

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ...OMISSIS...

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. ...OMISSIS...

Promossa da:

...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Udienza del 15/12/2020

RELAZIONE TECNICA

- COPIA ANONIMA -

Pozzuoli, 13 novembre 2020



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. ...OMISSIS... - Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

### Premessa

Con provvedimento del **09/01/2020**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° ...OMISSIS..., promossa da ...OMISSIS... c/ ...OMISSIS....

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato il dott. ...OMISSIS..., quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **15/01/2020**.

In data **12/01/2020**, 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 29/01/2020, il dott. ...OMISSIS..., a mezzo raccomandata A/R, comunicava alla debitrice la data del primo accesso, fissato per il giorno **06/02/2020** alle ore 12:00, presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Giugliano in Campani al Vico Serpe n. 6 e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Fg. 90, p.lla 240, sub. n. 101.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario ed alla propria collaboratrice tecnica Arch. ...OMISSIS..., si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento dove, però, la debitrice risultava assente, rendendo impossibile l'accesso. Contattata telefonicamente per tramite di una parente rinvenuta sui luoghi, l'esecutata dichiarava di non essere a conoscenza dell'accesso, non avendo ricevuto la comunicazione inviata dal Custode, che, secondo quanto dichiarato da quest'ultimo, risultava ancora in giacenza presso l'ufficio postale territorialmente competente. L'accesso veniva, pertanto rinviato a data da destinarsi.

Soltanto in data **30/07/2020**, a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario ed ai propri collaboratori tecnici Arch. ...OMISSIS... ed Ing. ...OMISSIS..., nel rispetto delle misure di contenimento del Covid-19, si è recato nuovamente sui luoghi, dove, nonostante l'assenza della debitrice, veniva consentito il regolare svolgimento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico alla presenza:

- dell'avv. ...OMISSIS..., in qualità di legale dell'esecutata sig.ra ...OMISSIS...;
- del sig. ...OMISSIS..., che dichiarava di essere il padre dell'esecutata, riconosciuto a mezzo patente n. ...OMISSIS... rilasciata dal ...OMISSIS... in data 19/03/2016 con scadenza 18/03/2021;



- della sig.ra ...OMISSIS..., che dichiarava di risiedere nell'immobile pignorato e riconosciuta a mezzo C.I. n. ...OMISSIS... rilasciata il 28/02/2018 e valevole fino al 03/09/2028;
- del sig. ...OMISSIS..., in qualità di tecnico di parte dell'esecutata, riconosciuto a mezzo C.I. n. ...OMISSIS..., rilasciata il 14/09/2018 e valevole fino al 29/10/2028.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto consegnava un foglio informativo al padre della debitrice, sig. ...OMISSIS..., che si impegnava a consegnarlo all'esecutata, al fine di renderla edotta in merito alla procedura; l'Esperto faceva, altresì, sottoscrivere al sig. ...OMISSIS... e all'avv. ...OMISSIS..., per ricezione, copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla presente (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo*).

Durante l'accesso, la signora ...OMISSIS... dichiarava di abitare l'immobile oggetto della presente procedura, insieme al marito ...OMISSIS... e ai due figli, e mostrava la bolletta della fornitura elettrica, intestata al marito sig. ...OMISSIS.... La stessa dichiarava di corrispondere un canone mensile pari a € 200,00, ridotto del 50% a seguito dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

In merito, si ritiene utile rappresentare fin d'ora che, secondo quanto attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso il Comune di Giugliano in Campania (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Giugliano in Campania*), anche la sig.ra ...OMISSIS... risulta residente al Vico Serpe n. 6 e, dunque, nell'immobile pignorato.

\* \* \*

In occasione dell'accesso è stato rilevato che l'immobile richiede urgenti interventi di messa in sicurezza di emergenza riguardanti:

- il frontalino del solaio di copertura;
- la ringhiera del balcone al primo piano;
- la parete della camera da letto matrimoniale, posta a confine con il fabbricato adiacente.

Si riportano di seguito delle fotografie scattate in occasione dell'accesso.





A tal proposito, l'avv. ...OMISSIS... dichiarava che l'esecutata avrebbe fatto eseguire, a sue spese, tutti i necessari interventi per la messa in sicurezza dell'immobile, al fine di garantire la pubblica e privata incolumità, precisando che, al termine degli interventi, avrebbe provveduto a depositare specifica relazione tecnica a firma del tecnico abilitato, riguardante gli interventi eseguiti e specifica dichiarazione di eliminato pericolo.

In ordine ai suddetti interventi, si anticipa sin d'ora che con pec del 11/11/2020, l'avv. ...OMISSIS..., procuratore legale della debitrice, a seguito di specifica richiesta inoltrata dallo scrivente, ha comunicato che *"ad oggi, causa anche problemi di natura economica acclarati anche dalla procedura esecutiva de qua nonché altri legati e scaturenti dalla contingente situazione socio-economica, non hanno consentito, alla detta mia cliente, di ottemperare alla esecuzione dei lavori di messa in sicurezza dell'immobile de quo così come meglio descritti nel verbale di accesso"* (Cfr. All. 21 – Comunicazione avv. ...OMISSIS... in merito agli interventi di messa in sicurezza dell'immobile). Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad individuare gli interventi necessari ed a stimarne i relativi costi mediante la redazione di apposito computo metrico (Cfr. All. 20 – Stima dei costi per gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile), provvedendo poi a detrarre tale importo dal valore posto a base di gara.

\* \* \*

Si precisa inoltre che, come già indicato nel modulo di controllo, depositato dallo scrivente in data 19/02/2020, la visura catastale riporta che l'abitazione pignorata è sita al Vico Serpe n. 7 del Comune di Giugliano in Campania; nell'atto di pignoramento, invece, è indicato che l'immobile è sito al Vico Serpe n. 6 (ex n. 7). Al riguardo, si rappresenta che in occasione dei sopralluoghi lo scrivente ha potuto accertare che sulla facciata esterna del fabbricato è riportato il n. 6; sarà necessario, pertanto, prevedere un aggiornamento della toponomastica nella visura catastale. Tale operazione potrà essere effettuata in occasione della presentazione della nuova planimetria catastale, che dovrà essere prevista a causa delle difformità rilevate, come meglio dettagliato in risposta al quesito 3.

\* \* \*



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 non risultava completa, come già comunicato nell’apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data **19 febbraio 2020**.

Difatti, con provvedimento del **22 febbraio 2019**, il G.E. ha emesso specifico decreto di integrazione della documentazione ipocatastale, ritenendo di “*non poter provvedere sull’istanza di vendita, in quanto la certificazione prodotta è incompleta, in quanto dalla stessa non è dato individuare i dati della trascrizione dell’atto di acquisto ultraventennale rispetto all’atto di pignoramento dell’immobile, individuate nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Foglio 90, P.lla 240, Sub. 4, che è uno degli immobili che ha generato l’attuale sub 101, oggetto di pignoramento (non è indicato, infatti, l’atto di provenienza in favore di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS...)*”. A seguito del suddetto provvedimento, in data 23/04/2019 il creditore precedente ha depositato la seguente documentazione integrativa:

- un certificato ipotecario sul nominativo del sig. ...OMISSIS...;
- una copia conforme dell’atto di divisione del 1920, per ...OMISSIS..., rilasciata dall’Archivio Notarile di Napoli (privo di alcune pagine).

La documentazione integrativa depositata, però, non individuava l’atto di provenienza richiesto dal Magistrato e necessario a garantire la continuità delle trascrizioni. Difatti, dall’esame del certificato ipotecario integrativo, è stato possibile desumere esclusivamente che:

- risulta trascritta in data 05/01/1898 contro il nominativo del sig. ...OMISSIS... (omonimo del dante causa dell’atto notarile del 09/02/2000 richiamato precedentemente), una compravendita per Notaio ...OMISSIS... a favore del ...OMISSIS..., relativa ad “*un piccolo suolo di cortile cinto da mura al quale si accede dal vico ...OMISSIS... in Strada San Marco*”, di cui non è chiaramente indicato l’ambito comunale di appartenenza;



- con atto di divisione del 25/04/1920 i germani ...OMISSIS..., ciascuno per la propria quota di proprietà pari ad 1/5 (ricevuta in eredità dal padre ...OMISSIS..., deceduto in data 11/11/1897), ed i germani ...OMISSIS..., ciascuno per la propria quota di proprietà pari ad 1/15, hanno diviso tra tutti gli eredi la proprietà immobiliare ricevuta, liquidando la sig.ra ...OMISSIS... con una somma in denaro pari alla sua quota di proprietà (ed escludendola, pertanto, dalla divisione immobiliare).

In aggiunta, si evidenzia che l'atto notarile depositato dal creditore riporta che la suddivisione in quattro quote è stata effettuata con riferimento alla perizia redatta dal perito ing. ...OMISSIS..., non allegata alla copia depositata dal creditore precedente. Risulta allegato unicamente un documento denominato "Diritti ed obblighi dei condidenti" a firma dell'ing. ...OMISSIS..., nel quale sono indicati i diritti di sopraelevazione e/o modifica sui diversi immobili componenti le quote di divisione tra gli eredi (non identificate). Tale documento, al quale è allegata una planimetria del "Casamento ...OMISSIS... al Vico Serpe n. 5", riporta, altresì, che "trovandosi tuttora in contestazione il diritto di proprietà di un complesso terraneo nel vico ...OMISSIS... a nord ed in prossimità della seconda quota, illegalmente posseduto dal ...OMISSIS... (oggetto della nota di trascrizione di cui al punto precedente del presente elenco – n.d.r.), qualora in seguito a giudizio o bonariamente venga reintegrata al casamento in parola egli andrà ad unirsi alla seconda quota, che indennizzerà in denaro le tre quote parti (...)".

Si può concludere che dalla prima integrazione depositata dal Creditore Procedente, non era, pertanto, possibile individuare l'atto con cui i sigg. ...OMISSIS... sono divenuti proprietari del bene pignorato, come richiesto dal G.E.

\* \* \*

A seguito dell'esame della suddetta documentazione, lo scrivente ha provveduto a contattare l'avv. ...OMISSIS..., procuratore legale del creditore precedente, al fine di acquisire specifici chiarimenti in merito. Al riguardo, con mail del **13 febbraio 2020**, l'avv. ...OMISSIS... comunicava che "dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria di Napoli 2 e, precisamente, dalla lettura dell'atto di compravendita del 23.02.2000 con cui i sigg. ...OMISSIS... vendevano a ...OMISSIS... è risultato quale titolo di provenienza la successione a ...OMISSIS... nato a Giugliano in Campania il ...OMISSIS... e deceduto il ...OMISSIS... Dalle successive verifiche effettuate presso la Conservatoria di Napoli 3 (dal 31.12.1972 a ritroso) la trascrizione della successione a ...OMISSIS... non è stata rinvenuta. Si è reso necessario espletare ulteriori verifiche sul ...OMISSIS... al fine di rintracciare il titolo di provenienza ante ventennio; da tale ispezione è emerso l'atto di divisione del 1920 quale unico titolo richiamante il bene in oggetto con il quale ...OMISSIS... riceveva quota di un corpo di fabbrica sito in Giugliano in



Campania al Vico Serpe. (...) Infine non avendo rinvenuto la trascrizione di atti rappresentativi del titolo di acquisto della proprietà in capo al ...OMISSIS... si è inteso depositare certificato ipotecario speciale attestante la assenza dei medesimi; l'unica nota rinvenuta e ricompresa nel certificato ipotecario speciale viene data in osservazione dalla Conservatoria in quanto "la nota di trascrizione non indica chiaramente l'ambito comunale sul quale ricade bene oggetto di rogito".

Le informazioni fornite dal procuratore del creditore precedente confermavano, dunque, l'assenza del titolo di provenienza e della relativa trascrizione in favore dei soggetti ...OMISSIS..., venuti in possesso del bene con atto di compravendita del 09/02/2000. In aggiunta, si evidenzia che dalla documentazione integrativa depositata in atti non si evinceva alcuna informazione in ordine alla successione (non trascritta, secondo quanto comunicato dall'avv. ...OMISSIS...) del sig. ...OMISSIS..., da cui deriverebbe il diritto di proprietà dei suddetti soggetti.

\* \* \*

A seguito di specifica richiesta dello scrivente, l'avv. ...OMISSIS... ha trasmesso, altresì, una copia integrale dell'atto di divisione del 1920 (incompleto nel fascicolo telematico), depositato quale atto precedente alla successione del sig. ...OMISSIS...; dall'esame di tale documento, è stato possibile accertare che il sig. ...OMISSIS... è venuto in possesso unicamente di un terzo della quota di proprietà n. 2 (così come individuata dall'ing. ...OMISSIS... nella perizia allegata all'atto, non depositata nel fascicolo telematico e trasmessa dal procuratore del creditore precedente all'esperto), in comproprietà con i sig.ri ...OMISSIS....

\* \* \*

Con provvedimento del **20 marzo 2020** il G.E., rilevato quanto indicato nel modulo di controllo depositato dallo scrivente e ritenendo che *"al fine di colmare tale lacuna è necessario che il creditore precedente provveda a trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità di ...OMISSIS... da parte di ...OMISSIS..., in forza dell'atto di compravendita del 9.02.2000 e che vengano integrati i certificati ipotecari (o la certificazione notarile sostitutiva) fino alla eseguenda formalità, oltre che notificati gli avvisi ex art.498 c.p.c. agli eventuali ulteriori creditori iscritti (cfr. art. 2829 c.c.)"* e che *"il creditore depositi l'atto di compravendita del 2000 e la certificazione cui si fa riferimento nella mail inviata il 13.02.2020 all'esperto"*, ha concesso al creditore il termine del 15/06/2020 per integrare la documentazione secondo quanto richiesto.

\* \* \*

In data **15 giugno 2020**, il creditore precedente ha depositato soltanto una parte della documentazione richiesta, in attesa che il Comune di Giugliano in Campania rilasciasse il certificato di morte del sig. ...OMISSIS... per poter procedere alla trascrizione



dell'accettazione tacita dell'eredità del sig. ...OMISSIS... con accrescimento della quota proveniente dal sig. ...OMISSIS...; nell'istanza depositata, tenuto conto del periodo emergenziale dovuto al Covid-19 e ritenendo applicabile la sospensione fino all'11 maggio 2020 ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 del D.L. 18/2020 e dell'art. 36 c. 1 del D.L. 23/2020, il creditore richiedeva al G.E. di confermare che il termine per il deposito dell'integrazione richiesta fosse prorogato al 10 luglio 2020.

\* \* \*

Con ordinanza del **21 giugno 2020**, il Giudice confermava la scadenza indicata dal creditore procedente, alla luce dell'applicabilità della sospensione ex art. 83 del D.L. 18/2020.

\* \* \*

In data **10 luglio 2020** il creditore procedente ha depositato la documentazione richiesta, precisando che dal certificato ipotecario speciale integrativo non sono emersi ulteriori creditori iscritti cui notificare l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c.: *“(...) rappresenta di aver eseguito la trascrizione dell'accettazione tacita della eredità di ...OMISSIS... da parte di ...OMISSIS... in forza dell'atto di compravendita del 09.02.2000; di aver acquisito il certificato ipotecario speciale integrativo fino alla eseguita antescritta formalità; di aver acquisito l'atto di compravendita del 09.02.2000 (...). Si allega:*

- 1. sintetico formalità ed ispezione ipotecaria attestante l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita;*
- 2. certificato ipotecario speciale integrativo;*
- 3. compravendita del 09.02.2000;*
- 4. certificazione richiamata nella e-mail del 13.02.2020 e segnatamente certificato ipotecario speciale dell'11.04.2019;*
- 5. atto di divisione del 1920”.*

Si può, dunque, concludere, che il creditore procedente ha provveduto alle integrazioni richieste con provvedimenti emessi dal G.E., individuando la provenienza del cespite in esame.

\* \* \*

Al riguardo, si ritiene utile evidenziare che durante lo svolgimento delle attività peritali, lo scrivente ha rinvenuto copia delle dichiarazioni di successione dei sig.ri ...OMISSIS..., in allegato all'istanza di condono acquisita presso il Settore Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Giugliano in Campania*). Per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5.



\* \* \*

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile, residenza e cittadinanza dell'esecutata, datato 15/06/2016, dal quale si evince che la sig.ra ...OMISSIS... risultava all'epoca di stato civile nubile (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Giugliano in Campania*). Durante lo svolgimento delle attività peritali, lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Giugliano in Campania un aggiornamento del suddetto documento; in riscontro a tale richiesta, l'Ufficio Stato Civile ha trasmesso l'estratto per riassunto di atto di matrimonio della sig.ra ...OMISSIS..., dal quale si evince che la stessa ha contratto matrimonio con il sig. ...OMISSIS... in data 30/07/2016 nel Comune di Giugliano in Campania e che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Cfr. All. 12 – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di Giugliano in Campania*).

\* \* \*

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, in ragione della consistenza dell'immobile pignorato, costituito da una unità abitativa catastalmente identificata da un unico subalterno.

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa disposta su due livelli collegati da una scala interna, appartenente ad un fabbricato composto da due piani fuori terra, ubicato in Giugliano in Campania al Vico Serpe n. 6.

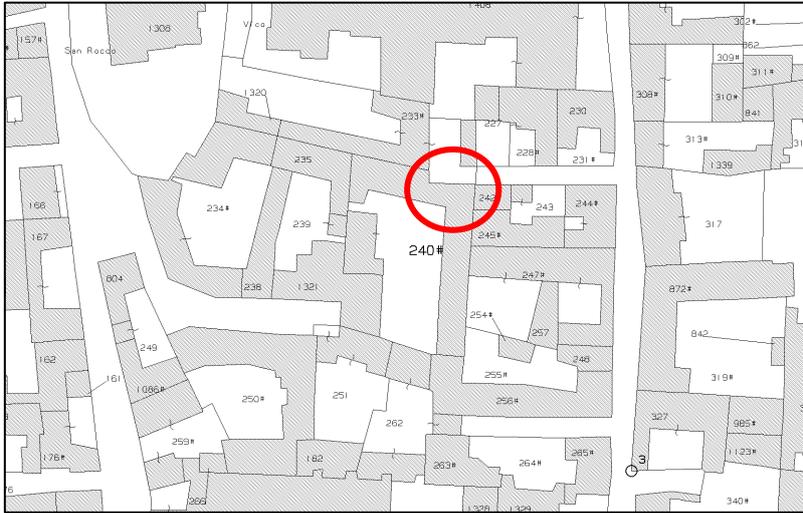
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**,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



Tribunale di Napoli Nord  
Sezione Terza – Ufficio Esecuzioni Immobiliari



*Ortofoto*



*Mappa catastale Fg. 90 P.lla 240*



*Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 90 P.lla 240*



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.

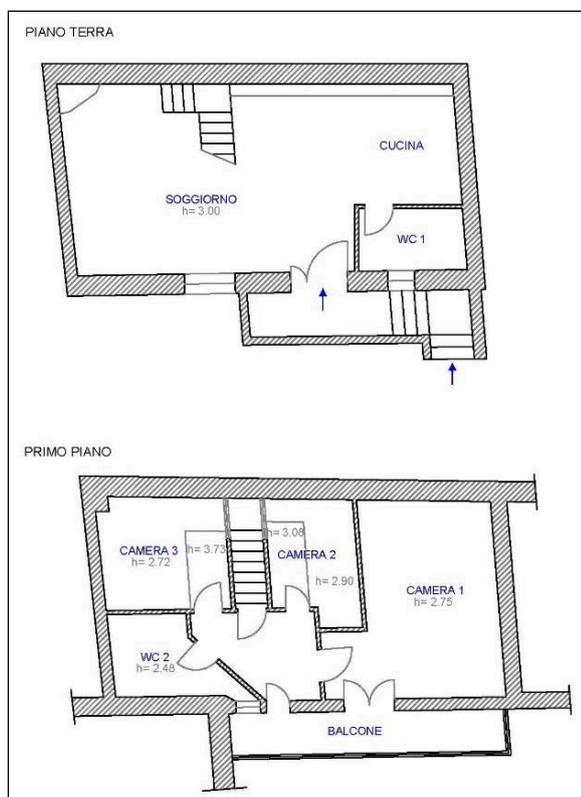
Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

\* \* \*

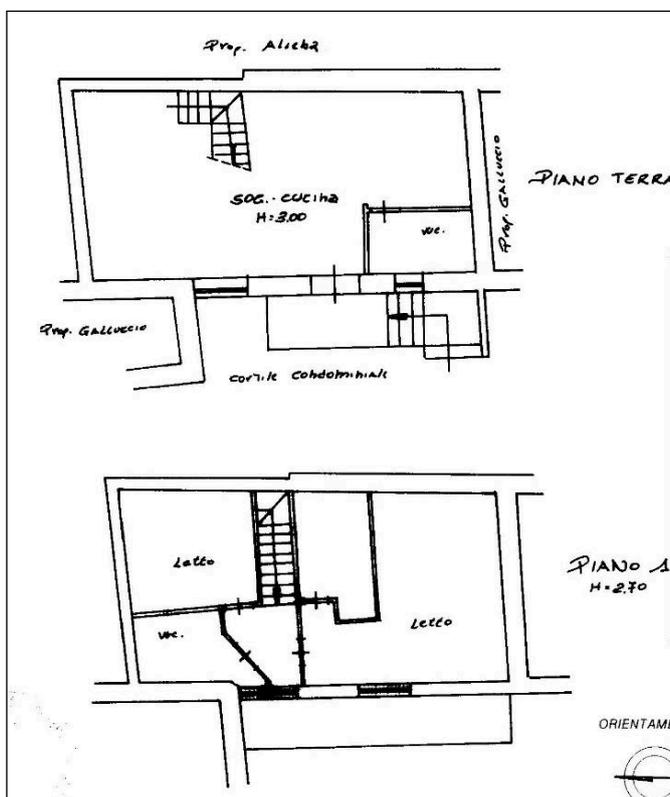
Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, al Foglio 90, P.lla 240, Sub 101, Ctg. A/4 ovvero "Abitazioni di tipo popolare", Cl. 4, Con. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 124 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 120 mq, R. € 244,28, piano T - 1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione del primo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta alcune lievi difformità nella distribuzione interna degli ambienti ubicati al primo piano rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Al riguardo, si precisa che, come meglio chiarito in risposta ai quesiti nn. 3 e 6, la suddetta configurazione risulta urbanisticamente autorizzata e, pertanto, sarà necessario prevedere unicamente l'aggiornamento della planimetria catastale, tramite una specifica pratica DO.C.FA.

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



Planimetria stato attuale al 30/07/2020



Planimetria catastale del 09/10/2000

\* \* \*

Secondo quanto riportato nella documentazione ipocatastale agli atti, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia dalla debitrice (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutata sig.ra ...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 alla debitrice.**

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*).

L'unità abitativa pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, confina a Nord con la particella identificata al N.C.T. al numero 233, a Sud e ad Ovest con altri fabbricati che insistono sulla medesima particella n. 240 del N.C.T. e ad Est con le particelle identificate al N.C.T. ai numeri 242 e 245.

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

Il cespite in oggetto, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Fg. 90, P.III 240, Sub. 101, si trova all'interno di un fabbricato, ubicato in Giugliano in Campania al Vico Serpe n. 6, che non è dotato di ascensore e versa in stato di conservazione "mediocre". Si è riscontrata, inoltre, la necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, in ragione di alcune lesioni rilevate in occasione dell'accesso, che certamente hanno un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione. Come meglio chiarito di seguito, lo scrivente ha, pertanto, provveduto ad individuare gli interventi a farsi ed a stimare i relativi costi, che sono stati poi detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12.

L'accesso pedonale e carrabile al suddetto fabbricato può avvenire unicamente attraverso un varco presente alla fine del Vico Serpe, che conduce in una corte interna che ricade all'interno della particella n. 240 del fg. 90. Suddetto varco ricade nella particella n. 1321 del foglio 90, non inclusa nella presente procedura di pignoramento; pertanto, al fine di consentire l'ingresso al cortile interno, che rappresenta l'unico accesso all'immobile oggetto della presente relazione, deve necessariamente costituirsi una servitù di

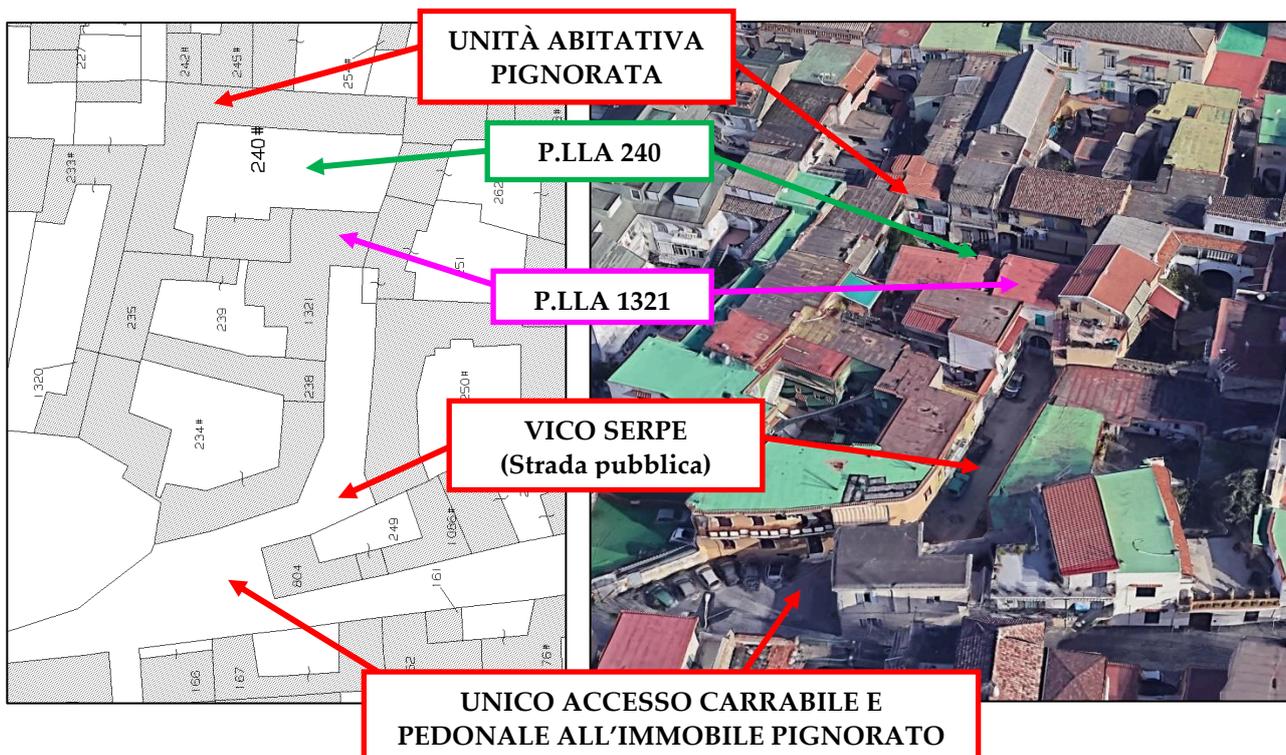


**passaggio a servizio dello stesso sulla particella n. 1321.** Al riguardo, si evidenzia che i titoli di possesso acquisiti dallo scrivente relativi al bene pignorato non riportano alcun riferimento alla suddetta servitù, che dovrà, pertanto, essere costituita in occasione della vendita del cespite.

Si riportano di seguito due immagini 3D estratte dal web del fabbricato e dell'area di interesse, lo stralcio della mappa catastale, le foto della facciata esterna scattate in occasione del sopralluogo ed un'ortofoto con l'indicazione dell'ubicazione del suddetto varco e della servitù di passaggio da costituire.



Foto 3D





*Varco di accesso*

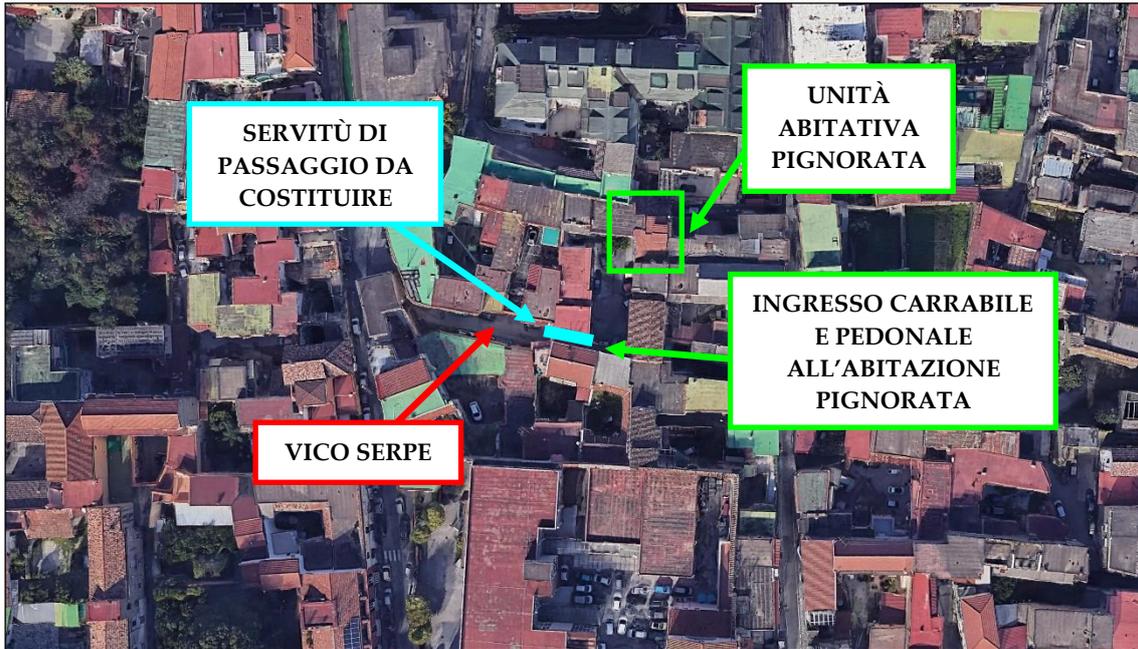


*Corte interna*



*Facciata esterna fabbricato*





Ortofoto

Il fabbricato si trova nella zona del centro urbano del Comune di Giugliano in Campania, nella quale sono presenti alcune attrezzature ed aree verdi; nella strada nella quale è ubicato, nonché nelle strade limitrofe, sono presenti attività commerciali raggiungibili a piedi.

Come dichiarato dal legale della debitrice in sede di accesso, per il bene in oggetto, **non risultano oneri condominiali** (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*). Si precisa dunque che, nonostante ci sia la presenza di posti auto comuni all'interno della corte, essi risultano non essere assegnati.

Si ritiene utile specificare, inoltre, che per accedere all'immobile è necessario usufruire della scala esterna che porta sul ballatoio di ingresso. Si riportano di seguito alcune fotografie, della suddetta scala di accesso e del ballatoio, scattate in occasione del sopralluogo.





\* \* \*

L'immobile identificato dal **sub. 101** appartiene alla tipologia catastale "A/4 – Abitazioni di tipo popolare" al momento dell'accesso versava in stato manutentivo "**mediocre**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica).

L'unità pignorata, disposta su due livelli, è suddivisa nei seguenti ambienti:

**Piano terra**

- un soggiorno - cucina;
- un locale wc;
- un ballatoio di ingresso.

**Primo piano**

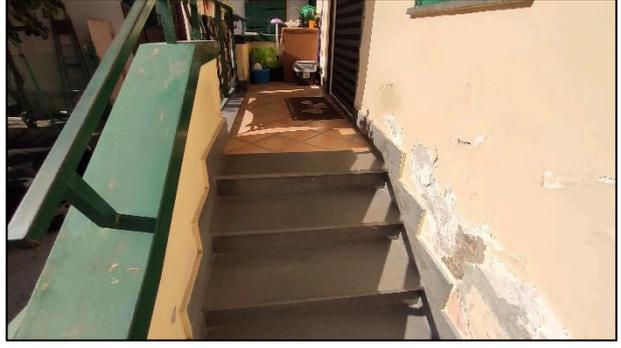
- tre camere da letto;
- un locale wc;
- un balcone;
- un disimpegno.

Si riportano di seguito alcune fotografie scattate in occasione dell'accesso:



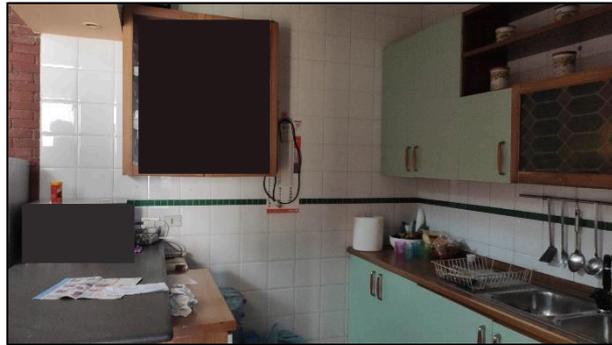
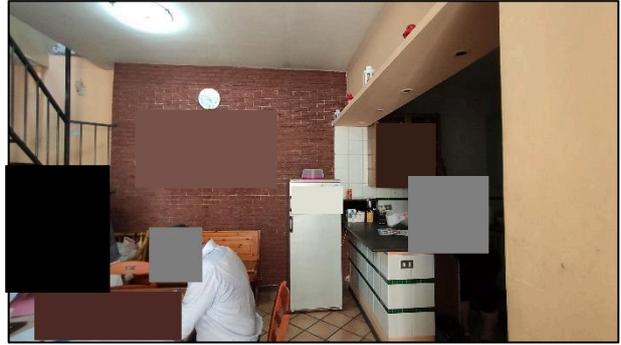
*Corte interna*





*Ingresso*

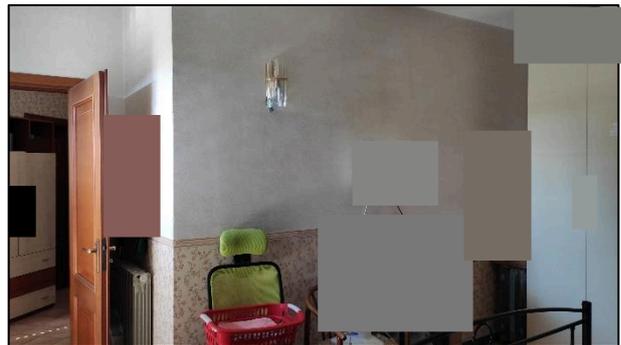




*Soggiorno - Cucina*



*Locale wc n. 1*



*Camera da letto n. 1*

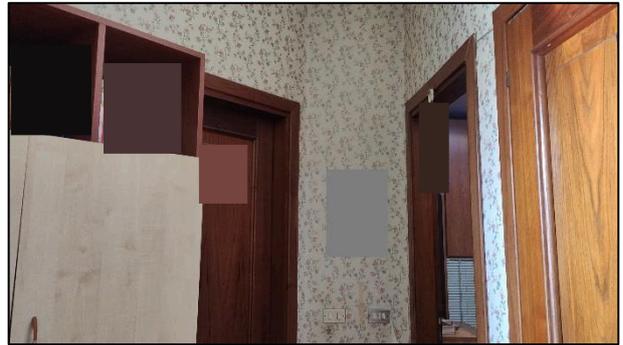




*Camera da letto n. 2*



*Camera da letto n. 3*



*Disimpegno*



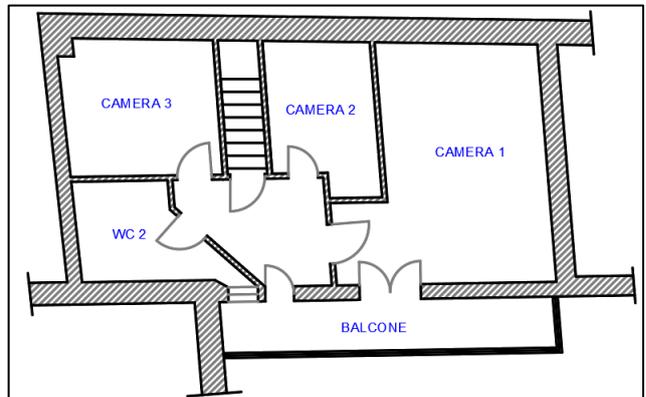
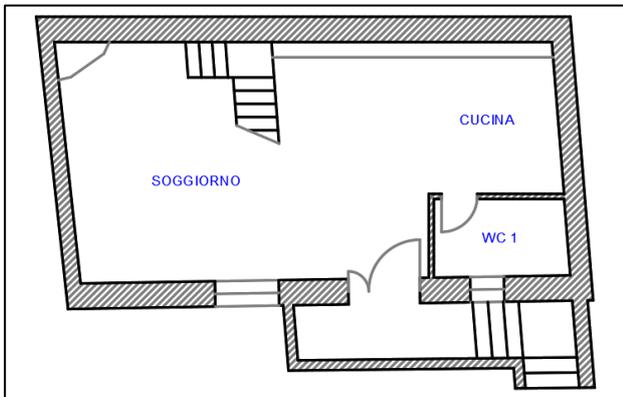


*Locale wc n. 2*



*Balcone*

Si riportano di seguito le planimetrie di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).



*Planimetria stato attuale al 14/10/2019*



L'unità pignorata presenta:

- per quanto concerne i muri perimetrali esterni del fabbricato, tinteggiatura di colore giallo;



- per quanto concerne il balcone, ringhiera in ferro tinteggiata di colore verde posta tra un muretto a metà altezza con scossalina di metallo, anch'essa di colore verde, ed una pavimentazione in cotto di colore rosso;



**BALCONE**

- porta di ingresso blindata in ferro e vetro;



- in tutti gli ambienti porte interne in legno e infissi esterni in PVC con napoletane in ferro ed una pavimentazione in mattonelle in cotto di colore rosso;





- per quanto concerne il locale wc n. 1, una pavimentazione in cotto di colore rosso e rivestimento sulle pareti in mattonelle di colore bianco con alcuni inserti decorativi di colore verde;



- per quanto concerne il locale wc n. 2, dotato di vasca da bagno, una pavimentazione in cotto di colore rosso e rivestimenti delle pareti in mattonelle di colore bianco con inserto decorativo di colore marrone; si evidenzia, inoltre, la presenza di un gradino che dispone l'ambiente su due piani di calpestio;





- nella camera da letto n. 1, pareti ricoperte con parato di colore chiaro sul lato superiore, e parato con fantasia nella parte inferiore;



- nella camera n. 2, pareti tinteggiate di colore azzurro; è, inoltre, presente un varco comunicante col vano scala e con l'esterno, posto ad un'altezza pari a 1,90 m da terra, con cornice in PVC;



- nella camera n. 3, pareti tinteggiate di colore azzurro; è, inoltre, presente un varco comunicante col vano scala e con l'esterno, posto ad un'altezza pari a 2,90 m da terra, con cornice in PVC;





- nel salone, pareti tinteggiate di colore ocra, ad eccezione di una porzione di parete che presenta un rivestimento in mattonelle effetto pietra;



- in cucina, pareti rivestite con mattonelle di colore bianco ed alcuni inserti decorativi di colore verde;



- un'altezza interna pari a 3,00 m in tutti gli ambienti del piano terra; un'altezza pari a 2,75 m nelle camere nn. 1 e 3; un'altezza pari a 2,90 m nella camera n. 2 ed un'altezza pari a 2,50 m nel locale wc n. 2.

Si precisa, inoltre, che:

- l'unità abitativa è dotata di impianto idrico, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento;
- nella camera da letto n. 1, sono presenti ampie ed evidenti macchie di umidità e di muffa, con diffusi fenomeni di infiltrazioni e distacco di tinteggiatura; in aggiunta, si rileva che a margine della parete posta sul lato Est sono presenti alcune lesioni;





- nella camera da letto n. 2 e 3, sono presenti macchie di umidità e di muffa;



- i balconi presentano fenomeni diffusi di distacco di intonaco e tinteggiatura; inoltre, in corrispondenza dei frontalini si rilevano alcune lesioni dell'intonaco, che potrebbero causare pericolosi fenomeni di distacco di elementi di calcestruzzo; si rileva anche la presenza di un'apertura in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura del balcone al primo piano, attraverso il quale è possibile accedere al tetto del fabbricato;





- il ballatoio di ingresso presenta fenomeni diffusi di distacco della tinteggiatura sulle pareti e sul solaio di copertura;

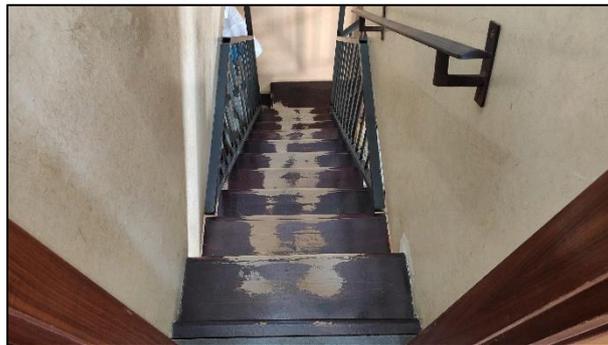


- il salone presenta fenomeni di umidità e lesioni nell'intonaco sul soffitto e sulle pareti;





- la scala interna, in legno, si presenta degradata;



- in alcuni punti dell'abitazione, la pavimentazione si presenta scheggiata;



- al di sotto del ballatoio di ingresso sono presenti un vano deposito, chiuso con pannelli metallici, e una fontana.





\* \* \*

Alla luce del descritto stato dei luoghi, **lo scrivente ritiene necessario prevedere con urgenza alcuni interventi di consolidamento strutturale, nonché il ripristino dell'integrità delle superfici ammalorate in corrispondenza dei frontali**, al fine di eliminare eventuali pericoli per la pubblica e privata incolumità.

Per quanto concerne le lesioni presenti nella camera da letto n. 1 e per rimuovere le cause delle infiltrazioni rilevate, lo scrivente ha individuato alcuni interventi di risanamento volti alla risoluzione delle problematiche riscontrate ed al ripristino dello stato dei luoghi. Lo scrivente ha provveduto, altresì, a quantificare i costi necessari alla messa in opera dei suddetti interventi, redigendo specifico computo metrico, che si allega alla presente relazione (Cfr. All. 20 – *Stima dei costi per gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile*), addivenendo ad un importo complessivo di € 7.509,08 oltre IVA.

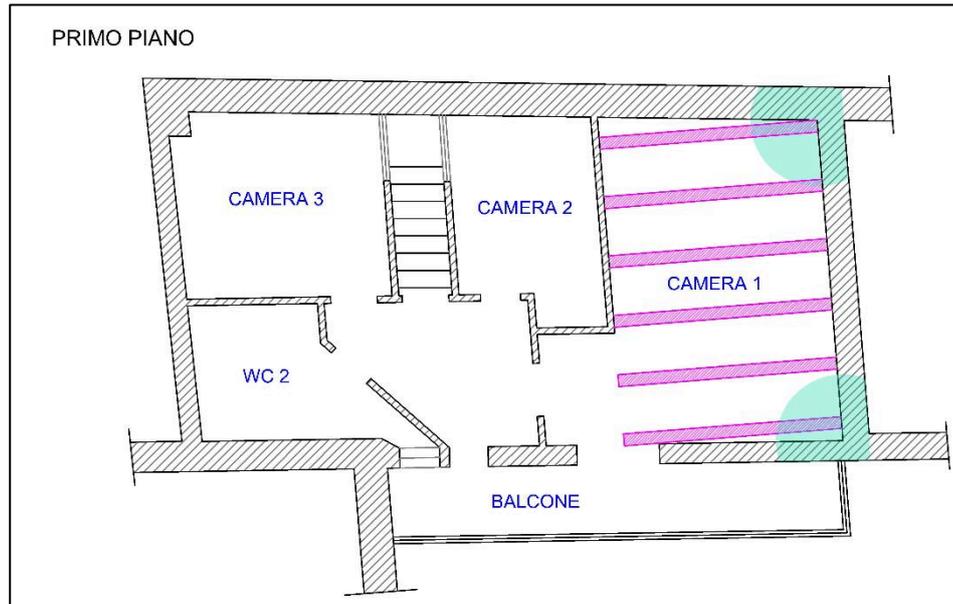
In sintesi, si riporta di seguito un elenco degli interventi a farsi:

#### **Camera da letto**

- risanamento della parete di confine con il fabbricato adiacente mediante l'applicazione del metodo "cuci e scuci" (aree di colore verde nell'immagine riportata di seguito);
- spicconatura dell'intonaco in corrispondenza dell'intradosso del solaio (soffitto) e posizionamento di profilati in acciaio in direzione ortogonale all'orditura delle travi con passo pari al più ad 1 m per l'intera lunghezza dell'ambiente (in magenta nell'immagine riportata di seguito);
- realizzazione di n. 2 fori per ciascun profilato nella muratura di confine con il fabbricato adiacente ed inghisaggio negli stessi di barre in acciaio mediante l'utilizzo resina epossidica;
- saldatura dei profilati in acciaio alle barre inghisate nella muratura esistente;
- ripristino dell'intonaco e tinteggiatura dell'intera camera.

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito una planimetria del primo piano dell'immobile in cui sono schematizzati gli interventi sopra descritti:





*Planimetria stato di fatto piano primo con indicazione degli interventi strutturali*

### **Impermeabilizzazione copertura**

- rimozione di una porzione della copertura con tegole presente sul tetto del fabbricato in oggetto e della gronda posizionata in corrispondenza del confine con il fabbricato adiacente;
- posizionamento di manto impermeabile opportunamente risvoltato sulla parete di confine;
- posizionamento nuovo canale di gronda e riposizionamento della copertura in tegole;

### **Ripristino frontalini**

- rimozione di parti friabili, incoerenti e/o in fase di distacco;
- spazzolatura delle armature ossidate, con rimozioni di tutte le parti copriferro ammalorate e sfarinanti;
- trattamento dei ferri di armatura esposti con prodotto a base di resine sintetiche;
- tinteggiatura degli intradossi dei solai dei balconi e dei frontalini oggetto di intervento.

Si vuole evidenziare, infine, che lo scrivente ha provveduto ad individuare gli interventi minimi necessari al risanamento strutturale dell'abitazione pignorata ed al ripristino dello stato dei luoghi al fine di poter stimare qualitativamente il costo degli stessi. È del tutto ovvio che:

- la messa in opera di tali interventi richiederà una preventiva progettazione di livello esecutivo;



- il risanamento strutturale dell'unità abitativa potrà essere realizzato anche con interventi di altra tipologia rispetto a quelli individuati dallo scrivente, che rappresentano esclusivamente una tra le possibili soluzioni progettuali attuabili.

\* \* \*

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 13 – *Richiesta A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

La determinazione del valore degli immobili richiede la definizione della superficie commerciale degli stessi, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficario rispetto alla superficie principale.

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 14 – *Riferimenti per coefficienti mercantili*).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balconi	0,30	0,25	0,30	0,28

*Tabella rapporti mercantili*

La superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa **113,00** mq, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa **107,30** mq;
- della superficie commerciale dei balconi pari a complessivi 19,05 mq circa, corrispondenti a **5,33** mq ponderati;



La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **94,00** mq, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa **90,00** mq;
- della superficie commerciale dei balconi pari a complessivi 14,30 mq circa, corrispondenti a **4,00** mq ponderati.

***QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l'**estratto catastale storico** aggiornato all'attualità;
- la **planimetria catastale corrispondente**;
- la **mappa catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità abitativa, si precisa che i primi atti di acquisto anteriori di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (...**OMISSIS**...) sono:

- atto di compravendita per Notaio ...**OMISSIS**... del 12/12/1974, rep ...**OMISSIS**... racc. ...**OMISSIS**..., relativo all'immobile identificato al N.C.E.U. Fg. 90 p.lla 240 sub. n. 3, da cui deriva l'immobile attualmente pignorato;
- successione in morte del sig. ...**OMISSIS**..., deceduto in data 24/02/1929, a seguito della quale, in occasione della stipula dell'atto di compravendita del Notaio ...**OMISSIS**... del 09/02/2000 rep. n. ...**OMISSIS**... racc. ...**OMISSIS**..., relativo all'immobile identificato al N.C.E.U. Fg. 90 p.lla 240 sub. n. 4, da cui deriva l'immobile attualmente pignorato, è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi ...**OMISSIS**...

Al riguardo, si precisa che dall'esame della visura catastale storica del subalterno pignorato al Catasto Fabbricati, è stato possibile accertare che il bene oggetto di pignoramento deriva dagli immobili identificati al N.C.E.U. al Fg. 90 con p.lla n. 240, sub. nn. 3 e 4, cat. A/4 (di consistenza rispettivamente 2 e 2,5 vani). Pertanto, è possibile affermare che l'identificazione catastale riportata negli atti sopra citati corrisponde con l'immobile pignorato.

Per completezza, lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. 240 al N.C.T. (Mappale Terreno Correlato all'unità pignorata), verificando che la stessa non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 12/09/1973.



Dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali;
- **sussistono alcune difformità sostanziali** tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutata né da terzi né disposte di ufficio.

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Particella n. 240 fg. 90 del N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania

Com'è possibile desumere dalla visura catastale storica del bene pignorato, l'identificazione al catasto terreni coincide con quella relativa al catasto fabbricati, ovvero fg. 90 part. 240 (Mappale Terreno Correlato).

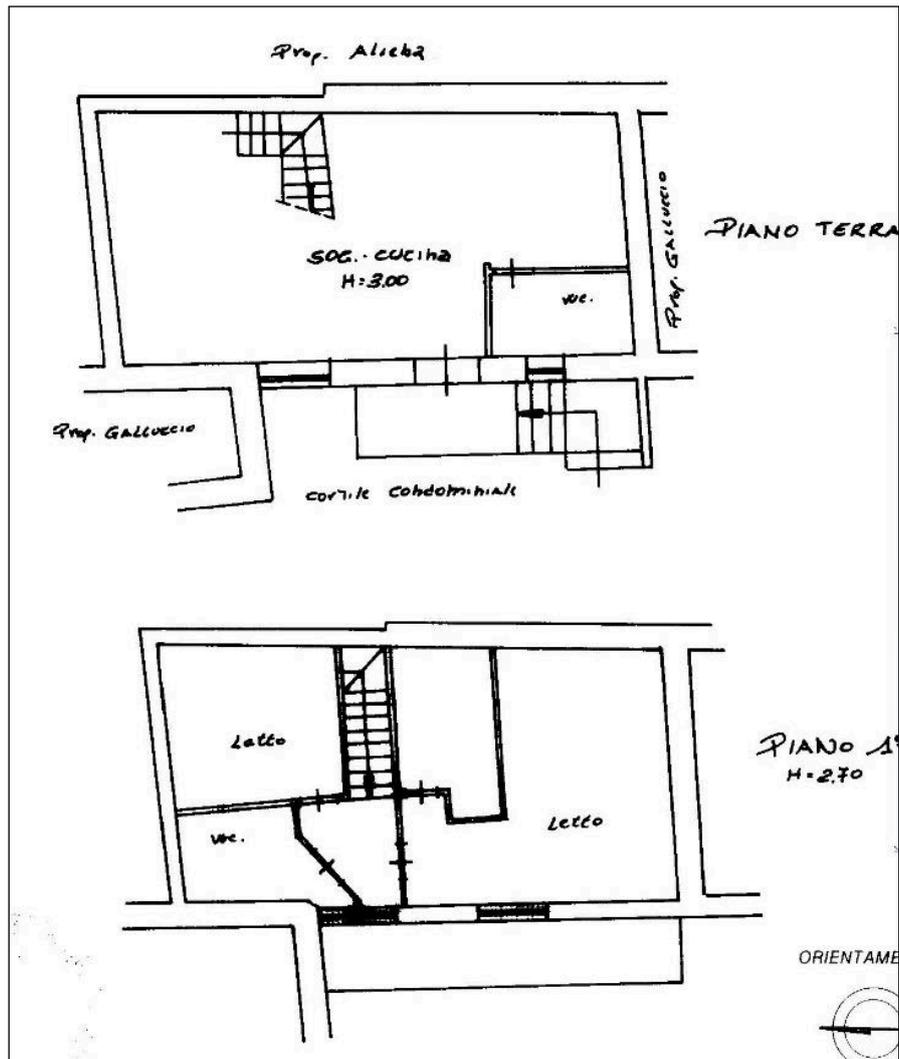
\* \* \*

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, al Foglio 90, P.lla 240, Sub 101, Ctg. A/4 ovvero "Abitazioni di tipo popolare", Cl. 4, Con. 5,5 vani, Sup. Catastale Totale 124 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 120 mq, R. € 244,28, Vico Serpe, piano T-1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).



Si ribadisce che la visura catastale riporta che il civico dell'immobile è il numero 7, attualmente variato con il numero 6. Sarà, pertanto, necessario aggiornare tale informazione nella visura catastale, presentando una pratica DOCFA per variazione toponomastica.

Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile acquisita telematicamente dallo scrivente.



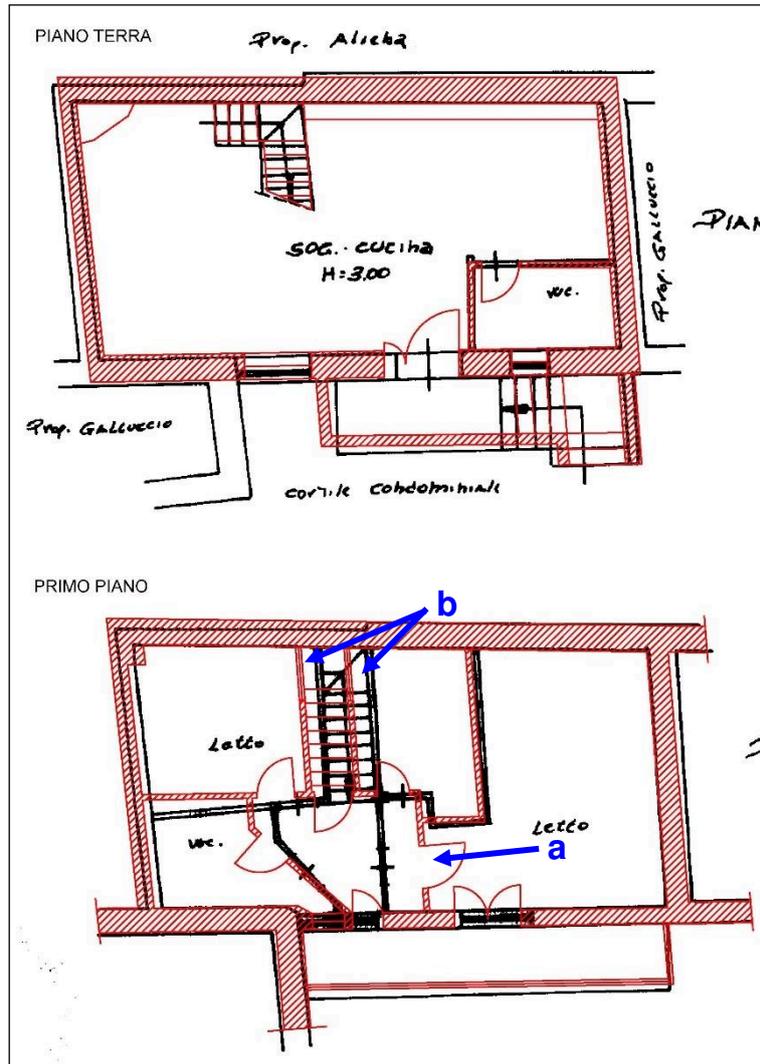
Planimetria catastale del 09/10/2000

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riporta di



seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).



*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo*

Nella sovrapposizione sopra riportata, sono indicate in blu le difformità riscontrate, sinteticamente descritte di seguito:

- a) è stato rilevato che la parete di separazione tra il disimpegno e la camera n. 1 risulta spostata rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- b) è stata rilevata la presenza di due varchi di collegamento (ad altezza da terra pari a circa 1,90 m) tra le camere nn. 2 e 3 ed il vano scala e l'esterno.

Con riferimento alle suddette difformità, che risultano urbanisticamente regolari, come meglio specificato in risposta al quesito n. 6, si evidenzia che le stesse dovranno essere oggetto di specifica pratica DO.C.FA. da presentare presso l'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento della planimetria catastale, 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. In occasione della presentazione di tale pratica catastale, potrà essere prevista anche la rettifica dell'indirizzo dell'immobile col nuovo numero civico.

***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'unità abitativa, contraddistinta catastalmente con un singolo subalterno, si è proceduto con **l'individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

**Piena ed intera proprietà di unità abitativa** ubicata in Giugliano in Campania (NA), al Vico Serpe n. 6, disposta su piano terra e primo piano di un fabbricato composto da due livelli fuori terra. L'unità versa in uno stato di conservazione "**mediocre**" e necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura per eliminare diffusi fenomeni di muffa e macchie) e straordinaria (interventi di messa in sicurezza e rimozione di infiltrazioni, i cui costi sono stati detratti dal valore a base d'asta).

Alla corte interna, su cui affaccia il fabbricato in oggetto, è possibile accedere attraverso un varco carrabile e pedonale, di pertinenza dell'adiacente particella n. 1321, insistente sullo stesso foglio 90 dell'unità oggetto del presente lotto di vendita, ma di proprietà terza; a tal proposito, si evidenzia che sarà necessario costituire una servitù di passaggio in corrispondenza della suddetta particella per garantire l'accesso al fabbricato. All'unità pignorata è possibile accedere mediante una scala esterna.

L'unità abitativa pignorata confina a Nord con la particella identificata al N.C.T. al numero 233, a Sud e ad Ovest con altri fabbricati che insistono sulla medesima particella n. 240 del N.C.T. e ad Est con le particelle identificate al N.C.T. ai numeri 242 e 245.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Foglio n. 90 p.la 240 sub. 101, categoria catastale "**A/4 – Abitazioni di tipo popolare**"; la consistenza attuale presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, sono state rilevate una diversa distribuzione interna al piano primo e la presenza di due aperture, ad altezza pari a circa 1,90 m da terra, tra le camere nn. 2 e 3 ed



il corpo scala. Al riguardo, si precisa che è necessario provvedere alla presentazione di pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento della planimetria catastale. Si evidenzia, inoltre, che in occasione della presentazione della suddetta pratica, dovrà essere prevista anche una variazione toponomastica per aggiornare il numero civico, erroneamente riportato nella visura catastale.

La costruzione dell'immobile è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e successivamente sanata in virtù della Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania n. 18521/SAN/95 del 17/05/2007. Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto indicato nelle planimetrie allegate al titolo abilitativo valido.

Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona del P.R.G. "A – Centro Abitato" e su di esso non sussiste alcun vincolo.

**PREZZO BASE € 82.000,00**

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

Il titolo di compravendita in favore dell'esecutata sig.ra ...OMISSIS..., ovvero l'atto di compravendita del Notaio Dottor ...OMISSIS... del **22/01/2008** rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito in copia (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS.... Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a ricostruire tutti i passaggi di proprietà attraverso gli atti acquisiti dai Notai, per risalire, laddove possibile, fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce 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, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato. Per maggiore chiarezza, sono stati esaminati separatamente i due subalterni nn. 3 e 4, dalla cui fusione ha avuto origine l'attuale subalterno n. 101 (cfr. quesito n. 3). In particolare, a partire dal **12/12/1974**, si sono susseguiti i seguenti proprietari:



### SUB. 3

- 1) con atto di compravendita del Notaio Dottor ...OMISSIS... del **12/12/1974** rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS... i coniugi sig.ri ...OMISSIS... hanno venduto alla sig.ra ...OMISSIS... *“un vano terraneo facente parte del fabbricato sito in Giugliano in Campania al vico Serpe n. 7 (...) che si riporta in catasto alla partita 904, **foglio 90, p.lla 240/3**, vico Serpe n. 7, piano terra”*.

#### Fino al 12/12/1974

...OMISSIS... (1/2 proprietà)

...OMISSIS... (1/2 proprietà)

#### Dal 12/12/1974 al 09/02/2000:

...OMISSIS... (piena proprietà)

- 2) con atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... del **09/02/2000** rep. n. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., la sig.ra ...OMISSIS... ha venduto ai coniugi sig.ri ...OMISSIS... *“la piena proprietà della porzione di fabbricato, sita in Giugliano in Campania (NA), Vico Serpe n. 7 e, precisamente, vano al piano terra, con sovrastante vano al piano primo (...) N.C.E.U. di detto Comune partita 1.004.677, in ditta alla venditrice, **foglio 90, p.lla 240, sub. 3**, vico Serpe n. 7, piano T-1, cat. A/4”*.

#### Dal 09/02/2000 al 30/05/2005:

...OMISSIS... (1/2 proprietà)

...OMISSIS... (1/2 proprietà)

### SUB. 4

- 1) secondo quanto riportato nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità n. ...OMISSIS... del 06/07/2020 depositata agli atti in data 10/07/2020 dal creditore procedente in riscontro a specifica richiesta del G.E., a seguito del decesso del sig. ...OMISSIS... avvenuto in data **24/02/1929**, con successione testamentaria la piena proprietà del bene staggito è stata trasferita agli eredi germani ...OMISSIS.... Al riguardo, occorre precisare che lo scrivente ha rinvenuto copia delle dichiarazioni di successione n. ...OMISSIS... vol. ...OMISSIS... del sig. ...OMISSIS..., in allegato all'istanza di condono acquisita presso il Settore Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Giugliano in Campania*), dalla quale si evince che tra gli eredi del *de cuius* ...OMISSIS... risulta anche la moglie sig.ra ...OMISSIS..., che



acquisisce il diritto di 1/3 della proprietà ed il diritto di usufrutto. Successivamente, in seguito al decesso della sig.ra ...OMISSIS..., avvenuto in data **24/02/1941** secondo quanto riportato nella documentazione catastale (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*) tali diritti si sono riconsolidati in capo ai quattro figli ...OMISSIS....

Fino al 24/02/1929

...OMISSIS... (piena proprietà)

Dal 24/02/1929 al 24/02/1941

...OMISSIS... (1/3 proprietà + usufrutto)

...OMISSIS... (1/6 proprietà)

...OMISSIS... (1/6 proprietà)

...OMISSIS... (1/6 proprietà)

...OMISSIS... (1/6 proprietà)

Dal 24/02/1941 al 20/10/1989

...OMISSIS... (3/12 proprietà)

...OMISSIS... (3/12 proprietà)

...OMISSIS... (3/12 proprietà)

...OMISSIS... (3/12 proprietà)

- 2) successivamente, a seguito del decesso del sig. ...OMISSIS... avvenuto in data **20/10/1989**, come riportato nelle annotazioni nella suddetta nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità n. ...OMISSIS... del 06/07/2020, la quota dei germani ...OMISSIS... *“è stata, come in effetti, accresciuta per premorte di ...OMISSIS... nato a Giugliano in Campania il 21.10.1923 e deceduto il 20.10.1989”*. Al riguardo, occorre precisare che l'accettazione dell'eredità da parte dei sig.ri ...OMISSIS..., è stata trascritta soltanto in data 06/07/2020 in virtù dell'atto notarile per Notaio dott. ...OMISSIS... del 09/02/2000, con il quale, come specificato al punto successivo del presente elenco, è stata ceduta la proprietà del cespite. Nelle annotazioni della nota, è difatti esplicitato che *“è titolo idoneo alla trascrizione della accettazione tacita dell'eredità l'atto notarile pubblico per Notaio ...OMISSIS... del 09/02/2000 trascritto a Napoli 2 il 23.02.2000 ai nn. ...OMISSIS... con il quale gli eredi provvedevano alla vendita del cespite di cui al quadro b. Dunque tale atto per notaio ...OMISSIS... ha comportato per gli eredi l'accettazione tacita dell'eredità del de cuius ...OMISSIS... e per tale motivo tale atto è utilizzato in questa sede per trascrivere l'accettazione tacita de qua”*.

Dal 20/10/1989 fino al 09/02/2000

...OMISSIS... (1/3 proprietà)

...OMISSIS... (1/3 proprietà)



...OMISSIS... (1/3 proprietà)

- 3) con atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... del **09/02/2000** rep. n. 40287 racc. 49028, i germani sig.ri ...OMISSIS... hanno venduto ai coniugi sig.ri ...OMISSIS... *“ciascuno per i propri diritti e tutti in solido per l'intero (...) la piena proprietà della porzione di fabbricato, sita in Giugliano in Campania Vico Serpe n. 7 e precisamente: due vani al piano terra e due vani al piano primo (...) nel N.C.E.U. di detto Comune, partita 1.013.340, in ditta ai venditori, **foglio 90, p.lla 240, sub 4**, Vico Serpe n. 7, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 2,5 (...)”*.

Dal 09/02/2000 al 30/05/2005:

...OMISSIS... (1/2 proprietà)

...OMISSIS... (1/2 proprietà)

**FOGLIO 90, P.LLA 240, SUB. 101 (sub. 3 + sub. 4)**

- 1) con atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... del **30/05/2005** rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., i coniugi sig.ri G...OMISSIS... hanno venduto ai coniugi sig.ri ...OMISSIS... *“immobile sito nel comune di Giugliano in Campania Vicolo Serpe n. 7 e precisamente unità abitativa sviluppatesi tra piano terra e primo per complessivi vani catastali cinque e mezzo compresi accessori (...) riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 90, p.lla 240, sub. 101**, vicolo Serpe n. 7, piano T-1, cat. A/4, classe 4, vani 5,5, r. c. euro 244,28, in testa al venditore ...OMISSIS...”*. Si precisa inoltre che nel suddetto atto è anche riportato che *“l'attuale subalterno 101 deriva dalla fusione dei subalterni 3 e 4 della particella 240, foglio 90, a seguito della variazione n. 2788V del 09/10/2000”*.

Dal 30/05/2005 al 22/01/2008:

...OMISSIS... (1/2 proprietà)

...OMISSIS... (1/2 proprietà)

- 2) con atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... del **22/01/2008** rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., i coniugi sig.ri ...OMISSIS... hanno venduto alla sig.ra ...OMISSIS... *“unità abitativa sviluppatesi tra piano terra e primo per complessivi vani catastali cinque e mezzo compresi accessori (...) riportata nel catasto dei fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al **foglio 90, particella 240, sub 101**, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 109 metri quadrati (...)”*.

Dal 22/01/2008 ad oggi:

...OMISSIS... (piena proprietà)



\* \* \*

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 19 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi con riferimento ai subalterni nn. 3 e 4 che hanno generato l'attuale sub. 101.

...OMISSIS...

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 09/06/2016), 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**

Si ritiene opportuno premettere che l'atto del Notaio ...OMISSIS...del 12/12/1974 rep. ...OMISSIS..., racc. ...OMISSIS... (primo atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo per quanto concerne il sub. n. 3, da cui ha avuto origine l'attuale sub. 101) non riporta alcuna indicazione in merito alla regolarità urbanistica del bene. I successivi atti del Notaio ...OMISSIS...del 09/02/2000 rep. ...OMISSIS..., racc. ...OMISSIS...e rep. ...OMISSIS..., racc. ...OMISSIS... (relativi rispettivamente al sub. n. 3 ed al sub. n. 4, da cui ha avuto origine l'attuale sub. 101) invece, riportano che *“la costruzione del vano al piano terra, risulta iniziata in data anteriore al dì 1967 e che la costruzione del vano al piano primo è stata realizzata senza la prescritta Concessione Edilizia, per cui garantisce che, per questo ed altri abusi, è stata presentata dalla stessa parte acquirente, quale possessore, una domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Giugliano in Campania in data 27 febbraio 1995, numero 18521 di protocollo (...)”*.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, al fine di acquisire la suddetta documentazione ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative (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. 90 mappale n. 240. Dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*) ricade in zona del P.R.G. "**A – Storico urbana**" e che non è sottoposto a vincolo.

\* \* \*

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 del Comune, relativa all'immobile pignorato, effettuando una ricerca sia sui dati identificativi del bene che sul nominativo della proprietaria attuale e dei precedenti intestatari. Dalla ricerca effettuata sono risultate agli atti:

- l'Istanza di sanatoria per abusi edilizi del 28/03/1995, richiesta dal sig. ...OMISSIS..., per la quale tutti gli oneri risultano correttamente versati;
- la Concessione Edilizia in sanatoria di opere edili (legge 47/85 – art. 39, legge 724/94) n. 18521/SAN/95 del 17/05/2007, rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania.

Il Dirigente ha attestato, inoltre, che agli atti dell'Ufficio Antiabusivismo e dell'Ufficio SCIA/CILA non risultano provvedimenti emessi per i nominativi indicati, precisando che la ricerca di pratiche DIA/SCIA/CILA "*è stata effettuata ad eccezione degli anni 2008 al 2012 in quanto il sito è in manutenzione*".

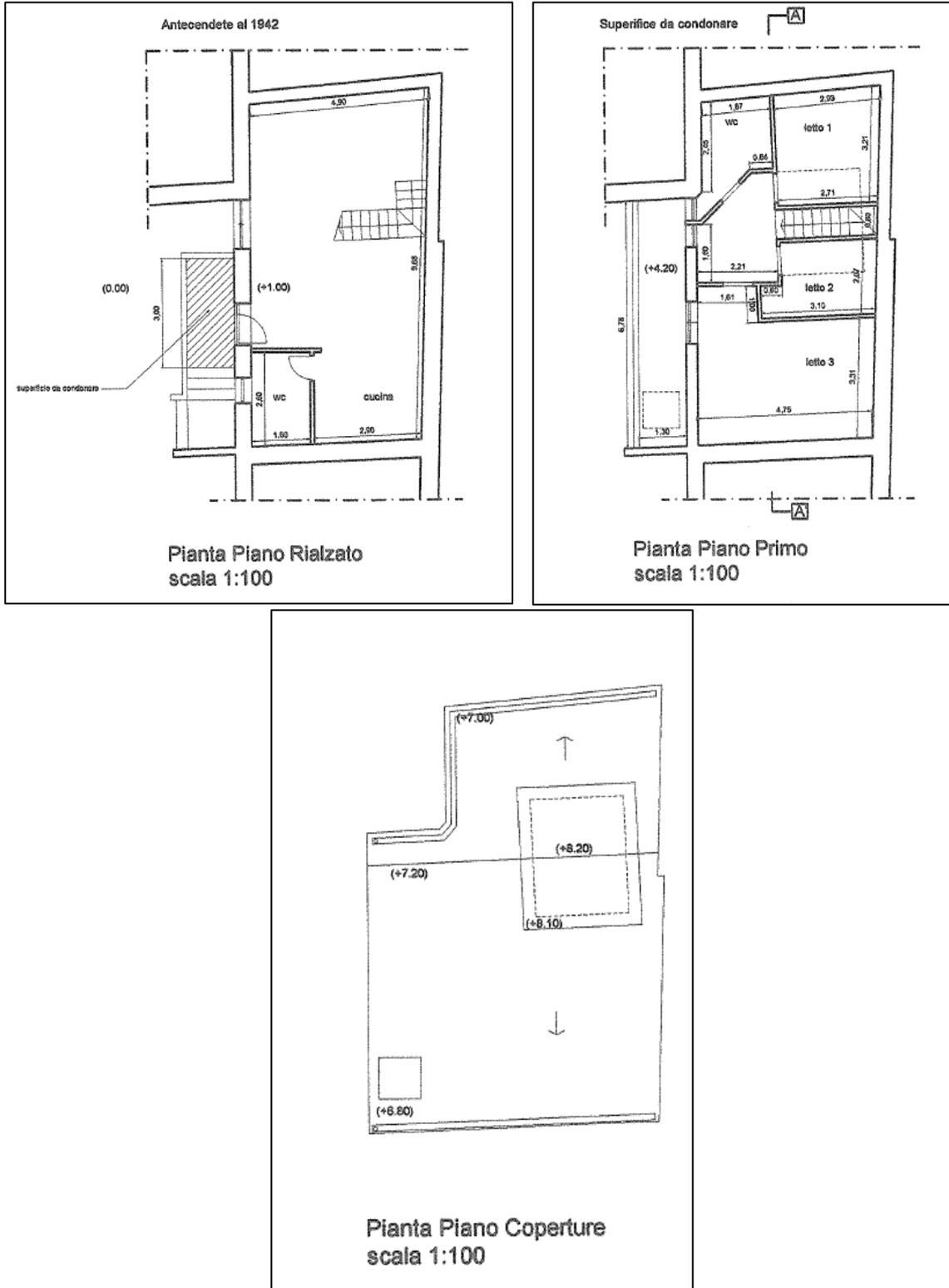
\* \* \*

Dall'esame della documentazione acquisita, si evince che il bene oggetto di vendita è stato realizzato senza alcun titolo edilizio e successivamente sanato in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 18521/SAN/95 del 2007, rilasciata in vista della domanda di condono edilizio del 28/03/1995, a firma del sig. ...OMISSIS... per un "appartamento per civile abitazione sito al primo piano e balcone al piano rialzato in Giugliano Vico Serpe n. 6 mapp. n. 240 del foglio 90".

Per quanto concerne il piano terra, invece, si precisa che dalla "*Perizia Giurata sullo stato e dimensione dell'opera ai sensi della ex legge 47 del 28/2/85 modificata con dd. ll. n. 649/94 e n. 684/94 e legge 724/94 art. n. 39 (e successive modifiche e integrazioni)*", allegata alla suddetta pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria e redatta dal Geom. ...OMISSIS... in occasione della presentazione dell'istanza di sanatoria da parte del sig. ...OMISSIS..., nel 08/03/1995, "*oggetto della presente consiste nel descrivere le opere abusive del 1° piano, mentre il piano terra risulta costruito prima del 1966*".

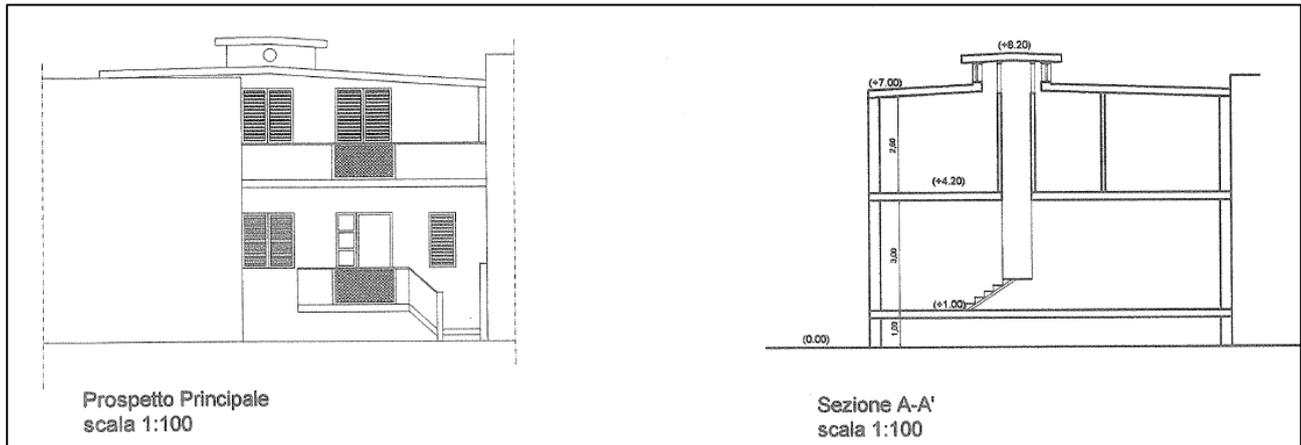
Si riportano di seguito i grafici allegati alla suddetta pratica nei quali sono evidenziate le superfici condonate; si evidenzia che tali elaborati riportano l'intera superficie dell'immobile (piano terra e primo piano) e costituiscono, pertanto, valido riferimento per effettuare una verifica sulla regolarità della configurazione rilevata.





Planimetrie allegate alla pratica di Concessione edilizia in Sanatoria n. 18521/SAN/95 del 2007



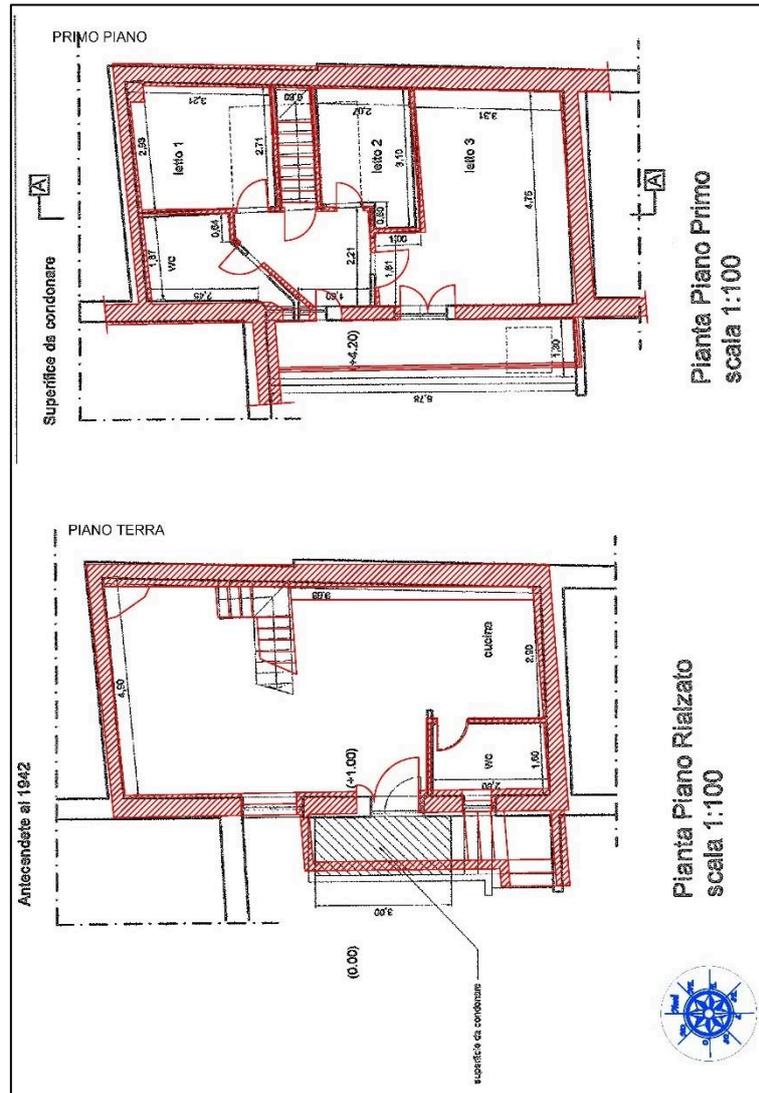


*Grafici allegati alla pratica di Concessione edilizia in Sanatoria n. 18521/SAN/95 del 2007*

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra le due planimetrie e che **l'immobile pignorato non presenta difformità rispetto alla superficie ed alla distribuzione interna autorizzate.**

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) (Cfr. All. 16 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata ai titoli abilitativi alla costruzione*).





*Sovrapposizione planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 18521/SAN/95 del 2007 (nero) – planimetria di rilievo (rosso)*

\* \* \*

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 € 500,00, 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 del secondo accesso effettuato in data 30/07/2020, la signora ...OMISSIS... ha dichiarato di risiedere senza titolo nell'immobile pignorato, insieme al marito ...OMISSIS... e ai due figli, e di corrispondere un canone mensile pari a € 200,00 ridotto del 50% a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19. A conferma di quanto dichiarato, su richiesta dello scrivente, la sig.ra ...OMISSIS... mostrava la bolletta della fornitura elettrica intestata al sig. ...OMISSIS... (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*).

Al riguardo, occorre precisare che anche la debitrice risulta residente presso il Comune di Giugliano in Campania al Vico Serpe n. 6, e dunque nell'immobile pignorato, come attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso il Comune di Giugliano in Campania (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Giugliano in Campania*).

\* \* \*

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'esecutata, al fine di verificare quanto dichiarato in sede di accesso.

In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio territoriale di Napoli in data 13/07/2020 ha comunicato che *"a nome della sig.ra ...OMISSIS... non risultano all'attualità contratti di locazione registrati né c/o lo scrivente Uff. né C/O altri Uff"* (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'abitazione oggetto della presente procedura di espropriazione.

\* \* \*

**STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., poiché l'immobile risulta attualmente occupato da terzi, sebbene in assenza di contratto di locazione, si riporta di seguito la stima del canone di locazione di mercato e quella di una eventuale indennità di occupazione.

Per l'individuazione del valore locativo, sono state esaminate le seguenti banche dati:

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2020 - ultimo aggiornamento;
- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 - ultimo aggiornamento;



- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni novembre 2020;
- 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.

**Quotazione 1:** Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A4 - Abitazioni di tipo popolare", per la quale l'OMI (I sem 2020 – ultimo aggiornamento) non riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B2 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio - Cfr. All. 18 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), è stato necessario considerare le quotazioni per immobili in categoria "A2 - Abitazioni di tipo civile". Per questi ultimi, il **canone** corrispondente ad una superficie commerciale lorda di circa **113,00 mq** può essere compreso tra € 360,00 e € 555,00 mensili. Secondo i valori indicati nella tabella di seguito riportata (Cfr. Testo "Solo Stime 2" di M. Curatolo e L. Palladino – Editore dei), le suddette quotazioni sono state poi divise per un coefficiente correttivo pari a 1,20 per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (A/4) rispetto a quella indicata nella quotazione dell'OMI (A/2), addivenendo ad un valore di compreso tra 2,67 e 4,08 €/mq x mese e, di conseguenza, ad un canone compreso tra **300,00 e 460,00 €/mese**.

1	2	3	4	5
Categoria catastale del fabbricato	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	I Coefficiente correttivo	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"

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)", si ottiene che il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € **360,00** mensili.

Quotazione 2: per quanto concerne le quotazioni della Borsa Immobiliare di Napoli per la zona "A2 – Giugliano", è possibile osservare che l'immobile oggetto della presente procedura risulta ubicato nella zona "Centro: Via Palumbo – P.zza Gramsci – Via Roma – Via Vitt. Veneto", che presenta una quotazione di locazione per le abitazioni in categoria catastale "A2 - Abitazioni di tipo civile" pari a 5,00 €/mq per mese (Cfr. All. 18 – Banca dati quotazioni immobiliari). Anche in tal caso, è necessario considerare che l'immobile pignorato rientra nella categoria catastale "A/4 – abitazioni di tipo popolare", e, pertanto, occorre omogeneizzare la suddetta quotazione dividendola per un coefficiente correttivo pari a 1,20, addivenendo ad un valore di **4,17 €/mq x mese**. 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 simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € **470,00** mensili.

Quotazione 3: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione (valore massimo) in stabili di 2° fascia ubicato nella zona definita "Centro Storico" del Comune di Giugliano in Campania, risulta pari a 3,03 €/mq mese (Cfr. All. 18 – 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 simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € **320,00** mensili.

Quotazione 4: Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle abitazioni e dei corrispondenti valori locativi:



Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 380,00	90	4,2	0,99	4,18	0,85	3,55
2	Immobiliare.it	€ 500,00	100	5,0	0,99	4,95	0,85	4,21
3	Immobiliare.it	€ 500,00	120	4,2	1,02	4,25	0,85	3,61
4	Immobiliare.it	€ 500,00	100	5,0	1,00	5,00	0,85	4,25
5	Immobiliare.it	€ 400,00	110	3,6	0,97	3,53	0,85	3,00
6	Immobiliare.it	€ 480,00	110	4,4	0,96	4,19	0,85	3,56
7	Immobiliare.it	€ 500,00	120	4,2	0,97	4,04	0,85	3,44
8	Immobiliare.it	€ 490,00	95	5,2	0,98	5,05	0,85	4,30
9	Immobiliare.it	€ 500,00	100	5,0	1,00	5,00	0,85	4,25
10	Immobiliare.it	€ 600,00	116	5,2	0,98	5,07	0,85	4,31
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>3,85</b>

*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, è un coefficiente di ragguglio calcolato pesando la superficie, il grado di finitura interna ed esterna, l'ubicazione e ulteriori differenze che possono risultare significative (ad esempio, la presenza di un posto auto);
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%.

Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno ai **€ 435,00 mensili**.

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un canone mensile per il lotto in questione pari a circa € 390,00 al mese, al quale si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 10% in ragione del mediocre stato di conservazione del bene e della necessità di effettuare lavorazioni di manutenzione straordinaria per risolvere le problematiche di tipo strutturale rilevate. Si addivene, in tal modo, ad un canone pari a circa **€ 350,00 al mese**.

Per quanto concerne l'indennità di occupazione da richiedersi all'occupante, è necessario applicare una decurtazione del 15% all'importo precedentemente determinato, al fine di tener conto di fattori quali la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo immediato del rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura o l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, addivenendo ad un valore di **300,00 €/mese**.



**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 sul medesimo bene pignorato, 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'esecutata che sull'immobile pignorato (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 09/06/2016) con l'attuale e con le precedenti 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 17/05/2016, trascritto il 09/06/2016 ai nn. ...OMISSIS... ed emesso dal Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli Nord contro la sig.ra ...OMISSIS... a favore di ...OMISSIS...;
  - l'**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** nascente da atto di mutuo per Notaio Dott. ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... del 22/01/2008, iscritta il 23/01/2008 ai nn. ...OMISSIS...;
- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) non sussistono **vincoli** di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici;
- e) come dichiarato dal legale della debitrice in occasione dell'accesso all'immobile, non sussistono **oneri condominiali**;
- f) non sussistono **servitù attive e passive**;
- 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 redazione dell'**A.P.E.**;
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale**, sia relativamente alla modifica dell'indirizzo in visura che all'aggiornamento della planimetria;
- 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 volontaria	€ 340,00
2	Regolarizzazione catastale	€ 500,00
3	A.P.E.	€ 200,00
4	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.540,00</b>

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 (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione catastale, per la redazione dell'A.P.E. e per la presentazione della pratica S.C.A. (punti 2, 3, 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 10/07/2020, 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.***

Come dichiarato dal legale della debitrice in occasione dell'accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*), per il bene pignorato non sussistono oneri condominiali.

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, 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 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. 18 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2020 - ultimo aggiornamento;
- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Napoli, I sem 2018 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni novembre 2020;
- 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:

<b>Affitto</b>								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 380,00	90	4,2	0,99	4,18	0,85	3,55
2	Immobiliare.it	€ 500,00	100	5,0	0,99	4,95	0,85	4,21
3	Immobiliare.it	€ 500,00	120	4,2	1,02	4,25	0,85	3,61
4	Immobiliare.it	€ 500,00	100	5,0	1,00	5,00	0,85	4,25
5	Immobiliare.it	€ 400,00	110	3,6	0,97	3,53	0,85	3,00
6	Immobiliare.it	€ 480,00	110	4,4	0,96	4,19	0,85	3,56
7	Immobiliare.it	€ 500,00	120	4,2	0,97	4,04	0,85	3,44
8	Immobiliare.it	€ 490,00	95	5,2	0,98	5,05	0,85	4,30
9	Immobiliare.it	€ 500,00	100	5,0	1,00	5,00	0,85	4,25
10	Immobiliare.it	€ 600,00	116	5,2	0,98	5,07	0,85	4,31
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>3,85</b>

Quotazioni locazione



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

3. 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);
4. 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 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:

<b>Vendita</b>								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 125'000,00	110	1136	0,96	1091	0,85	927
2	Immobiliare.it	€ 180'000,00	130	1385	0,99	1374	0,85	1168
3	Immobiliare.it	€ 168'000,00	115	1461	0,97	1417	0,85	1204
4	Immobiliare.it	€ 177'000,00	145	1221	0,97	1187	0,85	1009
5	Immobiliare.it	€ 159'000,00	160	994	1,06	1050	0,85	893
6	Immobiliare.it	€ 127'000,00	125	1016	1,01	1028	0,85	874
7	Immobiliare.it	€ 147'000,00	129	1140	0,98	1119	0,85	951
<b>PREZZO MEDIO</b>								<b>1003,8</b>

*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 “**A4 - Abitazioni di tipo popolare**”, per la quale l’OMI (I sem 2020 – ultimo aggiornamento) non riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita “**B2 – Centrale/CENTRO STORICO**” dall’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio - Cfr. All. 18 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), è stato necessario considerare le quotazioni per immobili in categoria “**A2 - Abitazioni di tipo civile**”. Per questi ultimi, il **canone** corrispondente ad una superficie commerciale lorda di circa **113,00 mq** può essere compreso tra € 360,00 e € 555,00 mensili. Secondo i valori indicati nella tabella di seguito riportata (Cfr. Testo “Solo Stime 2” di M. Curatolo e L. Palladino – Editore dei), le suddette quotazioni sono state poi divise per un coefficiente correttivo pari a 1,20 per tenere conto dell’effettiva tipologia dell’unità immobiliare in oggetto (A/4) rispetto a quella indicata nella quotazione dell’OMI (A/2), addivenendo ad un valore di compreso tra 2,67 e 4,08 €/mq x mese e, di conseguenza, ad un canone compreso tra **300,00 e 460,00 €/mese**.

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”

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 simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 360,00 mensili.

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 <sup>2</sup>
K1 = 0,80	da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>
K1 = 0,50	da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>
K1 = 0,30	da 120 m <sup>2</sup> fino a 150 m <sup>2</sup>
K1 = 0	oltre i 150 m <sup>2</sup>
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	
$K = (0,5 + 3 \times 0,50)/4 = 0,50$	

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: per quanto concerne le quotazioni della Borsa Immobiliare di Napoli per la zona "A2 – Giugliano", è possibile osservare che l'immobile oggetto della presente procedura risulta ubicato nella zona "Centro: Via Palumbo – P.zza Gramsci – Via Roma – Via Vitt. Veneto", che presenta una quotazione di locazione per le abitazioni in categoria catastale "A2 - Abitazioni di tipo civile" pari a 5,00 €/mq per mese (Cfr. All. 18 – Banca dati quotazioni immobiliari). Anche in tal caso, è necessario considerare che l'immobile pignorato rientra nella categoria catastale "A/4 – abitazioni di tipo popolare", e, pertanto, occorre omogeneizzare la suddetta quotazione dividendola per un coefficiente correttivo pari a 1,20, addivenendo ad un valore di **4,17 €/mq x mese**. 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 simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 470,00 mensili.

Quotazione 3: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione (valore massimo) in stabili di 2° fascia ubicato nella zona definita "Centro Storico" del Comune di Giugliano in Campania, risulta pari a 3,03 €/mq mese (Cfr. All. 18 – 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 simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a € 320,00 mensili.



Quotazione 4: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno ai € **435,00 mensili**.

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un canone mensile per il lotto in questione pari a circa € **390,00**; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.680,00.

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 € 3.276,00.

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 quattro 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:

<b>Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio</b>	<b>incrementi/ decrementi</b>
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	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell’edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso dell’immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione mediamente “**mediocre**”, in quanto sono presenti diffusi fenomeni di umidità e distacco di intonaco sia negli ambienti interni che sulle pareti esterne;
- si trova in una zona centrale del Comune di Giugliano in Campania, nella quale sono presenti attrezzature collettive ed attività commerciali a distanza pedonale;



- il fabbricato all'interno del quale si trova presenta la necessità di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per la messa in sicurezza;
- lo stesso non è panoramico e non è dotato di particolari caratteristiche di prospicenza e luminosità, in quanto presenta esclusivamente un affaccio sulla corte interna;
- presenta un mediocre grado di finitura interno;

si ottiene un saggio finale pari a 3,27%, 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:

$$V_{m1} = € 3.276 / 0,0327 = \text{circa } € 100.180,00$$

### Stima sintetica

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "A4 - abitazioni di tipo popolare", per la quale l'OMI (I semestre 2020 – ultimo aggiornamento) non riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B2 – Centrale/CENTRO STORICO" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio), sono state considerate le quotazioni relative ad immobili in categoria "A2 - Abitazioni di tipo civile" (Cfr. All. 18 - Banca dati quotazioni immobiliari), per i quali il **valore a metro quadro** per uno stato di conservazione "normale" può essere compreso tra 1.050,00 – 1.600,00 €/mq. Secondo i valori indicati nella tabella sopra riportata (Cfr. Testo "Solo Stime 2" di M. Curatolo e L. Palladino – Editore dei), le suddette quotazioni sono state poi divise per un coefficiente correttivo pari a 1,20 per tenere conto dell'effettiva tipologia dell'unità immobiliare in oggetto (A/4) rispetto a quella indicata nella quotazione dell'OMI (A/2), addivenendo ad un valore di compreso tra 875,00 e 1.330,00 €/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 1.030,00 €/mq; a tale quotazione, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5%, in ragione del mediocre stato di conservazione del bene, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **980,00 €/mq**;

Quotazione 2: per quanto concerne la Borsa Immobiliare di Napoli, per la zona "A2 – Giugliano – Centro: Via Palumbo – P.zza Gramsci – Via Roma – Via Vitt. Veneto" 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 1.400,00 €/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/4) rispetto a quella indicata dalla Borsa Immobiliare (A/2), addivenendo ad un valore di 1.1670,00 €/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 simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale", si aggira intorno a 1.095,00 €/mq; anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5%, in ragione del mediocre stato di conservazione del cespite staggito, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **1.040,00 €/mq**.

Quotazione 3: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione (valore massimo) in stabili di 2° fascia ubicato nella zona definita "Centro Storico" del Comune di Giugliano in Campania, risulta pari a 1.097,29 €/mq (Cfr. All. 18 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). Anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 5%, in ragione del mediocre stato di conservazione dell'abitazione, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **980,00 €/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 simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **1.000,00 €/mq**.

Pertanto, mediando i valori sopra determinati, si ottiene un valore pari a circa **1.000,00 €/mq**.

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

$$V_{m2} = (1.000,00 \text{ €/mq} \times 113,00 \text{ mq}) = \text{€ } 113.000,00$$

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:

$$V_m = (\text{€ } 100.180,00 + \text{€ } 113.000,00) / 2 = \text{circa € } 106.650,00$$

**valore di mercato del lotto pignorato**

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **945,00 €/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 %

In aggiunta, come già precisato, è necessario detrarre al valore di mercato sopra determinato anche i costi stimati per la messa in sicurezza dell'immobile, attraverso gli interventi dettagliatamente descritti in risposta al quesito n. 2, per un importo complessivo di **€ 9.161,08 IVA inclusa** (Cfr. All. 20 – *Stima dei costi per gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile*).

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	<b>€ 106.650,00</b>
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	<b>945,00 €/mq ca</b>
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5%	<b>€ 101.310,00</b>
oneri per la regolarizzazione catastale	<b>€ 500,00</b>
presentazione pratica SCA	<b>€ 500,00</b>
acquisizione A.P.E.	<b>€ 200,00</b>
lavori di messa in sicurezza (IVA inclusa)	<b>€ 9.161,08</b>
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
valore di mercato al netto delle decurtazioni	<b>€ 90.950,00</b>

**V<sub>MERCATO</sub> = € 90.950,00**

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:

$V_{asta} = € 82.000,00$
<b>DEBITO COMPLESSIVO: € 114.335,39 oltre spese e interessi</b> (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'esecutata ...OMISSIS...;
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, della sig.ra ...OMISSIS....

Dagli stessi si evince che:

...OMISSIS...



**ELENCO ALLEGATI:**

**...OMISSIS...**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 68 pagine (1 facciata) oltre n. 22 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.

Come disposto dal Magistrato con provvedimento del 26/09/2019, 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.

Pozzuoli, 13 novembre 2020

