

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**Sezione III**  
**G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore**



**R.G.N°487/2021**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**II CTU**

***Arch. Emilio Porcaro***

## INDICE

<b>1. Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Esito del controllo preliminare</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. Quesito 1</b> identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	<b>pag. 6</b>
<b>4. Quesito 2</b> individuazione beni componenti ciascun lotto	<b>pag. 9</b>
<b>5. Quesito 3</b> identificazione catastale del bene pignorato	<b>pag. 20</b>
<b>6. Quesito 4</b> procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	<b>pag. 23</b>
<b>7. Quesito 5</b> ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	<b>pag. 25</b>
<b>8. Quesito 6</b> verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	<b>pag. 26</b>
<b>9. Quesito 7</b> indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	<b>pag. 27</b>
<b>10. Quesito 8</b> vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<b>pag. 28</b>
<b>11. Quesito 9</b> verifica di bene pignorato su suolo demaniale	<b>pag. 28</b>
<b>12. Quesito 10</b> verifica di pesi od oneri di altro tipo	<b>pag. 28</b>
<b>13. Quesito 11</b> informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	<b>pag. 29</b>
<b>14. Quesito 12</b> valutazione del bene	<b>pag. 29</b>
<b>15. Quesito 13</b> valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	<b>pag. 39</b>
<b>16. Quesito 14</b> certificazione di stato civile	<b>pag. 39</b>
<b>17. Conclusioni</b>	<b>pag. 40</b>

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 09/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fabrizia Fiore della Sezione III del Tribunale di Napoli Nord nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U del Tribunale di Napoli, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva R.G.N. 497/2021 promossa dalla [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (per la nuda proprietà) e la sig.ra [REDACTED] (per il diritto di usufrutto), proprietarie per come indicato del cespite avente dati catastali:

- [Comune di Giugliano - foglio 55 - p.lla 2580 - sub.4 – a/2](#)

Tanto al fine della stima dell'immobile, oggetto del pignoramento, ubicato in via Madonna del Pantano n.42, piano primo, Comune di Giugliano in Campania, provincia di Napoli, con conseguente istanza di vendita del predetto bene di proprietà delle esecutate, per i propri diritti di proprietà, da parte del soggetto pignorante.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli il 20 dicembre 2021 ai nn. [REDACTED].

Il giorno 06 giugno 2022 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in data 09/05/2023, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso al cespite.

## RISPOSTE AI QUESITI

### **2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC**

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 487/2021.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione del 20 dicembre 2021 ai nn. [REDACTED] relativa al pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che il cespite alle esecutate proviene da:

- atto di compravendita rogato per notaio [REDACTED] in data 05/11/2009 e trascritto il successivo giorno 10/11/2009, riportato in catasto alla sezione del:

- **Comune di Giugliano - foglio 55 - p.lla 2580 - sub.4 – a/2**

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si è proceduto con l'acquisizione degli atti riportati nella stessa.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, come da allegati alla presente.

Si riporta che la visura storica degli immobili riporta gli stessi dati catastali, attuali e storici, dell'immobile pignorato presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile, ovvero matrimonio, delle esecutate che è stato reperito dallo scrivente.

Quanto alla verifica tecnica dell'immobile in oggetto lo scrivente, in data 16/06/2023, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso il cespite per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l'effettuazione del rilievo planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso. All'accesso eseguito era presente il sig. [REDACTED], identificato all'interno del verbale d'accesso, ed il custode nominato dalla S. V. III.ma.

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

**QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

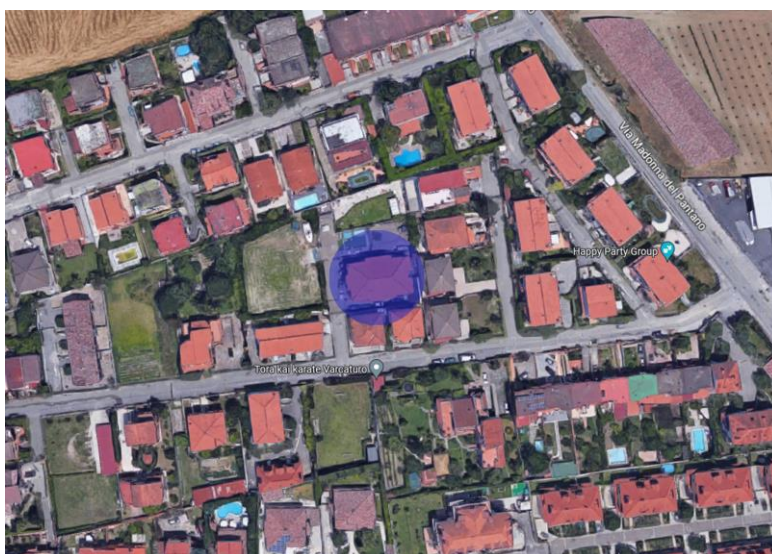
Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto di proprietà suddiviso nel seguente modo tra le due esecutate: la sig.ra [REDACTED] per la nuda proprietà e la sig.ra [REDACTED] per il diritto di usufrutto (quindi è stata

pignorata la piena proprietà), in piena corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove l'immobile è collocato, si procede a sovrapposizione di mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps.



Identificazione fabbricato da vax



Identificazione tramite foto satellitare



*Sovrapposizione delle due carte*



Visione assometrica dello stabile

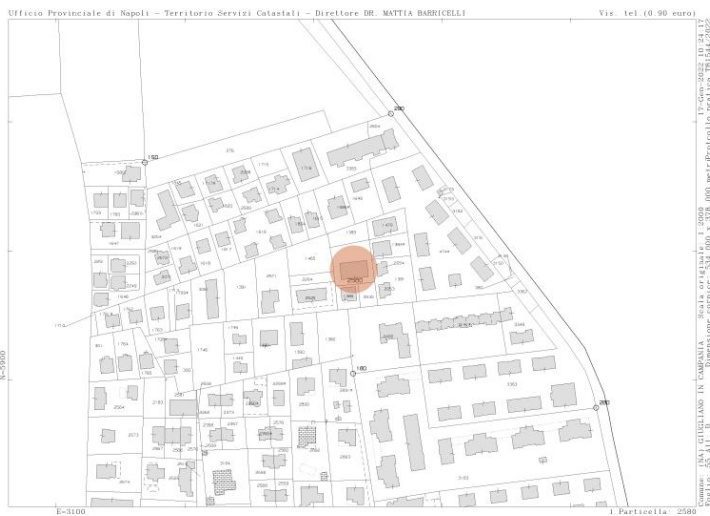
Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite con dati catastali:

- Comune di Giugliano - foglio 55 - p.lla 2580 - sub.4 – a/2

quale **lotto unico**, al fine di una maggiore appetibilità sul mercato.

Si riporta che l'appartamento categoria a/2 confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con area pertinenziale al fabbricato, ad est area pertinenziale al fabbricato ed ad ovest con area pertinenziale al fabbricato.

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva.



Vax

## QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

L'immobile del **lotto unico** è ubicato nella città di Giugliano In Campania, provincia di Napoli, al civico 42 di via Madonna del



Pantano all'interno di fabbricato composto da un livello fuori terra avente area cortilizia che circonda il fabbricato.

L'immobile residenziale è posto al piano primo, in edificio con sistema edilizio "a blocco" di collegamento dei piani superiori, avente accesso da via Madonna del Pantano.

Una volta entrati all'interno del complesso, tramite il cancello automatico, che divide il fabbricato dalla strada, si accede ad area comune che circonda il fabbricato dove, sulla sinistra rispetto alla facciata principale, vi è il collegamento tramite scala metallica al vano di accesso alla rampa di scale comune al fabbricato.

Si segnala, sin da subito, presenza di doppio cancelletto che chiude il vialetto laterale per accedere alla scala metallica, opera non presente nei disegni tecnici presenti al Comune di Giugliano e che quindi è stata successivamente apposta ed andrebbe ad essere rimossa al fine di poter rendere usufruibile il passaggio; sarà allegata foto con indicazione del manufatto.

Va, inoltre, a segnalarsi che l'immobile posto al piano terra, non facente parte del pignoramento immobiliare, presenta bucatiera priva di porta di chiusura che da diretto accesso al vano scala comune che collega il piano terra al primo piano. Tanto si riporta all'attenzione per quanto necessario.

In ultimo, così come dichiarato dal sig. [REDACTED] all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario all'attualità esiste unico contatore elettrico che alimenta sia il piano terra che il primo piano

oggetto del pignoramento ed andrebbe, quindi, a doversi realizzare distacco con realizzazione di contatore autonomo e che dai disegni tecnici reperiti presso il Comune di Giugliano in Campania da grafici risulta segnalata presenza di “pozzo a tenuta” all’interno dell’area cortilizia.

Per quanto concerne il cespite oggetto del **lotto unico**:

**L’appartamento**, con dati catastali Comune Giugliano in Campania foglio 55 - p.lla 2580 - sub.4 – a/2 e mappale terreno foglio 55 – particella 2580 è ubicato al piano primo, di una unità edilizia di recente espansione costituita da un livello fuori terra di tipologia di edificio a “blocco”.

confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con area pertinenziale al fabbricato, ad est area pertinenziale al fabbricato ed ad ovest con area pertinenziale al fabbricato.

L’ingresso è da porta di caposcala che da accesso negli ambienti del cespite:

1) **Ambiente 1** di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,90 m. L’ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all’usura od a possibili agenti esterni. Non presenta areazione naturale;

2) **Ambiente 2** di 18 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,90 m. L’ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all’usura od a

possibili agenti esterni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,38x2,30 m con uscita su balcone di 6 mq;

3) **Ambiente 3** di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,90 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura od a possibili agenti esterni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,35x2,20 m con uscita su balcone di 12 mq;

4) **Ambiente 4** di 22 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,90 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o a possibili agenti esterni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,35x2,20 m con uscita su balcone di 12 mq. All'interno dell'ambiente è presente cabina armadio di 7 mq;

5) **Bagno 1** di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,90 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,80x1,35 m;

6) **Bagno 2** di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,90 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,75x1,35 m;

7) **Bagno 3** di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,90 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di

manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,75x1,35 m;

8) **Ambiente 5** di 47 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,90 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presentando alcune macchie di muffa nei punti prossimi ai tompagni esterni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,35x2,20 m con uscita su balcone di 12 mq e porta-finestra di dimensione 3,32x2,40 m con uscita su balcone di 31 mq.

In totale l'appartamento consta di 6 ambienti più triplo servizio per un totale di 198 mq di superficie utile netta e 61 mq di balcone.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



*Fabbricato*



*Cancelli*



*Scala d'accesso*



*Vano scala*



*Vano aperto immobile piano terra*



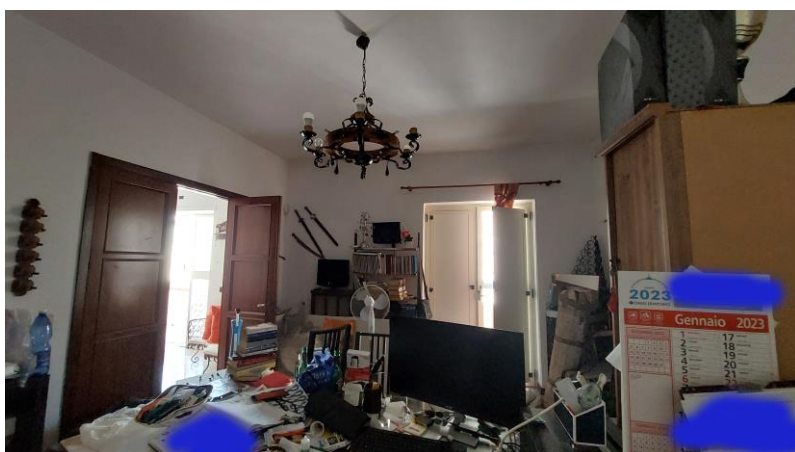
*Accesso al cespite*



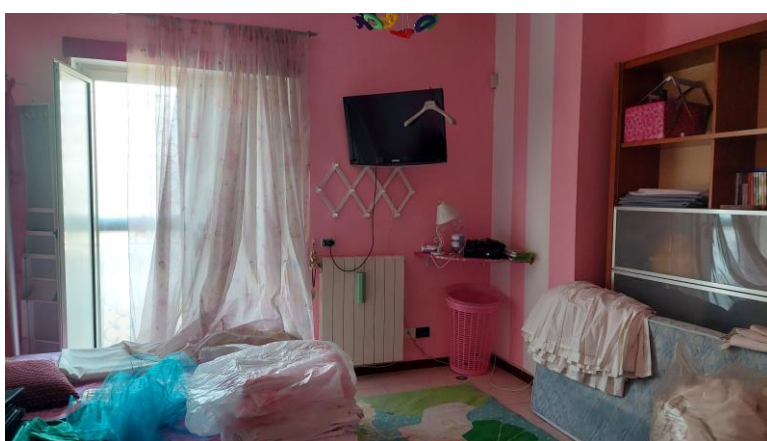
*Corridoio*



Ambiente 1



Ambiente 2



Ambiente 3



*Ambiente 4*



*Bagno 1*

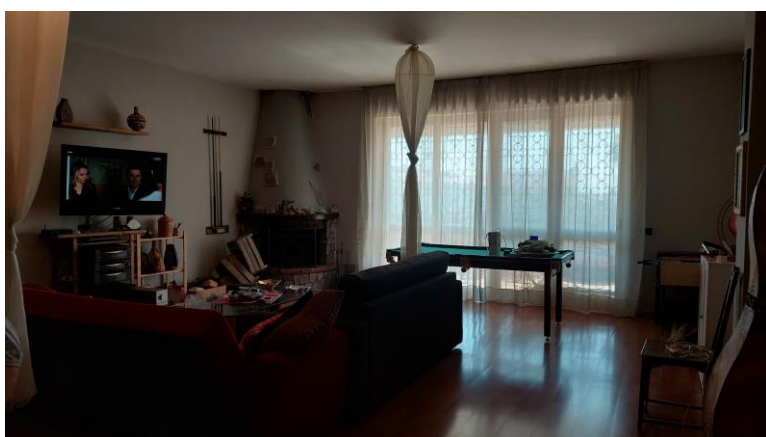


*Bagno 2*





*Bagno 3*

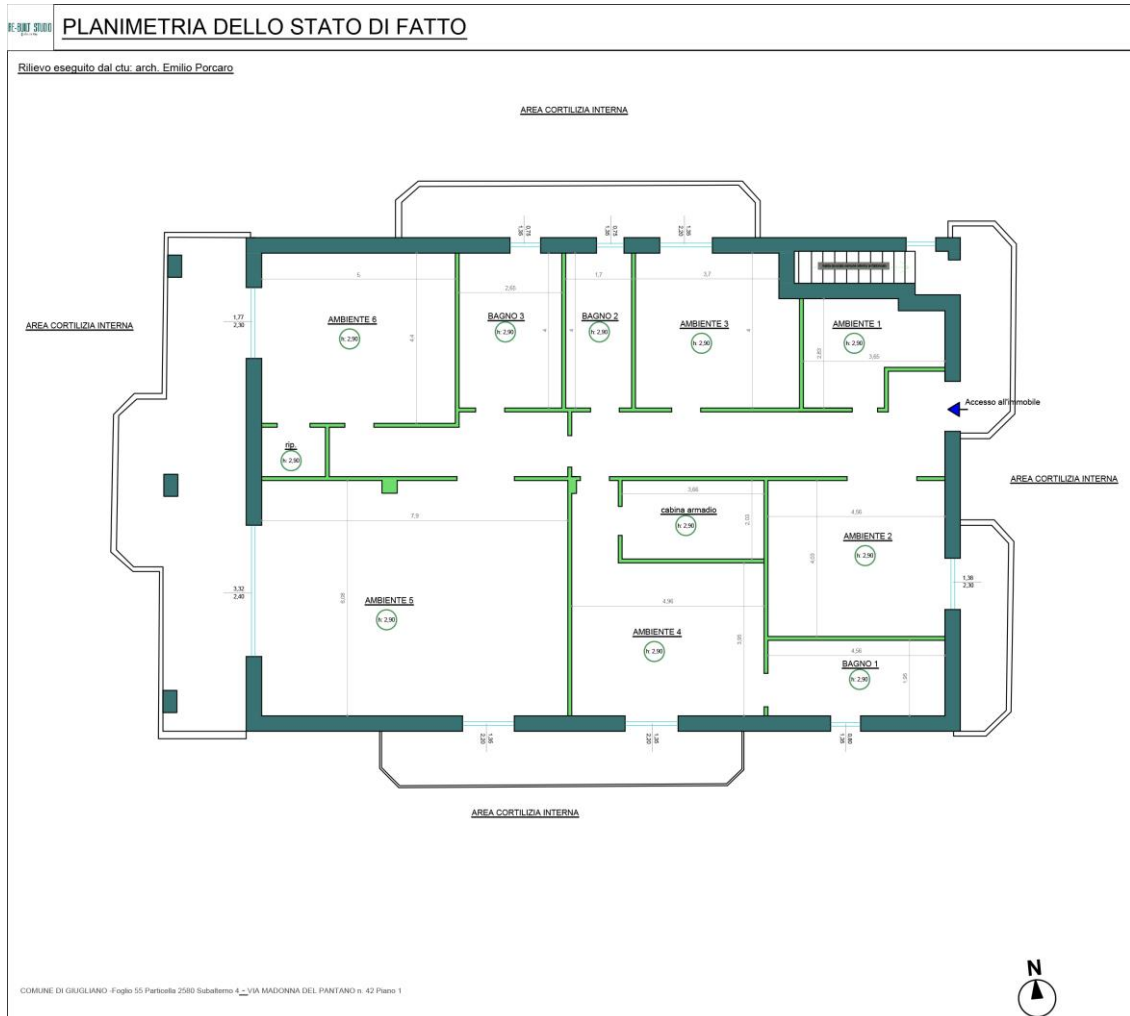


*Ambiente 5*



*Ambiente 6*

Ad integrare il rilievo fotografico si riporta il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



*Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente*

### **QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato**

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, la planimetria catastale del **lotto unico** con dati:

- Comune di Giugliano - foglio 55 - p.la 2580 - sub.4 – a/2

Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche del cespite che sono state di conseguenza reperite.

Dalla visura storica del cespite facente parte del lotto unico risulta, per il bene oggetto del pignoramento quanto segue:



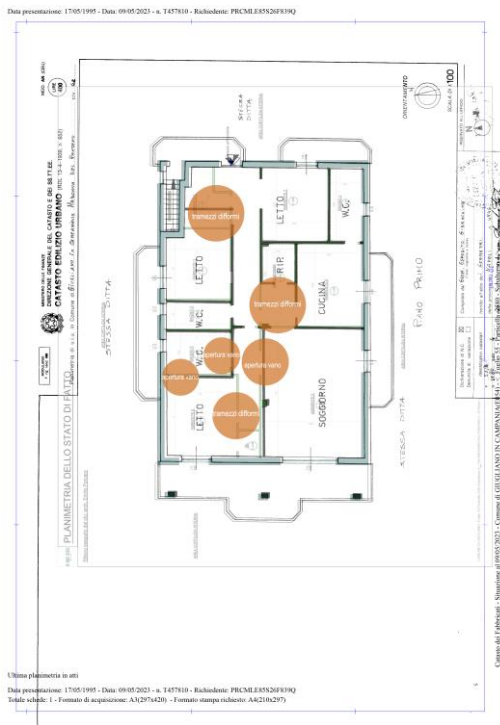
Lo scrivente può affermare che sussiste esatta corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile del lotto unico, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riporta che i dati catastali corrispondono con il bene del lotto unico oggetto di pignoramento:

- Comune di Giugliano - foglio 55 - p.la 2580 - sub.4 – a/2

Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica:



Sovrapposizione con planimetria catastale

Le difformità indicate in sovrapposizione sono relative a:

- Rimozione tramezzi presenti in planimetria catastale
- Realizzazione tramezzi non presenti in planimetria catastale
- Apertura vani in tramezzi non presenti in planimetria catastale

Tali difformità saranno meglio affrontate nei quesiti successivi.

Tanto si riporta per quanto necessario.

**QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto**

**Lotto Unico :**

piena ed intera proprietà (essendo stata pignorata sia la nuda proprietà, sia l'usufrutto) di appartamento ubicato in via Madonna

del Pantano n.42, Comune di Giugliano in Campania, provincia di Napoli, piano primo, al quale si accede da rampa di scale interna al fabbricato; dati catastali:

[Comune di Giugliano - foglio 55 - p.la 2580 - sub.4 – a/2.](#)

6 vani più triplo servizio; confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con area pertinenziale al fabbricato, ad est area pertinenziale al fabbricato ed ad ovest con area pertinenziale al fabbricato;

il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito; vi è rilascio di concessione edilizia in sanatoria n.13911/SAN/95 del 21/12/2004, con richiesta protocollata il 28/02/1995 n.13911, in ottemperanza alla legge del 28/02/1985 n.42 e successive modifiche ed integrazioni dal Comune di Giugliano in Campania.

ricade in zona B dell'attuale PUC del Comune di Giugliano in Campania.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **218.000,00**

(duecentodiciottomila/00).

**QUESITO N.5:** [ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato](#)

Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso sono state relative al passaggio di proprietà:

- da [REDACTED] nato a Napoli il 03/03/1957, da [REDACTED] [REDACTED] nato a Napoli il 27/11/1960 e da [REDACTED] nata a Napoli il 23/10/1959, al sig. [REDACTED] nato a Portici il 01/09/1966, con atto di compravendita del terreno foglio 55 particella 1584 su cui sarà edificato il complesso residenziale, rogato da notaio [REDACTED] del 09/10/1990, rep. 2685, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 18/10/1990 nn.[REDACTED]. Lo scrivente ha reperito la trascrizione di tale atto;
- da [REDACTED] nato a Napoli il 20/08/1938, da [REDACTED] [REDACTED] nata a Napoli il 26/06/1939 al sig. [REDACTED] nato a Portici il 01/09/1966, con atto di compravendita del terreno foglio 55 particella 1556 su cui sarà edificato il complesso residenziale, rogato da notaio [REDACTED] del 23/04/1990, rep. 2456, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 07/05/1990 nn.[REDACTED]. Lo scrivente ha reperito la trascrizione di tale atto;
- Infine da [REDACTED] alle esecutate [REDACTED] per la quota di 1/1 di usufrutto e [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] del 05/11/2009 rep.37839 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Napoli 2 il 10/11/2009 ai nn. [REDACTED]. Lo scrivente ha reperito l'atto di compravendita.

Si riporta il cespite del lotto unico con sezione al NCEU del Comune di Giugliano in Campania:

- Comune di Giugliano - foglio 55 - p.lla 2580 - sub.4 – a/2.

QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile appartiene ad unità edilizia di espansione recente di nessuna valenza storico-artistica.

Lo scrivente ha verificato che, con accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Giugliano in Campania, vi è presenza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria n.13911/SAN/95 del 21/12/2004, con richiesta protocollata il 28/02/1995 n.13911, in ottemperanza alla legge del 28/02/1985 n.42 e successive modifiche ed integrazioni dal Comune di Giugliano in Campania.

Per quanto concerne le difformità rilevate e descritte nel Quesito 3 per il cespite appartenente al lotto unico con categoria catastale a/2 lo scrivente riporta quanto segue al fine di poter sanare l'abuso: tale abuso potrà essere superato tramite richiesta di CILA in sanatoria, da D.L. 133/2014 con relativa conversione di Legge 164/2014, presso gli uffici competenti del Comune, con i relativi costi di sanzione e costi di competenza, e presentazione successiva di richiesta di pratica DOCFA di variazione di planimetria catastale

esistente presso l'Agenzia del Territorio, con i relativi costi che, oltre il costo della pratica, sono variabili da professionista a professionista (costo complessivo di valutabili 2.000,00 euro).

Tanto si evidenzia per quanto necessario.

**QUESITO N.7: indicazione stato di possesso attuale dell'immobile**

Dall'accesso eseguito si è constatato che l'immobile è occupato dal sig. ██████████ così come descritto all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario, lo scrivente ha effettuato richiesta all'ufficio preposto per verificare presenza di contratti di locazione registrati verificando che non vi è presenza di contratti registrati presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 2.

Così come richiesto dalla S.V.III.ma e dal Custode Giudiziario si è provveduto al calcolo del canone di locazione.

Nello specifico viene calcolata una superficie commerciale di 222 mq (s.u.n.+s.o.).

Da ciò è possibile calcolare il canone di locazione adottando i valori dati dall' Agenzia delle Entrate di Napoli pari alla media dei valori di minima ( euro 3,10) e di massima (euro 4,80) ovvero di 4 euro al metro quadrato. Moltiplicando quindi:

- 222 mq x 4 = 888,00 euro *al mese quale valore per il canone di locazione.*

Per quanto concerne l'indennità di occupazione si consideri l'art. 6 comma 1 della L. n. 431 del 1998 e la sentenza della Cassazione



civile sez. III 19 marzo 2007 n. 6468, che reputa congruo una decurtazione del 20% rispetto al canone di locazione, a cui, essendo situazione di esecuzione forzata sarà applicato un ulteriore 10% per una decurtazione totale del 30%, ottenendo quindi:

888,00 euro (canone di locazione) - 30% di 888,00 euro =

888,00 – 266,00 = 622,00 euro al mese quale indennità di occupazione, che vengono arrotondati per difetto a 600,00 euro.

Tanto si riporta per quanto necessario.

#### QUESITO N.8: [vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene](#)

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

---

#### **Elenco immobili**

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0055 Particella 02580 Subalterno 0004

1. ISCRIZIONE del 15/07/2005 - Registro Particolare 12027 Registro Generale 40094  
Pubblica ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 147102/75 del 07/07/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 402/75 MODIFICATO DAL DLGS. 46/99 E DAL DLGS. 118/01  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1492 del 14/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Particolare 40210 Registro Generale 44210  
Pubblica ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 99064/37039 del 05/11/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 10/11/2009 - Registro Particolare 11417 Registro Generale 44219  
Pubblica ufficiale D'ANNA MARIA LUISA Repertorio 99070/37040 del 05/11/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 20/11/2021 - Registro Particolare 40203 Registro Generale 42946  
Pubblica ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - UNEP Repertorio 9753 del 16/11/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE  
Nota disponibile in formato elettronico

In merito all'esistenza di regolamento condominiale, si precisa che non vi è condominio

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza dell'area Metropolitana di Napoli.

**QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale**

In merito al presente quesito si attesta che il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo**

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà, per diritto nuda proprietà e di usufrutto, sia a favore delle esecutate, come già evidenziato nei quesiti precedenti.

**QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che non vi è condominio.

**QUESITO N.12: valutazione del bene**

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per il cespite facente parte il

**Lotto unico:**

- **Comune di Giugliano - foglio 55 - p.la 2580 - sub.4 – a/2.**

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

- 1) Listino Ufficiale Valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia II Semestre 2021 che, per la tipologia abitazioni ricadenti

nel Comune di Giugliano in Campania, su via Madonna del Pantano, attribuisce un V.M.U. pari a 1.000,00 €/mq;

2) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 Il semestre che nel Comune di Giugliano in Campania per zona via Madonna del Pantano attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.5500,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore di medio pari a 1.257,00 €/mq.

3) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Giugliano in Campania in zona via Madonna del Pantano un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 1.288,00 €/mq .

4) Tra gli immobili attualmente in vendita simili al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un appartamento ubicato in via Madonna del Pantano, in Giugliano in Campania, che riporta un'offerta di euro 95.000,00 per una superficie di mq 80 (<http://www.immobiliare.it/>), valutabile per un prezzo di 1.187,00 €/mq, che sarà utilizzato come ultimo parametro di riferimento.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **1.183,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(1.000,00+1.257,00+1.288,00+1.187,00 / 4 = 1.183,00 €/mq)$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
<b>UBICAZIONE</b>			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95		
<b>Vie isolate</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.064,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>			
Libera da affitto	1		
<b>Occupata</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>887,00</b>
Attuali proprietari	0,9		
<b>EDIFICI CON ASCENSORE</b>			
Piano terra	0,85		
<b>Piano primo</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.064,00</b>
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
<b>SERVIZI DELL'APPARTAMENTO</b>			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025		
<b>Servizi tripli</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1.242,00</b>

<b>CONDIZIONAMENTO</b>			
Condizionamento estate/inverno	1,1		
<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.183,00</b>
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
<b>SOLAI</b>			
<b>In latero-cemento o in ferro</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.183,00</b>
In legno	0,9		
<b>ISOLAMENTO TERMICO</b>			
Adeguate	1,1		
<b>Sufficiente</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.183,00</b>
Insufficiente	0,95		
<b>PORTIERATO</b>			
Con custode	1		
<b>Senza custode</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.123,00</b>
<b>MANUTENZIONE APPARTAMENTO</b>			
Ottima	1,1		
Buona	1		
<b>Media</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.064,00</b>
Pessima	0,75		
<b>BOX/POSTO AUTO</b>			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
<b>Senza box posto auto e cantinola</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.064,00</b>

<b>SERVIZI IMMOBILE</b>			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
<b>Senza</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1.123,00</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>			
<b>Strada interna</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.064,00</b>
Via principale	1		
<b>PANORAMICITA'</b>			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
<b>Non panoramico-non a distanza</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1.064,00</b>
<b>RAPPORTO SUPERFICIE / VANI</b>			
<b>Razionale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.183,00</b>
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<b><u>VALORE FINALE in c.t.</u></b>	<b><u>Euro /mq 1.106,00</u></b>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 1.106,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

**Superfici Principali:**

*Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne*

Superficie u.n.c. : 198 mq

Superficie u.n.c al 10%: 19 mq

198 mq+ 19 mq= 217 mq **Superfici Principali**

**Superfici di Ornamento:**

*balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%*

Balconi 25 mq al 25% + 36 al 10%= 5 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 217 mq + 5 mq= 222 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 1.106,00 x 222 cifra che arrotondata è pari a = Euro 245.532,00 (duecentoquarantacinquemilacinquecentotrentadue/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Tale valore ammonta ad euro 24.553,00 che comporta un valore di euro 220.979,00 (duecentoventimilanovecentosettantanove/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi calcolati degli oneri tecnici ed amministrativi del caso (APE+CILA IN SANATORIA+effettuazione di ripristino) che comporta un'ulteriore decurtazione di euro 3.000,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 217.979,00 (duecentodiciassettemilanovecentosettantanove/00).

Ne consegue che il valore del lotto unico, con arrotondamento, é:

**Lotto Unico** (appartamento): 77.350,00 € + 14.182,00 € =  
218.000,00 (duecentodiciottomila/00).

Ne Consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **218.000,00** (duecentodiciottomila/00).

**QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato**

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

**QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale**

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile oltre al certificato di residenza delle esecutate

## CONCLUSIONI LOTTO UNICO

- Comune di Giugliano, foglio 55, particella 2580, sub 4, cat A/2

**Prezzo base d'asta lotto unico 218.000,00 euro**

In fede

*Il CTU Arch. Emilio Porcaro*

