



# Tribunale Ordinario di Napoli Nord

## III Sezione Civile

### Sezione EE.II.

Procedimento Giudiziale di "Vendita di Espropriazione Forzata disposta dall'Autorità Giudiziaria"

## Esecuzione Immobiliare RGE 428/2022

### Creditori Procedenti Pignoranti

La mandataria [REDACTED], e [REDACTED] cedente ha ceduto pro soluto e [REDACTED] ha acquistato con efficacia economica del 23/07/2008 tutti i crediti di [REDACTED] s.r.l., derivanti dai contratti di mutuo che alla data del 23/03/2003 erano di proprietà e che erano stati ceduti di volta in volta, a [REDACTED]

### CONTRO

Sig. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta

Esperto Stimatore CTU Ing. Salvatore Gambardella

Custode Giudiziario delegato alla vendita Dott. Giuseppe Mottola



## Sommario

PREMESSA-INCARICO -QUESITI	4
INCARICO E QUESITI	4
CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI	8
1. DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	9
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO	11
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO	16
4. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO	19
5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'	22
6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO	24
7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	28
8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE	32
9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE	33
10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI	33
11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	33
12. VALUTAZIONE DEI BENI	33
13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA	54
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE	54
CONCLUSIONI	55
ALLEGATI RELATIVI ALLE OPERAZIONI PERITALI	57
ALLEGATI RELATIVI AI QUESITI	57



• **TITOLO ESECUTIVO**

- Contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Paolo Scarnecchia del 07/12/2005 rep 52844 racc. n. 12886 con il quale [redacted] ha concesso ai sigg. [redacted] nato il [redacted] a Pozzuoli (NA) - C.F. [redacted] e alla sig.ra [redacted] ad Arzano (NA) - C.F. [redacted], entrambi residenti in [redacted] alla Via [redacted], un finanziamento di credito fondiario ex art. 38 e segg. del T.U. Bancario di cui al D.L/vo 385/1993 di € 85.000,00.
- Accollo Mutuo : Il sig. [redacted], per i diritti di 1/1 con atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Filippo Improta conveniva di acquistare l'immobile per € 60.535,16 interamente pagato con accollo della quota capitale residua, dopo il pagamento della rata scaduta il 07/07/2016 del mutuo di originari euro 85.000,00 concesso dalla [redacted] ai mutuatari [redacted] e [redacted] con atto a rogito del notaio Paolo Scarnecchia in data 7/12/2005 reg 52844 racc.12886, garantito da ipoteca di euro 170.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 14/12/2005 ai nn. 70917/2457.

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE TRASCRITTO:**

Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili con presentazione n. 11 del 11/11/2021 Reg.Gen. 55221 Reg. Part. n. 40729

**ISTANZA DI VENDITA del 11/01/2023**

**DECRETO DI NOMINA E FISSAZIONE UDIENZA EX ART 569 C.P.C. del 23/06/2023 notificato a mezzo pec in pari data.**

**COMPENDIO PIGNORATO**



**Appartamento per civile abitazione sito in Giugliano in Campania alla Via Degli Arenili o Via Del Mare censito nel C.F. del predetto Comune al Foglio 83 – Part. 259 sub 13 – P3 di vani 4 sc.A int. 10A.**

**ACCETTAZIONE INCARICO : deposito telematico del 27/06/2023**

**FISSAZIONE UDIENZA : 14/11/2023 ore 10:30**

**TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI : 07/10/2023**

**DEPOSITO TELEMATICO PERIZIA: 07/10/2023**

## PERIZIA ESPERTO SIMATORE

### PREMESSA-INCARICO

Per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 428/2022 del Tribunale Ordinario di Napoli Nord, ad istanza della società [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] del Foro di S. Maria C.V con – CF [REDACTED] (PEC : [REDACTED], il G.E. Dott. Alessandro Auletta designava, con decreto di fissazione dell'udienza ex Art. 569 C.P.C., quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Salvatore Gambardella, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 6737 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Napoli NORD al n. 859, con decreto notificato a mezzo pec in data 23/06/2023.

- a) Il CTU accettava l'incarico e depositava per via telematica "l'allegato 2 dell'atto di giuramento al predetto decreto" in data 27/06/2023.
- b) Il CTU depositava per via telematica il modulo di "Controllo Documentazione" in data 11/08/2023.

### QUESITI

Per il dettaglio del provvedimento d'incarico, si rimanda al documento emesso dal GE identificato con il n. 19474578s del 23/06/2023, di seguito i quesiti chiesti dal GE per la stesura della "due diligence immobiliare" finalizzata alla stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali.



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

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

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

*L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

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

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt.*



\_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ); PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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



*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

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

*L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

**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.** *In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la*



*residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.*

## **CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 01/08/2023 alle ore 11.30, con accesso all'immobile oggetto d'ispezione, previo regolare avviso scritto del nominato Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Mottola anch'egli presente all'accesso.

In tale circostanza, si accertava che l'immobile era occupato dal conduttore [REDACTED] [REDACTED] come evidenziato nell'allegato verbale sottoscritto dai presenti datato 01/08/2023, e si riscontrava l'effettivo utilizzo dell'appartamento stante la presenza di mobilio e oggetti vari.

L'accesso veniva effettuato alla presenza del suddetto conduttore, regolarmente identificato con carta d'identità in corso di validità, il quale confermava di avere titolo ad occupare l'immobile essendo locatario a titolo oneroso dell'immobile, comprovato dalla esibizione del contratto di locazione risultato regolarmente registrato come da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli come meglio di seguito documentato.

Dalle dichiarazioni del conduttore emergeva che come da contratto concordato versava mensilmente al proprietario l'importo di € 250,00 per la locazione e che non gli risultava la presenza di altre spese gestionali dell'immobile.

La visita si completava con rilievi metrici e riprese fotografiche dello stato e condizione degli ambienti interni dell'immobile, e veniva redatto regolare verbale sottoscritto dai presenti (**cf. Allegato A**).

Si elencano di seguito le attività svolte per il reperimento della documentazione utile per la risposta ai quesiti:

- 1) 12/07/23 dal Portale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Catasto Terreni e Catasto Urbano si estraevano:
  - a) stralcio di mappa catastale
  - b) visure storiche per immobile nel N.C.E.U. con relative planimetrie



- 2) 27/06/2023 si inviava richiesta di accesso agli atti, a mezzo pec (**cf. Allegato B**), al Settore Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (NA), al fine di acquisire copia dei titoli abilitativi per la verifica della regolarità urbanistica.
- 3) 13/07/2023 si incontrava il funzionario dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (NA), al fine di definire la documentazione oggetto della richiesta di accesso agli atti e a fissare i tempi di rilascio della stessa.
- 4) 19/07/2023 si effettuava l'accesso, prenotato telefonicamente, all'archivio Notarile di Napoli per ottenere copie autentiche di atti di compravendita del Notaio Dott. Proc. Paolo Scarnecchia, (**cf. Allegato 5.01**), e del Notaio Dott. Nicola Monda (**cf. Allegato 5.02**), previo pagamento degli oneri amministrativi come da quietanze allegate (**cf. Allegato C1**) e (**cf. Allegato C2**).
- 5) 28/07/2023 si effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di Giugliano in Campania per prendere visione del fascicolo inerente la Licenza Edilizia del fabbricato di cui fa parte l'immobile del debitore esecutato, previo pagamento con bonifico, di importo pari a € 100,00, intestato alla Tesoreria del predetto comune (**cf. Allegato D1**), e a fotocopiarne la parte considerata utile con rilascio della ricevuta per avvenuto pagamento (**cf. Allegato D2**).
- 6) 28/09/2023 si ritirava il materiale cartaceo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Napoli 2 dell'ispezione ipotecaria, previo pagamento dei diritti del servizio con rilascio della quietanza di pagamento n. 387/49 e della ispezione ordinaria n. NA 260723/3 riferita alla richiesta NA 260721 (**cf. Allegato E1**).
- 7) 03/10/2023 si ritirava copia del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pozzuoli Napoli 2, previo pagamento dei diritti mediante contrassegno telematico sostitutivo della marca da bollo di € 12,40 (**cf. Allegato F1**).

## RISPOSTA AI QUESITI

### **1. DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'appartamento, come da atto di pignoramento, costituisce una porzione immobiliare posta nel fabbricato sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) in Località Licola alla



Via del Mare, già Via degli Arenili, ubicato al piano terzo della scala "A" contraddistinto con il numero interno 10, composto da due vani ed accessori, censito al NCEU di detto comune (codice E054) al foglio 83 - part.IIa 259 - sub 13- categoria A/3 - classe 2 - vani 4.

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, si desume il diritto reale pignorato sull'appartamento corrispondente a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Allo scopo si riporta il prospetto sintetico del lotto:

UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	LOTTO
• <b>Piena proprietà</b> di un appartamento ubicato a piano terzo attico in Giugliano in Campania - Località Licola Via del Mare, già Via degli Arenili, censito al N.C.E.U. di detto Comune	<i>Foglio 83</i> <i>Particella 259</i> <i>Sub 24</i>	<i>LOTTO</i> <i>Unico</i>

L'immobile confina con un'unità immobiliare sub 102 e altra unità immobiliare, con corsello condominiale, vano scala, con affacci sulla Via Del Mare e su Via Tagliafuoco. Al fine dell'esatta geolocalizzazione del fabbricato, si riportano di seguito la mappa catastale, estratta dal server VMS dell'Agenzia delle Entrate attraverso il visualizzatore GeoMAPPE (CFR Allegato 1.01), sulla quale è indicata con linee rosse in grassetto la posizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, la grafica mostra la posizione e la geometria della particella di Catasto dei Terreni e dei fabbricati sovrastanti riferiti alla specifica porzione di foglio catastale.



## 2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è una costruzione per civili abitazioni composto da diciassette appartamenti distribuiti su tre piani, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) Località Licola alla Via Del Mare già Via degli Arenili, ricadente in zona G4, classificata "zona di bonifica e valorizzazione costiera" secondo il P.R.G. vigente del predetto comune, confinante a nord con Via Tagliafuoco ad est con Via del Mare a sud con la particella 76 edificata e ad ovest con particella fondiaria n. 1842 (cfr. Allegato 2.01 – Estratto di mappa catastale). Il luogo



dove è posto il fabbricato è caratterizzato sostanzialmente da un contesto urbano tipico di una litoranea, senza importanti infrastrutture e mezzi di comunicazione, se non la presenza di un servizio di mobilità su gomma che garantisce il trasporto per il collegamento con altri punti della regione, integrato da un servizio ferroviario metropolitano con la vicina stazione di Pozzuoli.

Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da strutture verticali in c.a. e da solai in latero c.a. con copertura a terrazza piana. La facciata esterna è rivestita da intonaco civile tinteggiato con colore chiaro e all'atto del sopralluogo, si presentava in discrete condizioni di conservazione per la presenza in diversi punti di distacchi d'intonaco.

L'accesso all'appartamento è consentito da un attraversamento di un'area condominiale, posta a piano terra con accesso da portone pedonale posto su Via Tagliafuoco snc, e da rampe di scale che portano al pianerottolo del terzo piano attico, dove trovano dislocazione tre appartamenti di cui il centrale, identificato con l'interno 10A, è quello in esame.

L'intera unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione, in esito all'accurata ispezione effettuata durante l'accesso all'immobile.

#### 1. Composizione dell'Immobile

L'immobile, identificato come unità negoziale 1, risulta una porzione immobiliare posta nel fabbricato sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) in Località Licola Via del Mare; censita al N.C.E.U. del su menzionato comune (codice E054) al foglio 83 – particella 259 – sub 13 piano terzo – categoria A/3 – classe 2 – vani 4 –superficie totale catastale 77 m<sup>2</sup> – escluse aree scoperte 66 m<sup>2</sup> – rendita € 320,20. L'immobile è posto al piano terzo primo attico di una palazzina realizzata con struttura portante, per quanto rilevabile intelaiata in c.a.

L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie totale di c.a. mq 77,00 comprensivi di 8,00 mq di aree scoperte, in perfetto allineamento con i valori delle superfici risultanti da visura storica catastale allegata alla presente e di altezza interna pari a m 3,00. Ai vari ambienti si accede attraverso un corridoio che separa una camera da letto con balcone, un bagno con finestra, di altra stanza con balcone e una cucina con balcone. L'appartamento è provvisto di due affacci con balconi sulla Via del Mare e sulla Via



Tagliafuoco. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e si presentano in discrete condizioni di manutenzione con vetro camera 4-8-4 mm con tapparelle esterne in plastica non tutte funzionanti. L'impianto elettrico è protetto da un centralino posto all'ingresso dell'appartamento con alimentazione da un misuratore ENEL non collegato alla rete, privo di codice identificativo (POD). L'impianto di riscaldamento è inesistente.

#### TABELLA A\_CALCULO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ambienti	Superficie utile netta mq	Superficie a base di calcolo Mq	Ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Ingresso	13,94	16,324		
Letto 1	18,20	21,51		
Letto 2	8,20	9,47		
bagno	4,80	5,660		
cucina	13,38	15,60		
<b>TOTALE</b>	<b>58,52</b>	<b>68,55</b>	<b>100%</b>	<b>68,55</b>
balcone		25,00	30%	7,5
balcone		7,00	10%	0,7
<b>TOTALE superficie a base di calcolo</b>				<b>76,75</b>

La superficie complessiva dell'appartamento è di mq 76,75, calcolata secondo il DPR 138/98, ovvero sommando al valore delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, le superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo (balcone). Ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile che generalmente viene calcolata "vuoto per pieno", dato dal "volume della parte in elevazione del fabbricato" (DPR 138/98), ne consegue il valore del volume totale pari a **205,65 mc considerando l'altezza dei vani pari a h = 3 m.**

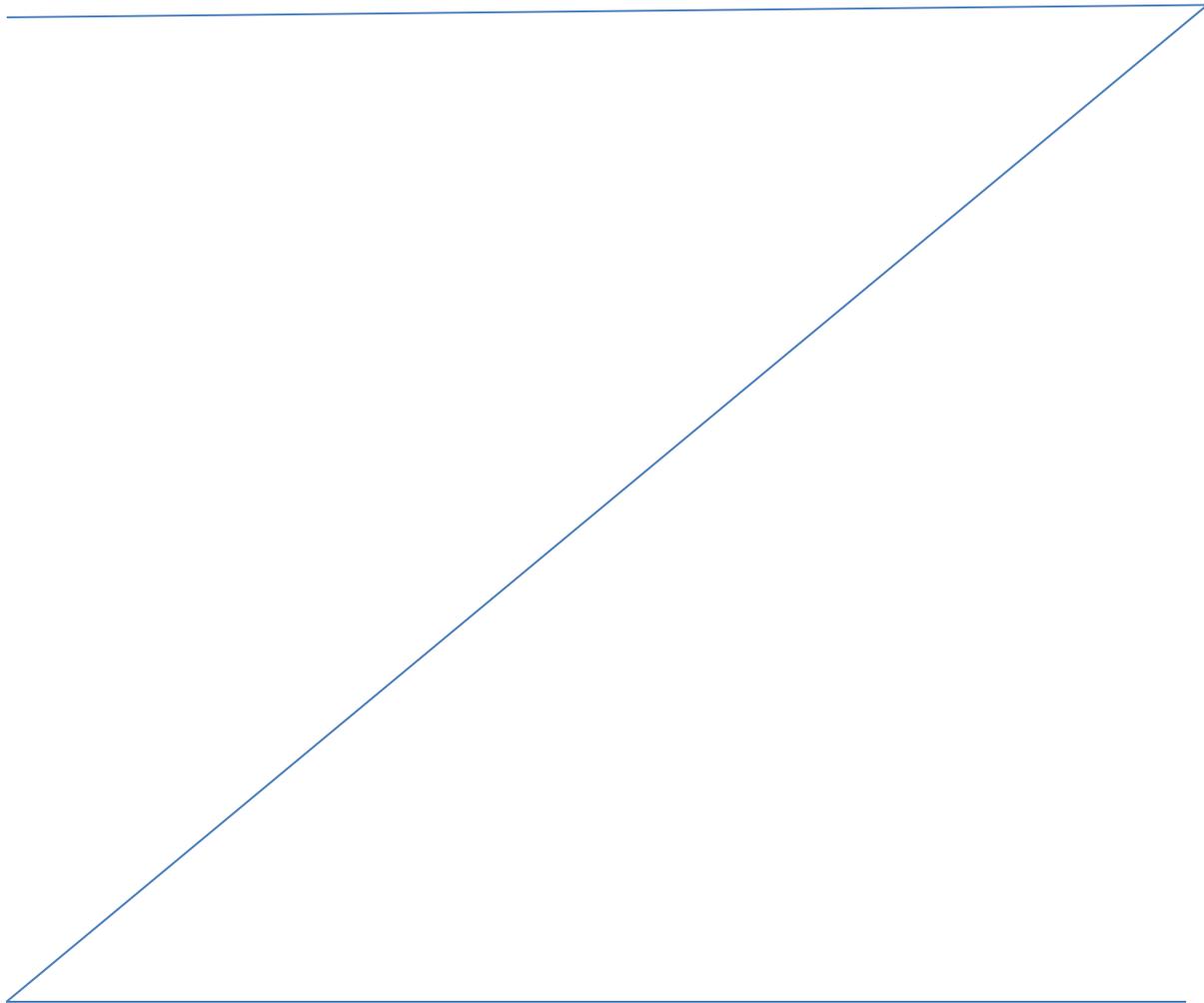
Dalla consultazione dell'atto di compravendita del Notaio Improta si riscontra un attestato di prestazione energetica, redatto il 10 luglio 2015 dall'ing. Giuseppe Sebastiano con classificazione dell'immobile in classe D, che avendo validità 10 anni e

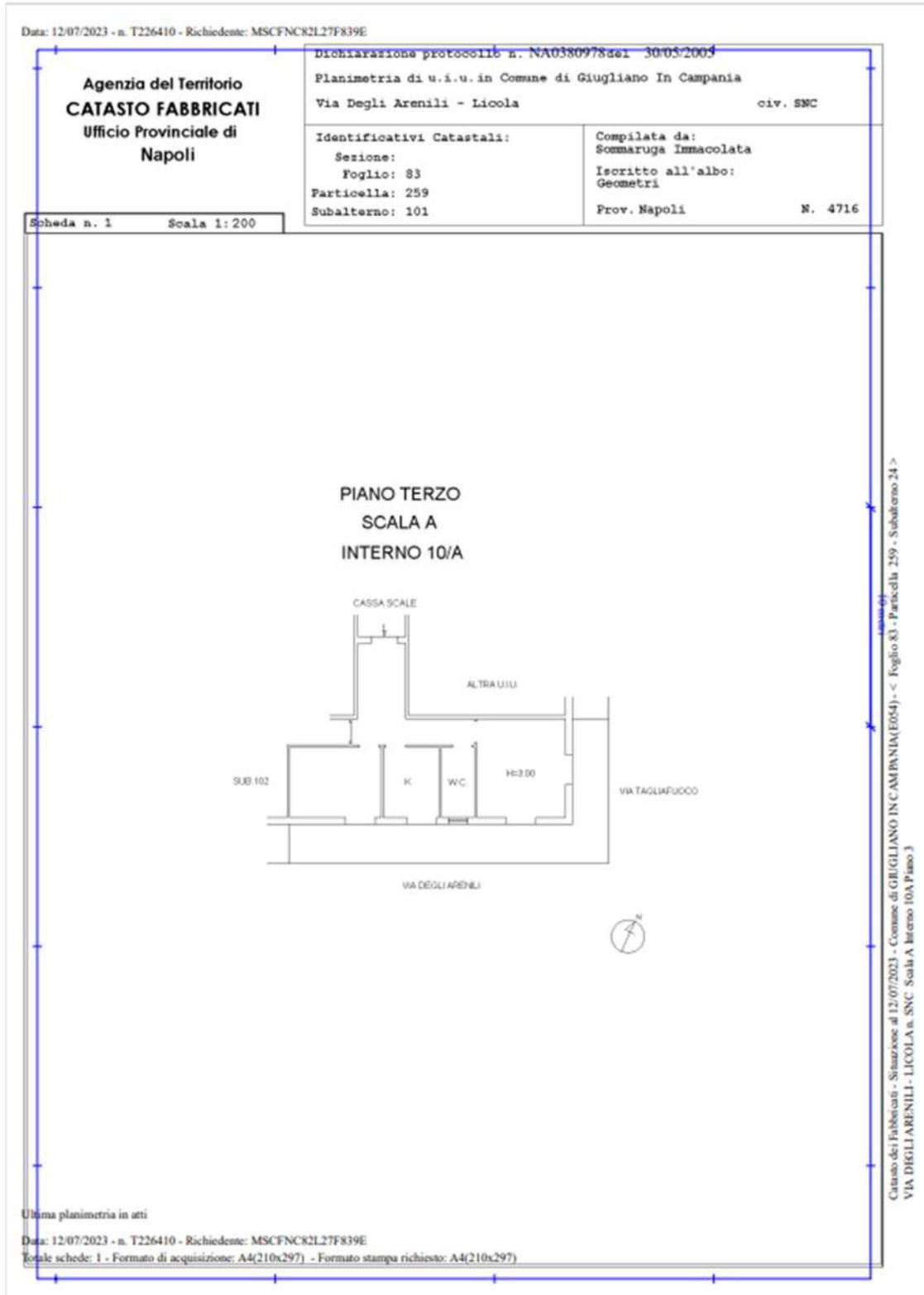


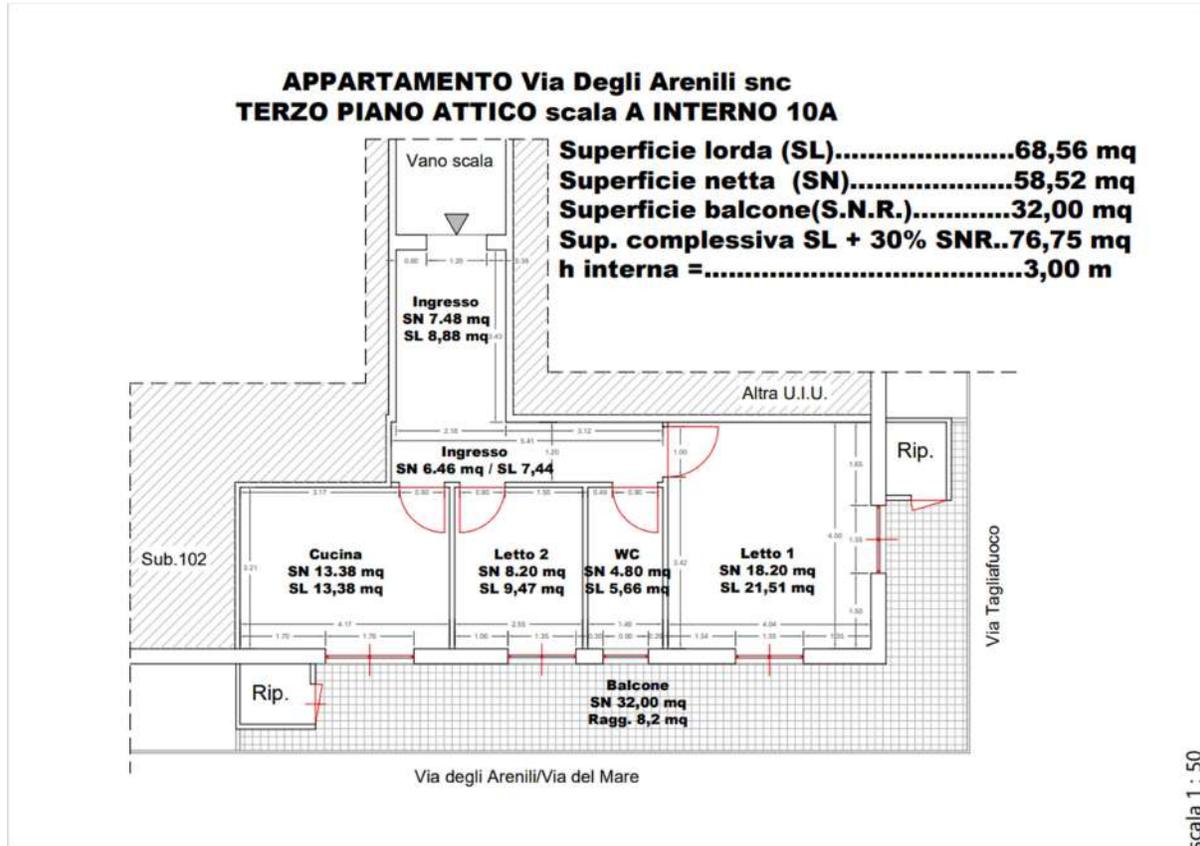
non essendoci state modifiche strutturali ai fini della dispersione energetica si ritiene possa considerarsi ancora valido per eventuale vendita dell'immobile.

Per l'intera palazzina, nella quale è posto l'immobile oggetto di pignoramento, non è costituito condominio, il che esclude ogni eventualità di spese pregresse gravanti sull'appartamento derivanti da approvazioni condominiali legate a manutenzioni straordinarie. Dal punto di vista elettrico, l'immobile è alimentato da un punto di consegna dell'energia elettrica con misuratore installato nell'androne della palazzina in apposito vano di potenza disponibile non accertata.

**Di seguito le planimetrie in formato ridotto di quanto autorizzato e dell'architettonico rilevato, in allegato quelle in formato esteso (*cf. Allegato 2.02*).**







### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - BENE PIGNORATO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento trovano corrispondenza con quelli emersi dalle indagini effettuate negli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto del Comune di Giugliano in Campania (NA), allo scopo si riporta una copia negli allegati della visura storica per immobile e relativa planimetria (cfr. **Allegato 3.01**).

Dall'analisi della visura storica per immobile si desume l'esistenza della regolarità catastale ancor prima del 1987, anno di meccanizzazione del catasto, dove l'impianto era intestato al costruttore del fabbricato sig. Laudiero Giuseppe, per poi seguire le regolari trascrizioni, fino all'acquisto a favore del Sig. [REDACTED] con atto registrato al catasto in data 09/11/2015.

Gli esiti dell'accurato sopralluogo mirati al rilievo di dati metrici e materiale fotografico effettuato sull'immobile e dallo studio della planimetria presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione catasto, consentono di verificare l'allineamento delle due planimetrie e di assicurare che l'appartamento è regolare sotto l'aspetto catastale,



tranne che per la presenza nella planimetria catastale di un'apertura di un vano nel corridoio, che trova spiegazione dal fatto che l'appartamento oggetto di pignoramento è stato oggetto di frazionamento, in quanto un vano della originaria consistenza veniva acquistato dal sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile confinante, a cui seguiva regolare registrazione all'UTE di Napoli con scheda del 17/01/1975 reg n. 37. con diritto di proprietà di 1000/1000.

In definitiva la difformità catastale riscontrata, seppur scaturita da interventi definiti locali, andrebbe sistemata ricorrendo alla prevista procedura di aggiornamento della scheda catastale mediante la presentazione di un nuovo "DOCFA" per allinearla allo stato di fatto, e contestualmente depositare la (CILA) in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA) con un aggravio di spesa di circa € 1.000,00 applicato per la sanzione amministrativa ai sensi dell'art.6 bis comma 5 DPR 380/01 s.m.i..

#### Abitazione a P3 attico sub 10A:

- allineamento della planimetria catastale allo stato di fatto dell'immobile e a quella dei registri immobiliari;

#### AGGIORNAMENTO CATASTALE

La quantizzazione dei costi necessari all'aggiornamento catastale, che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'esecutato , comprende:

#### VARIAZIONE PLANIMETRIA

compensi professionali di € 300,00 per n. 1 denuncia di variazione di fabbricato urbano mediante procedura DOCFA, compreso l'aggiornamento del relativo elenco immobili e la redazione dell'elaborato planimetrico

- tributi catastali e bolli (€ 50,00 + € 1,00 spese transazione telematica).

#### TOTALE ONERI AGGIORNAMENTO CATASTALE

€ 300,00 + € 51,00 = € 351,00 (arrotondato euro trecentocinquanta) oltreincombenti di Legge (CP e IVA)

#### VERIFICA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

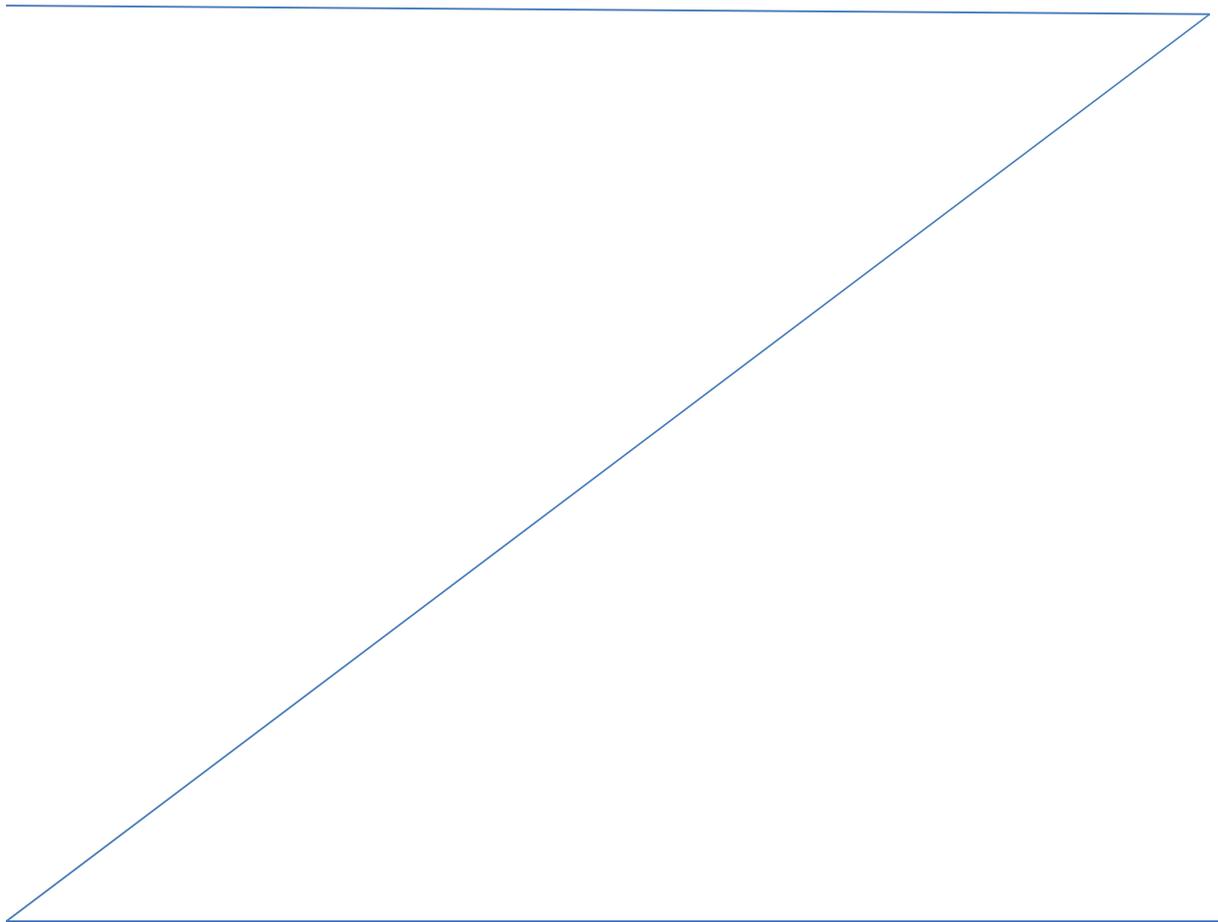


Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle medesime.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Allegato all'atto di compravendita a rogito Notaio dott. Filippo Improta del 27/07/2016 per l'unità immobiliare in esame, è depositato l' Attestato di Prestazione Energetica redatto il 10 luglio 2015 dall'ing. Giuseppe Sebastiano con appartenenza alla classe energetica D e di validità 10 anni e di conseguenza essendo la scadenza prevista nel 2025, non si rende necessario provvedere a riemettere uno aggiornato, essendo rimaste inalterate le caratteristiche dell'appartamento ai fini dell'elaborato.

Dal confronto della planimetria dello stato dei luoghi con quella catastale si rilevano differenze riconducibili sostanzialmente a modifiche interne, come rilevabile dai seguenti grafici.







quattro vani e accessori, confinate con l'appartamento sub 102 e altra unità immobiliare, con ballatoio, con cassa scala e con proprietà del sig. [REDACTED] censito nel N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania (NA) al Fogl. 83 p.IIa 259 sub. 24 categoria A/3 classe 3 vani 4 RC Euro 320,20. **L'immobile, per quanto accertato, è regolare per gli aspetti catastali, ad eccezione di una lieve difformità sanabile con l'adeguamento della planimetria catastale allo stato di fatto dell'appartamento. Di seguito il valore del bene dettagliatamente calcolato nel quesito 12.**

➤ **Valore base netto € 44.000,00.**

(il valore base d'asta dell'unità immobiliare è di € 39.600,00, comprensivo delle detrazioni di tutti gli oneri economici gravanti tuttora sul bene, per adeguarlo al libero mercato, oltre ad una decurtazione stimata del 10%).

Il fabbricato dove è posta l'unità immobiliare d'interesse, é autorizzato dal punto di vista urbanistico con la Licenza Edilizia n. 772/22 del 30/09/1967 rilasciata dal Comune di Giugliano, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da 43 vani e accessori da sorgere in località Licola Via del Mare, come al progetto allegato a firma dell'Arch. Pirozzi.

- Immobile - appartamento posto a piano terzo attico interno 10 di seguito le foto in formato ridotto.





Le foto in formato esteso sono riportate in allegato **(cfr. Allegato 4.01)**

## 5. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dalla certificazione allegata agli atti, relativa all'ispezione ipotecaria, e dall'atto di compravendita visionato presso l'Archivio Notarile di Napoli, è stato possibile accertare che l'esecutato sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] è titolare per la quota di 1/1 della unità immobiliare ad uso abitazione civile, di cui al pignoramento, sita in Giugliano in Campania (NA) Località Licola e censita in N.C.E.U al Foglio 83 Part. 259 Sub. 24 cat. A3 classe 3 consistenza due vani e accessori - indirizzo Via Del Mare già Via degli Arenili snc Piano terzo attico Interno 10. Il predetto immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio dott. Filippo Improta del 27/07/2016 rep. 108437/23249 trascritto in data 05/08/2016 al n. 28433 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti 1/2 e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Per la provenienza ventennale si è reso necessario acquisire i seguenti atti presso l'archivio Notarile di Napoli:



- Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito Notaio dott. Scarnecchia Paolo in Napoli del 07/12/2005 rep. 52843/12885 trascritto alla Conservatoria dei registri di Napoli II in data 14/12/2005 al n. 70916/38832, contro [redacted] a favore di [redacted] nato a [redacted] ( [redacted] il [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] in regime di comunione legale. Da tale atto risulta che l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 772 / 1966 rilasciata dal Comune di Giugliano e da questa informazione è stato possibile risalire alla copia della versione depositata nel predetto Comune di cui si allega copia previo pagamento di diritti di segreteria e di fotocopie.
- Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito Notaio Nicola Monda in Napoli del 23/09/1980 rep. 77682 trascritto alla Conservatoria dei registri di Napoli in data 10/10/1980 al n. 11728/C, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] a favore di [redacted] che accetta la piena proprietà.

L'accesso all'archivio Notarile di Napoli ha consentito di acquisire le copie conformi dei primi due atti notarili che sono riportati in allegato (cfr. Allegato 5.01 e cfr. Allegato 5.02), mentre l'atto di Compravendita a rogito del Notaio dott. Filippo Improta, con il quale l'esecutato avrebbe acquistato l'immobile per i diritti di piena proprietà, è stato soltanto consultato per verificarne il contenuto utile ai fini del procedimento di pignoramento in atto.

Dall'analisi degli atti e in particolare dalla certificazione rilasciata dalla dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia datata 14/02/2023, emerge che l'immobile oggetto di attestazione risulta essere di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e che a tutto il [redacted] risulta essere libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da trascrizioni ipotecarie e privilegi risultanti, ad eccezione delle seguenti formalità : Ipoteca volontaria n. 24573 del 14/12/2005 a favore di [redacted] e del pignoramento immobiliare n. 48436 del 23/12/2022 a favore di [redacted] con richiedente Avv. Vincenzo Romano Via Pezzella S. Maria C.V. (CE) contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Le indagini compiute allo scopo presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2, consentono di accertare che il bene oggetto di pignoramento corrisponde esattamente al bene pervenuto al sig. [redacted] a seguito di passaggi di proprietà ad intestatari



con perfetto allineamento con le intestazioni dei registri catastali e con i nominativi delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene.

## 6. REGOLARITA' DEL BENE EDILIZIO E URBANISTICO

Dall'esame degli atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA) con nota di riscontro rilasciata in data 13/09/2023 dal Dirigente dell'Area Tecnica del predetto comune (**Allegato cfr. 6.01 Certificazione di riscontro di accesso agli atti e Licenza Edilizia**), si evince che l'immobile censito al NCEU del predetto comune al foglio 83 particella 259 sub 24 è stato autorizzato con Licenza Edilizia 772/22 del 07/10/1967, rilasciata al sig. Laudiero Giuseppe per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da 43 vani e accessori da costruire in località Licola - Via del Mare.

### Storico:

La costruzione di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento risale verosimilmente al periodo 1967-1975 e il proprietario sig. Laudiero Giuseppe, con atto a rogito Notaio Carlo Morelli di Napoli del 26/02/1975 reg.to il 12/03/1975 al n. 886 e trascritto a Napoli 2 il 13/3/1975 ai nn. 4617/II047 cedeva al sig. [REDACTED] l'immobile riportato in catasto alla partita n. 4094 foglio 83 particella 259/14 sito in Via Tagliafuoco al 3 piano scala A int 10 cat A3 cl 3 vani 4,5, attuale appartamento oggetto di pignoramento, frutto di frazionamento in quanto un vano della originaria consistenza veniva acquistato dal sig. [REDACTED], proprietario dell'immobile confinante, a cui seguiva regolare registrazione all'UTE di Napoli con scheda del 17/01/1975 reg n. 37.1 con diritto di proprietà di 1000/1000. In seguito il sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Dott. Nicola Monda con sede in Napoli repertorio n. 41578 numero di registrazione 77682 del 10/10/1980, vendeva l'unità immobiliare alla sig.ra [REDACTED], nata a Napoli [REDACTED], la quale acquisiva il diritto di proprietà di 1000/1000. Dalla ricostruzione dei trasferimenti di proprietà ne scaturisce il motivo del disallineamento di quanto autorizzato dalla originaria licenza edilizia e riportato nella planimetria allegata alla stessa relativa alla pianta del piano tipo che è allegata alla presente, e alla difformità riscontrata nell'attuale planimetria catastale della presenza di un vano non più esistente allo stato di fatto. Tutto ciò per confermare che l'appartamento oggetto di pignoramento trova allineamento con le trascrizioni catastali in esito



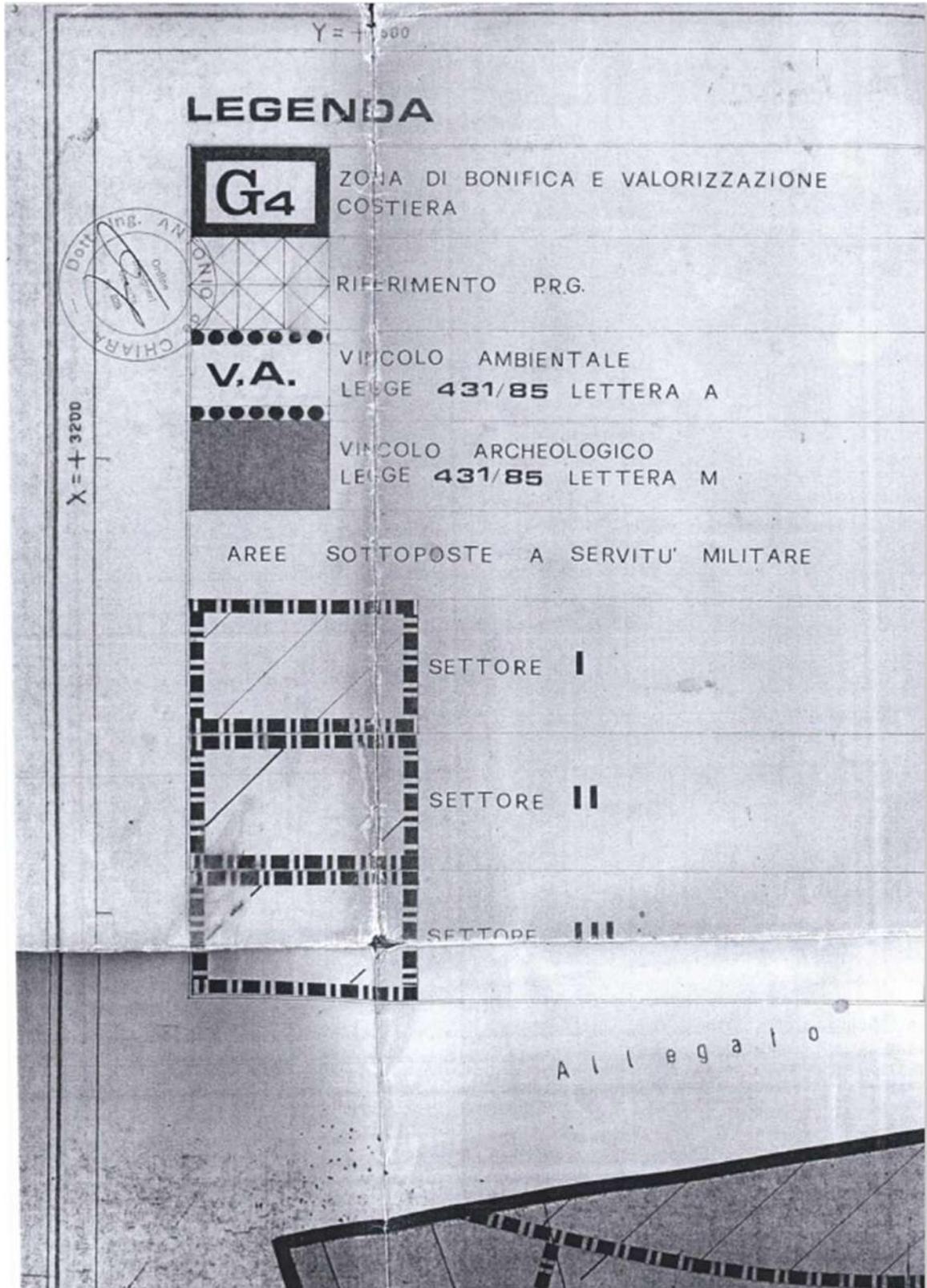
all'operazione della divisione di riallineamento indicata nella visura storica catastale con il n. 37.1/1975. L'allineamento della planimetria catastale come meglio sarà argomentato di seguito, va sicuramente sistemata insieme alla diversa distribuzione attuale dei vani interni.

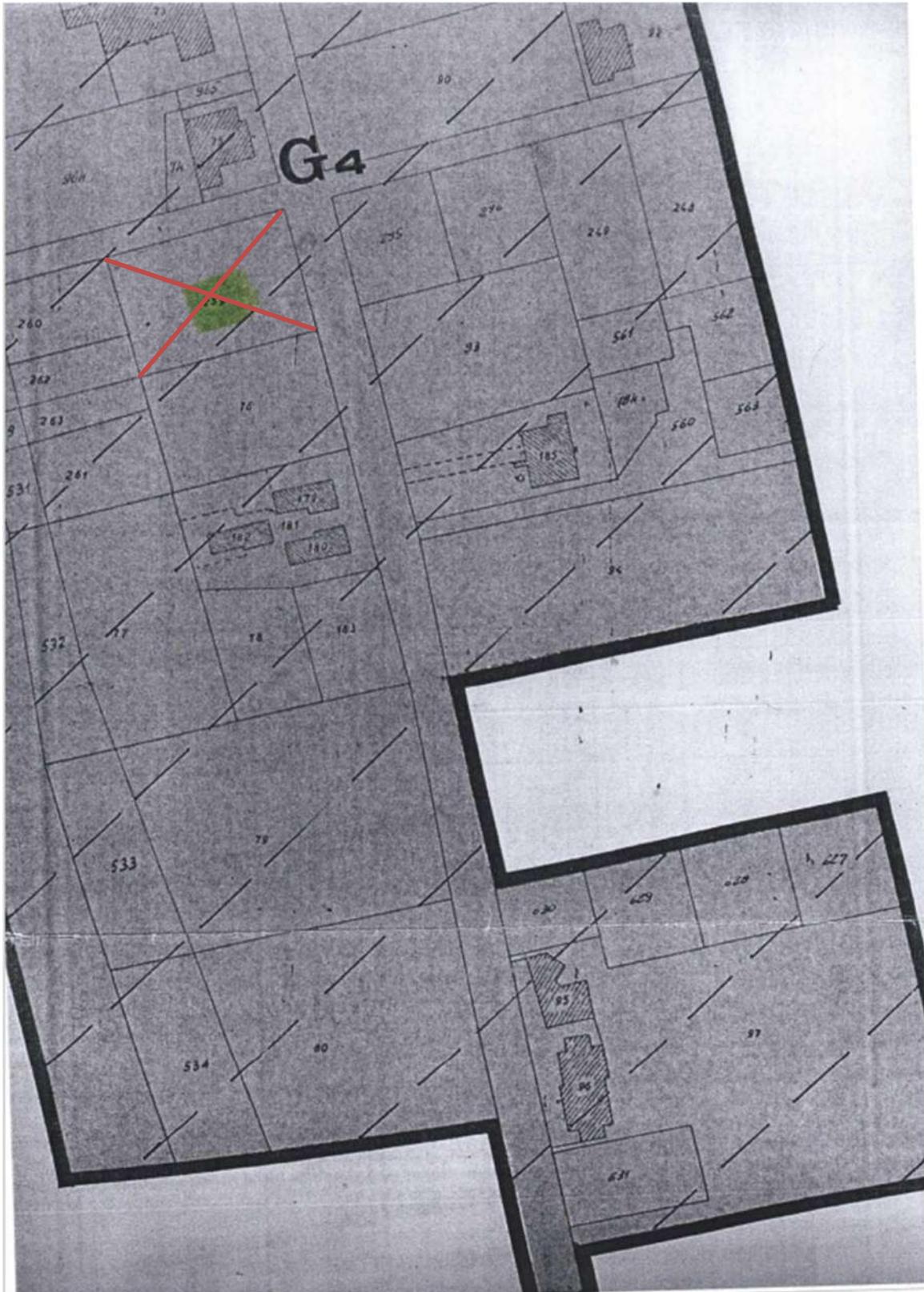
### Attuale:

La porzione immobiliare è situata all'interno di un fabbricato posto nella "zona G4 - Zona di Bonifica e Valorizzazione Costiera secondo il P.R.G. del Comune di Giugliano ed è di proprietà dell'esecutato XXXXXXXXXX

Di seguito l'estratto di mappa catastale e il grafico di zonizzazione:









'analisi della documentazione allegata alla Licenza Edilizia 772/22 del 1967 consente di appurare che la porzione immobiliare identificata con il sub 24, oggetto di pignoramento, è conforme ai grafici di progetto tenuto conto del successivo frazionamento per scorporo di un vano dalla originaria consistenza a favore dell'appartamento a fianco di proprietà del sig. [REDACTED] e che risulta rilasciata dichiarazione di nulla osta di certificazione di abitabilità da parte della Prefettura di Napoli con documento datato 19 gennaio 1968.

L'unica anomalia che si riscontra analizzando i grafici allegati alla Licenza Edilizia è riconducibile al frazionamento consistito nello scorporo dall'originaria consistenza di un vano e accorpato all'appartamento adiacente, contraddistinto con sub 102. La difformità in ogni caso non compromette assolutamente la libera commerciabilità del bene.

## 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di pignoramento, è attualmente **OCCUPATO dal conduttore**, come evidenziato nel verbale di sopralluogo, datato [REDACTED], stilato alla presenza della sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] intestatario del contratto di locazione, risultato poi regolare dalla copia acquisita presso L'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli, registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento. L'immobile é occupato da persone e da cose e gli ambienti interni si presentano in discreto stato di conservazione.

All'atto del sopralluogo, il succitato conduttore forniva copia del contratto di affitto.

Tanto premesso, dalla successiva verifica della documentazione in atti, in merito alla locazione dell'appartamento, sono emersi i seguenti elementi che sinteticamente si espongono in forma tabellare :

UNITA' NEGOZIALE 1 • Appartamento per civile abitazione, sito in Giugliano in Campania Località Licola (E054) alla Via Del Mare già Via degli Arenili snc, riportato nel C.F. Foglio 83 - Part. 259 sub 24- P3 attico - Cat A/3 - CL 3 di vani 4 RC 320,20, superficie totale mq 76,75 - superficie coperta mq 68,55.

Tipologia Contratto	Locatore	Conduttore	Durata locazione	Canone	Registrazione
---------------------	----------	------------	------------------	--------	---------------



Locazione ad uso abitativo			Anni 3+2  Dal 20/03/2018  Al 20/03/2021	€3.000,00  /anno  €250,00  /mese	Agenzia Entrate ufficio territoriale di Pozzuoli acquisito con protocollo 18041909231340648 del 19/04/2018
----------------------------------	--	--	---	--	---

Dai risultati delle indagini effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Pozzuoli è emerso, come da allegato (**CFR Allegato 7.01 copia conforme contratto di locazione**), che la registrazione del contratto era stata regolarmente effettuata in modalità telematica senza deposito del testo del documento, che consentiva di riscontrare condizioni perfettamente coerenti a quelle contenute nella copia fornita dal conduttore [redacted] in merito alla durata della locazione e del relativo corrispettivo, seppure alla data della richiesta non risulta presente l'addebito sul conto corrente bancario. Il contratto sostanzialmente è a uso locativo regolamentato dall'articolo 2923 del Codice Civile e dalla data di registrazione emerge che la locazione non è **opponibile** alla procedura di pignoramento, essendo il contratto di locazione scaduto il 20/03/2021".

Detto ciò, la tipologia di contratto di locazione in esame rientra nella casistica di **"immobile occupato da soggetti terzi con titolo non è opponibile alla procedura di pignoramento"** e pertanto, oltre alle acquisizioni del certificato storico di residenza dell'occupante e di copia conforme del contratto di locazione rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Caserta con accesso datato 22/09/2023 preceduto da prenotazione telematica, come da allegato, si effettua di seguito la verifica del canone di locazione:

L'immobile si classifica in una fascia media dei fattori che caratterizzano lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, per avere una vista sul mare mentre per gli aspetti legati allo stato di conservazione, l'appartamento versa in discrete condizioni, il tessuto urbano locale è mediocre e la valutazione tipo morfologica consente di accertare la presenza di numerosi vuoti urbani. I dati dell'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie delle Entrate riferiti alla locazione di abitazioni civili per la fascia Litoranea Varcaturò / Licola oscillano tra un minimo 2,2 ad un massimo 3,2 €/mq x mese e i motivi sopra esposti confermano, al fine di una equa valutazione del canone, la scelta di un valore medio ossia di 2,5 €/mq x mese



Di seguito la tabella OMI riferita alle quotazioni degli immobili per il Comune di Giugliano in Campania ubicati sulla Fascia Litoranea Licola – Varcaturò:

Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
Provincia: NAPOLI  
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA  
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA LICOLA-VARCATURÒ  
Codice zona: E3  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	730	L	1,5	2,3	L

Stampa      Legenda

GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Zona: E3 Semestre: 20222

Via Licola Mare  
Via Domitiana  
Via Vic  
SP25

1000m

geopoi®

Dall'indagine riferita all'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie delle Entrate) ne scaturisce un valore di locazione per abitazioni civili di 2,5 euro/m x mese pari a:

$$\text{mq } 80,00 \times \text{€ } 2,5 \text{ mq} = \text{€ } 200,00 \text{ importo mensile, pari a € } 2.400,00 \text{ annui.}$$

Al fine di approfondire il caso studio si è fatto ricorso all'indagine di mercato attraverso la consultazione della banca dati del Borsino Immobiliare della Agenzia delle Entrate e l'unico annuncio che si fa al caso di studio il seguente:



The screenshot shows a real estate listing on the 'immobili ovunque' website. The listing is for a 'Trilocale in Via madonna delle grazie, Giugliano In Campania, 1 bagno'. It features a photograph of a yellow building with a balcony. The listing details include: 150 m² Superficie, 3 Locali, 1 Bagno, and a monthly rent of 550 €/mese. The code of the announcement is aa207. The description states that the apartment is located in Via madonna delle grazie in the comune of Giugliano in Campania (NA), has one bathroom, and a total surface area of 150 square meters. The energy class is G and the condition is good. A 'VEDI SU MAPPA' link is provided at the bottom of the listing.

Dall'indagine degli annunci del borsino immobiliare di AGE, ne scaturisce un valore a mq di circa 3 euro/mq x mese, ovvero tendente al massimo stimato da OMI, il che lascia desumere che trattasi di appartamenti da qualificare in ottimo stato di conservazione sia dal punto di vista manutentivo sia di autonomia funzionale.

Per quanto in precedenza argomentato, il valore del canone di locazione dell'appartamento sito in Via Del Mare in Giugliano in Campania Napoli, oggetto di pignoramento, è di:

**€ 200,0 / mensili, pari a € 2.400,00 annui.**

Essendo il canone di locazione non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, si può senz'altro ritenere che Il contratto di affitto concordato tra locatore e conduttore non possa essere definito a canone vile, condizione che viene richiesta ad ogni vendita forzata con immobile locato.

**Il valore più adeguato della locazione dell'appartamento, oggetto di pignoramento, è di € 200,00/mensili.**

Il valore così determinato, complessivamente allineato al prezzo pattuito tra le parti del contratto di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento, e peraltro allineato ai valori scaturiti da metodi integrativi, consente di escludere l'ipotesi di inadeguatezza.



## 8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'indagine effettuata presso la sede Provinciale di Napoli 1 della Conservatoria dei registri in merito alla ispezione ipotecaria per immobile con rilascio del documento n. NA 260723/3 del 28/09/2023 (cfr. Allegato 8.01) ha consentito di accertare le seguenti formalità gravanti sull'immobile:

1. Ipoteca volontaria con iscrizione del 14/12/2005 - Registro particolare 24573 Registro Generale 70917 Pubblico Ufficiale Scarnecchia Paolo repertorio 52844/12886 dello 07/12/2005 n. 24573 scaturita dalla concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED]
2. Trascrizione del 23/12/2022 Registro particolare 48436 Registro generale 63124 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Napoli Nord repertorio 12534/2022 del 02/12/2022 per atto esecutivo Cautelare per Pignoramento immobili scaturita dall'atto di pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Roma, richiedente Avv. Vincenzo Romano Via Pezzella n. 24 S. Maria C.V. (CE) contro [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED]

Dal piano di zonizzazione del Comune di Giugliano si apprende che l'area di cui fa parte il FABBRICATO in attestazione, in data successiva al rilascio della licenza edilizia, rientrava in una zona classificata G4, ovvero "Zona di bonifica e Valorizzazione Costiera" in virtù della Legge 431/85, c.d. Legge Galasso, lettera A ai fini del vincolo ambientale e della lettera M ai fini del vincolo archeologico, oltre ad essere area sottoposta a servitù militare. La predetta legge ha introdotto sostanzialmente, a livello normativo tutele sui beni paesaggistici e ambientali, fissando le regole per ottenere le necessarie autorizzazioni per l'edificazione su terreno vincolato o per apportare modifiche ad appartamento sottoposto a vincolo paesaggistico, sicuramente più complesse per aree che presentano caratteristiche di appartenenza a vincoli di carattere ambientale e paesaggistico. **Nella fattispecie i vincoli gravanti sulla zona in cui risiede il FABBRICATO in attestazione non compromettono la commerciabilità del bene oggetto del pignoramento, essendo il FABBRICATO regolare sotto l'aspetto urbanistico e autorizzato**



**con licenza edilizia nonché di certificato di abitabilità rilasciata dalla Prefettura, risalente ad epoca antecedente alla entrata in vigore della predetta legge.**

L'allegato (CFR Allegato 8.02), estratto dal piano di zonizzazione del Comune di Giugliano riporta i grafici da cui si rilevano i vincoli dell'area su cui attualmente è situato il FABBRICATO oggetto di indagine.

L'allegato (CFR Allegato 8.03), estratto dal sistema informativo SITAV presente su WEB per il Comune di Giugliano, riporta i grafici da cui si rileva che l'area su cui è stato realizzato l'immobile non è sottoposta a rischi idraulici e a vincoli paesaggistici e archeologici.

Si esclude la presenza di altri vincoli che possono riguardare cessioni di cubatura - di suolo demaniale e gravato da censo, livello, uso civico o altro peso.

#### **9. VERIFICA DI SUOLO DEMANIALE**

Il FABBRICATO di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, non ricade su suolo demaniale e che non sussistono, allo stato attuale, provvedimenti di declassamento e né in corso di emissione.

#### **10. VERIFICA ESISTENZA PESI OD ONERI**

Il suolo su cui è stato edificato l'intero FABBRICATO non è a rischio idrogeologico, da quanto risulta dall'Autorità di Bacino della Regione Campania, non è di interesse artistico o storico e non risulta patrimonio indisponibile/inalienabile. Non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso.

#### **11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

Le informazioni acquisite dal locatore all'atto dell'accesso all'immobile, hanno consentito di accertare che l'immobile è utilizzato esclusivamente dal locatore e di escludere la presenza di debiti pregressi a livello condominiale.

#### **12. VALUTAZIONE DEI BENI**

L'unità immobiliare oggetto di stima, come descritto nei paragrafi precedenti, è posta in un FABBRICATO situato nel Comune di Giugliano strutturalmente in C.A. con ingresso condominiale sulla Via Tagliafuoco snc.



Si definiscono e dettagliano di seguito tutte le valutazioni effettuate.

## PREMESSE

Il calcolo del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato è stato effettuato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali ed in particolare, è stato utilizzato il metodo del confronto diretto MCA (Market Comparison Approach)

Il Market Comparison Approach si basa sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione (definito subject, ossia soggetto) con immobili simili (comparabili).

La metodologia richiede la rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei comparabili e prevede degli aggiustamenti sistematici, attraverso l'utilizzo di indici di correzione, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

È quindi, necessario, formare un buon campione di studio e maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di valutazione della stima.

Si ritiene, in base a diversi studi in materia, che tre sia il numero minimo di comparabili necessari per l'applicazione di tale metodologia.

L'intero procedimento segue diverse fasi che, possono essere definite come di seguito:

### **1. Analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili**

L'individuazione dei comparabili avviene all'interno del segmento di mercato di riferimento in cui rientra anche l'immobile oggetto di stima.

### **2. Rilevazione dei dati immobiliari e individuazione delle caratteristiche da comparare**

All'interno del segmento di mercato si considerano i comparabili individuati e per essi vengono rilevati i dati immobiliari e le caratteristiche indispensabili ai fini della stima.

Le caratteristiche immobiliari che determinano gli elementi di confronto possono essere quantitative, come ad esempio la superficie, o qualitative, come la panoramicità e il tipo di affaccio.

Le stesse vengono valutate con scale di misurazione e con la definizione di specifici punteggi.



La scelta delle caratteristiche di cui tener conto per l'analisi dell'immobile oggetto di stima e dei comparabili e sulle differenze intercorrenti fra essi, tenendo in considerazione il segmento di mercato e le richieste più frequenti di venditori e compratori.

### 3. Test di ammissibilità e compilazione della tabella dati

La compilazione delle schede sintetiche descrittive degli immobili permette di avere un prospetto generale dei beni comparati (comparables) e del subject. In esse vengono indicati, insieme all'ubicazione del bene con descrizione del relativo contesto di localizzazione, i dettagli strutturali e le caratteristiche degli immobili.

Si esegue, quindi, un test di verifica per cui si dirà ammissibile un'unità o un immobile il cui prezzo di mercato rientri fra un definito valore minimo e massimo.

La compilazione della tabella dati, che prende in considerazione i valori e le caratteristiche precedentemente individuate, traducendole in misurazioni e punteggi, ha lo scopo di evidenziare il grado di similarità dei comparabili e del subject e permette la determinazione dei prezzi marginali delle varie caratteristiche.

Schematicamente la tabella dati riporta le seguenti indicazioni:

<i>Tabella dei dati rilevati (valore di mercato)</i>					
<i>Prezzo e caratteristiche</i>	<i>Immobile Comparabile 1</i>	<i>Immobile Comparabile 2</i>	<i>...</i>	<i>Immobile Comparabile m</i>	<i>Immobile da valutare (subject)</i>
<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Prezzo 1</i>	<i>Prezzo 2</i>	<i>...</i>	<i>Prezzo m</i>	<i>...</i>
<i>Caratteristica A<sub>1</sub></i>	<i>C<sub>RT11</sub></i>	<i>C<sub>RT12</sub></i>	<i>...</i>	<i>C<sub>RT1m</sub></i>	<i>C<sub>RT1</sub></i>
<i>Caratteristica A<sub>2</sub></i>	<i>C<sub>RT21</sub></i>	<i>C<sub>RT22</sub></i>	<i>...</i>	<i>C<sub>RT2m</sub></i>	<i>C<sub>RT2</sub></i>
<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	<i>...</i>	
<i>Caratteristica A<sub>n</sub></i>	<i>C<sub>RTn1</sub></i>	<i>C<sub>RTn2</sub></i>	<i>...</i>	<i>C<sub>RTn2m</sub></i>	<i>C<sub>RTn</sub></i>

### 4. Determinazione dei prezzi marginali

Il prezzo marginale è l'apprezzamento economico che il mercato immobiliare attribuisce alle diverse caratteristiche differenziali.



Esso rappresenta l'aggiustamento monetario da apportare al prezzo in funzione della diversa quantità della caratteristica considerata e può essere applicato in termini di valore o in termini percentuali.

Tenendo conto dei prezzi marginali si rendono paragonabili gli immobili presi in esame, in modo da ottenere un valore attendibile di stima per il bene oggetto di analisi.

La tabella dei prezzi marginali si presenta come segue:

<b>Tabella dei prezzi marginali</b>					
<b>Caratteristica</b>	<b>Comparabili</b>				
	<b>Coeff. <math>k</math> o valore economico</b>	<b>Comp. 1</b>	<b>Comp. 2</b>	<b>...</b>	<b>Comp. <math>m</math></b>
		<b>Prezzo marginale</b>	<b>Prezzo marginale</b>	<b>...</b>	<b>Prezzo marginale</b>
<i>Caratteristica <math>A_1</math></i>	$K_1$	$C_{RT11}$	$C_{RT12}$	...	$C_{RT1m}$
<i>Caratteristica <math>A_2</math></i>	$K_2$	$C_{RT21}$	$C_{RT22}$	...	$C_{RT2m}$
...	...	...	...	...	...
<i>Caratteristica <math>A_n</math></i>	$K_n$	$C_{RTn1}$	$C_{RTn2}$	...	$C_{RTnm}$

## 5. Redazione della tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella riporta le caratteristiche considerate, il prezzo di mercato, la differenza fra i valori stimati per l'immobile da valutare e i comparabili e, infine, i prezzi corretti.

Questi ultimi derivano dalla somma algebrica delle correzioni ottenute come prodotto fra prezzo marginale e differenza per l'ennesima caratteristica fra subject e comparable.

Di seguito si riporta direttamente il prospetto dei prezzi corretti, dove  $(C_{RTn} - C_{RTn1})$  rappresenta la differenza in termini di punteggio o quantità (fra immobile oggetto di stima e comparabile) della caratteristica considerata e  $\Delta p_{n1}$  è la correzione del prezzo della stessa caratteristica.



<b>Calcolo dei prezzi corretti</b>				
<b>Prezzo e caratteristiche</b>	<b>Immobile Comparabile 1</b>	<b>Immobile Comparabile 2</b>	...	<b>Immobile Comparabile m</b>
<i>Prezzo di mercato</i>	<i>Prezzo 1</i>	<i>Prezzo 2</i>	...	<i>Prezzo m</i>
<i>Caratteristica A<sub>1</sub></i>	$(C_{RT1} - C_{RT11}) \cdot \Delta p_{11}$	$(C_{RT1} - C_{RT12}) \cdot \Delta p_{12}$	...	$(C_{RT1} - C_{RT1m}) \cdot \Delta p_{1m}$
<i>Caratteristica A<sub>2</sub></i>	$(C_{RT2} - C_{RT21}) \cdot \Delta p_{21}$	$(C_{RT2} - C_{RT22}) \cdot \Delta p_{22}$	...	$(C_{RT2} - C_{RT2m}) \cdot \Delta p_{2m}$
...	...	...	...	...
<i>Caratteristica A<sub>n</sub></i>	$(C_{RTn} - C_{RTn1}) \cdot \Delta p_{n1}$	$(C_{RTn} - C_{RTn2}) \cdot \Delta p_{n2}$	...	$(C_{RTn} - C_{RTnm}) \cdot \Delta p_{nm}$
<i>Prezzo corretto</i>	<i>Prezzo corretto1</i>	<i>Prezzo corretto2</i>	...	<i>Prezzo corretto n</i>

## 6. Sintesi valutativa e presentazione del risultato

Tenendo conto dei prezzi corretti per i vari comparabili, si calcola il più probabile valore di mercato unitario medio corretto, dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari.

Una ulteriore verifica è quella “di scostamento” che consiste nel calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei comparables rispetto a quello medio di cui sopra.

Tale verifica porta all’eliminazione dal procedimento di stima dei comparables che presentano un prezzo medio unitario corretto che si discosta di una percentuale superiore al 10% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione ai campioni selezionati.

I comparabili risultati idonei concorrono al calcolo del prezzo finale per l’immobile oggetto di stima, ottenuto come valore medio dei prezzi corretti che sono risultati ammissibili dal test.

Tenendo conto delle fasi sopra descritte si procede alle valutazioni per lo specifico caso in esame.

L’immobile oggetto di stima viene ad insediarsi in un contesto di tipo residenziale, ben collegato con i comuni limitrofi ma caratterizzato dai pochi servizi ed attività commerciali.



Essendo stata già ampiamente trattata la descrizione puntuale dell'immobile, si riporta, di seguito, una tabella di ricapitolazione dei dati, che permette un immediato inquadramento del bene, ai fini della stima.

<b>CIVILE ABITAZIONE – SUBJECT</b>	
Descrizione sintetica	Appartamento posto in edificio in Località Lido di Licola (Giugliano) al terzo piano scala A int. 10 di circa 77 mq.
Ubicazione	Via del Mare n.51, Giugliano in Campania (NA)
Caratteristiche immobile	Immobile collocato al terzo piano di un edificio in C.A. con solai latero-cementizi e rompagnature rivestite con rivestimento minerale acrilico antialga al quarzo, per la protezione e la decorazione di superfici esterne, rifinito verniciato, costituito da: Ingresso, due camere, disimpegno, cucina e bagno. Oltre ad un'ampia balconata panoramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico alimentato dal sistema idrico comunale e rete di scarico di acque bianche e scure con convogliamento verso la rete pubblica fognaria.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona Suburbana/fascia litoranea Licola-Varcaturò del Comune di Giugliano in Campania (zona OMI E3). Contesto di tipo residenziale scarsamente collegato con i comuni limitrofi e con carenza di servizi e attività commerciali.
Mercato di riferimento	Mercato immobiliare
Fase di mercato	In recessione
NOTA	L'arredo personalizzato ed alcune finiture avente carattere superfetativo non concorrono alla formulazione del valore di mercato in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili acquirenti

Dall'analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si evince che il plesso ricade in zona Suburbana/fascia litoranea Licola-Varcaturò zona E3 del Comune di Giugliano in Campania (NA).

Di seguito si riporta una ripresa dall'alto dell'immobile.





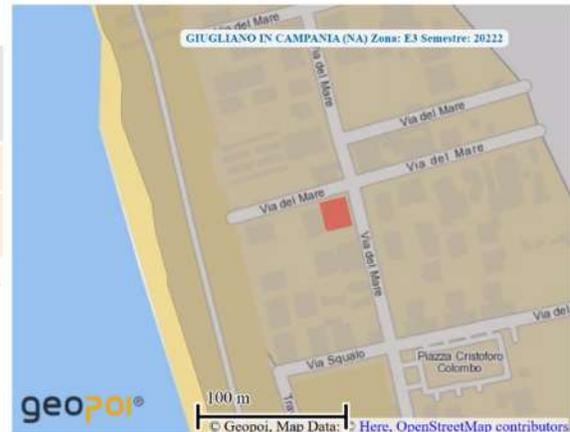
**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
Provincia: NAPOLI  
Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA  
Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA LICOLA-VARCATURO  
Codice zona: E3  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	730	L	1,5	2,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (Tabella OMI).

Negli ultimi dieci anni, infatti, il mercato immobiliare ha subito un calo dei valori di compravendita nel settore in esame.

Si è quindi proceduto ad acquisire dati di proposte di compravendita sul territorio comunale di Giugliano in Campania (NA), presso operatori del settore.

Sono stati presi in esame immobili siti in zone omogenee corrispondenti a quella in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Nello specifico sono stati individuati quattro comparabili, ubicati in un contesto periferico o in fase di riqualificazione.

#### Primo comparabile: **Comp. A**

Trattasi di messa in vendita di abitazione singola unifamiliare, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 95.000 €, per cui può essere ipotizzato, in base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 10,00%.

Di seguito una descrizione dell'immobile.



ABITAZIONE - COMPARABILE A (Comp.A)	
Descriz. sintetica	Abitazione unifamiliare indipendente
Fonte annuncio di vendita	pubblicazione sul sito immobiliare.it dell'agenzia Tecnocasa: STUDIO VARCATURO SRL Via Ripuarua n.307/B Comune di Gigliano in Campania (NA) C.A.P. 80014
Ubicazione	via Licola Mare n.42, Licola Mare, Comune di Gigliano in Campania (NA)
Caratteristiche immobile	Immobile ristrutturato a pochi passi dal mare, sito ad un piano rialzato e si sviluppa su una superficie di circa 85mq, compista da ingresso/disimpegno, due camera da letto, un bagno, soggiorno-cucina e un ripostiglio, immobile servita da con tre balconi.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona Suburbana/fascia litoranea Licola-Varcaturo del Comune di Giugliano in Campania (zona OMI E3). Contesto di tipo residenziale scarsamente collegato con i comuni limitrofi e con carenza di servizi e attività commerciali
Prezzo tot. proposto	95.000 €

TAB 2: Sintesi descrittiva del comparabile A

Di seguito localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile A



### Secondo comparabile: Comp. B

Trattasi di messa in vendita di abitazione singola unifamiliare, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 50.000 €, per cui può essere ipotizzato, in base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 10,00%.

Di seguito una descrizione dell'immobile.



<b>ABITAZIONE - COMPARABILE B (Comp.B)</b>	
Descriz. sintetica	Abitazione unifamiliare indipendente
Fonte annuncio di vendita	Pubblicazione sul sito immobiliare.it agenzia: TEMACASA Pozzuoli Via Solfatara n.14/C, CAP 80078
Ubicazione	Via del mare, Licola Mare SNC, Comune di Giugliano in Campania (NA)
Caratteristiche immobile	Trilocale di circa 60 mq, situato al primo piano in un parco privato ed in buone condizioni. Ad esso si accede dal primo terrazzo che conduce ad una cucina abitabile, un corridoio lungo, un bagno con finestra, due camere da letto e un altro terrazzo a livello, parallelo a quello dell'ingresso.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona Suburbana/ Licola Mare del Comune di Giugliano in Campania (zona OMI E4). Contesto di tipo residenziale scarsamente collegato con i comuni limitrofi ma con sufficienti servizi e attività commerciali
Prezzo tot. proposto	50.000€

TAB 3: Sintesi descrittiva del comparabile B

Di seguito localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile B



**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
Provincia: NAPOLI  
Cassero: POZZUOLI  
Frazione: SuburbanaLICOLA MARE  
Codice zona: E4  
Microzona: 13  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (Cmq x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	1100	L	2,3	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	780	L	1,5	2,3	L
<b>Somma</b>							<b>Locabile</b>

Spazio disponibile per annotazioni

### Terzo comparabile: Comp. C

Trattasi di messa in vendita di abitazione singola unifamiliare, che si inserisce nel segmento di mercato considerato e per cui il prezzo richiesto è di 80.000 €, per cui può essere ipotizzato, in base alle indicazioni fornite dall'agenzia una percentuale di allineamento di circa il 10,00%.

Di seguito una descrizione dell'immobile.



<b>ABITAZIONE - COMPARABILE C (Comp.C)</b>	
Descriz. sintetica	Complesso immobiliare indipendente
Fonte annuncio di vendita	pubblicazione sul sito immobiliare.it dell'agenzia DUE-A CONSULENZA - QUARTO sita in Via Santa Maria n.72, 80010 QUARTO (NA)
Ubicazione	Via del mare, Licola Mare n.120, Comune di Gigliano in Campania (NA)
Caratteristiche immobile	Appartamento di 100 mq posto al terzo ed ultimo piano. Suddiviso in ingresso/disimpegno, cucina abitabile, due camere da letto, soggiorno e bagno. L'immobile gode di vista panoramica grazie al balcone semi perimetrale e posto auto condominiale. Inoltre, è riscaldato autonomamente tramite scaldabagno alimentato a GPL.
Caratteristica posizionale	Immobile ubicato in zona Suburbana/fascia litoranea Licola-Varcaturo del Comune di Giugliano in Campania (zona OMI E3). Contesto di tipo residenziale scarsamente collegato con i comuni limitrofi e con carenza di servizi e attività commerciali
Prezzo tot. proposto	80.000€

TAB 4: Sintesi descrittiva del comparabile C

Di seguito la localizzazione da satellite di google maps, localizzazione tramite zone OMI e foto del comparabile C



Il procedimento comparativo pluriparametrico utilizzato (MCA) ed illustrato in premessa ha portato alla definizione della tabella dati, del test di ammissibilità dei comparabili, della tabella dei prezzi marginali, della tabella di valutazione e del calcolo del valore stimato di mercato per l'immobile in esame.

Per il calcolo della superficie commerciale dei singoli immobili sono state considerate le percentuali di ragguglio previste dal D.P.R. 138/98, tenendo conto delle indicazioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani utilizzate anche per la rilevazione dei dati OMI.



La valutazione è stata condotta considerando gli immobili nel loro complesso e separatamente le caratteristiche delle abitazioni e dei negozi.

Per rendere più agevole la lettura dei calcoli risultanti dal procedimento estimativo si riportano in ordine progressivo, prima per l'abitazione e poi per il negozio, le tabelle descritte in premessa:

- SINTESI PROPOSTE DI VENDITA
- TABELLA IMMOBILI
- TEST DI AMMISSIBILITA' PER I COMPARABILI SCELTI
- TABELLA DATI
- ANALISI DEI PREZZI MARGINALI
- TABELLA DI VALUTAZIONE
- TEST DI VERIFICA
- DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL SUBJECT

La tabella immobili riporta in modo sintetico le caratteristiche principali del subject e dei comparabili. Questi ultimi assumono rilevanza nel procedimento di stima se positivi al test di ammissibilità.

Il test parte dal calcolo degli indici  $K_{Ei}$  e  $K_{Li}$ , che permettono di procedere al calcolo del prezzo unitario omogeneizzato.

L' omogeneizzazione si ottiene con la formula

$$p'ci = pci \cdot K_{Li} \cdot K_{Ei}$$

dove:

$p'ci$  = prezzo omogeneizzato

$pci$  = prezzo di unitario di vendita (pari al rapporto fra prezzo totale di vendita e superficie ragguagliata)

$K_{Li}$  = coefficiente relativo alla localizzazione dell'immobile

$K_{Ei}$  = coefficiente relativo all'epoca di riferimento del prezzo

I coeff.  $K_{Li}$  e  $K_{Ei}$  sono così definiti:

$$K_E = \frac{V_{OMI}(\text{zona comparable ed epoca stima})}{V_{OMI}(\text{zona ed epoca comparable})}$$

$$K_L = \frac{V_{OMI}(\text{zona subject ed epoca stima})}{V_{OMI}(\text{zona comparable ed epoca stima})}$$



Il test consiste nel verificare che “p’ci” rientri nell'intervallo dei valori della zona OMI di riferimento, ampliati con riferimento ai costi unitari di manutenzione (C) necessari a portare un immobile dallo status "scadente" a "normale" e da “normale” ad “ottimo”,

Nel caso in esame si fa riferimento a proposte di vendita e non a vendite già avvenute; quindi, il valore OMI da considerare per i comparabili sono solo quelli relativi al tempo della stima.

La “tabella dati” riporta la traduzione in punteggi e quantità delle caratteristiche più apprezzate dal mercato per gli immobili che sono risultati ammissibili.

Dalla tabella dati e dall’analisi dei prezzi marginali si ricavano gli aggiustamenti monetari da apportare ai prezzi proposti per i comparabili per renderli paragonabili al subject.

Si perviene, quindi, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile, considerando solo i valori di prezzo unitario che presentano uno scostamento percentuale rispetto al prezzo medio unitario corretto per i diversi comparabili minore del 10%.

Di seguito si riportano le tabelle e i calcoli sopra descritti.

TABELLA IMMOBILI - Civili abitazioni		COMPARABLES			SUBJECT
		A	B	C	
FONTE		AGENZIA IMMOBILIARE			
		Tecnocasa: STUDIO VARCATURO SRL Via Ripuaria n.307/B Giuliano in Campania (NA) C.A.P. 80014			
		TEMACASA Pozzuoli Via Solfatara n.14/C, CAP 80078 Pozzuoli (NA)			
		DUE-A CONSULENZA Via Santa Maria n.72, 80010 QUARTO (NA)			
Ubicazione immobile	Comune: <b>Gigliano in Campania (NA)</b>				
	Via	Via del mare	Via del Mare	Via del Mare	Via del Mare
	Civico	42	SNC	120	51
PREZZO/VALORE €		95.000,00	50.000,00	80.000,00	
Rapporto strumentale di allineamento		0,90	0,90	0,90	
PREZZO TOT. Allineato		85.500,00	45.000,00	72.000,00	
VALORI OMI per civili abitazioni, Comune di CASANDRINO (NA)					
EPOCA DATO	semestre	2	2	2	2
	anno	2022	2022	2022	2022
OMI	zona OMI	E3	E4	E3	E3
	fascia	Suburbana/fascia litoranea Licola-Varcaturò	Suburbana/ Licola Mare	Suburbana/fascia litoranea Licola-Varcaturò	Suburbana/fascia litoranea Licola-Varcaturò
	valore min €/mq	700,00	730,00	700,00	700,00
	valore max €/mq	1.050,00	1.100,00	1.050,00	1.050,00

**TABELLA IMMOBILI - Civili abitazioni**

		COMPARABLES			SUBJECT
		A	B	C	
Parametri e caratteristiche abitazioni					
Localizzazione	zone marginali	x	x	x	x
	periferia				
	fascia esterna centro urbano				
	pieno centro urbano				
Qualità architettonica	scadente				
	normale	x	x	x	x
	medio-alta				
<b>SUP. - Consistenza ragguagliata [mq comm.]</b>		85,00	60,00	100,00	77,00
Orientamento prevalente	Nord		x		
	Nord-Est/ Nord-Ovest	x			
	Est/Ovest				
	Sud-Est/Sud-Ovest				x
	Sud			x	
Affacci, luci e vedute	luci/vedute lungo una sola facciata, (restanti lati in aderenza con altre u.i.u)		x	x	
	luci/vedute su due lati	x			x
	luci/vedute su più di due lati				
Qualità affaccio prevalente	scadente				
	normale		x		
	buono	x		x	
	di pregio				x
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	minima		x		
	media			x	
	buona	x			x
	massima				
Stato di manutenzione	scadente				
	normale				x
	buono	x	x	x	
	ottimo				
Dotazione impiantistica	scadente				x
	media				
	buona	x	x	x	



	ottima				
--	--------	--	--	--	--

TEST AMMISSIBILITA' - abitazioni comparabili				
SUBJECT				
zona OMI	E3			
Consistenza ragguagliata [mq comm.]	77,00			
Valore OMI min €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	700,00	L'OMI considera le sup. lorde quindi è opportuno adeguare i prezzi alle sup. nette. Si passa da euro/mq lordi a euro/mq netti. Quindi si può considerare il 10% in più per i valori OMI forniti.		
Valore OMI max €/mq subj. Tempo della stima, con adeguamento del costo a mq netto	1.050,00			
Valore centrale OMI residenziale, zona del <b>subject</b> ed <b>EPOCA DELLA STIMA</b> VOMI-a [€/mq]	875,00			
<b>C'</b> (Costo da scadente a normale)	<b>437,50</b>			
<b>C''</b> (Costo da normale a ottimo)	<b>437,50</b>			
<b>PREZZO MINIMO AMMISSIBILE</b>	<b>262,50</b>	= Valore OMI min subj. - C'		
<b>PREZZO MASSIMO AMMISSIBILE</b>	<b>1.487,50</b>	= Valore OMI max subj. + C''		
<b>COMPARABLES</b>				
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
zona OMI	E3	E4	E3	
PREZZO TOT. Allineato [€]	85.500,00	45.000,00	72.000,00	
Consistenza ragguagliata [mq comm.]	85,00	60,00	100,00	
	Nel caso in esame, avendo considerato immobili in vendita, l'epoca dei comparabili coincide con l'epoca della stima			
Valori	Valore centrale OMI residenziale, zona del <b>comparabile</b> ed <b>EPOCA DELLA STIMA</b> VOMI-b [€/mq]	875,00	915,00	875,00
	Valore centrale OMI residenziale, zona del <b>comparabile</b> ed <b>EPOCA DEL</b>	875,00	915,00	875,00



		<b>COMPARABILE</b> VOMI-c [€/mq]							
Coeff.	Ke = VOMI-a / VOMI-b	1,00	0,95	1,00					
	Ki = VOMI-b / VOMI-c	1,00	1,00	1,00					
Pci = PREZZO UNITARIO [€/mq] (prezzo tot. all. / mq comm.)		1.005,00	750,00	720,00					
P'ci = PREZZO UNITARIO OMOGENEIZZATO [€/mq] (Pci*Ke*Ki)		1.005,00	712,50	720,00					
COMPARABILE AMMISSIBILE		SI	SI	SI					
P''ci = PREZZO TOTALE OMOGENEIZZATO [€] (Pci*Ke*Ki*sup. ragg.)		85.500,00	42.750,00	72.000,00					
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Se P'ci (prezzo unitario omogeneizzato del comparabile) è compreso tra € /mq</td> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>262,50</b></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">e</td> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>1.487,50</b></td> <td style="width: 20%;">il comparabile è ammissibile</td> </tr> </table>					Se P'ci (prezzo unitario omogeneizzato del comparabile) è compreso tra € /mq	<b>262,50</b>	e	<b>1.487,50</b>	il comparabile è ammissibile
Se P'ci (prezzo unitario omogeneizzato del comparabile) è compreso tra € /mq	<b>262,50</b>	e	<b>1.487,50</b>	il comparabile è ammissibile					

**TABELLA DATI - civili abitazioni**

	PARAMETRO	UNITA' DI MIS. (unit) o PUNTEGGIO (K)		COMAPRABILI			SUBJECT
		k	unit.	A	B	C	
Prezzo/valore	PREZZO/VALORE TOT.		€	95.000	50.000	80.000	
	Rapporto strumentale di allineamento			0,90	0,90	0,90	
	PREZZO TOT. Allineato		€	85.500	45.000	72.000	
	[P''ci] PREZZO TOT. Omogeneizzato [€]		€	85.500	42.750	85.500	
C1 (caratteristica1) SUPERFICI	<b>Consistenza ragguagliata</b>		[mq comm.]	85,00	60,00	100,00	77,00
C2 (caratteristica 2)	Localizzazione rispetto al centro	zone marginali	0	0	0	0	0
		periferia	1				
		fascia esterna centro urbano	2				
		pieno centro urbano	3				



C3 (caratteristica 3)	Qualità architettonica	scadente	0	1	1	1	1
		normale	1				
		medio-alta	2				
		alta	3				
C4 (caratteristica 4)	Orientamento prevalente	Nord	0	1	0	4	3
		Nord-Est/ Nord- Ovest	1				
		Est/Ovest	2				
		Sud-Est/Sud- Ovest	3				
		Sud	4				
C5 (caratteristica 5)	Affacci, luci e vedute	abitazione con luci/vedute lungo una sola facciata, e per i restanti lati in aderenza con altre u.i.u	0	1	0	0	1
		abitazione con luci/vedute su due lati	1				
		abitazione con luci/vedute su più di due lati	2				

	PARAMETRO	UNITA' DI MIS. (unit) o PUNTEGGIO (K)	COMAPRABILI			SUBJECT	
			A	B	C		
			k	unit.			
C6 (caratteristica 6)	Qualità affaccio prevalente	scadente	0	2	1	2	3
		normale	1				
		buono	2				
		di pregio	3				
C7 (caratteristica 7)	Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	minima	0	2	0	1	2
		media	1				
		buona	2				
		massima	3				



C8 (caratteristica 9)	Stato di manutenzione	scadente (sono richiesti lavori di ristrutturazione e/o di ripristino)	0		2	2	2	1
		normale (stato di manutenzione nella media, che può essere migliorato con interventi di differenti entità)	1					
		buono (stato di manutenzione consono ad una buona fruibilità del bene, ulteriormente migliorabile con piccoli interventi ordinari)	2					
		ottimo (stato di manutenz. ottimale, sia di complesso che di dettaglio)	3					
C9 (caratteristica 10)	Dotazione impiantistica	scadente	0		2	2	2	0
		media	1					
		buona	2					
		ottima	3					

**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI - civili abitazioni****PREZZI MARGINALI DIVERSI PER I VARI COMPARABILI AMMISSIBILI****PREZZI MARGINALI (civili abitazioni)**

CARATTERISTICA	coeff. (k)	COMPARABILI			formula
		A	B	C	
		PREZZO MARG. [€]	PREZZO MARG. [€]	PREZZO MARG. [€]	
Localizzazione rispetto al centro	0,10	8.550,00	4.272,00	7.200,00	$k * P^{ci}$
Qualità architettonica	0,06	5.130,00	2.563,20	4.320,00	$k * P^{ci}$
Orientamento prevalente	0,05	4.275,50	2.136,00	3.600,00	$k * P^{ci}$
Affacci, luci e vedute	0,04	3.420,00	1708,80	2.880,00	$k * P^{ci}$
Qualità affaccio prevalente	0,03	2.565,00	1.281,60	2.160,00	$k * P^{ci}$
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	0,02	1.710,00	854,40	1.440,00	$k * P^{ci}$



Dotazione impiantistica	0,02	1710,00	854,40	1.440,00	k * P"ci
-------------------------	------	---------	--------	----------	----------

PREZZI MARGINALI UGUALI PER TUTTI COMPARABILI AMMISSIBILI

- **PREZZI MARGINALI SUPERFICI (civili abitazioni)**

**Si calcola: P (sup. considerata) = PMM x i (superficie considerata)**

Con

P (sup. considerata) = prezzo marginale della superficie considerata (ad esempio sup. utile o balconi etc.)

PMM uguale al minimo dei prezzi medi dei comparabili (calcolato tenendo conto dei prezzi totali allineati)

I (sup. considerata) = rapporto mercantile per la superficie considerata

CARATTERISTICA	COMPARABILI			SUBJECT
	A	B	C	
[P"ci] PREZZO TOT. Omogeneizzato [€]	85.500	42.720	72.000	
Sup. comm. [mq]	85,00	60,00	100,00	77.00
Prezzo medio [€/mq]	1.005	712	720	

= Prezzo tot. corretto / Sup. comm.

PMM (minimo dei prezzi medi) [€/mq]	813	€/mq
-------------------------------------	-----	------

<b>PREZZO MARG. SUP. 813,00[€/mq]</b>
---------------------------------------

= K\*PMM con K pari a uno se consideriamo la superficie commerciale, cioè, ragguagliata

- **PREZZO MARGINALE STATO MANUTENZIONE (civili abitazioni)**

coeff. liv. €/mq	437,50	€/mq
Prezzo per passare da un livello all'altro		
<b>PREZZO MARG. STATO DI MANUTENZIONE [€]</b>	33.687,50	€ (coeff. liv. * sup. Comm. subject)

PARAMETRO	SUBJECT	COMPARABILI			DIFFERENZA		
		A	B	C	fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
Sup. commerciale	mq	mq	mq	mq	mq	mq	



	77,00	85	60	100	-8,00	+17,00	-23,00
Stato di manutenzione	coeff. 1,00	coeff. 2	coeff. 2	coeff. 2	differenza fra coeff. -1	differenza fra coeff. -1	differenza fra coeff. -1

PARAMETRO	SUBJECT	Coefficienti k			DIFFERENZA coeff.		
		COMPARABILI			fra subj. e comp.A	fra subj. e comp.B	fra subj. e comp.C
		A	B	C			
Localizzazione rispetto al centro	0	0	0	0	0	0	
Qualità architettonica	1	1	1	1	0	0	0
Orientamento prevalente	3	1	0	4	+2	+3	-1
Affacci, luci e vedute	1	1	0	0	0	+1	+1
Qualità affaccio prevalente	3	2	1	2	+1	-2	+1
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	2	2	0	1	0	+2	+1
Dotazione impiantistica	0	2	2	2	-2	-2	-2

PARAMETRO	SUBJECT	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
Sup. commerciale	mq 77,00	6.504,00	13.821,00	18.699,00
Stato di manutenzione	coeff. 1,00	- 33.687,50	- 33.687,50	- 33.687,50

PARAMETRO	SUBJECT	ΔP [€]		
		per comp.A	per comp.B	per comp.C
Localizzazione rispetto al centro	0	0,00	0,00	0,00
Qualità architettonica	1	0,00	0,00	0,00
Orientamento prevalente	1	+8.551,00	+6.408,00	-3.600,00



Affacci, luci e vedute	1	0,00	+1708,80	+2.880,00
Qualità affaccio prevalente	1	+2.565,00	-2.563,20	+2.160,00
Funzionalità, fruibilità e divisibilità degli spazi interni ed esterni	2	0,00	+1.708,80	+1.440,00
Dotazione impiantistica	0	-3.420,00	-1.708,80	-2.880,00

$\sum \Delta P_i$ (SOMMA VARIAZIONE DI PREZZO per il singolo comparabile)	-32.495,50	-14.312,00	-14.988,00
--	------------	------------	------------

**TEST DI VERIFICA (civili abitazioni)**

	COMPARABILI		
	A	B	C
[P"ci] PREZZO TOT. omogenizzato [€]	85.500,00	45.000,00	72.000,00
[Ptc.ci] PREZZO TOT. CORRETTO [€]	53.004,50	30.688,70	57012,00
[Puc.ci] PREZZO UNITARIO CORRETTO [€]	623,58	511,46	570,00
[Puc.med] PREZZO UNITARIO CORR. MEDIO [€]	568.34		
$\Delta\%$ (scostamento percentuale in val. assoluto)	-38,01%	- 31,80%	-20,82%
<b>ESITO TEST</b>	SI	SI	SI
Valori accettati (risultati positivi al test) €/mq	623,00	511,00	570,00
Num. comparab. accettati (per cui il test è positivo)	3,00		
<b>VALORE UNITARIO FINALE €/mq</b>	<b>568,00</b>		

**VALORE STIMATO per il subject - ABITAZIONE**

<b>Valore dell'immobile oggetto di stima</b> sito in: Via del mare - Giugliano in Campania (NA)	<b>43.594,00 €</b>
--	--------------------



Per la stima del valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto dello stato e condizioni accertato in fase di sopralluogo rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali in allineamento alle specifiche del quesito. Il Valore Venale Finale del bene risulta pertanto pari a:

**VALORE VENALE DEL BENE** = 43.594.00 € che arrotondato diventa:

**VALORE VENALE FINALE 44.000,00 € (euro quarantaquattromila)**

Il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile fissate al minimo consentito del 10%, consente di fissare il seguente valore arrotondato a base d'asta.

**VALORE BASE D'ASTA (-10%) 39.600,00 € (euro trentanovemilaseicento)**

### 13. VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

L'esecutato è proprietario del bene al 100%.

### 14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE

Si è provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) la seguente certificazione :

- Certificato di residenza del conduttore dal quale si desume l'iscrizione all'anagrafe della popolazione residente (APR) per immigrazione al seguente indirizzo Via Licola Mare n.45 Sc. H p.t int.1 in Giugliano in Campania.(cfr. Allegato n. 14.01)
- Certificato di residenza storico e di stato civile del locatore, dai quali si desume l'iscrizione all'anagrafe della popolazione residente (APR) per nascita al seguente indirizzo [REDACTED] e che risulta di stato libero (cfr. Allegato n. 14.02)



## CONCLUSIONI

L'unità negoziale oggetto del presente procedimento di pignoramento è il seguente: LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare posta a piano terzo attico di un FABBRICATO ubicato in Giugliano in Campania (NA) in Via Del Mare già Via Degli Arenili snc, composto di 4 vani e accessori; il tutto censito in NCEU del predetto comune al foglio 83 p.IIa 259 sub 24 cat. A/3 cl. 3. Per tutto quanto sopra argomentato, l'immobile è provvisto dei requisiti di commerciabilità, in esito alla quasi totalità dei titoli in merito alla conformità urbanistico - catastale, se non per lievi difformità catastali sistemabili con procedura DOCFA attuabile con solo incarico a tecnico abilitato ad un costo stimato nel paragrafo relativo alla conformità catastale.

Il valore stimato per l'immobile secondo le tecniche riguardanti la procedura richiesta al punto 12 dell'incarico porta ai seguenti valori:

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 44.000,00 (€ quarantaquattromila)**

**VALORE BASE D'ASTA € 39.600,00 (€ trentanovemilaseicento)**

Dalla valutazione del valore a base d'asta, calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima fissati nel relativo quesito, ne scaturisce che il ricavato della vendita all'asta non copre completamente la parte ancora da saldare del mutuo da parte dell'esecutato.

Il sottoscritto, ritiene di aver assolto l'incarico con tutto quanto prodotto e argomentato, ringrazia il GE per la fiducia accordata e dichiara la propria disponibilità a fornire chiarimenti qualora si rendessero necessari durante la fase giudiziale. Provvede pertanto a depositare telematicamente la presente versione di perizia di stima datata 09/10/2023, comprensiva di allegati, a trasmetterne copia al debitore e ai creditori procedenti a mezzo pec, posta o e-mail e a consegnare CD presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Napoli NORD III sezione civile, contenente anche una copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),

Aversa, 30 novembre 2023

Con Osservanza

IL CTU



**Dott. Ing. SALVATORE GAMBARDELLA**  
CTU del Tribunale di NAPOLI NORD

Proc. RGE . 428/2022  
Prossima udienza 14/11/2023 ore 10.30

Ing. Salvatore Gambardella

Firmato digitalmente



## **ALLEGATI RELATIVI ALLE OPERAZIONI PERITALI**

- A1 – Verbale di accesso dell'1/08/2023 e dichiarazione terzo occupante;
- B1 – richiesta di accesso agli atti del Comune di Giugliano (NA) del 27/06/2023;
- C1 – quietanza per acquisizione dell'atto di compravendita rep 52843 racc 12885 notaio Dott. Proc. Paolo Scarnecchia;
- C2 – quietanza per acquisizione dell'atto di compravendita rep 77682 racc 41578 notaio Dott. Nicola Monda;
- D1 – quietanza con bonifico per accesso agli atti del Comune di Giugliano;
- D2 – ricevuta di pagamento fotocopie per ritiro licenza edilizia 772/22;
- E1 – quietanza della Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 per acquisizione ispezione ipotecaria;
- F1 – quietanza dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pozzuoli per acquisizione copia semplice contratto di locazione.

## **ALLEGATI RELATIVI AI QUESITI**

- 1.01 – mappa catastale elaborata dalla SOGEI
- 1.01 – mappa catastale Google Maps
- 2.01 – estratto di mappa catastale
- 3.01 – visura storica e planimetria catastale
- 4.01 – foto immobile in formato esteso
- 5.01 – atto di compravendita rep 52843 racc 12885 notaio Dott. Proc. Paolo Scarnecchia
- 5.02 – atto di compravendita rep 77682 racc 41578 notaio Dott. Nicola Monda
- 6.01 – Licenza edilizia LE 772\_22 del 07\_10\_1967 rilasciata dal Comune di Giugliano (NA)
- 6.01 – riscontro di accesso agli atti
- 7.01 – copia conforme contratto di locazione rilasciata da AGE
- 8.01 – ispezione ipotecaria ordinaria
- 8.02 – giugliano\_rischio\_ambientale\_servitù militare
- 8.03 – giugliano\_rischio\_idraulico\_ambientale e idrogeologico
- 14.01 – certificato residenza storico del conduttore
- 14.02 – certificato residenza storico e stato civile del locatore