TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. **…OMISSIS…**

G.E. DOTT. …OMISSIS…

Promossa da:

…OMISSIS…

c/

…OMISSIS…

Udienza del 11/01/2022

RELAZIONE TECNICA

- COPIA ANONIMA -

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. …OMISSIS… - Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **03 maggio 2021**, la S.V.I., nominava il sottoscritto …OMISSIS…, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° …OMISSIS…, promossa dalla società …OMISSIS… c/ …OMISSIS…

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato l'avv. …OMISSIS…, quale custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **05/05/2021**.

In data **07/05/2021**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data **26/05/2021,** l'avv. …OMISSIS…, a mezzo raccomandata A/R comunicava al debitore la data del primo accesso, fissato per il giorno **08/06/2021**, presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Giugliano in Campania alla via Ripuaria 124 e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al fg. 69, p.lla 381.

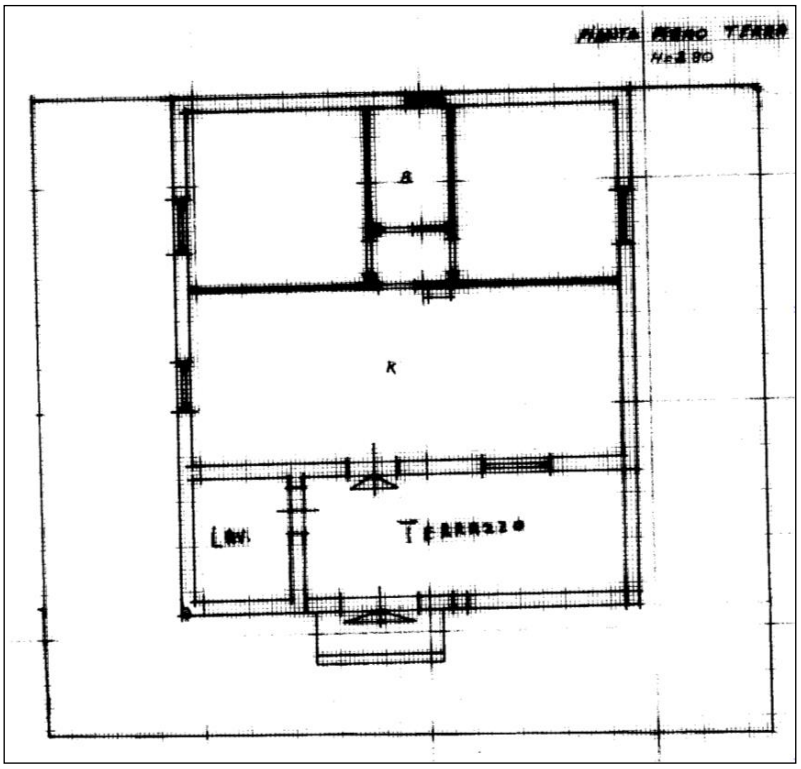
In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed ai propri collaboratori tecnici arch. …OMISSIS… e arch. …OMISSIS…, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove non veniva rinvenuto l'esecutato; pertanto, non risultava possibile effettuare il sopralluogo attesa la presenza di un cancello chiuso con lucchetto. In merito, il Custode riferiva che la raccomandata non risultava consegnata al destinatario, ma in giacenza presso l'ufficio postale; per questo motivo, lasciava un avviso per essere tempestivamente contattato dal debitore.

A causa dell'irreperibilità del debitore esecutato sig. …OMISSIS…, sebbene regolarmente avvisato dal Custode Giudiziario con ulteriore convocazione, in data **06/09/2021**, il sottoscritto si è recato nuovamente presso compendio pignorato. L'accesso è stato eseguito alla presenza dei Carabinieri di Varcaturo, carabiniere scelto sig. …OMISSIS… e carabiniere sig. …OMISSIS… (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*).

In occasione del sopralluogo, è stato accertato che l'immobile catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al fg. 69 p.lla 381 risulta suddiviso in due unità con accessi indipendenti, perimetrate su tre lati da un'area esterna di pertinenza. Si riportano di seguito alcune foto delle facciate esterne dell'edificio, la planimetria catastale del bene e la planimetria di rilievo elaborata dallo scrivente, sulla quale sono evidenziate con colori diversi le suddette unità.

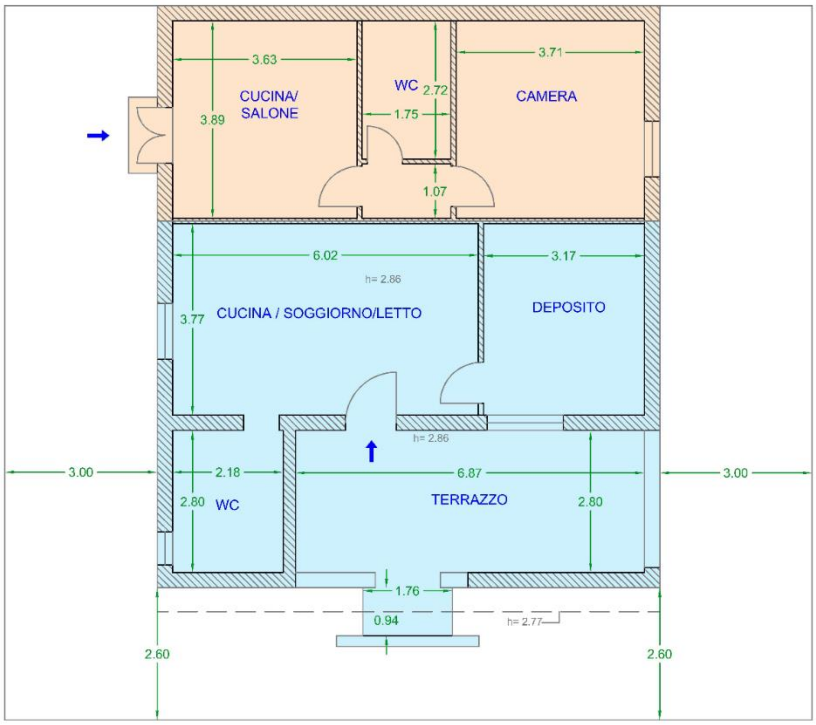
Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Facciate esterne



Planimetria catastale del 16/07/1997

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030



Planimetria di rilievo al 06/09/2021

L'unità campita in colore arancione risultava occupata senza titolo dal sig. …OMISSIS…, residente in …OMISSIS…, che consentiva l'ispezione dell'abitazione e lo svolgimento dei rilievi metrici e fotografici.

L'unità campita con colore azzurro risultava, in un primo momento, non occupata; pertanto, il custode ne disponeva l'apertura con l'ausilio di un fabbro. Si è proceduto al rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare. Soltanto in seguito, è giunto sui luoghi il sig. …OMISSIS…, che ha dichiarato di abitare l'unità in esame senza titolo.

Si precisa che il sig. …OMISSIS… ed il sig. …OMISSIS… hanno richiesto di poter continuare ad abitare negli immobili pignorati e di essere disponibili a corrispondere l'importo per il canone di locazione al Custode giudiziario.

* * *

Si precisa, inoltre, che la visura catastale riporta che gli immobili pignorati sono siti alla Via Ripuaria snc. Al riguardo, si rappresenta che in occasione del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare sul cancello di ingresso è riportato il civico n. 124. In ragione della suddetta incongruenza, è necessario prevedere una rettifica della visura catastale al fine di correggere la mancata indicazione del numero civico.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

* * *

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all' immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già comunicato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data 08/06/2021.

La stessa, difatti, è sostituita dalla **certificazione notarile** del **Dott.** …OMISSIS…**,** Notaio in San Giuseppe Jato (PA), redatta in data 06/09/2019, contenente: le generalità anagrafiche del debitore, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa che detta certificazione risale sino all'atto di compravendita per Notaio …OMISSIS… del 08/04/1994 rep. n. …OMISSIS…, trascritto in data 18/04/1994 ai nn. …OMISSIS…, che risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **28/08/2019,** e che costituisce, quindi, atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio dell'esecutato**; pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata completa di annotazioni a margine presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di …OMISSIS…, dal quale si evince che i signori …OMISSIS… e …OMISSIS… hanno contratto matrimonio in data 25/05/2006 nel Comune di …OMISSIS… e che gli stessi con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni; in seguito, con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord in data 13/05/2015 è stata omologata la **separazione consensuale dei coniugi** (Cfr. All. 12 – *Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio*).

* * *

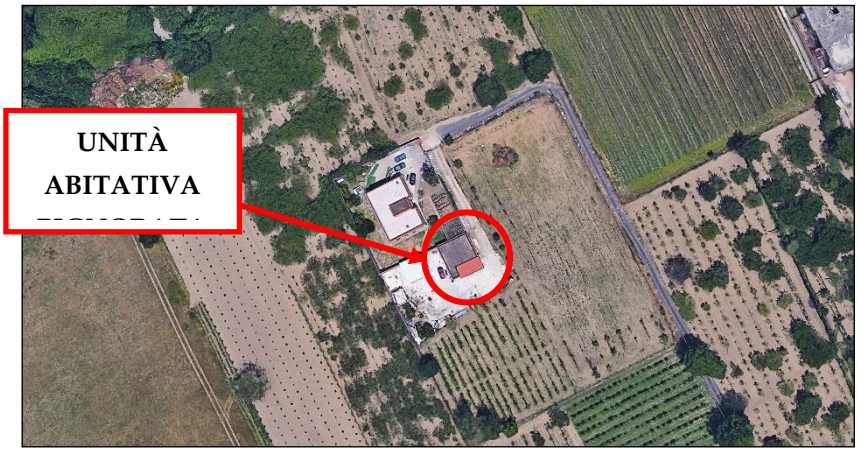
Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Benché l'immobile catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al fg. 69 p.lla 381 risulti suddiviso in due unità con accessi indipendenti, si precisa che, nella presente relazione è stato individuato **un <u>unico lotto di vendita</u>, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato,** in ragione della consistenza del compendio pignorato, costituito da un unico subalterno.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

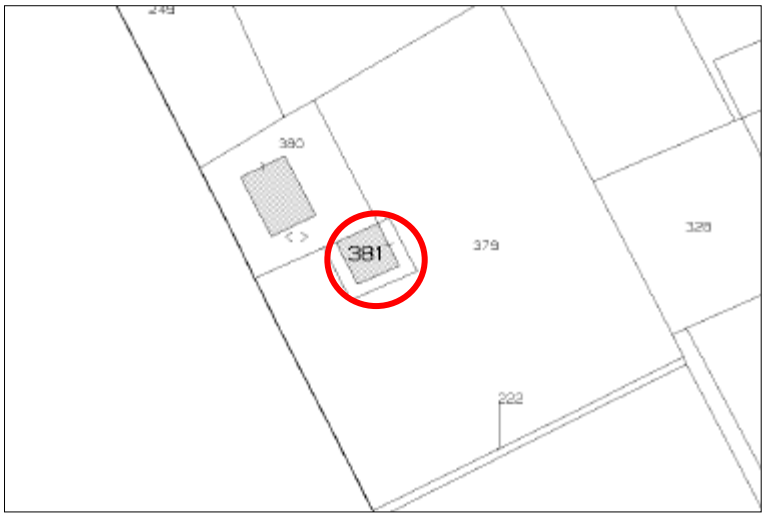
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'unità attualmente suddivisa in due abitazioni, appartenente ad un fabbricato composto da un piano fuori terra, ubicato in Giugliano in Campania alla Via Ripuaria n. 124.

Al fine dell'esatta **<u>individuazione del fabbricato</u>**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati,** così come richiesto nel presente quesito, estratta telematicamente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - G*rafici di inquadramento*):

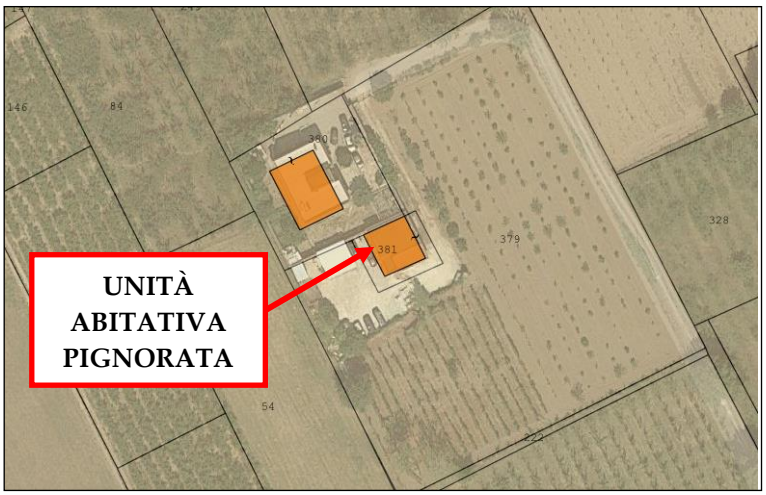


Ortofoto

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030



Mappa catastale Fg. 69 P.lla 381



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 69 P.lla 381

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità.**

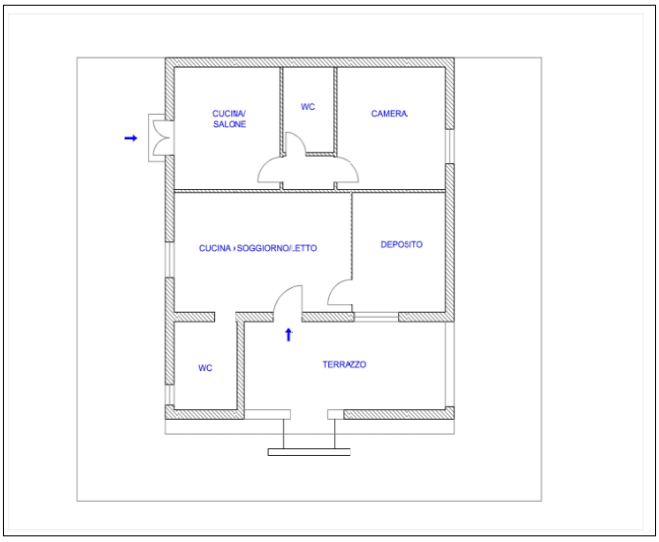
* * *

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA), al Foglio **69**, P.lla **381**, Ctg. **A/3** ovvero "*Abitazioni di tipo economico*", Cl. **1**, Con. **4,5 vani**, Sup. Catastale Totale **111 mq**, R. **€ 255,65,** piano **T** (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

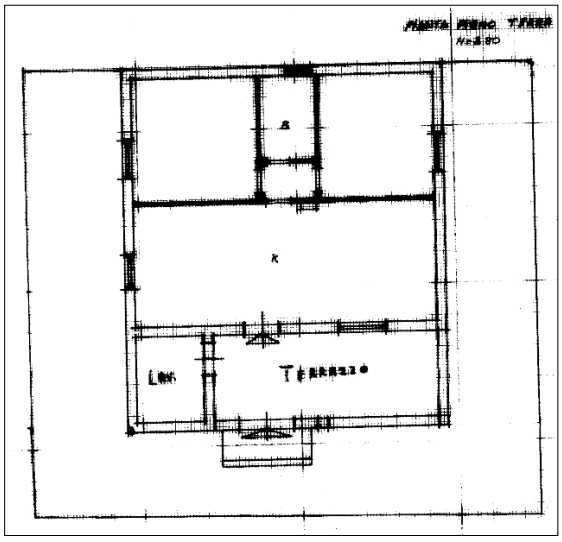
Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

In occasione del secondo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; difatti, il subalterno si presenta oggi suddiviso in due abitazioni non comunicanti con accessi indipendenti dalla corte esterna; in aggiunta, è stata rilevata la presenza di un tramezzo interno non rappresentato nella planimetria catastale. Per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 3.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.



Planimetria stato attuale al 06/09/2021



Planimetria catastale del 16/07/1997

* * *

Secondo quanto riportato nella documentazione ipocatastale agli atti, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Napoli (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutato sig. …OMISSIS… dispone della piena proprietà del bene in oggetto. Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore.**

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, ad eccezione dell'incongruenza già evidenziata in premessa relativa al numero civico dell'abitazione (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

L'immobile identificato confina a Nord-Ovest con la particella identificata al N.C.T. con il numero 380 e su tutti gli altri lati con la particella identificata al N.C.T. con il numero 379.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il compendio in oggetto, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Fg. 69, P.lla 381, è costituito da un piccolo fabbricato, ubicato in Giugliano in Campania alla Via Ripuaria n. 124, che versa in stato di conservazione "**normale**".

L'accesso pedonale e carrabile al suddetto fabbricato può avvenire unicamente mediante un cancello ubicato al confine tra la particella n. 379 e la particella n. 77. Tuttavia, occorre precisare che a partire dalla strada pubblica via Vicinale Acquafresca, è necessario attraversare le particelle nn. 329, 76 e 379 per accedere alla proprietà, che si presenta, dunque, attualmente **interclusa**. Sarà necessario, pertanto, costituire specifiche servitù di passaggio in corrispondenza delle suddette particelle (individuando con precisione i percorsi e le dimensioni degli stessi), al fine di consentire l'accesso all'edificio staggito. Per maggiore chiarezza, si riportano di seguito uno stralcio della mappa catastale, le foto della facciata esterna scattate in occasione del sopralluogo, un'ortofoto con l'indicazione dell'ubicazione del cancello di ingresso ed una sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto con una indicazione di massima del percorso di accesso.

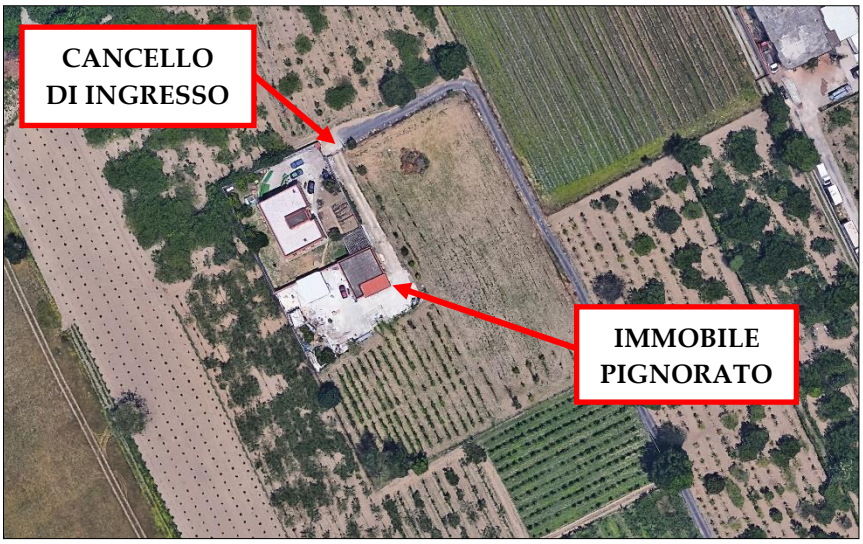
Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Mappa catastale Fg. 69 P.lla 381

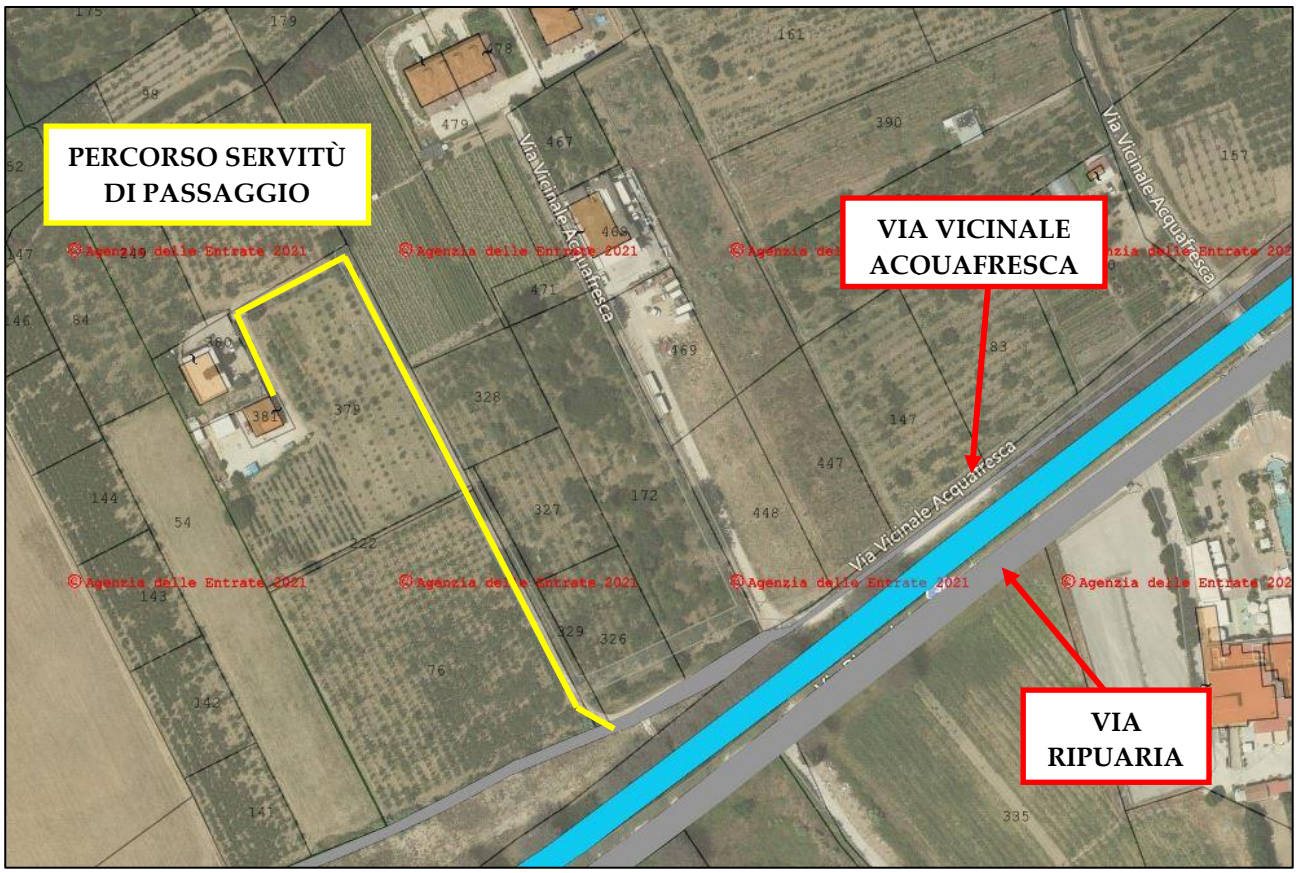
Cancello di ingresso

Facciate esterne edificio

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030



Ortofoto



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale con individuazione del percorso di accesso

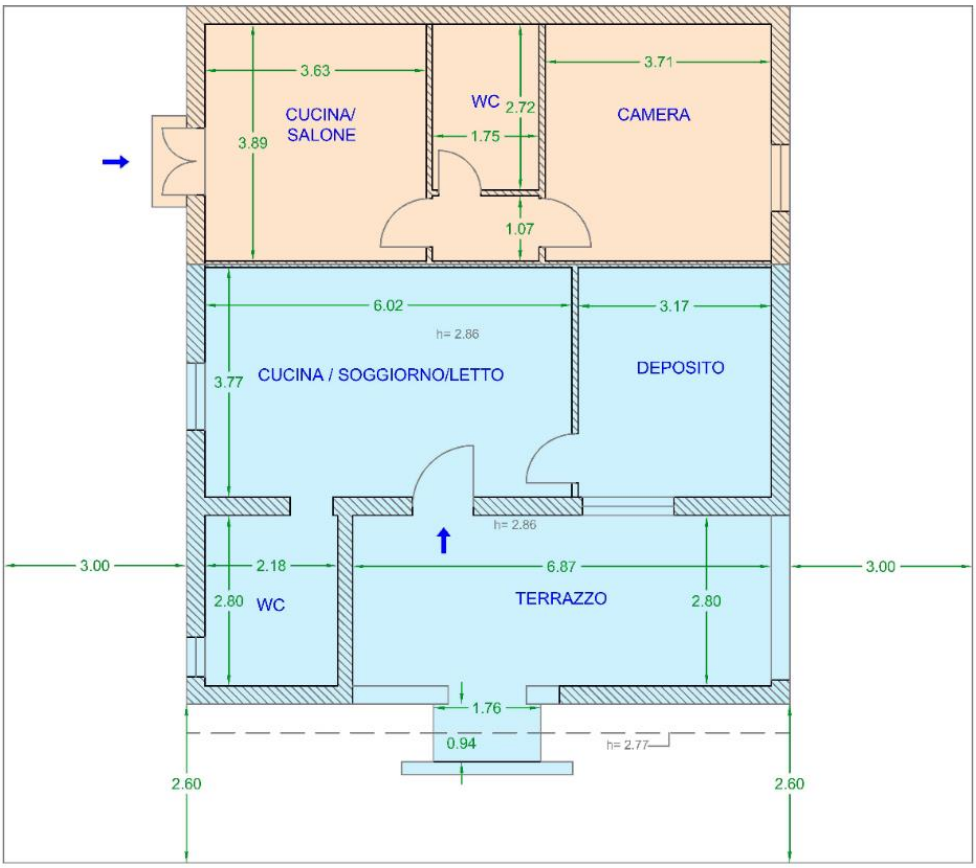
Il fabbricato si trova in una zona periferica del Comune di Giugliano in Campania, nella quale non sono presenti attrezzature ed attività commerciali raggiungibili a piedi.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Sebbene agli accessi effettuati non fosse presente il debitore esecutato e nonostante gli occupanti non abbiano fornito informazioni in merito, trattandosi di un immobile indipendente, si presume che non sia costituito alcun condominio.

* * *

Come già precisato, l'immobile pignorato è attualmente suddiviso in due unità adibite ad abitazione ed appartiene alla tipologia catastale "A/3 – *Abitazioni di tipo economico*". Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito la planimetria di rilievo elaborata dallo scrivente, sulla quale sono evidenziate con colori diversi le suddette unità (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).



Planimetria di rilievo al 06/09/2021

Al momento dell'accesso, è stato rilevato che l'unità campita con colore arancione versava in stato manutentivo "**normale**", mentre l'unità campita con colore azzurro si presentava in "**mediocre**" stato di conservazione (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica*). L'unità campita con colore arancione è suddivisa nei seguenti ambienti:

- un salone - cucina;
- un locale wc;
- una camera da letto.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

L'unità campita con colore azzurro è suddivisa nei seguenti ambienti:

- un ambiente unico adibito a salone, cucina e camera da letto;
- un locale deposito;
- un locale wc;
- un terrazzo.

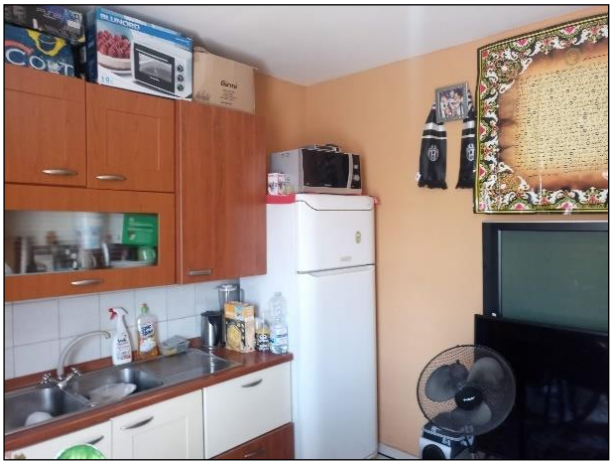
Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso (Cfr. All. 9 – *Documentazione fotografica*):

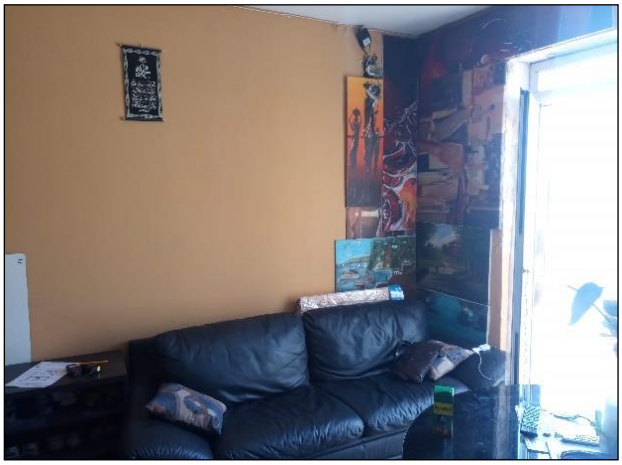
Ambienti esterni

Porta di ingresso all'unità arancione

Porta di ingresso all'unità azzurra

Ambienti interni – unità arancione

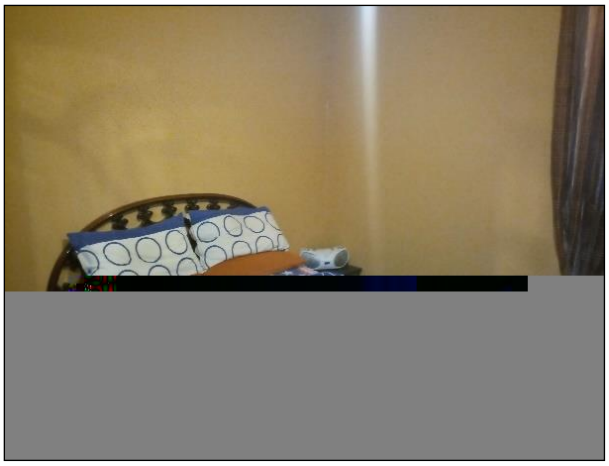




Salone - cucina

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Locale wc



Camera da letto

Terrazzo

Ambienti interni – unità azzurra

Salone – cucina – camera da letto

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

planimetria catastale attraverso la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate, per la quale si stima un costo pari a **€ 500,00**, che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario, comprensivo del compenso del tecnico da incaricare per effettuare il rilievo dell'immobile. Con la presentazione di tale pratica, si potrà prevedere anche l'aggiornamento del numero civico nella visura catastale del bene.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto di procedura è composto da un'abitazione (attualmente suddivisa in due unità, ma catastalmente identificata con un unico subalterno), si è proceduto con **l'individuazione di <u>un lotto unico</u> che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

Piena ed intera proprietà di abitazione, ubicata in Giugliano in Campania (NA), alla via Ripuaria n. 124, di superficie lorda commerciale lorda pari a circa 113,70 mq. L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato composto da un unico livello fuori terra e risulta attualmente suddiviso in due unità; di queste ultime, una versa in uno stato di conservazione "**normale**" ed è composta da una cucina/soggiorno, una camera ed un locale wc; l'altra, in stato "**mediocre",** è composta da un ambiente adibito a cucina, soggiorno e camera da letto, da un deposito, un locale wc ed un terrazzo. Il fabbricato è perimetrato da un'area esterna di pertinenza di superficie pari a circa 110,00 mq.

L'accesso pedonale e carrabile al suddetto fabbricato può avvenire unicamente mediante un cancello ubicato al confine tra la particella n. 379 e la particella n. 77. Tuttavia, a partire dalla strada pubblica via Vicinale Acquafresca, è necessario attraversare le particelle nn. 329, 76 e 379 per accedere alla proprietà, che si presenta, dunque, attualmente **interclusa**. Sarà necessario, pertanto, costituire specifiche servitù di passaggio in corrispondenza delle suddette particelle, al fine di consentire l'accesso all'edificio staggito.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

L'immobile identificato confina a Nord-Ovest con la particella identificata al N.C.T. con il numero 380 e su tutti gli altri lati con la particella identificata al N.C.T. con il numero 379.

L'abitazione staggita è riportata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Foglio n. 69 p.lla **381**, categoria catastale ***"A/3 – Abitazioni di tipo economico"***; la consistenza attuale corrisponde a quella riportata nella planimetria catastale, ad eccezione di una diversa suddivisione interna del bene, che, peraltro, si presenta frazionato in due unità non comunicanti tra loro e con accessi indipendenti dalla corte esterna. Pertanto, sarà necessario prevedere le lavorazioni di ripristino del varco di comunicazione tra le due suddette unità ed aggiornare la planimetria catastale attraverso la presentazione di specifica pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate a cura dell'aggiudicatario. Con la presentazione di tale pratica, si potrà prevedere anche l'aggiornamento della visura catastale del bene, che non riporta il numero civico del bene.

La costruzione del fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione pignorata è stata realizzata in assenza di titolo edilizio; tuttavia, la sua edificazione è stata sanata con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 17660/SAN/1995 del 06/12/2007. Ad oggi, si rilevano alcune difformità rispetto alla planimetria allegata al suddetto titolo autorizzativo (diversa distribuzione interna), per le quali **risulta necessaria la presentazione di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria.** In occasione della presentazione di tale pratica, dovranno essere previste anche le lavorazioni per l'apertura del varco di comunicazione tra le due unità attualmente esistenti.

Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona del P.R.G. "*E/1 – Zona agricola normale*" e non rientra in aree sottoposte a vincoli.

PREZZO BASE € 67.150,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il titolo di compravendita in favore dell'esecutato sig. …OMISSIS…, ovvero l'atto di compravendita del Notaio …OMISSIS… del **13/12/2007** rep. n. …OMISSIS…, che lo scrivente ha acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di Napoli (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **28/08/2019**. Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a ricostruire tutti i passaggi di proprietà attraverso

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

gli atti notarili, per risalire fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisca valido riferimento. Per quanto concerne la completezza della documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore procedente, si rimanda a quanto già esposto in premessa.

Dallo studio degli atti reperiti e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma della dott. Notaio …OMISSIS… da San Giuseppe Jato (PA) del 06/09/2019, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che i beni trasferiti coincidano effettivamente con quelli pignorati.

Dallo studio degli atti reperiti si evince che, a partire dal 08/04/1994, si sono susseguiti i seguenti proprietari:

1) con atto di **compravendita** per Notaio …OMISSIS… del **08/04/1994** rep. n. …OMISSIS… racc. …OMISSIS…, la sig.ra …OMISSIS… ha venduto al sig. …OMISSIS…, in regime di comunione legale dei beni con la moglie …OMISSIS…, la piena proprietà del *"seguente immobile in agro di Giugliano in Campania alla Località "Acqua Fresca": terreno di are settantaquattro e centiare quarantasei (…), riportato nel N.C.T. al **fol. 69 p.lla n. 74** (…) e **fol. 69, p.lla 221** (…)"*. Al riguardo, si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 3, dalle particelle nn. 74 e 221 ha avuto origine la particella n. 381 sulla quale oggi è edificato il bene pignorato;

   …OMISSIS…

2) con atto di **compravendita** del Notaio …OMISSIS… del **13/12/2007** rep. n. …OMISSIS…, i sig.ri …OMISSIS… hanno venduto al debitore sig. …OMISSIS…, in regime di separazione dei beni "*la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Ripuaria, appresso descritta: appartamento al pianto terra, con annessa corte esclusiva, composto di quattro vani e mezzo catastali, confinante con le particelle 379 da tre lati e 380 del foglio 69, salvo altri, riportato all'Agenzia del Territorio di Napoli – Comune di Giugliano in Campania – catasto dei fabbricati – Via Ripuaria - al **foglio 69 – particella: 381** – A/3 (…)";*

   …OMISSIS…

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

…OMISSIS…

Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 28/08/2019), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Al fine di verificare quanto consegnato dal debitore ed al fine di acquisire la documentazione necessaria alle verifiche urbanistiche e ad accertare quanto riportato nell'atto notarile nonché tutte le eventuali successive variazioni intervenute, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Giugliano in Campania*).

Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all'acquisizione presso il Settore Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinto al foglio n. 69 mappale n. 381. Dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*) ricade in zona del P.R.G. "**E1 – Zona agricola normale**" e che "*Dagli atti di questo Settore la suddetta particella non risulta sottoposta a vincoli*". Al suddetto certificato sono, altresì, allegate le N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania nelle quali, per la zona E1, è riportato quanto segue:

> "*Destinazione d'uso*
> *Agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come: case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.*
>
> *Strumento attuativo*
> *Concessione di edificare*

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Area minima di intervento
Mq 10.000 (diecimila) oss. Prot. n. 101

Indice di fabbricabilità fondiaria
Per le aree boschive, pascolive e incolte 0,003 mc/mq
Per le aree seminative e a frutteto 0,03 mc/mq
Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,10 mc/mq.
Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:
- rapporto di copertura 5%
- minima distanza dai confini mt 20.

Ampliamenti
Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Accorpamenti
Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti dei terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale".

* * *

In riscontro alla richiesta dello scrivente finalizzata all'acquisizione della documentazione tecnica necessaria alla verifica della regolarità urbanistica del bene, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giugliano in Campania ha trasmesso la documentazione edilizia rinvenuta agli atti dell'Amministrazione, relativa all'immobile pignorato, effettuando una ricerca sia sui dati catastali del bene che sul nominativo del proprietario attuale e dei precedenti intestatari. Dalla ricerca effettuata è risultata agli atti esclusivamente la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17660/SAN/1995** rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania in data 06/12/2007 al proprietario dell'epoca sig. …OMISSIS… (su istanza del sig. …OMISSIS…), per la costruzione di una "*villetta unifamiliare con annesso deposito e tettoia a piano terra destinata a civile abitazione sita in Giugliano via Ripuaria Loc. Acquafresca n. snc Mapp. N. 381 del Foglio n. 69*".

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

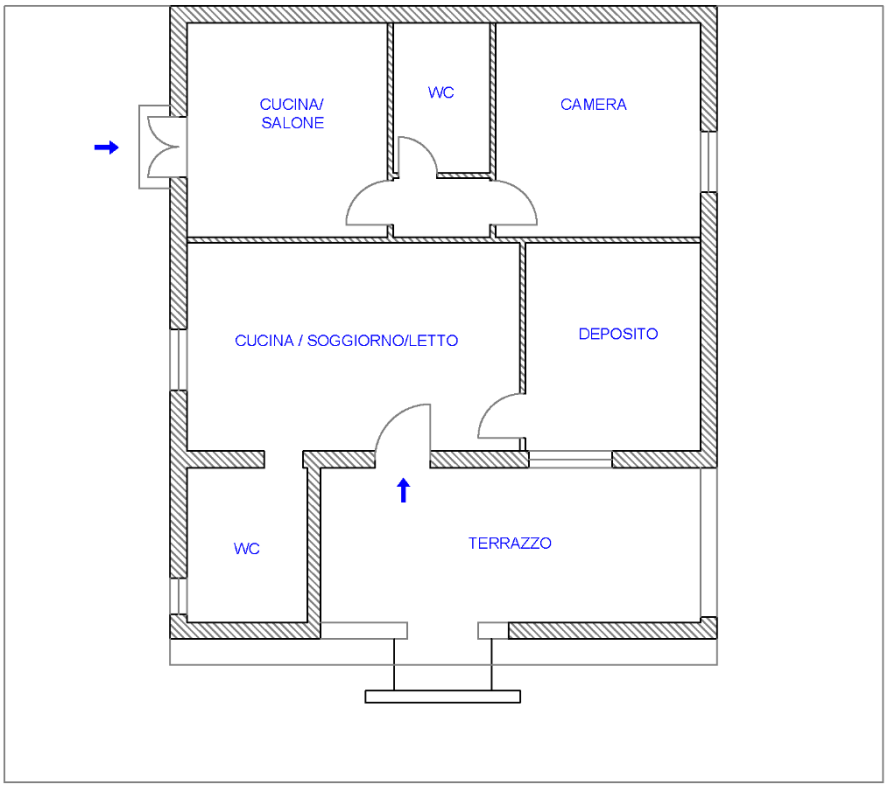
In allegato alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la seguente documentazione reperita agli atti (Cfr. All. 10 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Giugliano in Campania*):

- un elaborato grafico contenente uno stralcio aerofotogrammetrico, uno stralcio catastale, la planimetria generale, uno schema della rete fognaria, piante, sezioni e prospetti;
- l'istanza presentata dal sig. …OMISSIS… in data 21/03/1995 per l'ottenimento della sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L. 724/94;
- la relazione tecnica del 17/02/2006 sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
- il certificato di idoneità statica dell'immobile del 05/10/2006;
- l'atto di compravendita per Notaio dott. …OMISSIS… con il quale il sig. …OMISSIS… ha acquistato la proprietà del terreno sul quale è stato successivamente edificato il bene pignorato;
- una dichiarazione del sig. …OMISSIS…, nella quale è riportato, tra l'altro, che il fabbricato in oggetto "*è stato realizzato nell'anno 1990*";
- uno stralcio della zonizzazione del P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania, con l'evidenziazione della zona di interesse;
- una visura catastale dell'immobile pignorato al 10/02/2006.

Dall'esame della documentazione acquisita, si evince che il bene oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria risultava, all'epoca della presentazione della documentazione integrativa all'istanza di condono originaria (cfr. Relazione Tecnica del 17/02/2006) "*finito ed abitabile, completo di tompagnatura esterna*" e staticamente idoneo.

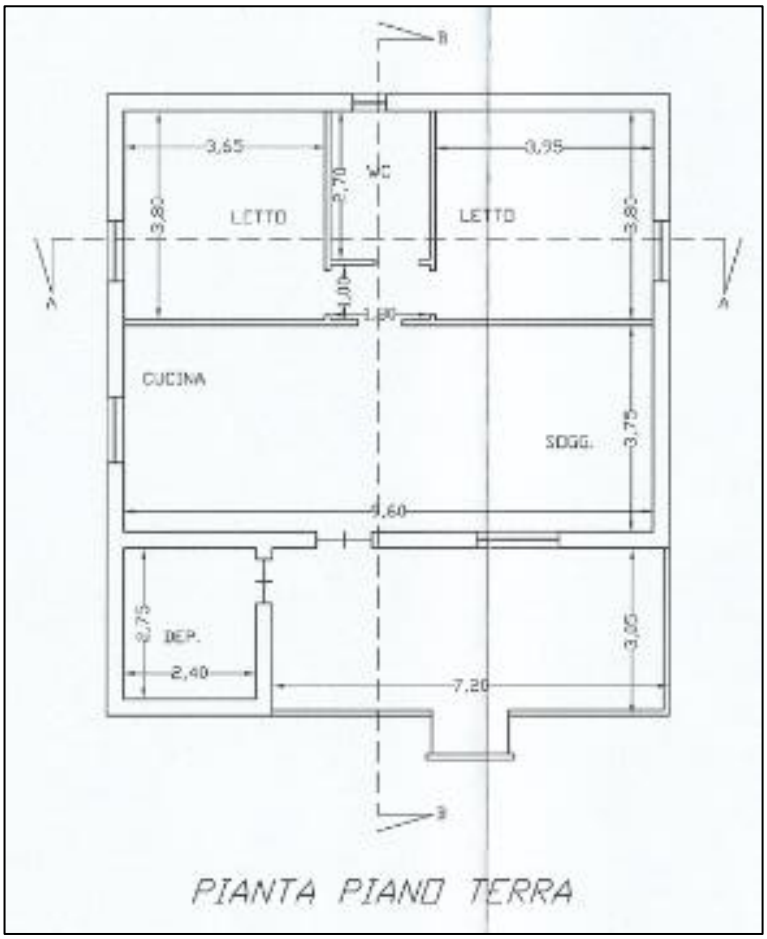
Per quanto concerne la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, lo scrivente ha provveduto a confrontare la planimetria di rilievo del cespite pignorato con la documentazione grafica allegata al titolo urbanistico reperito presso l'Amministrazione Comunale. Per un immediato confronto, si riportano di seguito le planimetrie sopra richiamate ed una sovrapposizione delle stesse.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030



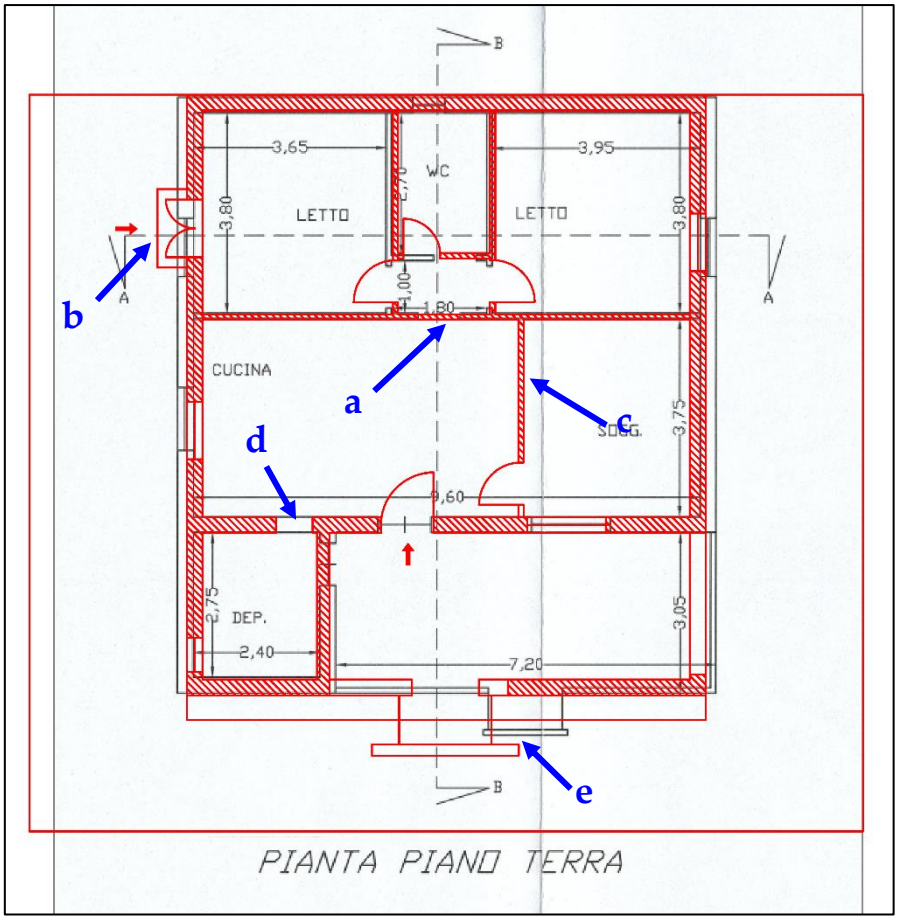
Planimetria di rilievo al 06/09/2021

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030



Planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17660/SAN/1995

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030



Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 17660/SAN/1995

Nella sovrapposizione sopra riportata, sono evidenziate con frecce di colore blu le difformità riscontrate, brevemente descritte di seguito:

a) l'immobile risulta attualmente suddiviso in due unità non comunicanti tra loro; è stato, difatti, chiuso il varco di comunicazione che originariamente collegava l'ambiente cucina all'adiacente disimpegno;
b) una delle finestre dell'immobile è stata trasformata in una porta-finestra, per garantire l'accesso indipendente all'unità abitativa ricavata dalla suddivisione di cui al punto precedente;
c) è stata rilevata la presenza di un tramezzo non rappresentato nella planimetria catastale;
d) il varco di accesso ad uno degli ambienti presenta una posizione diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale;
e) l'accesso al terrazzo presenta una posizione diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Al riguardo, per quanto concerne la difformità di cui al punto "a", si precisa che sarà necessario prevedere le lavorazioni di ripristino del varco di comunicazione tra le due unità in cui risulta suddiviso l'immobile pignorato, catastalmente associato ad un unico subalterno non frazionato; per tali lavorazioni, si stima un importo pari a **€ 250,00** iva inclusa, che sarà decurtato dall'importo posto a base di gara.

Relativamente alle difformità di cui ai punti "b", "c", "d" ed "e", si evidenzia che le stesse non comportano ampliamenti volumetrici e potranno, pertanto, essere sanate attraverso la presentazione a cura dell'acquirente, di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria, per la quale si stima un costo complessivo di circa **€ 1.200,00**, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato. In occasione della presentazione di tale pratica, dovranno essere previste anche le lavorazioni per l'apertura del varco di comunicazione tra le due unità attualmente esistenti.

* * *

In definitiva, per le ragioni appena esposte, **si può affermare che il bene pignorato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio, ma che la sua edificazione è stata sanata con il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 17660/SAN/1995 del 06/12/2007.** Ad oggi si rilevano alcune difformità rispetto alla planimetria allegata al suddetto titolo autorizzativo, per le quali **risulta necessaria la presentazione di una pratica di C.I.L.A. in sanatoria.**

* * *

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione…). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a **€ 300,00**, che resterà a carico dell'acquirente.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come già precisato nella presente relazione, in occasione degli accessi effettuati in data 08/06/2021 e 06/09/2021, l'esecutato sig. …OMISSIS… non veniva rinvenuto sui luoghi

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

(Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso*). In occasione del secondo accesso, lo scrivente ha potuto accertare che le due unità abitative in cui risulta attualmente suddiviso il bene pignorato erano **occupate** dai sig.ri …OMISSIS… e …OMISSIS…, **senza alcun titolo**.

Si precisa che:

- il sig. …OMISSIS… risulta residente in …OMISSIS…; pertanto, non si è proceduto alla richiesta del certificato storico di residenza;
- il sig. …OMISSIS… risulta residente presso il Comune di …OMISSIS… al Viale …OMISSIS… come attestato dal certificato storico di residenza acquisito dallo scrivente sul portale web del Comune di …OMISSIS… (Cfr. All. 11 – *Certificato di residenza dell'occupante*).

* * *

Si precisa, infine, che il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati all' esecutato, al fine di verificare quanto dichiarato dagli occupanti in sede di accesso.

In riscontro alla propria richiesta, l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso esclusivamente copia di un contratto stipulato in data 15/12/2015 e risolto in data 31/03/2016, com'è possibile desumere dalla relativa visura trasmessa (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro)*.

Non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi all'immobile oggetto della presente procedura di espropriazione.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;
b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo dell'esecutato che sull'immobile pignorato (per i quali il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 28/08/2019) con l'attuale e con le precedenti

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T. (All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:

- il **verbale di pignoramento immobili** rep n. …OMISSIS… del 13/06/2019, trascritto il 28/08/2019 ai nn. …OMISSIS… contro il sig. …OMISSIS… e a favore di …OMISSIS…;
- l'**ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo per Notaio …OMISSIS… rep. n. …OMISSIS… del 13/12/2007, iscritta il 19/12/2007 ai nn. …OMISSIS… per un montante ipotecario di € 620.000,00 ed un capitale di € 320.000,00;

c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
d) non sussistono **vincoli** di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici;
e) trattandosi di un immobile indipendente, non sussistono **oneri condominiali**;
f) non sussistono **servitù attive e passive**; al riguardo, si precisa che poiché l'immobile risulta attualmente intercluso, sarà necessario costituire delle servitù di passaggio sulle particelle nn. 329, 76 e 379 del foglio 69; per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 2;
g) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per la **cancellazione dell'iscrizione** relativa all'**ipoteca volontaria;**
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale**;
- i costi per la **regolarizzazione urbanistica** (lavorazioni e pratica di C.I.L.A. in sanatoria);
- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità.**

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 340,00
2	Regolarizzazione catastale	€ 500,00
3	Regolarizzazione urbanistica	€ 1.450,00
4	Presentazione pratica S.C.A.	€ 300,00
	TOTALE	**€ 2.590,00**

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

(punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica e per la presentazione della S.C.A. (punti 2, 3 e 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "*Open Demanio*", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 04/06/2021, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 17 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Giugliano in Campania (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In occasione dell'accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*), si è potuto constatare che il bene pignorato, sebbene suddiviso in due unità non comunicanti, è costituito da un edificio indipendente. Non sussistono, pertanto, oneri condominiali.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa,** che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

a) il metodo del confronto di mercato,
b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
c) il metodo del costo,

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

a. *il metodo del confronto di mercato* è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
b. i *procedimenti per capitalizzazione del reddito* (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
c. il principio su cui si fonda il *metodo del costo* basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare,

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
f. non risulta possibile la stima razionale per sito e **costo di costruzione** in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede;

a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'***Income Capitalization Approach*** ed, in particolare, del metodo della *capitalizzazione diretta (o stima analitica)*, il cui valore ottenuto (V_{m1}) sarà poi confrontato con il valore desunto dal metodo della stima sintetica (V_{m2}). Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di valutazione, sarà possibile determinare il valore di mercato (V_m).

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2021 - ultimo aggiornamento;
- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni novembre 2021;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 350,00	60	5,8	0,78	4,57	0,85	3,89
2	Immobiliare.it	€ 450,00	90	5,0	0,83	4,15	0,85	3,53
3	idealista.it	€ 450,00	120	3,8	0,89	3,35	0,85	2,84
4	immobiliare.it	€ 450,00	81	5,6	0,77	4,28	0,85	3,64
								3,47

Quotazioni locazione

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità);
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

La stima sintetica è stata affrontata consultando le medesime banche dati utilizzate per la stima analitica e riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 65 000,00	70	929	0,96	895	0,85	761
2	Immobiliare.it	€ 110 000,00	104	1058	0,89	941	0,85	800
3	Immobiliare.it	€ 260 000,00	290	897	1,02	911	0,85	775
4	idealista.it	€ 103 000,00	100	1030	0,98	1009	0,85	858
							PREZZO MEDIO	**798,4**

Quotazioni vendita

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, definiti in analogia a quanto rappresentato per le quotazioni di locazione.

* * *

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato.

Stima analitica

Quotazione 1: Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A3 - A*bitazioni di tipo economico*"**, per la quale l'OMI (I sem 2021 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "E2 – Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio - Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), il **canone** corrispondente ad una superficie commerciale lorda di circa **113,70 mq** può essere compreso tra € 240,00 e € 365,00 mensili. Applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*", il canone di un immobile similare al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a **€ 275,00** mensili.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

Essendo:

K1 = 1	fino a 45 m^2
K1 = 0,80	da 45 m^2 fino a 70 m^2
K1 = 0,50	da 71 m^2 fino a 120 m^2
K1 = 0,30	da 120 m^2 fino a 150 m^2
K1 = 0	oltre i 150 m^2
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico

Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:

K1 (taglio superficie) = 0,5
K2 (livello di piano) = 0,5
K = (0,5 + 3 x 0,50)/4 = 0,50

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: per quanto concerne le quotazioni della Borsa Immobiliare di Napoli per la zona "*A2 – Giuglianese*", è possibile osservare che l'immobile oggetto della presente procedura risulta ubicato nella zona "*Periferia: Frazione Varcaturo*", che presenta una quotazione di locazione per le abitazioni in categoria catastale "A2 - A*bitazioni di tipo civile*" pari a 3,00 €/mq per mese (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). Secondo i valori indicati nella tabella di seguito riportata (Cfr. Testo "Solo Stime 2" di M. Curatolo e L. Palladino – Edito dei), la suddetta quotazione è stata poi divisa per un coefficiente correttivo pari a 1,20 per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (A/3) rispetto a quella indicata nella quotazione dell'OMI (A/2), addivenendo ad un valore di 2,50 €/mq x mese e, di conseguenza, ad un canone pari a **260,00 €/mese**, considerando la quadratura ed il livello di piano dell'immobile.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

1		2	3	4	5
Categoria catastale del fabbricato	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I Coefficiente correttivo	Tipologia edilizia OMI secondaria	II Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	–	Abitazioni civili	x 1,20
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	–	Abitazioni economiche	x 1,20
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	–	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20	Abitazioni civili	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini		Abitazioni civili	x 1,20
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10	Abitazioni civili	x 1,20
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50	Abitazioni civili	x 1,20

Tabella di conversione categorie catastali – Testo "Solo Stime 2"

Quotazione 3: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione (valore medio) in stabili di 2° fascia ubicato nella zona definita "Varcaturo, via San Nullo, via Ripuaria" del Comune di Giugliano in Campania, risulta pari a 2,32 €/mq mese (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). In particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile similare al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a **€ 240,00** mensili.

Quotazione 4: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un immobile avente caratteristiche similari a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno ai **€ 395,00 mensili.**

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un canone mensile per il lotto in questione pari a circa **€ 290,00**; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 3.480,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 2.436,00.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "*La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quatto punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%*". In particolare, vi sono un certo numero di influenze *ascendenti* o *discendenti* che agiscono sul saggio medio.

Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	
Età dell'edificio	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione "**mediocre"** per una delle due unità in cui risulta attualmente suddiviso e "**normale**" per l'altra porzione di abitazione;
- si trova in una zona periferica del Comune di Giugliano in Campania, nella quale non sono presenti attrezzature collettive ed attività commerciali a distanza pedonale;
- il fabbricato all'interno del quale si trova non presenta la necessità di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- lo stesso non è panoramico e non è dotato di particolari caratteristiche di prospicienza e luminosità;
- presenta un mediocre grado di finitura interno;

si ottiene un saggio finale pari a 3,02%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame è:

$$\mathbf{V}_{m1} = € \ 2.436 / \ 0{,}0302 = \text{circa } \mathbf{€\ 80.660{,}00}$$

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Stima sintetica

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A3 - *Abitazioni di tipo economico*", per la quale l'OMI (I semestre 2021 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "E2 – Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPUARIA" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio - Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), il **valore a metro quadro** per uno stato di conservazione "normale" può essere compreso tra 680,00 – 1.050,00 €/mq. Applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa 680,00 €/mq; a tale quotazione, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 2%, in ragione del mediocre stato di conservazione di una porzione del bene, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **670,00 €/mq;**

Quotazione 2: per quanto concerne la Borsa Immobiliare di Napoli, per la zona "*A2 – Giuglianese – Periferia: Frazione Varcaturo*" nella quale ricade l'immobile in oggetto, la quotazione relativa ad immobili in normale stato di conservazione di categoria catastale "*A2 - abitazioni di tipo civile*" è pari a 1.100,00 €/mq riferita alla superficie lorda; anche in tal caso, è stato necessario dividere la suddetta quotazione per un coefficiente correttivo pari a 1,20, per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (A/3) rispetto a quella indicata dalla Borsa Immobiliare (A/2), addivenendo ad un valore di 917,00 €/mq. In particolare, per i livelli ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore di mercato di un immobile similare al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a 720,00 €/mq; anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 2%, in ragione del mediocre stato di conservazione del cespite staggito, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **706,00 €/mq.**

Quotazione 3: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione (valore medio) in stabili di 2° fascia ubicato nella zona definita "Varcaturo, via San Nullo, via Ripuaria" del Comune di Giugliano in Campania, risulta pari a 882,00 €/mq (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). Anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 2%, in ragione del mediocre stato di conservazione dell'abitazione, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **680,00 €/mq.**

Quotazione 4: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche similari a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **800,00 €/mq**.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un valore pari a circa **713,00 €/mq.**

Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

V_{m2} = (713,00 €/mq x 113,70 mq) = € **81.055,00**

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

V_m = (€ 80.660,00 + € 81.055,00) / 2 = circa **€ 80.900,00**

valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **710,00 €/mq.**

* * *

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato senza titolo);
- l'assenza di contratti di locazione opponibile alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 5%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	**- 5 %**
presenza di contratti di locazione opponibili	**0 %**
assenza di diritti reali e personali di terzi	**0 %**

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	**€ 80.900,00**
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	**710,00 €/mq ca**
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5%	**€ 76.850,00**
oneri per la regolarizzazione catastale	**€ 500,00**
presentazione pratica SCA	**€ 300,00**
oneri per la regolarizzazione urbanistica	**€ 1.450,00**
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
valore di mercato al netto delle decurtazioni	**€ 74.590,00**

V MERCATO = € 74.590,00

Si quantificano, inoltre, in **€ 340,00** i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca volontaria.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

V asta **= € 67.150,00**
DEBITO COMPLESSIVO: € 364.997,98 oltre spese e interessi (Cfr. *Atto di pignoramento*)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L' immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

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

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati**:**

- certificato di residenza storico dell'esecutato …OMISSIS…;
- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, del sig. …OMISSIS….

Dagli stessi si evince che:

- il sig. …OMISSIS… è residente presso Comune di …OMISSIS… in Via …OMISSIS… (Cfr. All. 15 – *Certificato di residenza del debitore*);
- il signor …OMISSIS… e la sig.ra …OMISSIS… si sono uniti in matrimonio il giorno 25/05/2006 presso il Comune di …OMISSIS… e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni; successivamente, con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord in data 13/05/2015 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi (Cfr. All. 12 – *Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di matrimonio Comune di* …OMISSIS…).

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030

ELENCO ALLEGATI:

…OMISSIS…

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 51 pagine (1 facciata) oltre n. 21 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza e secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2e030