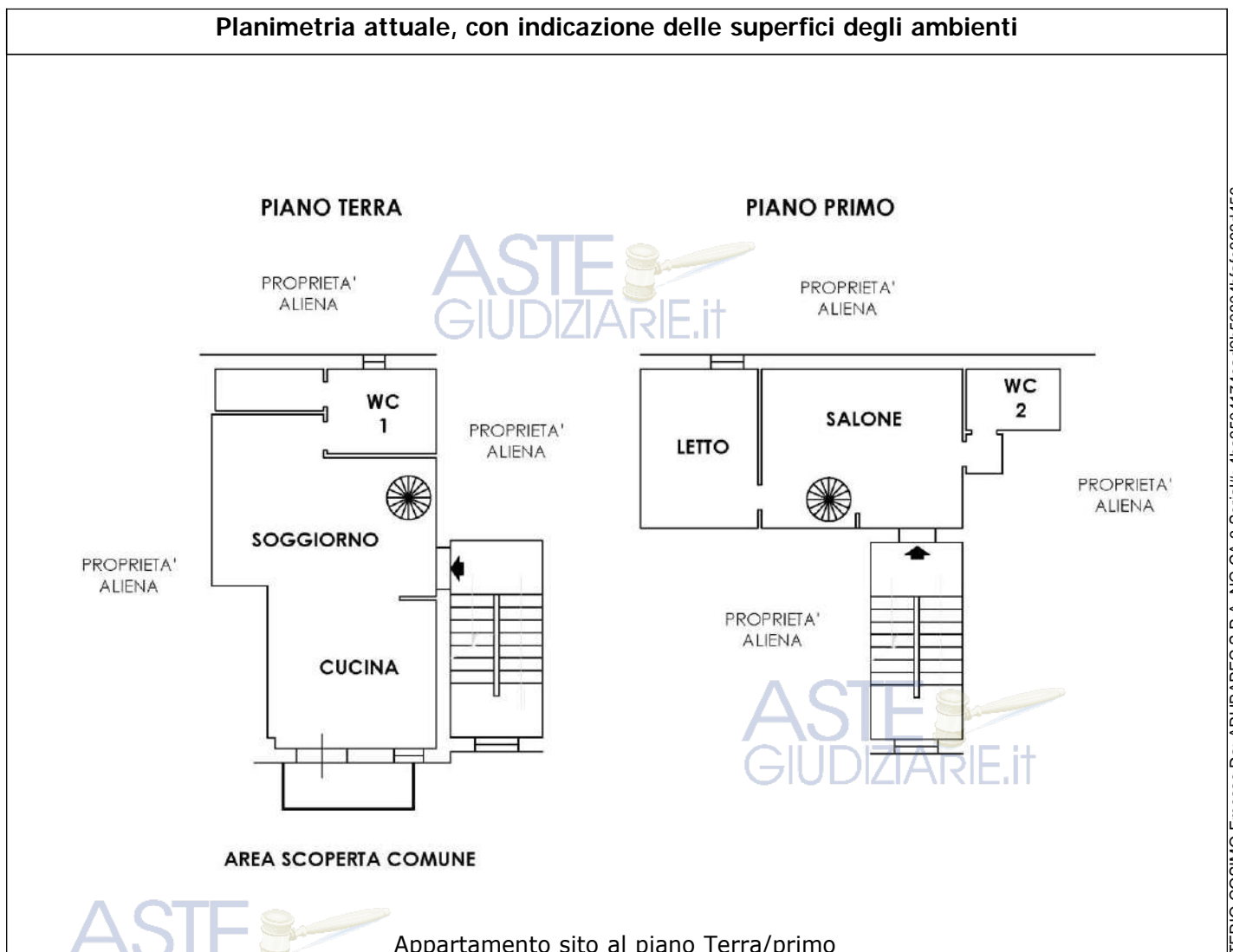


**Appartamento piano terra/primo :**

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra/primo dello stabile, si compone di un appartamento di 5 vani per una superficie netta pari a circa 100,00 mq, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 7)**.

Di altezza interna fissa pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 69,69 così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Soggiorno Piano terra	27,12			
2	Cucina Piano terra	19,05			
3	Wc 1 Piano terra	7,05			
4	Ripostiglio Piano terra	3,45			
5	Salone (Letto) Piano 1	24,42			
6	Letto Piano 1	14,30			
7	Disimpegno Piano 1	1,10			
8	Wc 2 Piano 1	4,42			
	<b>Totali</b>	<b>100,91</b>	<b>4,75</b>	<b>1,90</b>	<b>12,40</b>



### Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una buona viabilità di contorno, ubicato in zona periferica, mal servita da mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 29.10.2019, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all'**Allegato n. 8**).

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano terra/primo, disposto su due livelli, distinti all'int. 3 e all'int. 5, unite internamente da una scala a chiocciola.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori oltre agli spazi comuni, come il cortile di proprietà, gli spazi interni allo stabile, le aree scoperte a piano terra; l'edificio non è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presentava avvallamenti e/o rotture tali da causare particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di diversa fattura, principalmente a piastrelle di gres porcellanato di vecchia fattura; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato, con vetro camera, con persiane in ferro oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, ma tali da non pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento, sito al piano terra/primo, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno; è, assente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E', altresì, assente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in € **2.000,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è buono rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è buono, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 8**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 29/10/2019, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.



Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	MEDIO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
  - 2) pareti e soffitti;
  - 3) infissi;
  - 4) impianto elettrico;
  - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
  - 6) impianto di riscaldamento;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
- 1) accessi, scale e ascensore;
  - 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **BUONO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi buono.

Non esiste condominio costituito e non vi è importo annuo delle spese ordinarie di gestione.

L'importo per la pulizia degli ambienti comuni (scale) viene ripartito forfettariamente tra i condomini.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre al cortile comune di accesso, la casa scale e le aree scoperte libere, site al piano terra.

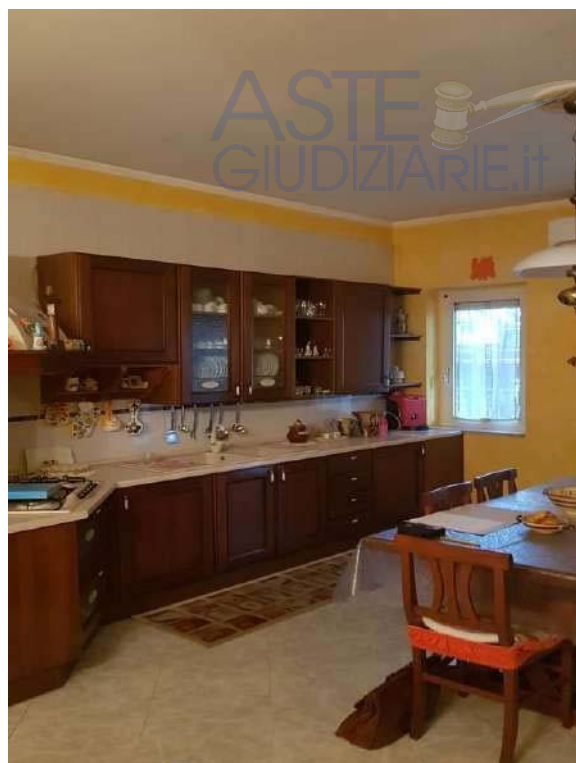




## Fotografie interne del bene pignorato



Vista Locale Soggiorno



Vista locale Cucina

Vista locale Letto 1



Vista locale Salone/Letto 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di Giugliano in Campania;

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano il bene è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86**



Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o variazioni di destinazione, presentate all'U.T.E. di Giugliano in data antecedente al pignoramento.

Non vi sono state variazioni catastali sostanziali, antecedenti alla data del pignoramento.

La planimetria catastale è raccolta all' **Allegato n. 6)**.

Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo, ad, allo stato, risultano CORRETTI.

**Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:**

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme da quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono, comunque, l'univoca individuazione del bene.

**Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano terra, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all' **Allegato n. 6)** per una diversa disposizione degli spazi interni e/o diversa graficizzazione degli spazi.

L'immobile risulta accatastato quale locale deposito, anche se successivamente trasformato in abitazione.

**QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà di un appartamento di 5 vani ed accessori**, in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra/primo dello stabile.

Trattasi di n. 1 appartamento di 5 vani ed accessori sito al piano terra/primo dello stabile, abitazione unita da scala a chiocciola interna, distinta al N.C.E.U. di Giugliano, con accesso dal passetto comune e/o dalla cassa scale.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, cassa scale, proprietà aliena, altra proprietà aliena;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.



L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra/primo dello stabile e riportata al N.C.E.U. al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86**

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.12.2019; il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è stata inoltrata istanza di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendente.

Vi sono abusi da regolarizzare, inerenti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo è stato detratto dal prezzo di stima.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, se non degli spazi comuni interni/esterni allo stabile.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 110,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è BUONO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in **zona F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore), come da certificazione rilasciata dall'Ente, di cui all'**Allegato n. 9)**

L'immobile ricade nel perimetro urbano del comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA, in zona semicentrale.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e/o geomorfologico.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico e/o archeologico.

**PREZZO BASE: € 100.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**

**PREZZO PRO QUOTA: € 5.500,00 (quota XXXXXXXX)**

**QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 17.02.2009 e dal 14.07.2008 di proprietà**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**al 13.07.2008 e dal 08.06/1977**

XXXXXXXXXXXXXXXX

**Suolo identificato al catasto terreni al foglio 52 di GIUGLIANO IN CAMPANIA**



Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;

Inerentemente al sub **103** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

**in data 10.04.2001:** VARIAZIONE del 10/04/2001 protocollo n. 252483 in atti dal 10/04/2001  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. EFRAZ. E DEP. IN ABIT. E DEP. (n. 7845.1/2001)

**in data 23.10.2003:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2003 protocollon. 767601 in atti dal 23/10/2003  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 108957.1/2003)

**in data 09.11.2015:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



I dati di cui alla partita precedentemente menzionata corrispondono agli intestatari dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.



**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.



Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania, ai sensi della Legge 47/85, aventi n. 42125-42126-42127 del 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

I confini del bene non corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale per un'aumento volumetrico al primo livello e la consistenza reale dell'immobile è difforme a quella, in essa, riportata.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'ente comunale non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità inerente al fabbricato in oggetto.



Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Giugliano, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento NON ricade in zona vincolata, idrogeologicamente e/o geomorfologicamente.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo archeologico e/o paesaggistico.

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene si evidenzia che l'immobile oggetto di perizia è assoggettato al regime della zona **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Dallo studio del PRG del Comune di Giugliano in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- **Non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico
- **Non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002.
- **Non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **Non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **Non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Lo stralcio delle Norme di attuazione del vigente PRG è raccolta all'**Allegato n. 16)**

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta difforme alla consistenza reale pignorata.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Vi sono abusi da sanare, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata alla istanza di condono, presentata in data 20/11/1986 ed ancora pendente presso il Comune di Giugliano.

Gli abusi consistono nel cambio di destinazione d'uso e nella diversa distribuzione degli spazi interni, nonché modifica dei prospetti.

Una volta ottenuta la licenza in sanatoria, a completamento dell'iter dell'istanza di condono, sarà necessario presentare istanza al Comune di Giugliano per la regolarizzazione delle suddette difformità, sanabili in parte.

Per le opere non sanabili sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi.



Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità risulta:

**Inattuabile**, in parte, (demolizione e ripristino dello stato dei luoghi al primo piano) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA presso l'UTC del Comune di Giugliano, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria della pratica da versare al Comune di Giugliano:	€	200,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	3.500,00
<b>Totale</b>	€	<b>3.700,00</b>

**Attuabile**, in parte, (regolarizzazione cambio di destinazione e diversa disposizione di spazi interni) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA in sanatoria presso l'UTC del Comune di Giugliano, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria della pratica da versare al Comune di Giugliano:	€	315,00
• sanzione amministrativa (art. 37 - comma 4 - D.P.R. 380/01):	€	800,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	500,00
<b>Totale</b>	€	<b>1.615,00</b>

Vi sono, altresì, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti, che possono essere così riassunti:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici.

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	2.000,00
<b>Totale</b>	€	<b>2.000,00</b>

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n. 145, convertito con legge n. 21.02.2014 n. 9 e succ. mod., recanti le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	150,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	150,00
<b>Totale</b>	€	<b>300,00</b>

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

Inserimento in atti della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DOCSA:

• oneri di istruttoria pratica da versare all'Agenzia del Territorio:	€	50,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	450,00
<b>Totale</b>	€	<b>500,00</b>

**Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.**



**QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:**

Il bene pignorato è nel possesso materiale del/degli esecutato/i, e nella fattispecie, della sig.ra  
XXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza della stessa, vedi **Allegato n. 15**).



**CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a € 6.000,00 annui, con rate mensili pari ad € 500,00 ciascuna.

**Assegnazione della casa coniugale:**

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

**NON SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE**

**QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:**

Dallo studio dei documenti in atti, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Giugliano (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condo e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;



Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Quarto tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non Esiste Regolamento di condominio e non Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non Esistono spese ordinarie e/o straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, gli oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti possono, quindi, così riassumersi:

- 1- Oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad € **5.315,00**
- 2- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad € **300,00**.
- 3- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € **2.000,00**.
- 4- Oneri per aggiornamento della planimetria catastale, ammontanti ad € **500,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € **8.115,00**

**QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 14**.





**QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

**QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:**

Non Esiste condominio costituito e l'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

L'edificio non è munito di servizio di portineria.

**QUESITO n. 12) valutazione del bene:**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona periferica del Comune di Quarto e precisamente a confine con il Comune di Marano di Napoli, in zona sottoposta a pendio collinare.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

**Calcolo della superficie commerciale:**

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** - Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:

*La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:*

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
- b) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*
- c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

**SUPERFICI PRINCIPALI**

- a) 100% delle superfici interne calpestabili - superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali - calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione - calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde - altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) - altezza media minima  $\leq$  a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) - altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima  $\geq$  mt 2,40;



## SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima  $\leq$  mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;



Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

**Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.**

## SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 100,91**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile =

**110,19 mq**

Appartamento composto di 3,5 vani ed accessori: S.c. **110,00 mq (arrotondato)**

Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:

n. ord	Declaratoria		Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno	Piano terra	27,12			
2	Cucina	Piano terra	19,05			
3	Wc 1	Piano terra	7,05			
4	Ripostiglio	Piano terra	3,45			
5	Salone (Letto)	Piano 1	24,42			
6	Letto	Piano 1	14,30			
7	Disimpegno	Piano 1	1,10			
8	Wc 2	Piano 1	4,42			
	<b>Totali</b>		<b>100,91</b>	<b>4,75</b>	<b>1,90</b>	<b>12,40</b>



Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	100,91	100%	100,91	100,91
b)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	1,90	100%	1,90	1,90
c)	Superficie non residenziale (aree scoperte)	4,75	25%	1,18	1,18
	<b>Sommano A)</b>	107,56		103,99	103,99
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	12,40	50%	6,20	6,20
	<b>Totale</b>	119,96		110,19	<b>110,19</b>

#### Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

- 1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico-comparativo**, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.
- 2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

#### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

#### Caratteristiche di localizzazione

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

### Caratteristiche di posizione

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicenza.
- Altezza dal piano stradale.

### Caratteristiche tipologiche

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonchè dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima ( $S_c$ ).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

### Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonchè di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla



scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI - Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 11**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.191,83 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2019, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 12)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA		<b>1325,00 €/mq</b>

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 13)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA	
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA		<b>1224,00 €/mq</b>

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.246,94 €/mq**.



## Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;



Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

### 1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		<b>SEMICENTRALE</b>	<b>1,10</b>
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		DEGRADATO	0,80

### 2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 3	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,00
		<b>OCCUPATO DI FATTO</b>	<b>0,90</b>
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 4	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		<b>COMPRESO TRA 45 e 100 mq</b>	<b>1,10</b>
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

### 3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 5	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		<b>3</b>	<b>0,90</b>
		4 ED OLTRE	0,85
K 6	ESTETICA	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90



K 7	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		<b>TRA 20 E 50 ANNI</b>	<b>1,00</b>
		OLTRE 50 ANNI	0,95
K 8	PARCHEGGI	<b>BUONO</b>	<b>1,05</b>
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 9	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		SCARSO	0,90
K 10	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>1,00</b>

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 11	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ECONOMICO	0,90
K 12	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 13	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		<b>BUONA</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 14	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		<b>PRIMO</b>	<b>0,90</b>
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 15	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		<b>BUONE</b>	<b>0,90</b>
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 16	IMPIANTI	FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 17	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		<b>ASSENTE</b>	<b>0,90</b>
K 18	SUP. NON RESIDENZIALI	<b>PRESENTI</b>	<b>1,10</b>
		ASSENTI	0,90



Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15 \times K16 \times K17 \times K18 = \\ KG \text{ pari a } 0,9508$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1.246,94 x 0,9508 = **1185,59 €/mq** circa

#### Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 110,00 mq \* 1185,59 €/mq = **€ 130.414,96**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi.*

#### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRECTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$  occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).





## DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

## DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \sum A - \sum D$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, rispetto al contesto regionale, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un valore del 4%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

### Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: + 0,10%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : + 0,10%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,05%

Qualità ambiente esterno: + 0,05%

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0,05%

Quota rispetto al piano stradale : + 0,05%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,05%

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,05%

Grado di finiture interne: - 0,10%

Età dell'immobile: - 0,05%

#### Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 + 0,10 + 0,10 - 0,05 + 0,05 + 0,05 + 0,05 - 0,05 - 0,05 - 0,10 - 0,05 = 4,00 \%$$

## DETERMINAZIONE RIT

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Giugliano, vedi **Allegato n. 12**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è pari a circa **€ 550,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 550,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce -  $R_n$  - per il saggio  $r$  di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 550,00 al mese x 12 = € 6.600,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 6.600,00 - 20% = € 5.280,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = € 5.280,00 / 0,040 = € 132.000,00$  (diconsi euro centotrentaduemila/00)

### VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 - Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 130.414,96**

METODO 2 - Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 132.000,00**

$\frac{1}{2} (€ 130.414,96 + € 132.000,00)$

**€ 131.207,48** (euro centotrentunomiladuecentosette/48)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

E- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad **€ 5.315,00**

G - oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

H - oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 2.000,00**.

I - oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 5.000,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 8.115,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

$€ 131.207,48 - € 8.115,00 = € 123.092,48$

**€ 123.092,48**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Stante la richiesta di condono edilizio pendente sul bene pignorato, presentata al Comune di Giugliano in Campania, ma mai esitata dallo stesso, per quanto già specificato in precedenza, appare congruo adottare una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello precedentemente desunto per il pagamento degli oneri residui necessari per l'ottenimento della suddetta licenza in sanatoria (oneri di oblazione, oneri concessori e del danno ambientale - indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04, , nonché spese tecnico-amministrative necessarie all'integrazione della documentazione richiesta dall'ente).

€ 110.783,23



Da considerarsi, inoltre che la natura "abusiva" del bene, e la necessità di opere ingegneristiche di contenimento idraulico e/o da frana, allo stato, impediscono l'accesso al credito (mutuo ipotecario).

Tale circostanza impone l'adozione di una riduzione dell'importo a base d'asta di una percentuale pari al 5% dell'importo precedentemente desunto, per cui il valore si riduce a:



€ 105.244,07

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 99.981,87

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:



**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 100.000,00**

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**

L'immobile distinto in catasto al sub 102 è attualmente di proprietà dei soggetti sottoindicati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**La quota indivisa, in capo al sig. XXXXXXXX corrisponde ad € 5.500,00**



**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

L'esecutato, alla data odierna è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

**BIBLIOGRAFIA:**

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

**III) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 21.12.2019.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

*Il C.T.U.*

**ALLEGATI:**

- 1) Ispezioni ipotecarie;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 4) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Elaborato grafico attuale dell'immobile;
- 8) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 9) Certificazione Ente Comunale;
- 10) PRG - Stralcio Norme di attuazione;
- 11) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
- 12) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 13) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 14) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 15) Certificati di residenza;
- 16) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.



# TRIBUNALE DI NAPOLI

V<sup>^</sup> Sezione Civile

Procedura: FRANCESCO XXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX + ALTRI  
R.G.E. n. 23218/2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### LOTTO 3

**GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa FIAMMETTA LO BIANCO

**OGGETTO:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n, 1 - **SUB 104**

**ATTORE:**

*Francesco XXXXXXXX*  
C.F.: XXXXXXXX e residente in Giugliano in Campania  
(NA) alla XXXXXXXX rappresentato e difeso dall' Avv. Angelo  
ABBATE con studio in Quarto pec:  
[angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it)

**CONVENUTI:**

XXXXXXXXXXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dall' Avv.  
Daniela TUCCILLO con studio in Napoli  
pec: [danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it)

**CREDITORI  
INTERVENUTI:**

*Alessandra XXXXXX* c.f. XXXXXXXX, rappresentata e difesa  
dagli avv.ti Francesco Scognamiglio e Alfredo De Feo con  
studio in in Napoli alla Via S. Tommaso d'Aquino n.48  
pec: [avvocatoalfredodefeo@pec.it](mailto:avvocatoalfredodefeo@pec.it)

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** c.f.: 13756881002, già  
Equitalia Servizi di Riscossione SPA, quale ente incorporante  
Equitalia Sud Spa, in persona del legale rappresentante, con  
sede in Roma alla Via Grezar n.14  
pec:  
[procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it](mailto:procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it)

**C.T.U.:**

**Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito  
professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto  
all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**MANDATO:**

All'udienza del 26.02.2019 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. ssa Caterina DI MARTINO, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<b><u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u></b>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<b><u>QUESITO n.1:</u></b>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b><u>QUESITO n. 2:</u></b>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b><u>QUESITO n. 3:</u></b>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 4:</u></b>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b><u>QUESITO n. 5:</u></b>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 6:</u></b>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b><u>QUESITO N. 7:</u></b>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b><u>QUESITO n. 8:</u></b>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b><u>SEZIONE A:</u></b>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<b><u>SEZIONE B:</u></b>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<b><u>QUESITO n. 9:</u></b>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b><u>QUESITO n. 10:</u></b>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b><u>QUESITO n. 11:</u></b>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b><u>QUESITO n. 12:</u></b>	procedere alla valutazione dei beni.
<b><u>QUESITO n. 13:</u></b>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b><u>QUESITO n. 14:</u></b>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



I) **PREMESSA:**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.09.08 la XXXXXX sottoponeva ed espropriazione la quota di proprietà pari a 55/1000 di pertinenza del Sig. XXXXXXXX, relativa agli immobili siti in Giugliano in Campania (NA) Via Casacelle n.105, oggi via Bosco a Casacelle 1<sup>^</sup> traversa n.1, riportati in catasto al foglio 52 particella 156, sub 7, sub 102, sub 103, sub 104, e sub 105; A seguito del pignoramento veniva incardinata innanzi al Tribunale di Napoli la procedura esecutiva rubricata al RGE n.1292/2008;

Stante la indivisibilità dei beni pignorati, il G.E. con ordinanza resa il 09.04.2010, disponeva per la introduzione del giudizio di divisione dei beni; La XXXXXXXX Speciali Srl conveniva in giudizio i Sigg.ri XXXXXXXX tutti comproprietari dell'indicato fabbricato, affinché si proceda alla divisione giudiziale. In data 18.01.2012 con atto per notaio Giovanni Lupoli da Aversa, rep. 74637, registrato in Aversa il 23.01.2012, la XXXXXXXX cedeva il credito a XXXXXXXX.

Il predetto XXXXXX ha specifico interesse alla prosecuzione del giudizio ed agli effetti della domanda proposta dal proprio dante causa

II) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

**Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile a firma del Notaio Alfonso Monda, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., a partire dal 19 maggio 1977 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente Non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale **XXXXXXXXXX** (proprietaria per 55/1000).

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 1**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:



**in merito alla provenienza:**

- a) **trascrizione in data 08.06.1977 nn. 12557/11035** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Nicola Salomone del 19.05.1977, registrato a Nola (NA) il 30.05.1977 al n. 1817 col quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** acquistava da Opera Pia amministrata dall'Ente Comunale di Assistenza il suolo, sul quale è stato poi realizzato, senza la prescritta autorizzazione amministrativa, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura, riportato al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 2)

Nel detto atto, il cespite era così indicato:

*appezzamento di terreno in Giugliano in Campania località via del Bosco piccolo della superficie di are 49 e centiare 89 confinate a nord con strada vicinale, ad est con restante proprietà della venditrice, ad ovest con proprietà di Tesone Clemente e a sud con proprietà aliena;*

- riportato nel catasto fabbricati del comune di **Giugliano in Campania** al foglio **52**, particella **156**, **seminativo arborato**, classe **1<sup>a</sup>**, vani **3,5**, R.D.L. £ 752,64, R.A.L. £ 112,89

- b) **trascrizione in data 14.07.2008 nn. 25038/38623** nascente da certificata di denunciata successione, UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1203/4286 del 14/02/2001, contro l'eredità di **XXXXXXXXXX**, avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 plla 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.lla 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.lla 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

- c) **trascrizione in data 21.05.2009 nn. 18129/27014** nascente da accettazione tacita per rogito Notaio LOMBARDI ARMIDA di Qualiano del 07/06/2001, rep. 28281/2001 in favore di **XXXXXXXXXXXXXXXX** avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 plla 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.lla 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.lla 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

- d) trascrizione in data 13.10.2008 nn. 36001/54966** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 17/09/2008 rep. 412/2008, a favore di "XXXXXX S.r.l. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXX e contro XXXXXXXX (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 3  
fg 52 p.IIa 156 sub 4  
fg 52 p.IIa 156 sub 5  
fg 52 p.IIa 156 sub 7  
fg 52 p.IIa 156 sub 101

- e) trascrizione in data 17.02.2009 nn. 5932/8734** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 30/12/2008 rep. 1292/2008 a favore di "XXXXXXXXX. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXX, e contro XXXXXXXX (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Si specifica che in data 17.02.2009 ai nn. 8734/5932, con successiva trascrizione della rettifica al precedente atto di pignoramento del 13.10.08, è stato specificato che i sub. 3, 4, 5 e 101 sono stati soppressi originando i sub 102, 103, 104 e 105.

- f) trascrizione in data 05.08.2010 nn. 26483/38574** nascente da domanda di divisione giudiziale di immobili a favore di "XXXXXXXX.I. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX e contro

**XXXXXXXXXXXX**

gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'Allegato n. 1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'**Allegato n. 2)**

Il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esecutato, alla data dell'acquisto del bene oggetto della procedura è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nelle suddette certificazioni notarili corrispondono a pieno con quelli effettivi.

**QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento**  
**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei debitore/i, che si allega **Allegato n. 2)**.

**Formazione di lotti:**

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte possano costituire ciascuna **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto del procedimento sono pignorati nella quota di 55/1000 ciascuno e non divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Si ribadisce che ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota e non risulta, allo stato, divisibile in natura

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



**QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.04.2019, 20.05.2019, 06.06.2019 e 14.10.2019**, ma in tali date NON fu possibile accedere agli immobili pignorati per la assenza del/i debitore/i esecutato/i e/o l'indisponibilità degli stessi a consentire all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

**Nelle date summenzionate il sottoscritto non riusciva a visionare ed rilevare i beni di cui è causa.**

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.10.2019 alle ore 16.00**, e in tale data fu possibile accedere a parte degli immobili pignorati per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **08.11.2019 alle ore 16.00**, e in tale data fu possibile accedere ai restanti immobili pignorati per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Appartamento su due livelli tra **primo terra e piano primo**, con accesso dalla cassa scale e/o dall'area scoperta comune interna al lotto sul quale è stato edificato l'intero stabile, composto di 5 vani ed accessori.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, cassa scale, proprietà aliena, altra proprietà aliena, via Casacelle;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 3**) e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 4**),

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania il bene, strutturato su due livelli, piano terra int.3 e piano primo int.5, è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

, come da visura catastale storica di cui all' **Allegato n. 5**).



2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 4**).

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Giugliano in Campania, e precisamente in zona per il Parco Urbano.

L'immobile è sito in zona semicentrale, mal servita da mezzi di trasporto.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri verticali e travi orizzontali con tamponature di chiusura e solai latero-cementizi; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); è servito da una buona viabilità di contorno; il piano di posa delle fondazioni è irregolare; le fondazioni poggiano su piano leggermente inclinato;

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette, altresì, foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio e estratto di mappa della zona.



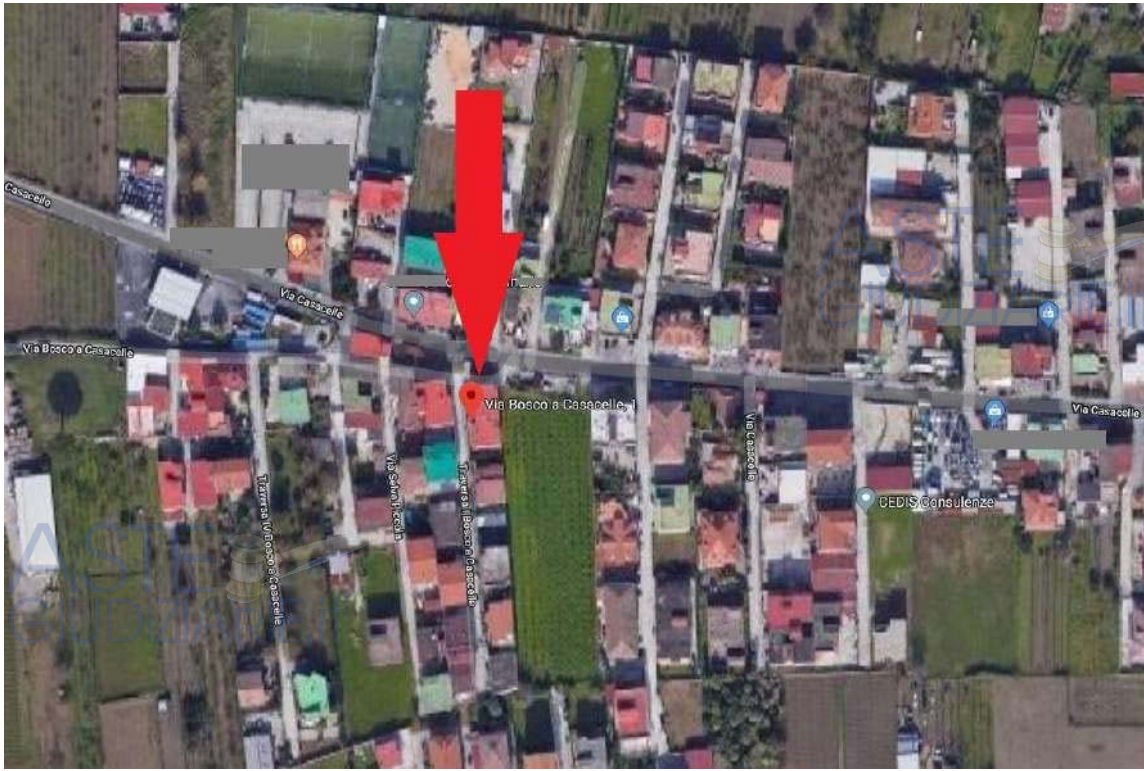


Foto aerea-satellite con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI GIUGLIANO Foglio 52

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.



Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 15*).

### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Casacelle



Vista ZONA Casacelle



Vista area antistante allo stabile



Vista Via Bosco a casacelle

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista di insieme dell'immobile



Vista accesso all'immobile



Vista immobile al sub 104



Vista di insieme stabile in cui è allocato il cespite pignorato al piano primo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



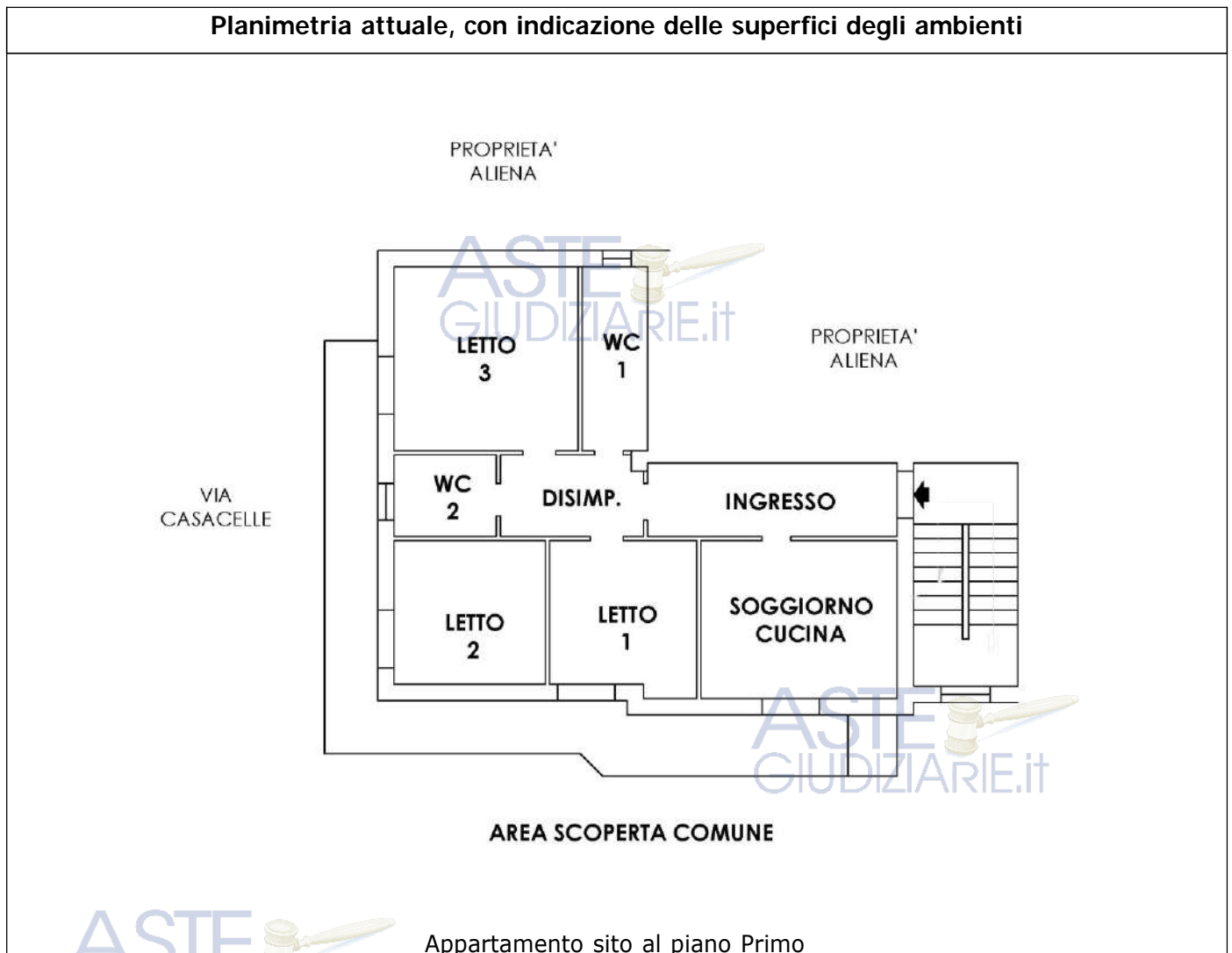
**Appartamento piano terra/primo :**

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano primo dello stabile, si compone di un appartamento di 5,5 vani per una superficie netta pari a circa 100,00 mq, oltre aree scoperte, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 7)**.

Di altezza interna fissa pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 69,69 così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Soggiorno	18,53			
2	Ingresso	11,00			
3	Disimpegno	6,88			
4	Letto 1	13,09			
5	Letto 2	12,99			
6	Letto 3	20,25			
7	Wc 1	7,20			
8	Wc 2	5,00			
	<b>Totale</b>	<b>94,94</b>	<b>31,44</b>	<b>3,38</b>	<b>14,41</b>

**Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti**





### Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una buona viabilità di contorno, ubicato in zona periferica, mal servita da mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 08.11.2019, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all'**Allegato n. 8**).

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano primo.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori oltre agli spazi comuni, come il cortile di proprietà, gli spazi interni allo stabile, le aree scoperte a piano terra; l'edificio non è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presentava avvallamenti e/o rotture tali da causare particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è di diversa fattura, principalmente a piastrelle di gres porcellanato di vecchia fattura; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato, con vetro camera, con persiane in ferro oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, ma tali da non pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento, sito al piano primo, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldabagno; è, assente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E', altresì, assente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in € **2.000,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è buono rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è buono, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (**Allegato n. 8**).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 29/10/2019, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.



Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	MEDIO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **BUONO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi buono.

Non esiste condominio costituito e non vi è importo annuo delle spese ordinarie di gestione.

L'importo per la pulizia degli ambienti comuni (scale) viene ripartito forfettariamente tra i condomini.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre al cortile comune di accesso, la cassa scale e le aree scoperte libere, site al piano terra.



## Fotografie interne del bene pignorato



Vista Locale Ingresso



Vista locale Letto 1



Vista locale Letto 2



Vista locale Letto 3

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di Giugliano in Campania;

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano il bene è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o variazioni di destinazione, presentate all'U.T.E. di Giugliano in data antecedente al pignoramento.

Non vi sono state variazioni catastali sostanziali, antecedenti alla data del pignoramento.

La planimetria catastale è raccolta all' **Allegato n. 6)**.

Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo, ad, allo stato, risultano CORRETTI.

**Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:**

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme da quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono, comunque, l'univoca individuazione del bene.

**Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano primo, è conforme a quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 6)**.

**QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà di un appartamento di 5,5 vani ed accessori**, in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano primo dello stabile.

Trattasi di n. 1 appartamento di 5,5 vani ed accessori sito al piano primo dello stabile, distinta al N.C.E.U. di Giugliano, con accesso dalla cassa scale.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, cassa scale, proprietà aliena, altra proprietà aliena, Via Casacelle;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra/primo dello stabile e riportata al N.C.E.U. al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86**

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.12.2019; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è stata inoltrata istanza di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendente.

Non vi sono abusi da regolarizzare.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, se non degli spazi comuni interni/esterni allo stabile.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 113,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è BUONO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in **zona F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore), come da certificazione rilasciata dall'Ente, di cui all'**Allegato n. 9)**

L'immobile ricade nel perimetro urbano del comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA, in zona semicentrale.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e/o geomorfologico.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico e/o archeologico.

**PREZZO BASE: € 106.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**

**PREZZO PRO QUOTA: € 5.830,00 (quota XXXXXXX)**

**QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 17.02.2009 e dal 14.07.2008 di proprietà**

**XXXXXXXXXX**

**al 13.07.2008 e dal 08.06/1977**

**XXXXXXXXXX**

**Suolo identificato al catasto terreni al foglio 52 di GIUGLIANO IN CAMPANIA**

Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;



Inerentemente al sub **103** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

**in data 10.04.2001:** VARIAZIONE del 10/04/2001 protocollo n. 252483 in atti dal 10/04/2001  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. EFRAZ. E DEP. IN ABIT. E DEP. (n. 7845.1/2001)

**in data 23.10.2003:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2003 protocollon. 767601 in atti dal 23/10/2003  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 108957.1/2003)

**in data 09.11.2015:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati di cui alla partita precedentemente menzionata corrispondono agli intestatari dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania, ai sensi della Legge 47/85, aventi n. 42125-42126-42127 del 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale e la consistenza reale dell'immobile è conforme a quella, in essa, riportata.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'ente comunale non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità inerente al fabbricato in oggetto.



Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Giugliano, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento NON ricade in zona vincolata, idrogeologicamente e/o geomorfologicamente.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo archeologico e/o paesaggistico.

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene si evidenzia che l'immobile oggetto di perizia è assoggettato al regime della zona **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Dallo studio del PRG del Comune di Giugliano in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- **Non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico
- **Non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002.
- **Non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **Non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **Non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Lo stralcio delle Norme di attuazione del vigente PRG è raccolta all'**Allegato n. 16)**

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta difforme alla consistenza reale pignorata.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Non vi sono abusi da sanare, in quanto lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata alla istanza di condono, presentata in data 20/11/1986 ed ancora pendente presso il Comune di Giugliano.



Vi sono costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti, che possono essere così riassunti:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici.

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

- adeguamento impianti tecnologici:

**Totale**



€	2.000,00
€	<u>2.000,00</u>

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n. 145, convertito con legge n. 21.02.2014 n. 9 e succ. mod., recanti le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

- rilievo ed elaborazione elaborati grafici:
- predisposizione atti tecnico-amministrativi:

**Totale**

€	150,00
€	<u>150,00</u>
€	<b>300,00</b>

**Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.**

**QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:**

Il bene pignorato è nel possesso materiale del/degli esecutato/i, e nella fattispecie, della sig.ra XXXXXXX

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza dello stesso, vedi **Allegato n. 15**).

**CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a € **6.000,00 annui**, con rate mensili pari ad € **500,00** ciascuna.

**Assegnazione della casa coniugale:**

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

**NON SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE**

**QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:**

Dallo studio dei documenti in atti, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.





- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Giugliano (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Quarto tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non Esiste Regolamento di condominio e non Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non Esistono spese ordinarie e/o straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.



In sintesi, gli oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti possono, quindi, così riassumersi:

- 1- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad € 300,00.
- 2- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 2.000,00.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 2.300,00



**QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'Allegato n. 14.

**QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

**QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:**

Non Esiste condominio costituito e l'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

L'edificio non è munito di servizio di portineria.

**QUESITO n. 12) valutazione del bene:**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona periferica del Comune di Quarto e precisamente a confine con il Comune di Marano di Napoli, in zona sottoposta a pendio collinare.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

**Calcolo della superficie commerciale:**

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** - Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:



La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;
- b) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.);
- c) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

### **SUPERFICI PRINCIPALI**

- a) 100% delle superfici interne calpestabili - superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali - calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione - calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde - altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) - altezza media minima  $\leq$  a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) - altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima  $\geq$  mt 2,40;

### **SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI**

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali - altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali - h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili - altezza media minima  $\leq$  mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici - h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box - non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box - collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

**Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.**

### **SUPERFICI DI ORNAMENTO**

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari - applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge - applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) - applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili - applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 94,94**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = **113,38 mq**

**Appartamento composto di 3,5 vani ed accessori: S.c. 113,00 mq (arrotondato)**

*Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:*

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Soggiorno	18,53			
2	Ingresso	11,00			
3	Disimpegno	6,88			
4	Letto 1	13,09			
5	Letto 2	12,99			
6	Letto 3	20,25			
7	Wc 1	7,20			
8	Wc 2	5,00			
	<b>Totali</b>	<b>94,94</b>	<b>31,44</b>	<b>3,38</b>	<b>14,41</b>

*Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:*

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Percentuale di Ponderazione (mq)</i>	<i>Superficie ponderata (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
a)	<i>Superficie netta calpestabile</i>	94,94	100%	94,94	94,94
b)	<i>Superficie pareti divisorie interne (non portanti)</i>	3,38	100%	3,38	3,38
c)	<i>Superficie non residenziale (aree scoperte)</i>	31,44	25%	7,86	7,86
	<b>Sommano A)</b>	<b>129,76</b>		<b>106,18</b>	<b>106,18</b>
d)	<i>Superficie pareti portanti (max 10% di A)</i>	14,41	50%	7,20	7,20
	<b>Totale</b>	<b>144,17</b>		<b>113,38</b>	<b>113,38</b>

#### Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

- 1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico-comparativo**, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.
- 2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

#### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.



Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

#### Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

#### Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

#### Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*



- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima ( $S_c$ ).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

#### Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI - Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'***Allegato n. 11***.

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.191,83 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2019, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 12)**



OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA	1325,00 €/mq

e dal Borsino Immobiliare (Allegato n. 13)

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA	1224,00 €/mq

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.246,94 €/mq**.

**Valore unitario reale di mercato**

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

**1)**

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		<b>SEMICENTRALE</b>	<b>1,10</b>
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		DEGRADATO	0,80



2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 3	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,00
		<b>OCCUPATO DI FATTO</b>	<b>0,90</b>
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 4	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		<b>COMPRESO TRA 45 e 100 mq</b>	<b>1,10</b>
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 5	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		<b>3</b>	<b>0,90</b>
		4 ED OLTRE	0,85
K 6	ESTETICA	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90
K 7	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		<b>TRA 20 E 50 ANNI</b>	<b>1,00</b>
		OLTRE 50 ANNI	0,95
K 8	PARCHEGGI	<b>BUONO</b>	<b>1,05</b>
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 9	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		SCARSO	0,90
K 10	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>0,95</b>

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 11	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ECONOMICO	0,90
K 12	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 13	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		<b>BUONA</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80





K 14	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		<b>PRIMO</b>	<b>0,90</b>
		TERRA - RIALZATO	0,85
K 15	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		<b>BUONE</b>	<b>0,90</b>
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 16	IMPIANTI	FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 17	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		<b>ASSENTE</b>	<b>0,90</b>
K 18	SUP. NON RESIDENZIALI	<b>PRESENTI</b>	<b>1,10</b>
		ASSENTI	0,90

Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15 \times K16 \times K17 \times K18 =$$

$$KG \text{ pari a } 0,9032$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1.246,94 x 0,9032 = **1126,24** €/mq circa

#### Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 113,00 mq \* 1126,24 €/mq = **€ 127.264,69**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.



Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi.*

## **1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRECTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$  occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

### **DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO**

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

### **DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, rispetto al contesto regionale, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un valore del 4%.



Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

### Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: + 0,10%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : + 0,10%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0,05%

Qualità ambiente esterno: + 0,05%

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: - 0,10%

Quota rispetto al piano stradale : - 0,05%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,05%

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,05%

Grado di finiture interne: - 0,10%

Età dell'immobile: - 0,05%

#### Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 - 0,10 + 0,10 - 0,05 + 0,05 + 0,10 - 0,05 - 0,05 - 0,05 - 0,10 - 0,05 = 4,10 \%$$

### DETERMINAZIONE RIT

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Giugliano, vedi **Allegato n. 12**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è pari a circa **€ 550,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 550,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce -  $R_n$  - per il saggio  $r$  di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = €. 550,00 al mese x 12 = € 6.600,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 6.600,00 - 20% = € 5.280,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = € 5.280,00 / 0,0380 = € 138.947,37$  (diconsi euro centotrentottomilanovecentoquarantasette/37)

### VALORE DEL BENE:



Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 – Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - € 127.264,69

METODO 2 – Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - € 138.947,37

$\frac{1}{2} (\text{€ } 127.264,69 + \text{€ } 138.947,37)$   
**€ 133.106,03 (euro centotrentatremilacentosei/03)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

G – oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad € 300,00.

H - oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 2.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 2.500,00

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

**€ 133.106,03 - € 2.500,00 = € 130.806,03**

**€ 130.806,03**

Stante la richiesta di condono edilizio pendente sul bene pignorato, presentata al Comune di Giugliano in Campania, ma mai esitata dallo stesso, per quanto già specificato in precedenza, appare congruo adottare una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello precedentemente desunto per il pagamento degli oneri residui necessari per l'ottenimento della suddetta licenza in sanatoria (oneri di oblazione, oneri concessori e del danno ambientale – indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04, , nonché spese tecnico-amministrative necessarie all'integrazione della documentazione richiesta dall'ente).

**€ 117.725,43**

Da considerarsi, inoltre che la natura "abusiva" del bene, e la necessità di opere ingegneristiche di contenimento idraulico e/o da frana, allo stato, impediscono l'accesso al credito (mutuo ipotecario).

Tale circostanza impone l'adozione di una riduzione dell'importo a base d'asta di una percentuale pari al 5% dell'importo precedentemente desunto, per cui il valore si riduce a:

**€ 111.839,16**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

**€ 106.247,20**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 106.000,00**

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**



L'immobile distinto in catasto al sub 102 è attualmente di proprietà dei soggetti sottoindicati:

**XXXXXXX**

**La quota indivisa, in capo al sig. XXXXXX corrisponde ad € 5.830,00**



**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

L'esecutato, alla data odierna è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

**BIBLIOGRAFIA:**

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinenz Puglisi e L. Prestinenz Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

**III) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 21.12.2019.

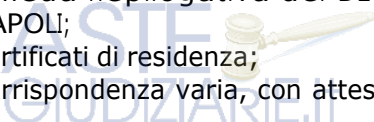
Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

*Il C.T.U.*



**ALLEGATI:**

- 1) Ispezioni ipotecarie;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 4) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Elaborato grafico attuale dell'immobile;
- 8) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 9) Certificazione Ente Comunale;
- 10) PRG - Stralcio Norme di attuazione;
- 11) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
- 12) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
- 13) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 14) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 15) Certificati di residenza;
- 16) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.



# TRIBUNALE DI NAPOLI

V<sup>^</sup> Sezione Civile

Procedura: FRANCESCO XXXXXXXXXXXX c/o XXXXXX + ALTRI  
R.G.E. n. 23218/2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### LOTTO 4

**GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa FIAMMETTA LO BIANCO

**OGGETTO:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n, 1 – SUB 105

**ATTORE:**

XXXXXXX  
C.F.: XXXXXX e residente in Giugliano in Campania  
(NA) alla Via XXXX rappresentato e difeso dall' Avv. Angelo  
ABBATE con studio in Quarto pec:  
[angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it)

**CONVENUTI:**

XXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dall' Avv. Daniela  
TUCCILLO con studio in Napoli pec:  
[danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it)

**CREDITORI  
INTERVENUTI:**

*Alessandra XXXXXXXX*, rappresentata e difesa dagli avv.ti  
Francesco Scognamiglio e Alfredo De Feo con studio in in  
Napoli alla Via S. Tommaso d'Aquino n.48  
pec: [avvocatoalfredodefeo@pec.it](mailto:avvocatoalfredodefeo@pec.it)

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** c.f.: 13756881002, già  
Equitalia Servizi di Riscossione SPA, quale ente incorporante  
Equitalia Sud Spa, in persona del legale rappresentante, con  
sede in Roma alla Via Grezar n.14  
pec:  
[procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it](mailto:procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it)

**C.T.U.:**

**Arch. Cosimo ALTERIO**, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito  
professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto  
all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**MANDATO:**

All'udienza del 26.02.2019 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. ssa Caterina DI MARTINO, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<b><u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u></b>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<b><u>QUESITO n.1:</u></b>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b><u>QUESITO n. 2:</u></b>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b><u>QUESITO n. 3:</u></b>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 4:</u></b>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b><u>QUESITO n. 5:</u></b>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 6:</u></b>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b><u>QUESITO N. 7:</u></b>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b><u>QUESITO n. 8:</u></b>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b><u>SEZIONE A:</u></b>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<b><u>SEZIONE B:</u></b>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<b><u>QUESITO n. 9:</u></b>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b><u>QUESITO n. 10:</u></b>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b><u>QUESITO n. 11:</u></b>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b><u>QUESITO n. 12:</u></b>	procedere alla valutazione dei beni.
<b><u>QUESITO n. 13:</u></b>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b><u>QUESITO n. 14:</u></b>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.





I) **PREMESSA:**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.09.08 la XXXXXXXX sottoponeva ed espropriazione la quota di proprietà pari a 55/1000 di pertinenza del Sig. XXXXXXXX, relativa agli immobili siti in Giugliano in Campania (NA) Via Casacelle n.105, oggi via Bosco a Casacelle 1<sup>^</sup> traversa n.1, riportati in catasto al foglio 52 particella 156, sub 7, sub 102, sub 103, sub 104, e sub 105; A seguito del pignoramento veniva incardinata innanzi al Tribunale di Napoli la procedura esecutiva rubricata al RGE n.1292/2008;

Stante la indivisibilità dei beni pignorati, il G.E. con ordinanza resa il 09.04.2010, disponeva per la introduzione del giudizio di divisione dei beni; La Xxxxxxxx Speciali Srl conveniva in giudizio i Sigg.ri XXXXXXXXX tutti comproprietari dell'indicato fabbricato, affinché si proceda alla divisione giudiziale. In data 18.01.2012 con atto per notaio Giovanni Lupoli da Aversa, rep. 74637, registrato in Aversa il 23.01.2012, la XXXXXXXX Srl cedeva il credito a XXXXX.

Il predetto Xxxxxxxx Francesco ha specifico interesse alla prosecuzione del giudizio ed agli effetti della domanda proposta dal proprio dante causa

II) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

**Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile a firma del Notaio Alfonso Monda, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., a partire dal 19 maggio 1977 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente Non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale **XXXXXXX** (proprietaria per 55/1000).

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 1**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:



**in merito alla provenienza:**

- a) **trascrizione in data 08.06.1977 nn. 12557/11035** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Nicola Salomone del 19.05.1977, registrato a Nola (NA) il 30.05.1977 al n. 1817 col quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXX** acquistava da Opera Pia amministrata dall'Ente Comunale di Assistenza il suolo, sul quale è stato poi realizzato, senza la prescritta autorizzazione amministrativa, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura, riportato al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 2)

Nel detto atto, il cespite era così indicato:

*appezzamento di terreno in Giugliano in Campania località via del Bosco piccolo della superficie di are 49 e centiare 89 confinate a nord con strada vicinale, ad est con restante proprietà della venditrice, ad ovest con proprietà di Tesone Clemente e a sud con proprietà aliena;*

- riportato nel catasto fabbricati del comune di **Giugliano in Campania** al foglio **52**, particella **156**, **seminativo arborato**, classe **1<sup>a</sup>**, vani **3,5**, R.D.L. £ 752,64, R.A.L. £ 112,89

- b) **trascrizione in data 14.07.2008 nn. 25038/38623** nascente da certificata di denunciata successione, UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1203/4286 del 14/02/2001, contro l'eredità di **XXXXXXXXXXXX**, avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 plla 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.lla 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.lla 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

- c) **trascrizione in data 21.05.2009 nn. 18129/27014** nascente da accettazione tacita per rogito Notaio LOMBARDI ARMIDA di Qualiano del 07/06/2001, rep. 28281/2001 in favore **XXXXXXXXXXXX** avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 plla 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.lla 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.lla 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.lla 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55



**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

- d) trascrizione in data 13.10.2008 nn. 36001/54966** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 17/09/2008 rep. 412/2008, a favore di "XXXXX S.r.l. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXX e contro XXXXXXXXX (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 3  
fg 52 p.IIa 156 sub 4  
fg 52 p.IIa 156 sub 5  
fg 52 p.IIa 156 sub 7  
fg 52 p.IIa 156 sub 101

- e) trascrizione in data 17.02.2009 nn. 5932/8734** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 30/12/2008 rep. 1292/2008 a favore di "XXXXXXX in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXX, e contro XXXXXXXX(per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Si specifica che in data 17.02.2009 ai nn. 8734/5932, con successiva trascrizione della rettifica al precedente atto di pignoramento del 13.10.08, è stato specificato che i sub. 3, 4, 5 e 101 sono stati soppressi originando i sub 102, 103, 104 e 105.

- f) trascrizione in data 05.08.2010 nn. 26483/38574** nascente da domanda di divisione giudiziale di immobili a favore di "XXXXXXX. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX

gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'**Allegato n. 1)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'**Allegato n. 2)**

Il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esecutato, alla data dell'acquisto del bene oggetto della procedura è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nelle suddette certificazioni notarili corrispondono a pieno con quelli effettivi.

**QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento**  
**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei debitore/i, che si allega **Allegato n. 2)**.

**Formazione di lotti:**

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte possano costituire ciascuna **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto del procedimento sono pignorati nella quota di 55/1000 ciascuno e non divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Si ribadisce che ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota e non risulta, allo stato, divisibile in natura

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



## QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati

### 1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.04.2019, 20.05.2019, 06.06.2019 e 14.10.2019**, ma in tali date NON fu possibile accedere agli immobili pignorati per la assenza del/i debitore/i esecutato/i e/o l'indisponibilità degli stessi a consentire all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

**Nelle date summenzionate il sottoscritto non riusciva a visionare ed rilevare i beni di cui è causa.**

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.10.2019 alle ore 16.00**, e in tale data fu possibile accedere a parte degli immobili pignorati per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto C.T.U. eseguì primo sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **08.11.2019 alle ore 16.00**, e in tale data fu possibile accedere ai restanti immobili pignorati per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Appartamento su due livelli tra **primo terra e piano primo**, con accesso dalla cassa scale e/o dall'area scoperta comune interna al lotto sul quale è stato edificato l'intero stabile, composto di 5 vani ed accessori.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, cassa scale, proprietà aliena, altra proprietà aliena;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 3**) e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 4**),

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania il bene, sito al piano terra, è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82**

XXXXXXXXXX

, come da visura catastale storica di cui all' **Allegato n. 5**).



2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 4**).

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Giugliano in Campania, e precisamente in zona per il Parco Urbano.

L'immobile è sito in zona semicentrale, mal servita da mezzi di trasporto.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri verticali e travi orizzontali con tamponature di chiusura e solai latero-cementizi; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); è servito da una buona viabilità di contorno; il piano di posa delle fondazioni è irregolare; le fondazioni poggiano su piano leggermente inclinato;

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocazione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette, altresì, foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio e estratto di mappa della zona.



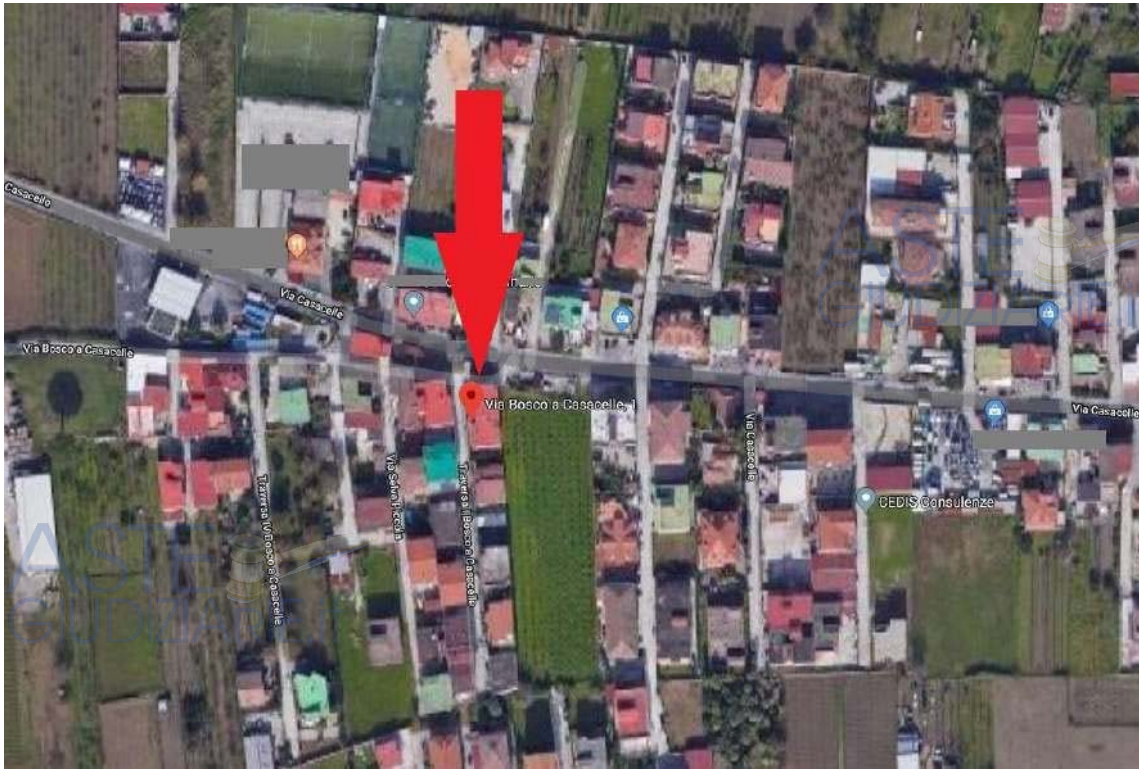


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI GIUGLIANO Foglio 52

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 15*).

### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Casacelle



Vista ZONA Casacelle



Vista area antistante allo stabile



Vista Via Bosco a casacelle

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista di insieme dell'immobile



Vista accesso all'immobile



Vista immobile al sub 105



Vista di insieme stabile in cui è allocato il cespite pignorato al piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Appartamento piano terra/primo :**

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra/rialzato dello stabile, si compone di un appartamento di 7 vani per una superficie netta pari a circa 100,00 mq, come planimetricamente riportato nell'*Allegato n. 7)*.

Di altezza interna fissa pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 69,69 così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie interna utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>	<i>Superficie tramezzi interni (mq)</i>	<i>Superficie murature portanti (mq)</i>
1	Soggiorno	22,60			
2	Ingresso	12,45			
3	Salotto	14,95			
4	Studio	11,35			
5	Disimpegno	8,02			
6	Letto 1	18,69			
7	Letto 2	13,35			
8	Wc 1	6,45			
9	Wc 2	7,55			
	<b>Totali</b>	<b>115,41</b>	<b>12,32</b>	<b>3,80</b>	<b>12,40</b>

**Planimetria attuale, con indicazione delle superfici degli ambienti**



Appartamento sito al piano Terra



### Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, in cui è allocato il bene, è servito da una buona viabilità di contorno, ubicato in zona periferica, mal servita da mezzi di trasporto.

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 08.11.2019, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici, di cui all'*Allegato n. 8*).

L'immobile pignorato è composto da un appartamento sito al piano terra.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori oltre agli spazi comuni, come il cortile di proprietà, gli spazi interni allo stabile, le aree scoperte a piano terra; l'edificio non è munito di servizio di portineria.

La pavimentazione dell'immobile principale, sebbene non uniforme in tutte le stanze, non presentava avvallamenti e/o rotture tali da causare particolare disagio e/o pericolo per gli occupanti dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti principali è principalmente a piastrelle di gres porcellanato di vecchia fattura; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni presentano infissi di alluminio preverniciato, con vetro camera, con persiane in ferro oscuranti; gli infissi interni sono di legno tamburato, chiuse e/o con vetri.

Le pareti risultano attintate e sono state rinvenute, in fase di sopralluogo, perdite, macchiature e/o muffe sulle stesse, ma tali da non pregiudicare la salubrità degli ambienti.

Gli infissi sono risultati tutti in uso e con chiusure a chiave funzionanti.

L'appartamento, sito al piano terra/primo, è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, impianto telefonico, ecc...); l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante caldaia per l'adduzione del gas metano; è presente impianto di riscaldamento ambientale nelle stanze.

E', altresì, presente impianto di condizionamento per il riscaldamento e/o raffrescamento della temperatura negli ambienti principali.

Tutti gli impianti tecnologici risultano essere di buona fattura, funzionanti ma privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione, non aderenti alle vigenti normative (con costi di adeguamento quantizzabili in € **1.500,00**).

All'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania non risulta agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti, come non risulta esserne in possesso l'occupante dell'immobile.

Lo stato di conservazione è ottimo rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne è ottimo, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica allegata (*Allegato n. 8*).

Per tutto quanto summenzionato e per lo stato dei luoghi rilevato in data 08/11/2019, a parere dello scrivente, il bene pignorato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria ai fini della vivibilità degli ambienti.



Il sottoscritto, a maggior chiarimento di quanto già esposto ed al fine della corretta determinazione dello stato di manutenzione del cespite pignorato riporta schema riepilogativo indicante le condizioni rinvenute alla data del sopralluogo:

1	PAVIMENTI	BUONO
2	PARETI E SOFFITTI	BUONO
3	INFISSI	FUNZIONANTI
4	IMPIANTO ELETTRICO	FUNZIONANTE
5	IMPIANTO IDRICO E SERVIZI IGIENICO-SANITARI	FUNZIONANTE
6	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	PRESENTE
7	ACCESSI, SCALE E ASCENSORE	BUONO
8	FACCIAE, COPERTURE E PARTI COMUNI IN GENERE	MEDIO

Onde garantire parametri oggettivi, nella determinazione dello stato di conservazione e manutenzione dello stabile, ai sensi dell'Art. 21 L 392-1978 si è tenuto conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

A margine di quanto precedentemente specificato e di quanto rilevato, in fase di sopralluogo, il sottoscritto può dichiarare che lo stato di conservazione è **OTTIMO** rispetto agli standard abitativi di riferimento; lo stato manutentivo delle finiture interne può considerarsi **OTTIMO**.

Non esiste condominio costituito e non vi è importo annuo delle spese ordinarie di gestione.

L'importo per la pulizia degli ambienti comuni (scale) viene ripartito forfettariamente tra i condomini.

L'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, oltre al cortile comune di accesso, la cassa scale e le aree scoperte libere, site al piano terra.



## Fotografie interne del bene pignorato



Vista Locale Soggiorno



Vista locale Cucina



Vista locale Letto 1



Vista locale bagno 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di Giugliano in Campania;

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano il bene è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o variazioni di destinazione, presentate all'U.T.E. di Giugliano in data antecedente al pignoramento.

Non vi sono state variazioni catastali sostanziali, antecedenti alla data del pignoramento.

La planimetria catastale è raccolta all' **Allegato n. 6)**.

Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo, ad, allo stato, risultano CORRETTI.

**Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:**

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme da quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono, comunque, l'univoca individuazione del bene.

**Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

La situazione reale dei luoghi, inerentemente all'appartamento, sito al piano terra, è difforme a quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 6)** per una diversa disposizione degli spazi interni e/o diversa graficizzazione degli spazi.

**QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà di un appartamento di 7 vani ed accessori**, in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra/rialzato dello stabile.

Trattasi di n. 1 appartamento di 7 vani ed accessori sito al piano terra/rialzato dello stabile, distinto al N.C.E.U. di Giugliano, con accesso dal passetto comune e/o dalla cassa scale.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, cassa scale, proprietà aliena, altra proprietà aliena;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra/primo dello stabile e riportata al N.C.E.U. al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82**



lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.12.2019; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è stata inoltrata istanza di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendente.

Vi sono abusi da regolarizzare, inerenti ad una diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo è stato detratto dal prezzo di stima.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, se non degli spazi comuni interni/esterni allo stabile.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 128,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è OTTIMO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in **zona F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore), come da certificazione rilasciata dall'Ente, di cui all'**Allegato n. 9)**

L'immobile ricade nel perimetro urbano del comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA, in zona semicentrale.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e/o geomorfologico.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico e/o archeologico.

**PREZZO BASE: € 147.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**

**PREZZO PRO QUOTA: € 8.085,00 (quota XXXXXXXXX)**

**QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 17.02.2009 e dal 14.07.2008 di proprietà**

XXXXXXXXXXXXXX

**al 13.07.2008 e dal 08.06/1977**

XXXXXXXXXXXXXX

**Suolo identificato al catasto terreni al foglio 52 di GIUGLIANO IN CAMPANIA**

Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;



Inerentemente al sub **103** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

**in data 10.04.2001:** VARIAZIONE del 10/04/2001 protocollo n. 252483 in atti dal 10/04/2001  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. EFRAZ. E DEP. IN ABIT. E DEP. (n. 7845.1/2001)

**in data 23.10.2003:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2003 protocollo n. 767601 in atti dal 23/10/2003  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 108957.1/2003)

**in data 09.11.2015:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati di cui alla partita precedentemente menzionata corrispondono agli intestatari dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania, ai sensi della Legge 47/85, aventi n. 42125-42126-42127 del 29/11/1986, tutt'oggi pendenti, come da certificazione rilasciata dall'Ente Comunale di cui all'**Allegato n. 9)**.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale e la consistenza reale dell'immobile è conforme a quella, in essa, riportata.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'ente comunale non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità inerente al fabbricato in oggetto.





Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto dalla presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Giugliano, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento NON ricade in zona vincolata, idrogeologicamente e/o geomorfologicamente.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo archeologico e/o paesaggistico.

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene si evidenzia che l'immobile oggetto di perizia è assoggettato al regime della zona **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Dallo studio del PRG del Comune di Giugliano in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- **Non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico
- **Non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002.
- **Non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **Non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **Non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Lo stralcio delle Norme di attuazione del vigente PRG è raccolta all'**Allegato n. 16)**

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta difforme alla consistenza reale pignorata.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Vi sono abusi da sanare, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata alla istanza di condono, presentata in data 29/11/1986 ed ancora pendente presso il Comune di Giugliano.

Gli abusi consistono nel cambio di destinazione d'uso e nella diversa distribuzione degli spazi interni, nonché modifica dei prospetti.

Una volta ottenuta la licenza in sanatoria, a completamento dell'iter dell'istanza di condono, sarà necessario presentare istanza al Comune di Giugliano per la regolarizzazione delle suddette difformità, sanabili in parte.

Per le opere non sanabili sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi.



Costi di regolarizzazione urbanistica:

La regolarizzazione urbanistica della suddetta difformità risulta:

**Inattuabile**, in parte, (demolizione e ripristino dello stato dei luoghi al primo piano) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA presso l'UTC del Comune di Giugliano, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria della pratica da versare al Comune di Giugliano:	€	200,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	3.500,00
<b>Totale</b>	€	<b>3.700,00</b>

**Attuabile**, in parte, (regolarizzazione cambio di destinazione e diversa disposizione di spazi interni) ottenibile, per l'immobile, con la richiesta di una CILA in sanatoria presso l'UTC del Comune di Giugliano, resa ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, i cui costi, per la pratica, possono prudenzialmente così stimarsi:

• oneri di istruttoria della pratica da versare al Comune di Giugliano:	€	315,00
• sanzione amministrativa (art. 37 - comma 4 - D.P.R. 380/01):	€	800,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	500,00
<b>Totale</b>	€	<b>1.615,00</b>

Vi sono, altresì, costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti, che possono essere così riassunti:

Costi per l'adeguamento degli impianti tecnologici.

L'adeguamento degli impianti tecnologici, in base alla situazione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la messa a norma degli stessi, con conseguente rilascio di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione:

• adeguamento impianti tecnologici:	€	1.500,00
<b>Totale</b>	€	<b>1.500,00</b>

Esistenza di Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica, ai sensi ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23/12/2013 n. 145, convertito con legge n. 21.02.2014 n. 9 e succ. mod., recanti le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia e successive modifiche e ulteriori provvedimenti legislativi, per cui per la redazione dello stesso i costi possono prudenzialmente così stimarsi:

• rilievo ed elaborazione elaborati grafici:	€	150,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	150,00
<b>Totale</b>	€	<b>300,00</b>

Costi per aggiornamento planimetria catastale:

Inserimento in atti della planimetria catastale, in base alla disposizione attuale degli ambienti è ottenibile mediante la redazione e la presentazione all'Agenzia del Territorio di pratica DOCFa:

• oneri di istruttoria pratica da versare all'Agenzia del Territorio:	€	50,00
• predisposizione atti tecnico-amministrativi:	€	450,00
<b>Totale</b>	€	<b>500,00</b>

**Detti oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.**

**QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:**

Il bene pignorato è nel possesso materiale del/degli esecutato/i, e nella fattispecie, della sig.ra  
XXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha provveduto ad acquisire certificato storico di residenza della stessa, vedi **Allegato n. 15**).



**CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Il canone annuo di locazione, per un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nella stessa zona, è pari a € **9.000,00 annui**, con rate mensili pari ad € **750,00** ciascuna.

**Assegnazione della casa coniugale:**

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.



**NON SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE**

**QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:**

Dallo studio dei documenti in atti, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Giugliano (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;
- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;



Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- o **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- o **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico;
- o **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Quarto tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- o **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non Esiste Regolamento di condominio e non Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non Esistono spese ordinarie e/o straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

In sintesi, gli oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti possono, quindi, così riassumersi:

- 1- Oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad € 5.315,00
- 2- oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad € 300,00.
- 3- oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 1.500,00.
- 4- Oneri per aggiornamento della planimetria catastale, ammontanti ad € 500,00.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 7.615,00

**QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'Allegato n. 14.



**QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

**QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:**

Non Esiste condominio costituito e l'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

L'edificio non è munito di servizio di portineria.

**QUESITO n. 12) valutazione del bene:**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona periferica del Comune di Quarto e precisamente a confine con il Comune di Marano di Napoli, in zona sottoposta a pendio collinare.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

**Calcolo della superficie commerciale:**

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** - Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:

*La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:*

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
- b) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*
- c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*

Il computo delle **superfici coperte lorde** viene effettuato con i seguenti criteri:

**SUPERFICI PRINCIPALI**

- a) 100% delle superfici interne calpestabili - superficie utile netta calpestabile;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici dei muri perimetrali - calcolare fino allo spessore max di 50 cm;
- d) 50% delle superfici dei muri perimetrali in comunione - calcolare fino allo spessore max di 25 cm;
- e) 50% delle superfici delle pareti portanti interne;
- f) 75% Mansarde - altezza media minima mt 2,40;
- g) 35% sottotetti non abitabili (Mansarde) - altezza media minima  $\leq$  a mt 2,40;
- h) 80% soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) - altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- i) 15% soppalchi non abitabili;
- j) 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- l) 60% verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- m) 60% Taverne e locali seminterrati abitabili - altezza media minima  $\geq$  mt 2,40;



## SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

- n) 35% locali accessori, collegati ai vani principali – altezza min  $\geq$  mt 2,40;
- o) 20% cantine, soffitte, locali accessori NON collegati ai vani principali – h media min mt 1,50;
- p) 15% locali totalmente interrati NON abitabili – altezza media minima  $\leq$  mt 2,40;
- q) 15% locali tecnici – h min mt 1,50;
- r) 45% Box (in autorimessa collettiva);
- s) 50% Box – non collegato ai vani principali;
- t) 60% Box – collegato ai vani principali;
- u) 35% posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- v) 20% posti auto scoperti;



Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale per il calcolo delle murature perimetrali viene considerata al 100%.

Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.

## SUPERFICI DI ORNAMENTO

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e lastrici solari – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (ossia chiusi su tre lati) e dei patii e porticati;
- c) 35% terrazzi e logge – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- d) 40% terrazzi di attici (a tasca) – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- e) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini;
- h) 10% corti e cortili – applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 115,41**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile =

**128,49 mq**

**Appartamento composto di 3,5 vani ed accessori: S.c. 128,00 mq (arrotondato)**

**Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:**

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Soggiorno	22,60			
2	Ingresso	12,45			
3	Salotto	14,95			
4	Studio	11,35			
5	Disimpegno	8,02			
6	Letto 1	18,69			
7	Letto 2	13,35			
8	Wc 1	6,45			
9	Wc 2	7,55			
	<b>Totali</b>	<b>115,41</b>	<b>12,32</b>	<b>3,80</b>	<b>12,40</b>



Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:

n. ord	Declaratoria	Superficie reale (mq)	Percentuale di Ponderazione (mq)	Superficie ponderata (mq)	Superficie commerciale (mq)
a)	Superficie netta calpestabile	115,41	100%	115,41	115,41
b)	Superficie pareti divisorie interne (non portanti)	3,80	100%	3,80	3,80
c)	Superficie non residenziale (aree scoperte)	12,32	25%	3,08	3,08
	<b>Sommario A)</b>	131,53		122,29	122,29
d)	Superficie pareti portanti (max 10% di A)	12,40	50%	6,20	6,20
	<b>Totale</b>	143,85		128,49	<b>128,49</b>

#### Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

- 1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico-comparativo**, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.
- 2 - Una metodologia indiretta, attuata attraverso **procedimento analitico** che ricerca il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

#### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.



I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

### Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

### Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

### Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonchè dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima ( $S_c$ ).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

### Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.



La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI - Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.

E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 11**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **1.191,83 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2019, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 12)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA	1325,00 €/mq

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 13)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA	1224,00 €/mq

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.



Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **1.246,94 €/mq.**

### Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

#### 1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		<b>SEMICENTRALE</b>	<b>1,10</b>
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		DEGRADATO	0,80

#### 2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 3	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,00
		<b>OCCUPATO DI FATTO</b>	<b>0,90</b>
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 4	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	INFERIORE o = 45 mq	1,20
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		<b>MAGGIORE DI 100 mq</b>	<b>1,00</b>

#### 3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 5	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		<b>3</b>	<b>0,90</b>
		4 ED OLTRE	0,85



K 6	ESTETICA	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90
K 7	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		<b>TRA 20 E 50 ANNI</b>	<b>1,00</b>
		OLTRE 50 ANNI	0,95
K 8	PARCHEGGI	<b>BUONO</b>	<b>1,05</b>
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 9	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		SCARSO	0,90
K 10	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>1,00</b>

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 11	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		<b>SIGNORILE/MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		ECONOMICO	0,90
K 12	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		<b>LUMINOSO</b>	<b>1,05</b>
		POCO LUMINOSO	0,95
K 13	MANUTENZIONE	<b>OTTIMA</b>	<b>1,15</b>
		BUONA	1,00
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 14	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		<b>TERRA - RIALZATO</b>	<b>0,85</b>
K 15	RIFINITURE	<b>DI PREGIO</b>	<b>1,00</b>
		BUONE	0,90
		MEDIOCRI	0,85
		SCARSE	0,75
K 16	IMPIANTI	FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 17	RISCALDAMENTO	<b>AUTONOMO</b>	<b>1,10</b>
		CENTRALIZZATO	1,00
		ASSENTE	0,90
K 18	SUP. NON RESIDENZIALI	<b>PRESENTI</b>	<b>1,10</b>
		ASSENTI	0,90



Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15 \times K16 \times K17 \times K18 =$$

**KG pari a 1,2748**

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 1.246,94 x 1,2748 = **1589,59 €/mq** circa

#### Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 128,00 mq \* 1589,59 €/mq = **€ 203.467,52**

Come già accennato in precedenza, onde ricercare un valore di mercato del bene quanto più oggettivo possibile si è proceduto a comparare il valore precedentemente desunto con quello estrapolato attraverso un secondo criterio di stima.

Il secondo criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile al valore di mercato è quello del *sistema della capitalizzazione dei redditi.*

#### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO INDIRECTO - CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$  occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

## DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Si ottiene espletando la formula  $Bf = RIt - \text{spese di parte padronale}$ .

Il reddito lordo totale (RIt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

## DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Viene determinato il saggio di capitalizzazione ordinario mediante un procedimento analitico.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \sum A - \sum D$

Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tenuto debitamente conto che l'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un centro cittadino di limitate dimensioni territoriali, rispetto al contesto regionale, si valuta congruo stimare il saggio di capitalizzazione da adottare nella presente stima pari ad un valore del 4%.

Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

### Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

Valori attribuiti

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti: + 0,10%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale : + 0,10%

Disponibilità di spazi a parcheggio: - 0.05%

Qualità ambiente esterno: + 0,05%

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Panoramicità: + 0.10%

Quota rispetto al piano stradale : + 0,10%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria : - 0,05%

Suscettibilità di trasformazioni : - 0,05%

Grado di finiture interne: - 0,10%

Età dell'immobile: - 0.05%

#### Valore finale del saggio di capitalizzazione

$$r = 4 + 0,10 + 0,10 - 0,05 + 0,05 + 0,10 + 0,10 - 0,05 - 0,05 - 0,10 - 0,05 = 4,15 \%$$

## DETERMINAZIONE RIT

Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e con una simile vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Giugliano, vedi **Allegato n. 12**) al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Si precisa che il prezzo di mercato per la locazione di una unità immobiliare simile a quella pignorata, per ubicazione e caratteristiche, secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è pari a circa **€ 750,00**.

Considerando, quindi, come base il prezzo pari a **€ 750,00** mensili si determinerà infine l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto annuo che il capitale produce -  $R_n$  - per il saggio  $r$  di capitalizzazione finale:

Canone annuo Totale = € 750,00 al mese x 12 = € 9.000,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese: Bf = 9.000,00 - 20% = € 7.200,00

(Beneficiario fondiario) - Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = € 7.200,00 / 0,0415 = € 173.493,96$  (diconsi euro centosettantatremilaquattrocentonovantatre/96)

### VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 - Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 203.467,52**

METODO 2 - Procedimento Analitico per capitalizzazione dei redditi - **€ 173.493,96**

$\frac{1}{2} (€ 203.467,52 + € 173.493,96)$

**€ 188.480,74** (euro centottantottomilaquattrocentottanta/74)

Al suddetto valore vanno sottratti i seguenti importi:

E- oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, ammontanti ad **€ 5.315,00**

G - oneri necessari per redazione attestato di prestazione energetica, ammontanti ad **€ 300,00**.

H - oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 1.500,00**.

I - oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad **€ 5.000,00**.

Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: **€ 7.615,00**

sicchè il valore dell'intero cespite si riduce a:

**€ 188.480,74 - € 7.615,00 = € 180.865,74**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**€ 180.865,74**



Stante la richiesta di condono edilizio pendente sul bene pignorato, presentata al Comune di Giugliano in Campania, ma mai esitata dallo stesso, per quanto già specificato in precedenza, appare congruo adottare una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello precedentemente desunto per il pagamento degli oneri residui necessari per l'ottenimento della suddetta licenza in sanatoria (oneri di oblazione, oneri concessori e del danno ambientale - indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04, , nonché spese tecnico-amministrative necessarie all'integrazione della documentazione richiesta dall'ente).

**€ 162.779,16**



Da considerarsi, inoltre che la natura "abusiva" del bene, e la necessità di opere ingegneristiche di contenimento idraulico e/o da frana, allo stato, impediscono l'accesso al credito (mutuo ipotecario).

Tale circostanza impone l'adozione di una riduzione dell'importo a base d'asta di una percentuale pari al 5% dell'importo precedentemente desunto, per cui il valore si riduce a:



**€ 154.640,21**

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

**€ 146.908,20**

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:



**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 147.000,00**

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**

L'immobile distinto in catasto al sub 102 è attualmente di proprietà dei soggetti sottoindicati:

XXXXXXXX

**La quota indivisa, in capo al sig. XXXXXXXXX corrisponde ad € 8.085,00**



**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

L'esecutato, alla data odierna è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

**BIBLIOGRAFIA:**

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate, edizione 2016.

**III) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 21.12.2019.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

*Il C.T.U.*

**ALLEGATI:**

- 1) Ispezioni ipotecarie;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
- 4) Estratto di Mappa - Vax catastale;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Elaborato grafico attuale dell'immobile;
- 8) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
- 9) Certificazione Ente Comunale;
- 10) PRG - Stralcio Norme di attuazione;
- 11) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
- 12) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenda del Territorio;
- 13) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
- 14) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
- 15) Certificati di residenza;
- 16) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.





# TRIBUNALE DI NAPOLI

V<sup>^</sup> Sezione Civile

Procedura: FRANCESCO XXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX + ALTRI  
R.G.E. n. 23218/2010

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### LOTTO 5

**GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE:**

Dr.ssa FIAMMETTA LO BIANCO

**OGGETTO:**

Perizia di stima dell'immobile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n, 1 - **SUB 7**

**ATTORE:**

XXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXX  
C.F.: XXXXXXXX e residente in Giugliano in Campania  
(NA) alla Via Mazzini n. 2 rappresentato e difeso dall' Avv.  
Angelo ABBATE con studio in Quarto  
pec: [angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:angeloabbate@avvocatinapoli.legalmail.it)

**CONVENUTI:**

XXXXXXXXXX, nato a NAPOLI il XXXXX  
C.F. XXXXXXXXX rappresentato e difeso dall' Avv.  
Daniela TUCCILLO con studio in Napoli  
pec: [danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:danielatuccillo@avvocatinapoli.legalmail.it)

**CREDITORI  
INTERVENUTI:**

*Alessandra XXXXXXXXX*, rappresentata e difesa dagli avv.ti  
Francesco Scognamiglio e Alfredo De Feo con studio in in  
Napoli alla Via S. Tommaso d'Aquino n.48  
pec: [avvocatoalfredodefeo@pec.it](mailto:avvocatoalfredodefeo@pec.it)

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** c.f.: 13756881002, già  
Equitalia Servizi di Riscossione SPA, quale ente incorporante  
Equitalia Sud Spa, in persona del legale rappresentante, con  
sede in Roma alla Via Grezar n.14  
pec: [procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it](mailto:procedurecautelari.immobiliari.cam@pec.equitaliariscossione.it)

**C.T.U.:**

Arch. Cosimo ALTERIO, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito  
professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto  
all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088

**MANDATO:**

All'udienza del 26.02.2019 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. ssa Caterina DI MARTINO, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<b><u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u></b>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<b><u>QUESITO n.1:</u></b>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<b><u>QUESITO n. 2:</u></b>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<b><u>QUESITO n. 3:</u></b>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 4:</u></b>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<b><u>QUESITO n. 5:</u></b>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<b><u>QUESITO n. 6:</u></b>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<b><u>QUESITO N. 7:</u></b>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<b><u>QUESITO n. 8:</u></b>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<b><u>SEZIONE A:</u></b>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<b><u>SEZIONE B:</u></b>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<b><u>QUESITO n. 9:</u></b>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<b><u>QUESITO n. 10:</u></b>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<b><u>QUESITO n. 11:</u></b>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<b><u>QUESITO n. 12:</u></b>	procedere alla valutazione dei beni.
<b><u>QUESITO n. 13:</u></b>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<b><u>QUESITO n. 14:</u></b>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



I) **PREMESSA:**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.09.08 la Xxxxxxxx Speciali Srl sottoponeva edespropriazione la quota di proprietà pari a 55/1000 di pertinenza del Sig. XXXXXXXX, relativa agli immobili siti in Giugliano in Campania (NA) Via Casacelle n.105, oggi via Bosco a Casacelle 1^traversa n.1, riportati in catasto al foglio 52 particella 156, sub 7, sub 102, sub 103, sub 104, e sub 105; A seguito del pignoramento veniva incardinata innanzi al Tribunale di Napoli la procedura esecutiva rubricata al RGE n.1292/2008;

Stante la indivisibilità dei beni pignorati, il G.E. con ordinanza resa il 09.04.2010, disponeva per la introduzione del giudizio di divisione dei beni; La XXXXXXXX conveniva in giudizio i Sigg.ri XXXXXXXXXXXX tutti comproprietari dell'indicato fabbricato, affinché si proceda alla divisione giudiziale. In data 18.01.2012 con atto per notaio Giovanni Lupoli da Aversa, rep. 74637, registrato in Aversa il 23.01.2012, la XXXXXXXX cedeva il credito a Xxxxxxxx Francesco.

Il predetto XXXXXXXX ha specifico interesse alla prosecuzione del giudizio ed agli effetti della domanda proposta dal proprio dante causa

II) **RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:**

**Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile a firma del Notaio Alfonso Monda, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., a partire dal 19 maggio 1977 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente Non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale **XXXXXXXXXX** (proprietaria per 55/1000).

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative all'immobile pignorato.

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 1**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:



**in merito alla provenienza:**

- a) **trascrizione in data 08.06.1977 nn. 12557/11035** nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Nicola Salomone del 19.05.1977, registrato a Nola (NA) il 30.05.1977 al n. 1817 col quale la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** acquistava da Opera Pia amministrata dall'Ente Comunale di Assistenza il suolo, sul quale è stato poi realizzato, senza la prescritta autorizzazione amministrativa, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della procedura, riportato al N.C.E.U. al:

fg 52 p.lla 156

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 2)

Nel detto atto, il cespite era così indicato:

*appezzamento di terreno in Giugliano in Campania località via del Bosco piccolo della superficie di are 49 e centiare 89 confinate a nord con strada vicinale, ad est con restante proprietà della venditrice, ad ovest con proprietà di Tesone Clemente e a sud con proprietà aliena;*

- riportato nel catasto fabbricati del comune di **Giugliano in Campania** al foglio **52**, particella **156**, **seminativo arborato**, classe **1<sup>a</sup>**, vani **3,5**, R.D.L. £ 752,64, R.A.L. £ 112,89

- b) **trascrizione in data 14.07.2008 nn. 25038/38623** nascente da certificata di denunciata successione, UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1203/4286 del 14/02/2001, contro l'eredità di **XXXXXXXXXXXX**, avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 p.la 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.la 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.la 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.la 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.la 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.la 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

- c) **trascrizione in data 21.05.2009 nn. 18129/27014** nascente da accettazione tacita per rogito Notaio LOMBARDI ARMIDA di Qualiano del 07/06/2001, rep. 28281/2001 in favore di **XXXXXXXXXXXX** avente ad oggetto gli immobili edificati abusivamente sulla particella di cui al NCEU fg 17 p.la 156 e precisamente riportati al N.C.E.U. al:

fg 52 p.la 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.la 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.la 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.la 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.la 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55



**in merito alle formalità pregiudizievoli:**

- d) trascrizione in data 13.10.2008 nn. 36001/54966** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 17/09/2008 rep. 412/2008, a favore di "XXXXXXX S.r.l. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 3  
fg 52 p.IIa 156 sub 4  
fg 52 p.IIa 156 sub 5  
fg 52 p.IIa 156 sub 7  
fg 52 p.IIa 156 sub 101

- e) trascrizione in data 17.02.2009 nn. 5932/8734** nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli del 30/12/2008 rep. 1292/2008 a favore di "XXXXXXX S.r.l. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXX, e contro XXXXXXXX (per il diritto di proprietà per 55/1000), gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Si specifica che in data 17.02.2009 ai nn. 8734/5932, con successiva trascrizione della rettifica al precedente atto di pignoramento del 13.10.08, è stato specificato che i sub. 3, 4, 5 e 101 sono stati soppressi originando i sub 102, 103, 104 e 105.

- f) trascrizione in data 05.08.2010 nn. 26483/38574** nascente da domanda di divisione giudiziale di immobili a favore di "XXXXX. in liquidazione", con sede in Giugliano in Campania (NA), C.F. XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX

gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari ubicate nello stabile sito in Giugliano in Campania alla Via Bosco a Casacelle n. 1 e riportate al N.C.E.U. al:

fg 52 p.IIa 156 sub 102 catg. C/2, cl. 4, 65 mq , rendita € 208,13  
fg 52 p.IIa 156 sub 103 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 104 catg. A/2, cl. 4, 5,5 vani , rendita € 340,86  
fg 52 p.IIa 156 sub 105 catg. A/2, cl. 4, 7 vani , rendita € 433,82  
fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'Allegato n. 1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'**Allegato n. 2)**

Il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato.

L'esecutato, alla data dell'acquisto del bene oggetto della procedura è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nelle suddette certificazioni notarili corrispondono a pieno con quelli effettivi.

**QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento**  
**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota.

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei debitore/i, che si allega **Allegato n. 2)**.

**Formazione di lotti:**

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che le unità immobiliari sopra descritte possano costituire ciascuna **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

I beni oggetto del procedimento sono pignorati nella quota di 55/1000 ciascuno e non divisibili in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Si ribadisce che ciascuno degli immobili oggetto della procedura è stato pignorato solo pro quota e non risulta, allo stato, divisibile in natura

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



## **QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati**

### 1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.04.2019, 20.05.2019, 06.06.2019 e 14.10.2019**, ma in tali date NON fu possibile accedere agli immobili pignorati per la assenza del/i debitore/i esecutato/i e/o l'indisponibilità degli stessi a consentire all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

**Nelle date summenzionate il sottoscritto non riusciva a visionare ed rilevare i beni di cui è causa.**

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **29.10.2019 alle ore 16.00**, e in tale data fu possibile accedere agli immobili pignorati per la presenza del/i debitore/i esecutato/i che consentivano all' ausiliario il libero accesso agli immobili pignorati.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1 Appartamento al **primo terra**, con accesso dal passetto comune e/o dall'area scoperta comune interna al lotto sul quale è stato edificato l'intero stabile, composto di 3 vani ed accessori.

L'appartamento confina con spazio comune scoperto, proprietà aliena, altra proprietà aliena, e via Casacelle;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava arredato e rifinito per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in buone condizioni di manutenzione, come da rilievi fotografici.

Si specifica che il bene staggito risulta accatastato quale locale deposito, con successiva trasformazione dello stesso in abitazione

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stato prodotto stralcio aerofotogrammetrico satellitare della zona, di cui all'**Allegato n. 3)** e planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all'**Allegato n. 4)**,

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania il bene è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55**

XXXXXXXXXX

, come da visura catastale storica di cui all' **Allegato n. 5)**.



2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non Esistono variazioni catastali intervenute prima del pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell'**Allegato n. 4**).

4) Descrizione dei beni:

Il fabbricato, in cui è stanziato il bene pignorato, è sito nel Comune di Giugliano in Campania, e precisamente in zona per il Parco Urbano.

L'immobile è sito in zona semicentrale, mal servita da mezzi di trasporto.

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri verticali e travi orizzontali con tamponature di chiusura e solai latero-cementizi; lo stabile è sprovvisto di ascensore; è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono); è servito da una buona viabilità di contorno; il piano di posa delle fondazioni è irregolare; le fondazioni poggiano su piano leggermente inclinato;

Onde consentire una più semplice ed univoca identificazione dell'immobile, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento, nonché la comprensione immediata dell'allocatione dello stesso nel quartiere, si allega stralcio aerofotogrammetrico verticale della zona interessata con individuazione dell'edificio.

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette, altresì, foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio e estratto di mappa della zona.





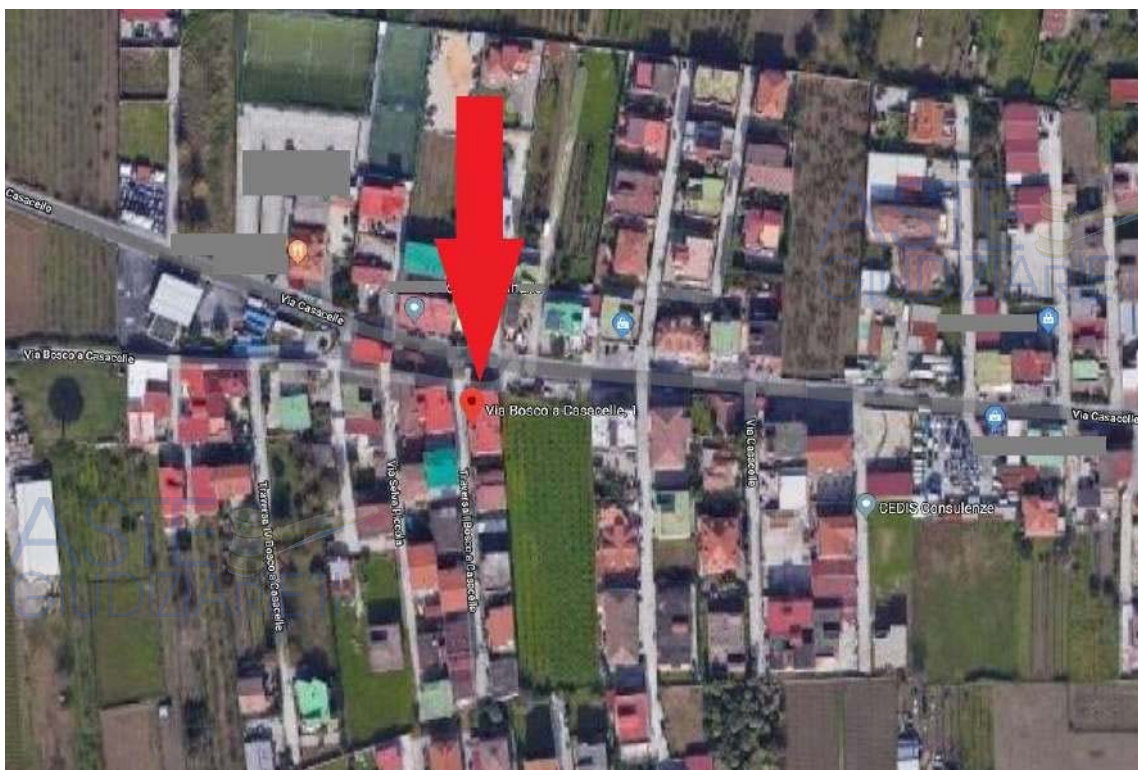


Foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio in cui è allocato il bene pignorato



Estratto di mappa – COMUNE DI GIUGLIANO Foglio 52

Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Le parti comuni dello stabile risultano in buono stato manutentivo (come da fotografie, vedi anche *Allegato n. 15*).

### Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Via Casacelle



Vista ZONA Casacelle



Vista area antistante allo stabile



Vista Via Bosco a casacelle

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Stabile nel quale è ubicato il bene pignorato



Vista di insieme dell'immobile



Vista accesso all'immobile



Vista immobile



Vista di insieme stabile in cui è allocato il cespite pignorato al piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### **Locale deposito sito al piano seminterrato/terra :**

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano seminterrato/terra dello stabile, si compone di un locale deposito di 1 vano per una superficie netta pari a circa 15,00 mq, come planimetricamente riportato nell'**Allegato n. 7)**.

### **Caratteristiche interne del bene pignorato:**

Trattasi di un locale adibito a deposito, sito al piano seminterrato/terra dello stabile, adiacente alla cassa scale, da cui prende accesso e al locale garage.

Il locale deposito non risulta pavimentato né rifinito.

Le pareti non risultano attintate.

Il detto locale deposito ha porta di accesso in alluminio anodizzato, con chiusura a chiave.

### **QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, è sito nel Comune di Giugliano in Campania;

Nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano il bene è censito al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e non ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o variazioni di destinazione, presentate all'U.T.E. di Giugliano in data antecedente al pignoramento.

Non vi sono state variazioni catastali sostanziali, antecedenti alla data del pignoramento.

La planimetria catastale è raccolta all' **Allegato n. 6)**.

Non vi sono state, altresì, variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

In visura, i dati toponomastici di indirizzo NON sono variati nel tempo, ad, allo stato, risultano CORRETTI.

### **Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:**

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è difforme da quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono, comunque, l'univoca individuazione del bene.

### **Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

La situazione reale dei luoghi, inerentemente al locale deposito sito al piano terra, è conforme a quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di cui all'**Allegato n. 6)**.



**QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:**

**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà di un locale deposito composto di 1 vano**, in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra dello stabile.

Il locale deposito è sito al piano terra e confina con la cassa scale, con locale garage, proprietà aliena e altra proprietà aliena.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava grezzo e munito unicamente di impianto di illuminazione.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nello stabile sito in Giugliano in Campania alla via Bosco a Casacelle n. 1, posto al piano terra dello stabile e riportata al N.C.E.U. al:

**fg 52 p.IIa 156 sub 7 catg. C/2, cl. 5, 15 mq , rendita € 56,55**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.12.2019; il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è stata inoltrata istanza di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania in data 29/11/1986, tutt'oggi pendente.

Non vi sono abusi da regolarizzare.

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze, dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori, se non degli spazi comuni interni/esterni allo stabile.

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 20,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è SUFFICIENTE per l'uso a cui è destinato.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in **zona F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore), come da certificazione rilasciata dall'Ente, di cui all'**Allegato n. 9)**

L'immobile ricade nel perimetro urbano del comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA, in zona semicentrale.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e/o geomorfologico.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico e/o archeologico.

**PREZZO BASE: € 4.000,00 (quota pari alla piena proprietà)**

**PREZZO PRO QUOTA: € 220,00 (quota XXXXXXX)**



**QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:**

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**17.02.2009**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

**al 17.02.2009 e dal 14.07.2008 di proprietà**

XXXXXXX

**al 13.07.2008 e dal 08.06/1977**

XXXXXXXXXXXX

**Suolo identificato al catasto terreni al foglio 52 di GIUGLIANO IN CAMPANIA**

Nel suddetto periodo non sono intervenuti frazionamenti catastali;

Inerentemente al sub **102** le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

**in data 10.04.2001:** VARIAZIONE del 10/04/2001 protocollo n. 252483 in atti dal 10/04/2001  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- FUS. EFRAZ. E DEP. IN ABIT. E DEP. (n. 7845.1/2001)

**in data 23.10.2003:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2003 protocollon. 767601 in atti dal 23/10/2003  
VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 108957.1/2003)

**in data 09.11.2015:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati di cui alla partita precedentemente menzionata corrispondono agli intestatari dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

**QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:**

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.



Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di recente impianto; esso è stato costruito in assenza di autorizzazione edilizia e per la regolarizzazione urbanistica dello stesso sono state inoltrate istanze di Condono Edilizio al Comune di Giugliano in Campania, ai sensi della Legge 47/85, aventi n. 42125-42126-42127 del 29/11/1986, tutt'oggi pendenti.

I confini del bene corrispondono a quelli riportati nella planimetria catastale e la consistenza reale dell'immobile è conforme a quella, in essa, riportata.

L'immobile, negli atti allegati alla istanza di condono, è indicato correttamente come deposito.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'ente comunale non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità inerente al fabbricato in oggetto.

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade in zona territoriale omogenea **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Secondo lo strumento di pianificazione in vigore nel Comune di Giugliano, l'immobile nel quale è ubicato il bene oggetto di pignoramento NON ricade in zona vincolata, idrogeologicamente e/o geomorfologicamente.

L'immobile NON è sito in area sottoposta a vincolo archeologico e/o paesaggistico.

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene si evidenzia che l'immobile oggetto di perizia è assoggettato al regime della zona **F2, Zona per il Parco Urbano** (norme di attuazione variante al piano regolatore generale in vigore).

Dallo studio del PRG del Comune di Giugliano in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- **Non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico
- **Non rientra** tra le aree a suscettibilità di allagamento, precisamente è classificata nelle carte di rischio atteso e pericolosità idraulica, elaborato nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002.
- **Non rientra** tra le fasce di possibili crisi idrauliche;
- **Non rientra** tra le aree a rischio atteso per fattori di pericolosità da frana
- **Non rientra** tra le aree il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e indagini di dettaglio.

Lo stralcio delle Norme di attuazione del vigente PRG è raccolta all'**Allegato n. 16)**



Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari, e che la planimetria catastale attuale dell'immobile risulta conforme alla consistenza reale pignorata.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

Non vi sono abusi da sanare.



**QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:**

Il bene pignorato è nel possesso materiale del/degli esecutato/i, e nella fattispecie.

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

**NON SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE**

**QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:**

Dallo studio dei documenti in atti, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- **Risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Giugliano (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **Non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **Non presentano** pesi o limitazioni d'uso;





- **Non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Quarto tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sui beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non Esiste Regolamento di condominio e non Esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non Esistono spese ordinarie e/o straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

**QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 - R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 - L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 14)**.

**QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:**

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

**QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:**

Non Esiste condominio costituito e l'importo delle altre spese per i consumi delle utenze (luce, gas metano, ecc..) è di natura privata.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

**QUESITO n. 12) valutazione del bene:**

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona periferica del Comune di Quarto e precisamente a confine con il Comune di Marano di Napoli, in zona sottoposta a pendio collinare.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini, appresso indicate.

**Calcolo della superficie commerciale:**

In accordo con le indicazioni dettate nei testi di bibliografia\* il sottoscritto, per elaborare correttamente la stima del bene in oggetto, ha proceduto, in primis, alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale**, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dallo scrivente dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, *per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà* (cfr.: **D.P.R. n.138/98**, all. C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; Norma **UNI EN 15733/2011** - Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ), come meglio specificato di seguito:

*La superficie commerciale di un immobile si ottiene addizionando:*

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà quelli di confine;*
- b) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.).*
- c) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;*

***Si specifiche che per il calcolo della superficie commerciale, non potendosi provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni/locali commerciali, si potranno quindi considerare le murature portanti (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta max pari al 10%.***

In base, alle misurazioni effettuate, il detto immobile, come descritto in precedenza, sviluppa una superficie complessiva utile netta di circa **mq 19,92**.

Infine, computando per intero la quota derivante dalle murature interne, nonché la metà dei muri perimetrali esterni ed interni e quelli confinanti con altre proprietà, (quota che in ogni caso non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne) si giunge al calcolo della **Superficie Commerciale Totale** dell'immobile in oggetto:

Superficie lorda vendibile = **19,92 mq**

**Appartamento composto di 3,5 vani ed accessori: S.c. 20,00 mq (arrotondato)**

**Per una precisa comprensione del calcolo su esposto si rimette la tabella riepilogativa che segue:**

<b>n. ord</b>	<b>Declaratoria</b>	<b>Superficie interna utile (mq)</b>	<b>Superficie non residenziale (mq)</b>	<b>Superficie tramezzi interni (mq)</b>	<b>Superficie murature portanti (mq)</b>
1	Deposito	17,36			
	<b>Totali</b>	<b>17,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5,12</b>



*Nel caso di specie la superficie commerciale è, quindi, così determinata:*

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Percentuale di Ponderazione (mq)</i>	<i>Superficie ponderata (mq)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
a)	<i>Superficie netta calpestabile</i>	17,36	100%	17,36	17,36
	<b>Sommano A)</b>	17,36		17,36	17,36
d)	<i>Superficie pareti portanti (max 10% di A)</i>	5,12	50%	2,56	2,56
	<b>Totale</b>	22,48		19,92	<b>19,92</b>

#### Metodologia di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, onde garantire una rispondenza quanto più fedele alla realtà, si è fatto ricorso ad un doppio metodo di stima:

1 - Una metodologia diretta, attuata attraverso **procedimento sintetico-comparativo**, basata sulla comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

#### **1) STIMA PER PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO DIRETTO**

In primis, si è ricercato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento attraverso il metodo sintetico comparativo diretto, consistente nella individuazione dei valori unitari, espressi dal libero mercato immobiliare per beni ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quelli da stimare.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la forma del mercato, il livello del prezzo, la tipologia edilizia, la dimensione, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto presi in considerazione sono meglio specificati nelle seguenti categorie:

#### Caratteristiche di localizzazione

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*



- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

#### Caratteristiche di posizione

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*



#### Caratteristiche tipologiche

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi*

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobiliare: } V_m = P_m \times S_c$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato nel mercato ( $P_m$ ) e la Superficie commerciale del bene oggetto di stima ( $S_c$ ).

Si desume, quindi, che qualunque valutazione non può prescindere dalle indagini di mercato.

#### Indagini specifiche di mercato:

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio, la seconda sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (OMI - Agenzia del Territorio e BORSINO IMMOBILIARE);

Al fine di avere attendibili parametri di confronto, si è compiuta un'analisi comparata degli annunci apparsi sulle emeroteche della città di Napoli, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche, natura e destinazione simili, nonché stessa ubicazione di quelli in esame.



E' stata condotta, inoltre, una indagine sul campo (presso agenzie immobiliari, amministratori di condomini e custodi di fabbricati) e sono stati consultati specifici siti internet delle reti che offrono servizi di intermediazione immobiliare, con lo scopo di ottenere dati storici di riferimento per le compravendite immobiliari effettuate, per immobili simili, nella stessa zona, nell'ultimo anno, di cui all'**Allegato n. 11**).

Le indagini hanno riguardato beni aventi **stesse caratteristiche**, stessa **tipologia**, simile **ubicazione** del bene oggetto della procedura.

Tali indagini hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima.

Dalla comparazione dei valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un primo valore medio di mercato, pari a **400,00 €/mq**.

Presumendo che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore, il valore desunto viene comparato con altri dati di mercato forniti da fonti certe.

Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia, denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2019, infatti, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 5% e il 20%.

Onde consentire di individuare, quindi, un prezzo di vendita del bene quanto più vicino alla realtà ed evitare di falsare la stima, non avendo rinvenuto in banca dati comparabili reali, corrispondenti a quello oggetto di stima, si è confrontato il valore di mercato ricavato con le predette indagini sul campo con le quotazioni immobiliari fornite dall'**Agenzia del Territorio (Allegato n. 12)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
Agenzia delle entrate OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA	<b>450,00 €/mq</b>

e dal **Borsino Immobiliare (Allegato n. 13)**

OPERATORE DI MERCATO	QUARTIERE	TIPOLOGIA ABITAZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA PREVALENTE	PREZZO MEDIO (€/mq) IN REGIME DI COMPRAVENDITA
BORSINO IMMOBILIARE	CENTRALE	RESIDENZA	ECONOMICA	<b>421,00 €/mq</b>

L'estrapolazione delle suddette quotazioni immobiliari, pur essendo esse solo indicative, consente di verificare, a larga massima, l'attendibilità delle indagini effettuate.

Dalla comparazione, quindi, di tutte le indagini effettuate si è potuto ricavare un valore unitario medio di **423,66 €/mq**.



## Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario ricavato in **valore unitario reale**, riferito univocamente all'unità immobiliare che si sta valutando, bisogna considerare una serie di fattori (correttivi) che influiscono sul valore stesso del bene, che sono relativi a:

- Caratteristiche estrinseche ambientali;
- Caratteristiche intrinseche legali;
- Caratteristiche intrinseche dell'edificio;
- Caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;



Le caratteristiche analizzate sono di seguito tabellate (Rif. L. 27 luglio 1978, n. 392; Circolare Min. LLPP 26 marzo 1966, n. 12480; TCM 17 luglio 2008; D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192; DM 16 marzo 2011; G. Di Stefano, 2016; F. Paglia e P. Carvelli, 2012).

Si riporta, quindi, l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della procedura:

### 1)

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE AMBIENTALI			
K 1	ZONA RESIDENZIALI OMI	CENTRALE	1,40
		<b>SEMICENTRALE</b>	<b>1,10</b>
		PERIFERICA	0,90
		SUBURBANA	0,80
K 2	STATO AMBIENTALE AREE CIRCOSTANTE	OTTIMO	1,20
		BUONO	1,10
		<b>MEDIO</b>	<b>1,00</b>
		DEGRADATO	0,80

### 2)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE LEGALI			
K 3	STATO AL ROGITO	LIBERO	1,00
		<b>OCCUPATO DI FATTO</b>	<b>0,90</b>
		OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO	0,80
K 4	TAGLIO COMMERCIALE SUP.	<b>INFERIORE o = 45 mq</b>	<b>1,20</b>
		COMPRESO TRA 45 e 100 mq	1,10
		MAGGIORE DI 100 mq	1,00

### 3)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
K 5	TOTALE PIANI	1	1,00
		2	0,95
		<b>3</b>	<b>0,90</b>
		4 ED OLTRE	0,85
K 6	ESTETICA	<b>BUONA</b>	<b>1,10</b>
		MEDIA	1,00
		PESSIMA	0,90



K 7	VETUSTA'	MENO DI 20 ANNI	1,15
		<b>TRA 20 E 50 ANNI</b>	<b>1,00</b>
		OLTRE 50 ANNI	0,95
K 8	PARCHEGGI	<b>BUONO</b>	<b>1,05</b>
		MEDIO	1,00
		PESSIMO	0,95
K 9	CENTRALITA'	BUONO	1,20
		<b>MEDIO</b>	<b>1,05</b>
		SCARSO	0,90
K 10	ASCENSORE	PRESENTE	1,00
		<b>ASSENTE (dal 1° al 6° - 0,05 per piano)</b>	<b>1,00</b>

4)

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			
K 11	TIPOLOGIA	LUSSUOSO	1,15
		SIGNORILE/MEDIO	1,00
		<b>ECONOMICO</b>	<b>0,90</b>
K 12	ESPOSIZIONE	PANORAMICO	1,15
		LUMINOSO	1,05
		<b>POCO LUMINOSO</b>	<b>0,95</b>
K 13	MANUTENZIONE	OTTIMA	1,15
		<b>BUONA</b>	<b>1,00</b>
		SUFFICIENTE	0,95
		DA RINNOVARE	0,90
		DA RISTRUTTURARE	0,80
K 14	PIANO	ATTICO	1,05
		INTERMEDIO	1,00
		ULTIMO	0,97
		PRIMO	0,90
		<b>TERRA - RIALZATO</b>	<b>0,85</b>
K 15	RIFINITURE	DI PREGIO	1,00
		BUONE	0,90
		MEDIOCRI	0,85
		<b>SCARSE</b>	<b>0,75</b>
K 16	IMPIANTI	FUNZIONANTI - CON CERTIFICAZIONE	1,30
		<b>FUNZIONANTI - SENZA CERTIFICAZIONE</b>	<b>0,95</b>
		DA RIPRISTINARE	0,75
		NON FUNZIONANTI/DA SOSTITUIRE	0,65
		ASSENTI	0,50
K 17	RISCALDAMENTO	AUTONOMO	1,10
		CENTRALIZZATO	1,00
		<b>ASSENTE</b>	<b>0,90</b>
K 18	SUP. NON RESIDENZIALI	PRESENTI	1,10
		<b>ASSENTI</b>	<b>0,95</b>



Una volta individuati i parametri di riferimento e i coefficienti di correzione, gli stessi si moltiplicano tra loro, al fine di ottenere un coefficiente unico:

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15 \times K16 \times K17 \times K18 = \\ KG \text{ pari a } 0,5740$$

A questo punto, riprendendo il valore unitario medio, precedentemente desunto e moltiplicandolo per il fattore di correzione ottenuto si avrà il prezzo di mercato riferito all'immobile, cercando di far combaciare la stima quanto più possibile al reale valore di mercato.

Per cui si avrà € 423,66 x 0,5740 = **243,18 €/mq** circa

#### Calcolo del valore reale di mercato dell'immobile:

Moltiplicando il valore unitario medio, così ottenuto, per la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

**Appartamento in oggetto:** Valore bene = S.c. \* V.u. = 20,00 mq \* 243,18 €/mq = **€ 4.863,61**

#### VALORE DEL BENE:

Dalla comparazione dei due metodi di stima, precedentemente esplicitati, si può concludere, in tutta serenità, che il valore di mercato del cespite in oggetto è assumibile nella media aritmetica dei due risultati, ovvero:

METODO 1 - Procedimento Sintetico Comparativo per confronto diretto - **€ 4.863,61**

Stante la richiesta di condono edilizio pendente sul bene pignorato, presentata al Comune di Giugliano in Campania, ma mai esitata dallo stesso, per quanto già specificato in precedenza, appare congruo adottare una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello precedentemente desunto per il pagamento degli oneri residui necessari per l'ottenimento della suddetta licenza in sanatoria (oneri di oblazione, oneri concessori e del danno ambientale - indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04, , nonché spese tecnico-amministrative necessarie all'integrazione della documentazione richiesta dall'ente).

**€ 4.377,25**

Da considerarsi, inoltre che la natura "abusiva" del bene, e la necessità di opere ingegneristiche di contenimento idraulico e/o da frana, allo stato, impediscono l'accesso al credito (mutuo ipotecario).

Tale circostanza impone l'adozione di una riduzione dell'importo a base d'asta di una percentuale pari al 5% dell'importo precedentemente desunto, per cui il valore si riduce a:

**€ 4.158,39**





Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 5% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

**€ 3.950,47**



Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

**LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 4.000,00**

**QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:**



L'immobile distinto in catasto al sub 102 è attualmente di proprietà dei soggetti sottoindicati:

**XXXXXXXX**

**La quota indivisa, in capo al sig. XXXXXXXX corrisponde ad € 220,00**

**QUESITO n. 14) certificato di stato civile:**

L'esecutato, alla data odierna è risultato essere coniugato, in regime di separazione dei beni.

**BIBLIOGRAFIA:**

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A Prestinenzia Puglisi e L. Prestinenzia Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

**III) CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 21.12.2019.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.



**ALLEGATI:**

- 1) Ispezioni ipotecarie;
  - 2) Titolo di provenienza;
  - 3) Stralcio fotografico aereo-satellitare della zona con individuazione dello stabile;
  - 4) Estratto di Mappa - Vax catastale;
  - 5) Visura catastale storica;
  - 6) Planimetria catastale;
  - 7) Elaborato grafico attuale dell'immobile;
  - 8) Rilievi fotografici (esterni ed interni);
  - 9) Certificazione Ente Comunale;
  - 10) PRG - Stralcio Norme di attuazione;
  - 11) Pubblicazioni avvisi di vendita agenzie immobiliari;
  - 12) Quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio;
  - 13) Quotazioni immobiliari fornite dal Borsino Immobiliare;
  - 14) Scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI;
  - 15) Certificati di residenza;
- 16) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.

