

# **TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

III SEZIONE CIVILE

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **524/19**

**Giudice Dr. M. Lojodice**



**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

***RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO***

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi  
Custode Giudiziario: Avv. Alfredo Bobbio*

## **INDICE:**

PREMESSA.....	Pag. 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE.....	pag. 3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 3
2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	
a) Ubicazione immobile.....	pag. 5
b) Tipologia immobile .....	pag. 5
c) Caratteristiche della zona e servizi offerti.....	pag. 13
d) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica.....	pag. 14
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 14
4 DESCRIZIONE LOTTO.....	pag. 18
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO	
ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO.....	pag. 17
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE.....	pag. 18
7 STATO DI POSSESSO.....	pag. 19
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	pag. 19
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	pag. 20
9 IMMOBILI IN AREA DEMANIALE.....	pag. 21
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI.....	pag. 21
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag. 21
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	
a) Criterio di stima.....	pag. 21
b) Fonti d'informazione.....	pag. 26
c) Valutazione corpi .....	pag. 27
d) Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 27
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO.....	pag. 28
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE .....	pag. 28

## **ALLEGATI:**

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO PRIMO E SECONDO: STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE E DIFFORMITA' IN SCALA SC. 1:100
- 3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
- 5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI NAPOLI 2
- 6) CERTIFICATI CATASTALI: VISURE, ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE
- 7) CALCOLO DEL VALORE VENALE
- 8) DOCUMENTI UTILIZZATI PER LA STIMA
- 9) ONORARIO, SPESE ALLEGATE E ALTRI DOCUMENTI RITENUTI NECESSARI
- 10) INVIO AI CREDITORI E DEBITORI

## **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

### **Premessa**

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi**, con studio in Via B. Tanucci, 29 - Caserta (Ce), in data **01.05.2021** ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto e, dopo aver verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comprendente anche tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente il pignoramento, e aver compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania, l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ed eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

### **a. Completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.).**

Dalla verifica della documentazione allegata dal creditore depositata quali certificati di iscrizioni e trascrizioni si deduce con riferimento al cespite pignorato che la certificazione si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la stessa risale all'ultimo atto di acquisto derivativo precedente il ventennio per il cespite (*cf. allegato n. 5*).

Si è proceduto in tal caso a richiedere l'atto di acquisto inter vivos ante ventennio (*cf. allegato n. 5*).

Non è presente agli atti l'estratto catastale attuale del bene ma è presente l'estratto catastale storico della p.lla 372, foglio 92, sub. 14 e si precisa che lo stesso dato catastale attuale e storico dell'immobile pignorato è indicato nelle iscrizioni e trascrizioni depositate, nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento (*cf. allegato n. 6*).

Non è stato depositato agli atti dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato e l'atto di morte dello stesso, dove si evince che è deceduto in data OMISSIS a OMISSIS.

### **b. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.**

Il bene, oggetto dell'esecuzione rispettivamente contro il sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione legale dei beni e deceduto in data OMISSIS a OMISSIS, è costituito da:

- 1) Appartamento al piano primo e sottotetto, composto da n. 3,5 vani catastali e raggiungibile il piano sottotetto tramite scala interna e piano primo tramite ballatoio comune e scala comune posta in cortile condominiale sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), vico Montone, n. 3 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 92, p.lla 372, sub. 14 (ex sub.8)**, piano 1-2, categ. A/2, cl.3, vani 3,5, sup. catastale totale mq. 56, escluso aree scoperte mq. 55, rendita €. 180,76 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà coniugato in regime di separazione legale dei beni;

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio.

Si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di atto di compravendita del 24.02.2017, trascritto in suo favore dove precisamente il sig. OMISSIS..” *dichiara di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni e accetta e acquista la piena proprietà del seguente cespite immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Giugliano in Campania (NA) al Vico Montone n. 3 e precisamente: appartamento distribuito tra il primo ed il secondo piano, composto da due vani catastali; nell'insieme confinante con altro appartamento, ballatoio e proprietà aliena per gli altri lati, salvo se altri e migliori confini; riportato nel catasto fabbricati del detto Comune, al foglio 92, particella 372, sub. 14 (ex sub.8), vicolo Montone n. 3, piano 1-2, Cat. A/2, Cl. 1, vani 2, R.C. Euro 75,40...” **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Gugliano in Campania (NA), vico Montone, 3 (cfr. allegato n. 5).*

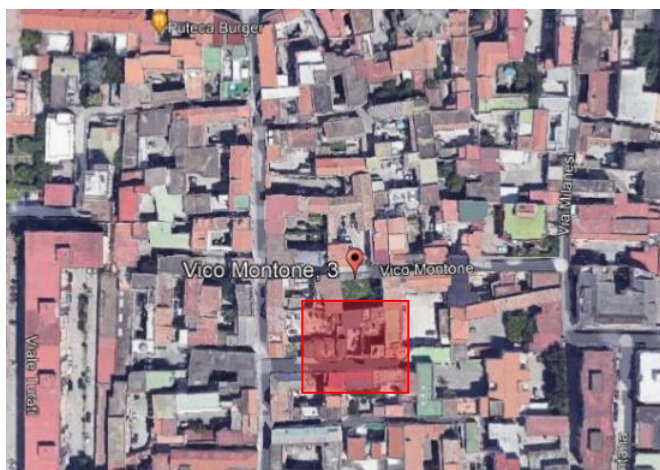
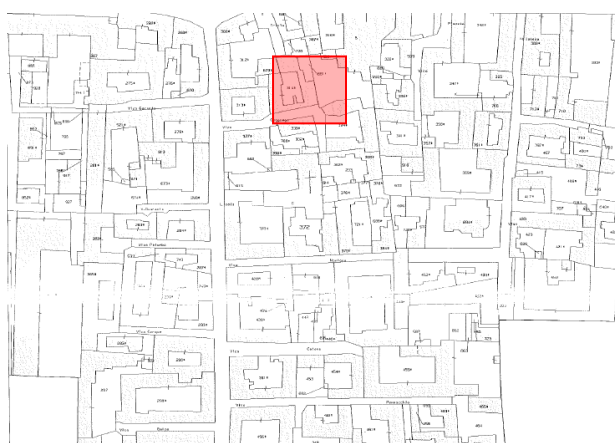


Fig. 1 Individuazione dell'immobile sito in Giugliano in Campania, nell'ortofoto e nella planimetria catastale.

L'attuale identificativo catastale relativo al cespite pignorato, all'attualità è al foglio 92, p.lla 372, sub. 14 (ex sub. 8) in ditta a OMISSIS (1/1) della piena proprietà coniugato in regime di separazione legale dei beni (cfr. allegato n. 4).

L'immobile e precisamente appartamento al piano primo e sottotetto, posto al piano primo e secondo, raggiungibile il piano sottotetto tramite scala interna e piano primo tramite ballatoio comune e scala comune e facente parte di un fabbricato posto in cortile condominiale, raggiungibile da portone d'ingresso su vico Montone al n. 3, risulta confinante con p.lla 379 a nord ed est, con cortile comune ad ovest e con altrui proprietà a sud.

Il bene oggetto del pignoramento è individuato come lotto unico per la vendita.

### **c. Individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione degli stessi.**

Il bene oggetto dell'esecuzione viene considerato in un unico lotto e in ditta a OMISSIS (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di separazione legale dei beni e deceduto in data OMISSIS a OMISSIS (*cf. allegato n. 4*).

#### **lotto unico composto da:**

- 1) appartamento al piano primo e sottotetto, composto da n. 3,5 vani catastali e raggiungibile il piano sottotetto tramite scala interna e piano primo tramite ballatoio comune e scala comune posta in cortile condominiale sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), vico Montone, n. 3 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 92, p.lla 372, sub. 14 (ex sub.8)**, piano 1-2, categ. A/2, cl.3, vani 3,5, sup. catastale totale mq. 56, escluso aree scoperte mq. 55, rendita €. 180,76 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà coniugato in regime di separazione legale dei beni ed esso risulta confinante con p.lla 379 a nord ed est, con cortile comune ad ovest e con altrui proprietà a sud.

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio.

La tipologia del bene è:

appartamento al piano primo e sottotetto termico al piano secondo facente parte di un edificio situato in un complesso edilizio di tipo residenziale con corte comune e accesso da strada carrabile.





Fig. 2 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

L'ingresso condominiale presenta una lesione statica all'altezza di uno dei pilastri che lo rende pericoloso



per chi vi accede e lo stesso ingresso è posizionato su vico Montone al n. 3

Fig. 3 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Superato il cancello si giunge all'interno di una corte comune e tra i vari edifici limitrofi all'immobile contenente il cespite pignorato, vi è la parte retrostante di una chiesa. Tramite scala comune, posta sulla destra di chi entra, si raggiunge il ballatoio comune esterno con cancelletto che conduce



all'appartamento, oggetto di pignoramento



Fig. 4 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

Una volta giunti davanti all'unico ingresso dell'appartamento si entra in un piccolo ingresso illuminato da una finestra

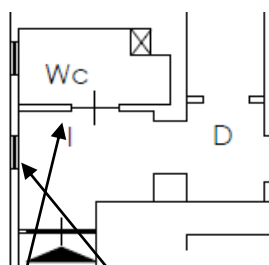


Fig. 5 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

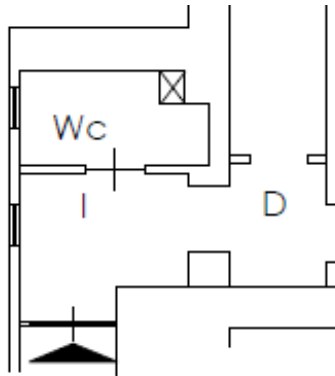
Nello stesso ingresso è situata la botola priva di scala per raggiungere il piano sottotetto che non è stato possibile visionare, se non dall'esterno, perché non raggiungibile in sicurezza



Fig. 6 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.



Di fronte all'ingresso è situato il bagno con illuminazione naturale



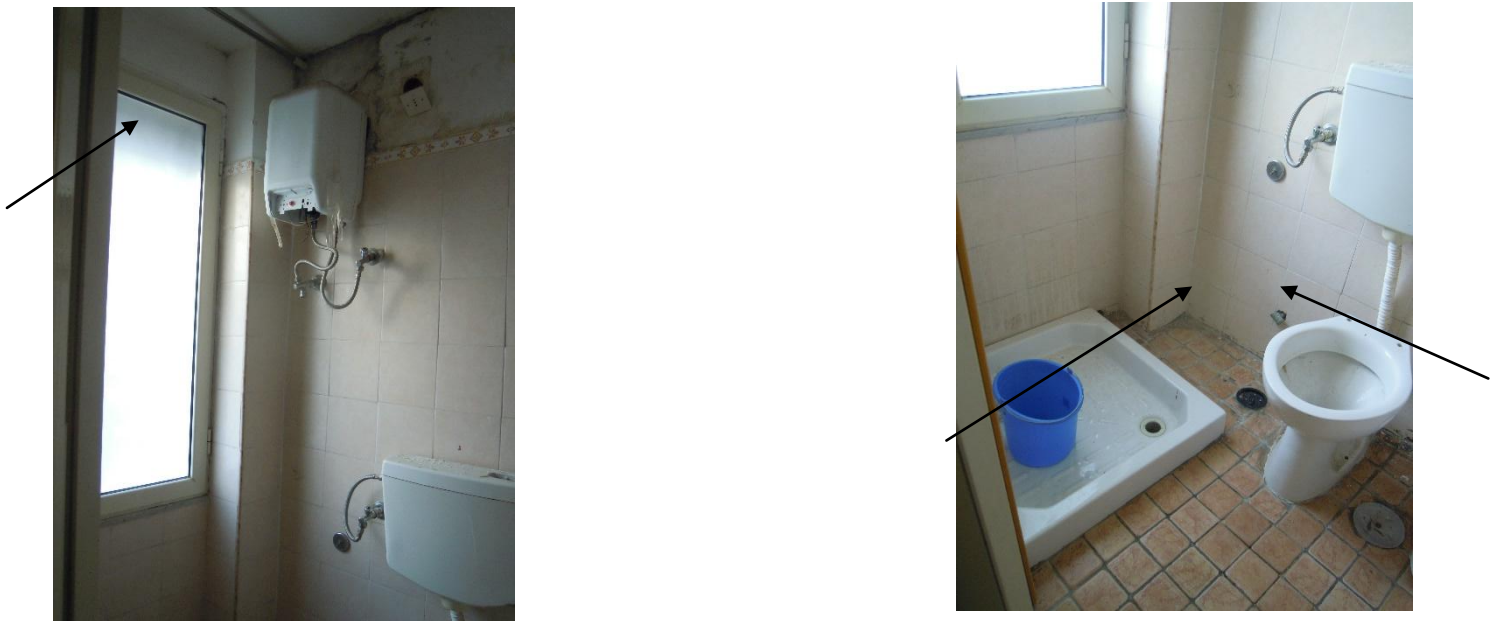
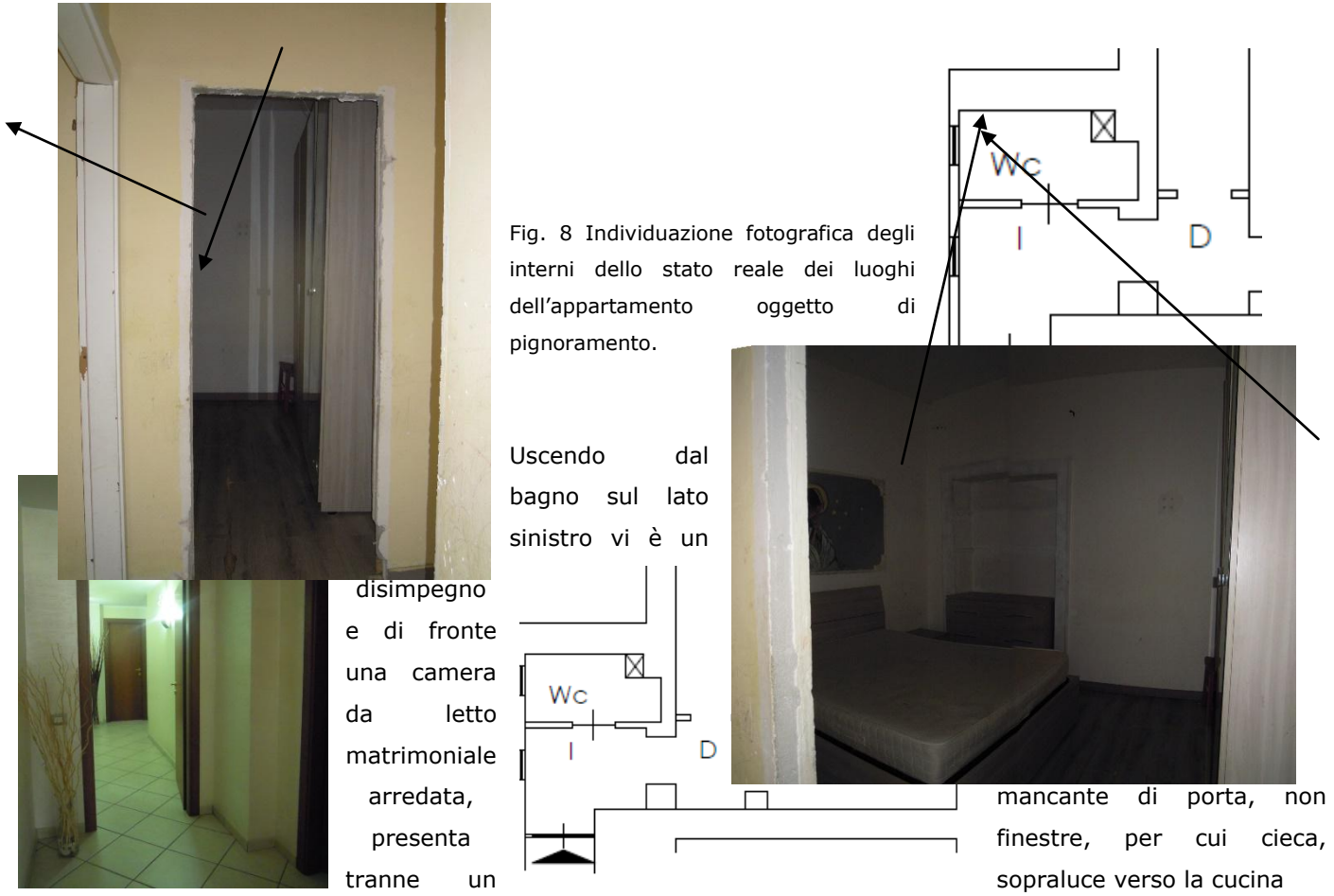
bagno con finestra per ventilazione

Fig. 7 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento.

il bagno presenta scaldabagno e vari elementi allo stato grezzo e sono presenti macchie d'umidità e cadute d'intonaco







Uscendo dalla camera matrimoniale si prosegue nel disimpegno che termina con una cucina arredata

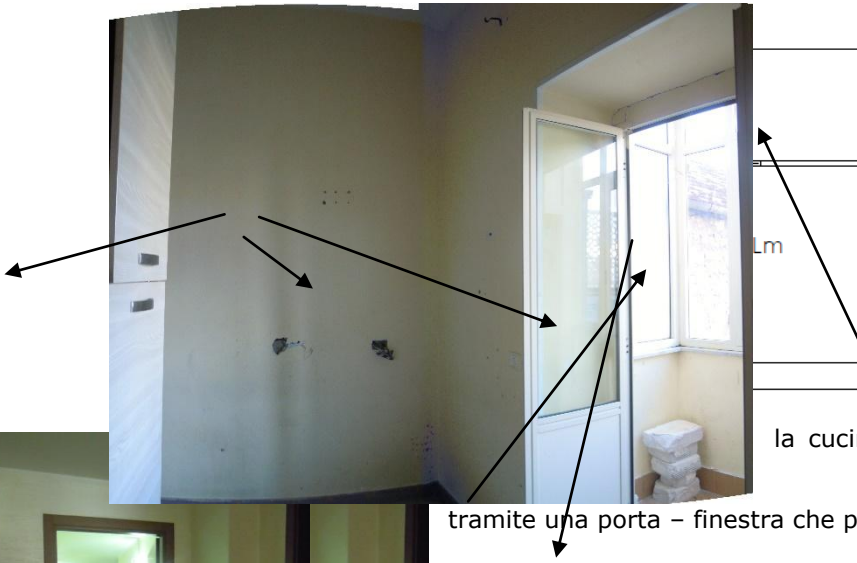


Fig. 10 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento

la cucina è illuminata e ventilata naturalmente

tramite una porta - finestra che porta su un balconcino verandato



piccola luce

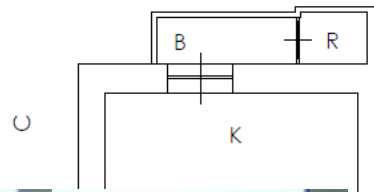


Fig. 11 Individuazione fotografica degli interni dello stato reale dei luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento

Il balcone verandato affaccia sulla parte retrostante della chiesa e termina con un piccolo ripostiglio con

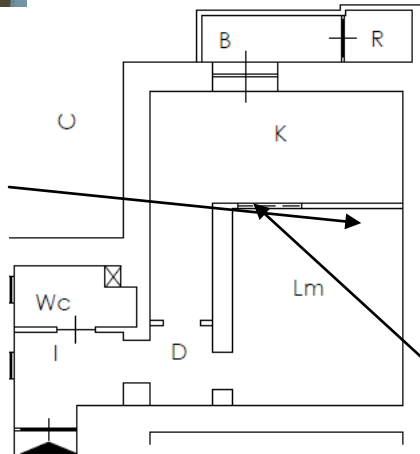


Fig. 12 Individuazione

fotografica degli interni dello stato reale dei

luoghi dell'appartamento oggetto di pignoramento

Il tutto composto da unità immobiliare posta al piano primo e sottotetto al secondo, raggiungibile il piano sottotetto tramite scala interna e piano primo tramite ballatoio comune e scala comune e facente parte di un fabbricato posto in cortile condominiale, raggiungibile da portone d'ingresso su vicolo Montone al n. 3. L'appartamento è costituito da ingresso, bagno, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cucina, balcone verandato, ripostiglio al piano primo e sottotetto termico al piano secondo; il tutto compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio.



Il bene è sito nel Comune di Giugliano in Campania, vicolo Montone, 3 ed intestato all'esecutato per la quota di 1/1 dell'intera proprietà, coniugato in regime di separazione legale dei beni e deceduto in data OMISSIS a OMISSIS, come da certificazione rilasciata alla sottoscritta (cfr. allegato n. 4).

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con grafici autorizzati allegati alla S.C.I.A. in Sanatoria "per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni" presentata da OMISSIS in data 23.06.2016 prot. n.46681, come riportato nell'atto di compravendita, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune non ha riscontrato la pratica, mentre il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967 (cfr. allegato n. 4).

Confrontando lo stato reale dei luoghi dell'appartamento al piano primo e sottotetto al secondo, visionato dall'esterno perchè non raggiungibile in sicurezza, con la planimetria catastale non si evidenziano difformità, visto che la stessa è stata redatta in data 10.06.2016 (cfr. allegato n. 2 - 6);

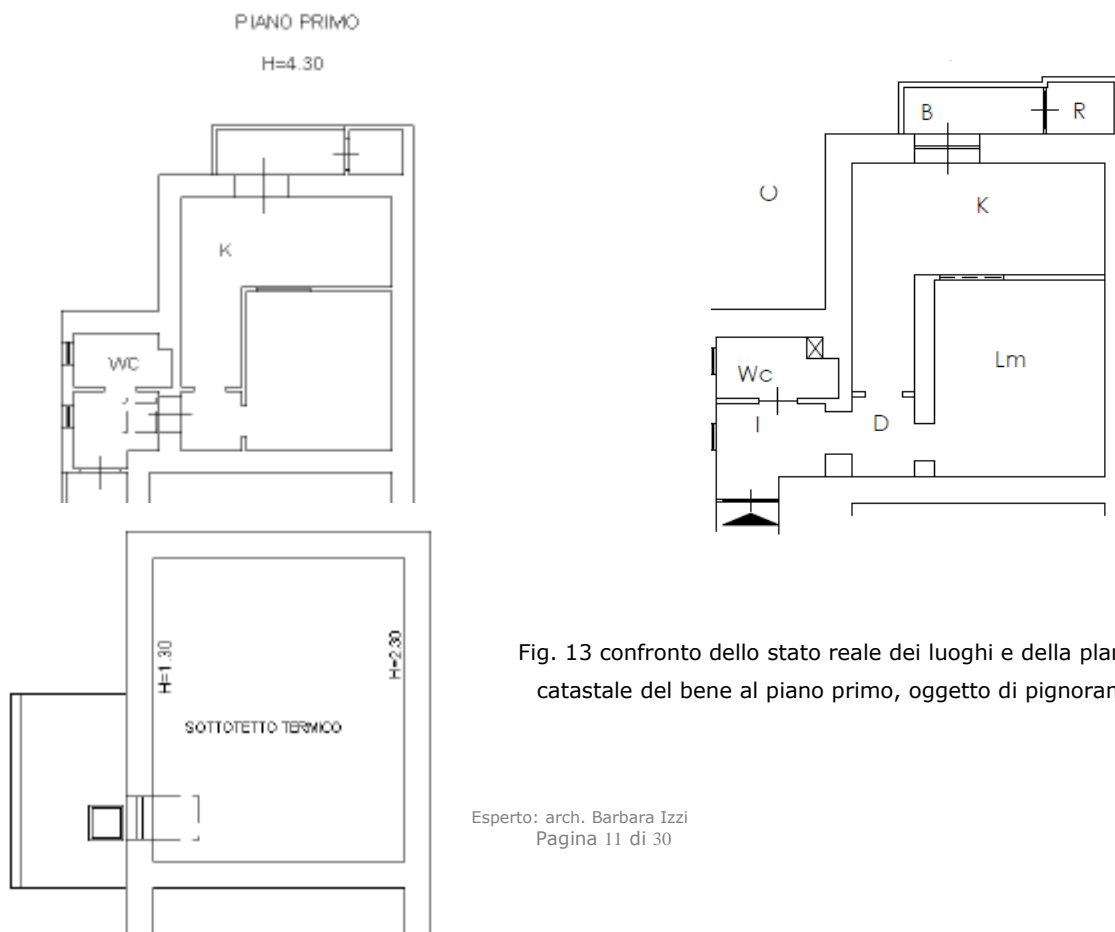


Fig. 13 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale del bene al piano primo, oggetto di pignoramento.

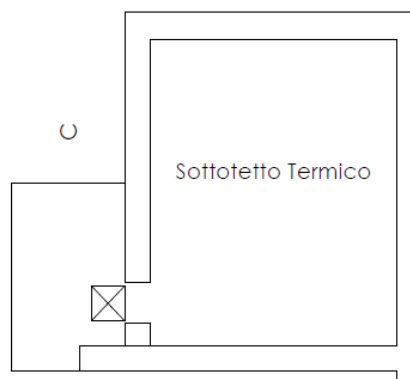
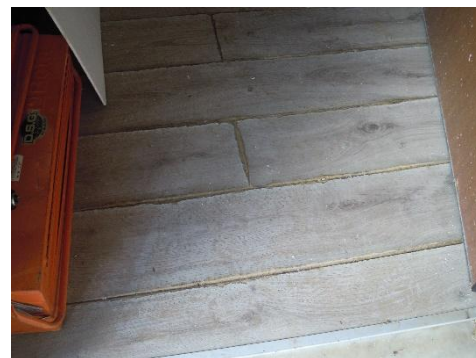


Fig. 14 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale del bene al piano secondo, oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare al piano e il sottotetto termico al piano secondo sono esposti prevalentemente a nord, affaccia su due lati tramite finestre e balcone verandato al piano primo e anche il bagno è dotato di finestra per l'aerazione e per l'illuminazione con luce diurna naturale, mentre il sottotetto presenta un'unica luce su un lato; tutti gli ambienti sono dotati di aperture per l'illuminazione diurna naturale, esclusa la camera matrimoniale, che presenta un sopraluce verso la cucina e la cucina è illuminata dalla luce proveniente dal balcone verandato.

Le rifiniture non risultano presenti nell'immobile, ristrutturato di recente, gli infissi in alluminio preverniciato con vetro sono di realizzazione recente, delle porte interne sono presenti solo i telai tranne il portoncino d'ingresso che è blindato e la porta a soffietto del bagno; vi è un'altezza pari a m. 4,30 al piano primo mentre l'altezza varia tra m. 1,80 e m. 2,30 con un'altezza media di m. 1,80 al piano sottotetto termico e, nel complesso, risulta da rifinire e con manutenzione scadente poiché non occupato ed in pieno possesso al momento dei sopralluoghi della famiglia dell'esecutato, essendo quest'ultimo deceduto in data OMISSIS a OMISSIS (cfr. allegato n. 3);



L'unità immobiliare risulta dotata di scaldabagno per la produzione di acqua calda non presenta impianto di riscaldamento né di raffrescamento, non vi è allaccio al gas di città, il tutto di recente realizzazione, nella cucina sono presenti gli impianti e nel bagno è presente la cassetta esterna del wc per lo scarico.

Gli ambienti interni sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo da rifinire e piastrellati solo nel bagno; il pavimento del bagno e del balcone verandato è realizzato con piastrelle in monocottura, mentre i restanti ambienti presentano il parquet.

Vi sono in alcuni punti dell'unità immobiliare distacchi d'intonaco e di pittura, lesioni, macchie d'umidità e rialzo del parquet



Fig. 14 distacchi d'intonaco, macchie d'umidità presenti allo stato reale dei luoghi del bene al piano primo, oggetto di pignoramento.

L'immobile risulta composto da:

ingresso, bagno, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cucina, balcone verandato, ripostiglio al piano primo e sottotetto termico al piano secondo;

il tutto compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio.

Il tutto è stato anche riportato nella planimetria dello stato reale dei luoghi e in quello fotografico (cfr. allegati n. 1 e 2).

L'immobile, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), vico Montone, n. 3, è situato in zona centrale e storica con destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.

Ottimi sono i collegamenti stradali e la vicinanza alla città di Napoli, le infrastrutture primarie presenti in zona, i servizi pubblici e gli esercizi commerciali fruibili.

Le caratteristiche della zona in oggetto e delle zone confinanti e i servizi da essa offerti sono riportati qui di seguito:

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

centrale (ottima) a traffico sostenuto con insufficienti parcheggi.

asilo nido (buono), centro commerciale (discreto), cinema (discreto), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (discreto), parco giochi (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (discreto), scuola materna (buono), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), spazi verdi (scarsi), supermercato (buono), teatro (sufficiente), (ente), vigili del fuoco (buono), piazzetto dello sport (sufficiente),

primaria e secondaria.

rofi sono Napoli e Mugnano.

15 km), tangenziale (5 km).



L'unità immobiliare è

composta internamente da:

ingresso, bagno, disimpegno,

camera da letto matrimoniale, cucina, balcone verandato, ripostiglio al piano primo e sottotetto termico al piano secondo;

il tutto compresi i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio.

Non essendo stato possibile il confronto dello stato dei luoghi con i grafici autorizzati allegati alla S.C.I.A. in Sanatoria, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune non ha riscontrato la pratica, e facendo riferimento alla planimetria catastale, redatta in data 10.06.2016, si considera regolare urbanisticamente l'unità immobiliare al piano primo come identificata nella planimetria catastale, visto che con quest'ultima non si riscontrano difformità, mentre il piano secondo, quale sottotetto termico, verificato dall'esterno perché non raggiungibile in sicurezza, non avendo le caratteristiche per essere utilizzato, né come deposito né come abitazione, avendo la copertura in lamiera e non avendo la raggiungibilità adeguata in sicurezza, essendo di altezza media inferiore all'altezza utile per l'abitabilità, non viene computato ai fini della

superficie ragguagliata, ed essendo le ragioni del credito che hanno portato alla trascrizione del pignoramento un mutuo fondiario del 24.02.2017, si procede valutando l'intero immobile al piano primo regolare urbanisticamente, il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati:

Il tutto è ulteriormente specificato nell'allegato n. 7.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, le caratteristiche interne dell'immobile e degli impianti, esse sono specificate nella tabella di seguito riportata e sintetizzate nell'allegato n. 7.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Balconi:</i>	presente	condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura;	condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio laterocementizio; sufficienti.	condizioni:
<i>Scale:</i>	presenti sufficienti.	condizioni:

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: unica anta;	materiale: ferro e blindato;	condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno;	materiale: mattonelle;	condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet;		condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	presente		condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura; rivestimento: intonaco di cemento;		coibentazione: da verificare. condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente; protezione: non presente;		materiale: vetro e alluminio; condizioni: buone;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente	materiale: legno;	condizioni: scarse.

#### Impianti:

<i>Termico:</i>	presente; scaldabagno per produzione acqua calda	condizioni: scarse
<i>Telefonico:</i>	non presente	
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: da verificare; condizioni: sufficienti;	conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; conformità: da collaudare per la Legge 37/08.	condizioni: da verificare;
<i>Gas:</i>	tipologia: a bombola; verificare; conformità: da collaudare.	alimentazione: da
<i>Citofonico:</i>	non presente;	

L'unità immobiliare al piano primo, oggetto del pignoramento, risulta dotata di attestato di prestazione energetica al momento dell'acquisto, per cui non è necessario svolgere nuova attività perfettamente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Primo</b>				
balcone	Sup. reale netta	2,28	30%	0,684
ripostiglio	Sup. reale netta	1,19	100%	1,19
Cucina	Sup. reale netta	12,33	100%	12,33
letto matrimoniale	Sup. reale netta	11,52	100%	11,52
Disimpegno	Sup. reale netta	1,72	100%	1,72
Bagno	Sup. reale netta	2,33	100%	2,33
Ingresso	Sup. reale netta	3,2	100%	3,2
<b>Totale</b>		<b>15,8</b>		<b>14,204</b>

coincidente.

#### **d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Dopo aver acquisito l'estratto catastale attuale e storico aggiornato del bene oggetto di pignoramento e la planimetria catastale corrispondente allo stesso presso l'Agenzia del Territorio, all'attualità il bene risulta identificato al N.C.E.U. nel Comune di Giugliano in Campania:

- 1) Unità immobiliare al piano primo e sottotetto, composto da n. 3,5 vani catastali e raggiungibile il piano sottotetto tramite scala interna e piano primo tramite ballatoio comune e scala comune posta in cortile condominiale sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), vico Montone, n. 3 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 92, p.lla 372, sub. 14 (ex sub.8)**, piano 1-2, categ. A/2, cl.3, vani 3,5, sup. catastale totale mq. 56, escluso aree scoperte mq. 55, rendita €. 180,76 ed intestata a OMISSIS (1/1) della piena proprietà coniugato in regime di separazione legale dei beni ed esso risulta confinante con p.lla 379 a nord ed est, con cortile comune ad ovest e con altrui proprietà a sud;

il tutto compreso i relativi oneri, con gli inerenti diritti e ragioni, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso o eccettuato e con una quota di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio.

I dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto hanno rispondenza formale tra di loro e con le risultanze catastali attuali, con la scheda catastale attuale negli identificativi catastali e con la planimetria (*cf. allegato n. 6*).

L'immobile è stato oggetto di variazione del 07.06.2016 Prot. n. NA0239395 in atti dal 10.06.2016 per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni variazione toponomastica (n. 114931.1/2016) precedentemente alla data del 10.06.2016 era costituito da n. 2 vani con superficie catastale pari a mq. 56, escluso aree scoperte mq. 55, con rendita €.75,40 ed intestato a OMISSIS (1/1) della piena proprietà e derivava per variazione del 09.11.2015 dal sub. 8, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 38, escluso aree scoperte mq. 37, rendita €. 123,95 ed intestato a OMISSIS (1/1) della piena proprietà;

precedentemente il sub. 8 risultava intestato a OMISSIS (200/1000) della piena proprietà, OMISSIS (200/1000) della piena proprietà, OMISSIS (200/1000) della piena proprietà e OMISSIS (200/1000) della piena proprietà fino al 08.05.1976 (*cf. allegato n. 6*).

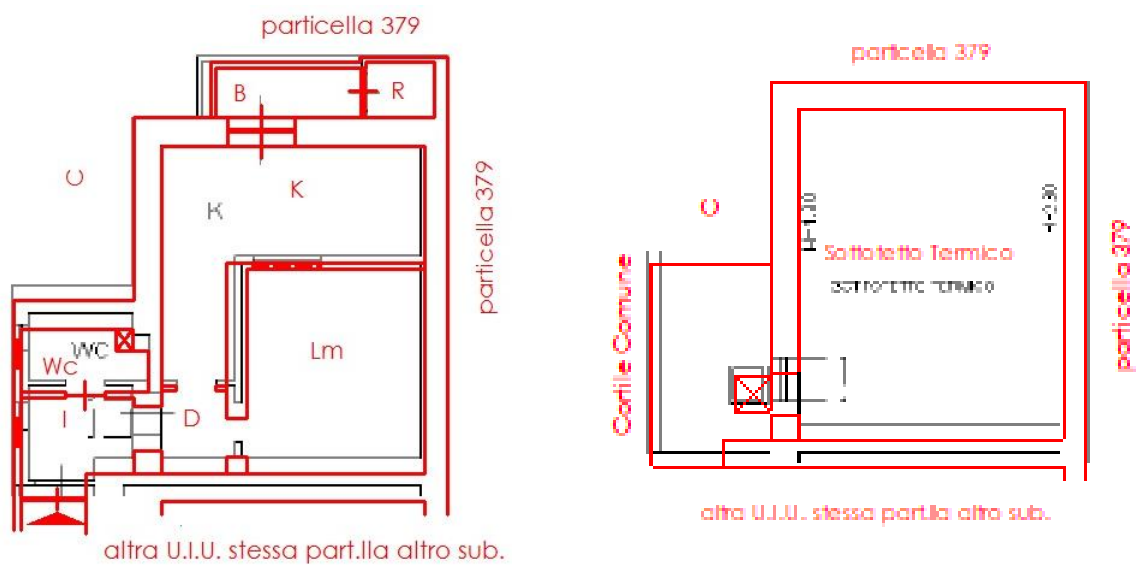
Effettuando la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del cespite del piano primo e secondo, quest'ultimo non visionabile, se non dall'esterno, perché non raggiungibile in sicurezza, non si evidenziano difformità catastali (*cf. allegato n. 2 - 6*);

Fig. 15 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale dell'immobile

L'immobile risulta regolare catastalmente per cui non è da detrarsi alcun costo nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

**e. Predisposizione schema sintetico del lotto:**

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è considerata come unico lotto per la vendita e il tutto viene così riassunto come da prospetto sintetico di seguito riportato:





## LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo e sottotetto con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla via: Vico Montone n. 3; piano: primo e secondo; (primo) è composto da ingresso, bagno, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cucina, balcone verandato, ripostiglio; (secondo) è composto da sottotetto termico; confina con: p.lla 379 a nord ed est, con cortile comune ad ovest e con altrui proprietà a sud; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio **92**, particella **372**, sub. **14 (ex sub. 8)**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato contenente l'immobile è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967, ma vi è S.C.I.A. in Sanatoria prot. n.46681 in data 23.06.2016, con cui non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi per cui facendo riferimento alla planimetria catastale, redatta in data 10.06.2016, si considera regolare urbanisticamente l'unità immobiliare al piano primo come identificata nella planimetria catastale, mentre il piano secondo, quale sottotetto termico, verificato dall'esterno perché non raggiungibile in sicurezza, anch'esso si considera regolare rispetto alla planimetria catastale; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO – BASE: **€uro 30.761,90**

**e. PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (*allegato n. 5*), quali l'atto di acquisto del bene in favore del sig. OMISSIS (1/1) della piena proprietà coniugato in regime di separazione legale dei beni, si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso pignoramento:

**appartamento al piano primoe sottotetto al piano secondo con quote di comproprietà alle parti comuni dell'edificio e del complesso edilizio:**

**1) Attuali proprietari:**

**OMISSIS (1/1)** della piena proprietà, coniugato in regime di separazione legale dei beni, proprietario dal 24.02.2017 fino al decesso avvenuto in data OMISSIS in forza di:

- atto di compravendita del 24.02.2017 da OMISSIS per atto di notaio OMISSIS della quota di 1/1 della piena proprietà, coniugato dal 01.02.2014, dell'immobile sito in Giugliano in Campania in NCEU al foglio 92 p.lla 372, sub. 14 (ex sub. 8) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07.03.2017 ai nn. 8089/10258.

**2) precedenti proprietari:**

**OMISSIS (1/1)** proprietario della piena proprietà quale bene personale, dal 08.05.1976 al 24.02.2017 in forza di:

- atto di donazione del 08.05.1976 a favore di OMISSIS da OMISSIS per atto di notaio OMISSIS dei diritti in qualità di eredi di OMISSIS in ragione di 1/5 ciascuno e complessiva quota di 4/5 della piena proprietà sugli immobili facenti parte del fabbricato in Giugliano in Campania al vico Montone n. 6, riportato in NCEU al foglio 92 partita 2380, p.lla 372 sub. 1, 2 e 3 e foglio 92, partita 555, p.lla 372 sub. 8 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 04.06.1976 ai nn. 10582/12171 e costituzione a titolo gratuito da parte di OMISSIS a favore della madre OMISSIS del diritto di uso- sua vita natural durante dell'immobile riportato in NCEU al foglio 92, partita 555, p.lla 372 sub. 8 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 04.06.1976 ai nn. 10582/12172;

**OMISSIS (200/1000)** della piena proprietà, proprietari dal 31.10.1974 al 08.05.1976 in forza di:

- atto di successione di OMISSIS deceduto il 31.10.1974 a favore di OMISSIS e OMISSIS di 1/2 della piena proprietà degli immobili siti al vico Montone n. 6, riportati in NCEU al foglio 92 partita 2380, p.lla 372 sub. 1, 2 e 3 e foglio 92, partita 555, p.lla 372 sub. 8 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 03.03.1977 ai nn. 4447/4999;

**OMISSIS (1/1)** della piena proprietà, proprietario dal 13.05.1964 al 31.10.1974 in forza di:

- atto di compravendita del 13.05.1964 da OMISSIS per atto di notaio OMISSIS della quota di 1/1 della piena proprietà, dell'immobile sito in Giugliano in Campania in NCEU al foglio 92, partita 555, p.lla 372 sub. 8 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.05.1964 ai nn. 19696/26078;

si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di atto di compravendita del 24.02.2017, trascritto in suo favore dove precisamente il sig. OMISSIS..” *dichiara di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni e accetta e acquista la piena proprietà del seguente cespite immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Giugliano in Campania (NA) al Vico Montone n. 3 e precisamente: appartamento distribuito tra il primo ed il secondo piano, composto da due vani catastali; nell'insieme confinante con altro appartamento, ballatoio e proprietà aliena per gli altri lati, salvo se altri e migliori confini; riportato nel catasto fabbricati del detto Comune, al foglio 92, particella 372, sub. 14 (ex sub.8), vicolo Montone n. 3, piano 1-2, Cat. A/2, Cl. 1, vani 2, R.C. Euro 75,40...* **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Gugliano in Campania (NA), vico Montone, 3 (cfr. allegato n. 5).

Si fa presente che al momento dell'acquisto l'esecutato risultava essere coniugato in regime di separazione legale dei beni e precisamente in data OMISSIS e che all'attualità l'esecutato risulta deceduto in data OMISSIS come da certificazione del Comune (cfr. allegato n. 4).

Dai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, si è verificato che gli stessi si estendono per un periodo superiore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta su ogni soggetto risultato proprietario nel ventennio.

Infine, si è acquisito l'atto precedente al ventennio e corrispondente ad atto *inter vivos* a carattere traslativo per la particella originaria.

## **f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE**

L'immobile dove è situato l'appartamento al piano primo con sottotetto termico, quest'ultimo raggiungibile tramite scala interna mentre il piano primo tramite ballatoio comune e scala comune è costituito da un cortile condominiale e portone d'ingresso su vico Montone al n. 3.

La struttura portante è in muratura essendo stato edificato antecedente al 01.09.1967 e successivamente in data 23.06.2016 prot. n.46681 fu presentata da OMISSIS una S.C.I.A. in Sanatoria "*per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni*" riguardante il bene pignorato (cfr. allegato n. 4).

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici autorizzati allegati alla S.C.I.A. in Sanatoria "*per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni*" presentata da OMISSIS in data 23.06.2016 prot. n.46681, come riportato nell'atto di compravendita, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune

non ha riscontrato la pratica e facendo riferimento alla planimetria catastale, redatta in data 10.06.2016, si considera regolare urbanisticamente l'unità immobiliare al piano primo come identificata nella planimetria catastale, visto che con quest'ultima non si riscontrano difformità, mentre il piano secondo, quale sottotetto termico, verificato dall'esterno perché non raggiungibile in sicurezza, non avendo le caratteristiche per essere utilizzato, né come deposito né come abitazione, avendo la copertura in lamiera e non avendo la raggiungibilità adeguata in sicurezza, essendo di altezza media inferiore all'altezza utile per l'abitabilità, non viene computato ai fini della superficie ragguagliata e si considera regolare rispetto alla planimetria catastale (cfr. allegato n. 4).

Non risulta emesso alcun ordine di demolizione da parte del Comune da informazioni presso l'Ufficio competente e non è presente il certificato di abitabilità agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico.

<b>Norma</b>	<b>Applicabilità</b>
artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 39 della legge n. 724 del 1994	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

Sono inoltre, le ragioni del credito, che hanno portato alla trascrizione del pignoramento, un mutuo fondiario del 24.02.2017 e risultando regolare urbanisticamente l'unità immobiliare al piano primo e il sottotetto termico, come identificati nella planimetria catastale, non è da detrarsi alcun costo nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Non è allegato l'aggiornato certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di lotto edificato e non di terreno.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania il detto Comune è dotato di PRG adottato dal Commissario ad Acta con Delibera n. 87 del 29.10.1983 e reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18.11.1985, a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.15415 del 27.09.1985 per cui la particella ricade **in zona "A" "zona storico -urbana"**.

Per quanto riguarda gli altri parametri di intervento e indici si riportano in allegato (cfr. allegato 4).

#### **g. STATO DI POSSESSO**

Al momento dei sopralluoghi si evinceva che l'immobile al primo piano con sottotetto termico al piano secondo non era occupato e libero, in scadente stato di manutenzione.

L'esecutato inoltre, risulta deceduto in data OMISSIS a OMISSIS, come da documentazione rilasciata dal Comune di OMISSIS (cfr. allegato 4).

Il bene pignorato risulta all'attualità nel pieno possesso dell'esecutato, ed essendo costui deceduto, nel pieno possesso degli eredi OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS) (cfr. allegato n. 3 e 4).

#### **h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge: nessuna*

*Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno*



*Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno*

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno*

**- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

*Iscrizioni ipotecarie:*

- Iscrizione derivante da atto di mutuo (volontaria) a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, coniugato in regime di separazione legale dei beni, per atto del notaio OMISSIS del 24.02.2017, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà su immobile in NCEU di Giugliano in Campania al foglio 92, p.lla 372, sub. 14 (ex sub.8) e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07.03.2017 ai nn. 8089/10258:

*Iscrizioni ipotecarie già cancellate: nessuna*

*Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- a. Pignoramento nascente da verbale pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di OMISSIS contro OMISSIS, coniugato in regime di separazione legale dei beni, in data 15.10.2019 e gravante su appartamento al piano primo e sottotetto al secondo e distinto in NCEU di Giugliano in Campania al foglio 92, p.lla 372, sub. 14 (ex sub.8) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 11.11.2019 ai nn. 39718/51396.

*Altre trascrizioni: nessuna*

*Difformità urbanistico edilizie:*

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici autorizzati allegati alla S.C.I.A. in Sanatoria prot. n.46681 del 23.06.2016 poiché l'Ufficio Tecnico del Comune non ha riscontrato la pratica e facendo riferimento alla planimetria catastale, redatta in data 10.06.2016, si considera regolare urbanisticamente l'unità immobiliare al piano primo e il piano secondo, quale sottotetto termico, verificato dall'esterno perché non raggiungibile in sicurezza, come identificati nella planimetria catastale, per cui non è da detrarsi alcun costo nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo (cfr. allegato n. 2 - 4);

*Difformità catastali:*

E' stato possibile effettuare la sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Napoli e lo stato dei luoghi del piano primo e secondo, quest'ultimo non

visionabile, se non dall'esterno, perché non raggiungibile in sicurezza, non si evidenziano difformità catastali

per cui non è da detrarsi alcun costo nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo (cfr. allegato n. 2 -6);

Si evidenzia che nel fabbricato risulta costituito un Condominio.

#### **i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE**

Il bene pignorato non ricade in area demaniale (cfr. allegato 4).

#### **j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI**

L'immobile non risulta gravato da censi, livelli o usi civici, nè sottoposto a vincoli di tutela di interesse paesaggistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. n. 490/99 titolo II e succ. Modif. non sottoposto a vincoli artistici, architettonici e idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico (cfr. allegato 4).

#### **k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Trattandosi di piccolo fabbricato non risulta costituito un condominio (cfr. allegato n. 3).

Ulteriori avvertenze: Non risultano esserci cause in corso né atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

### **I. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### **1) Criterio di stima**

L'immobile nel caso di specie è stato valutato con il metodo della comparazione ad altri beni simili e precisamente con il "Market Comparison Approach" come allegato D del Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian Property Valuation Standard" poiché in questo caso specifico non è possibile l'utilizzo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach" poiché occorrerebbe conoscere la rendita reale dell'immobile che qui non è attiva né è possibile utilizzare il metodo "Cost Approach" poiché sottovaluterebbe l'immobile che si sta valutando.

Il metodo "Market Comparison Approach" rappresenta un protocollo di operazioni su: valori di immobili oggetto di compravendita, misure reali dell'immobile da valutare, valutazioni obiettive sulla zona al contorno dell'immobile da valutare, al termine della quale sequenza, si ha un valore economico che rispecchia il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si evidenzia che occorre sempre parlare di "più probabile valore di mercato" in quanto tra il valore al quale l'immobile trova mercato, ovvero quello al quale viene venduto, e quello valutato con qualunque metodo esiste uno scostamento che dipende dalla necessità di alienare da parte di chi vende e dalla necessità di comprare da parte di chi acquista, situazioni che sono particolari e puntuali, e quindi essendo soggettive, non sono e non possono essere incluse in una valutazione che per sua natura deve essere

oggettiva; ad esempio, il lancio di un dado è un fatto puramente casuale, la valutazione tecnica considera eventuali imperfezioni della costruzione del dado per poter valutare eventuali aumenti di percentuali di uscita di una

faccia particolare, ma non per questo al primo lancio, si avrà per risultato quello indicato dal valutatore, per contro, l'immobile non si vende più volte ma solo una, per cui in quella vendita tutti i fatti soggettivi che si realizzano, creano un valore diverso da quello stimato e non per questo la valutazione è errata.

I fatti oggettivi dunque, che possono variare il valore di mercato, sono in questo metodo applicati ad un metro quadrato dell'immobile al fine di consentire anche un confronto tra immobili vicini, e quindi, verificare se nella valutazione si siano fatti errori di tale rilevanza da dare risultati lontani dal valore più probabile: in particolare, si utilizzano coefficienti (in forma percentuale sia di apprezzamento o deprezzamento) di:

- zona: la quantificazione del fatto che l'immobile si trovi in quella zona con caratteristiche specifiche rispetto ad un'altra zona dello stesso comune (l'attuale microzonazione catastale);
- edificio: la quantificazione delle qualità strutturali, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'edificio;
- superficie: la quantificazione del fatto che la possibilità di spendere cifre inferiori è posseduta da un numero superiore di persone interessate all'acquisto di immobili, per cui all'aumentare della superficie si trova un numero di potenziali acquirenti inferiore;
- immobile: la quantificazione delle qualità architettoniche, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'unità immobiliare;
- intrinseci: la quantificazione delle qualità strutturali che sono connesse alle rifiniture dell'unità immobiliare.

Il prodotto di tutti questi coefficienti rappresenta **il coefficiente di ragguglio**.

Tale coefficiente quindi, rappresenta la variazione di valutazione del metro quadrato di unità immobiliare tra due unità immobiliari aventi caratteristiche diverse dello stesso Comune, per cui esso può essere utilizzato per ottenere il prezzo unitario del Comune o un correttivo, quanto fornito dalle pubblicazioni specializzate della trattativa immobiliare, partendo da valori effettivi di vendita o da offerte immobiliari di vendita adeguatamente decurtate, in quanto offerte le pubblicazioni sull'argomento indicano all'incirca il 20% una decurtazione adeguata, per giungere ad una indicazione corretta del più probabile valore unitario.

Il metro quadrato oggetto della valutazione inoltre, secondo le norme UNI relative all'argomento, può essere espresso come lordo, secondo il metodo applicato dall'Agenzia delle Entrate, può essere espresso come netto, secondo il metodo applicato dai CTU del Tribunale appartenente e dalle Agenzie di vendita immobiliare della provincia interessata, può essere espresso ad un terzo al netto della muratura esterna, ovvero senza considerare le tramezzature interne, il quale metodo non è molto utilizzato in quanto predisposto per considerare la variabilità interna dell'edificio, come ad esempio per i vani commerciali limitati solo da pilastri.

Ovviamente i confronti con tali metodi debbono essere svolti a parità di tipologia di misurazione e ciò deve essere esattamente indicato nella relazione di valutazione ed in tal caso, ove fosse necessario, trasformare le superficie lorde in nette e viceversa, previa conoscenza delle configurazioni delle unità immobiliare da confrontare.

Ove invece si conoscano i più probabili valori di mercato o i valori di vendita di unità immobiliari, appartenenti allo stesso edificio con medesimi coefficienti di ragguaglio, non è detto che gli stessi siano uguali, in quanto la configurazione diversa, dà alle stesse unità, valori diversi.

Per effettuare quindi, la comparazione in modo corretto si utilizzano i seguenti coefficienti, derivanti da pubblicazioni del settore della trattazione immobiliare, i quali riducono le superfici che sono di minore importanza, per cui i coefficienti sono solo riduttivi:

- abitabile o agibile (per locali commerciali):	100%
- balconi o terrazze:	30%;
- box e locali di parcheggio chiusi:	55%
- cantina o locale deposito:	60%;
- soffitta o sottotetto accessibile:	50%;
- cortili o giardini:	10%.

Tutte le superfici valutate al netto e ridotte degli opportuni coefficienti sommate tra di loro formano la **superficie ragguagliata**.

Dato che il momento della offerta o dell'effettiva vendita delle unità immobiliari può essere diverso dal momento della valutazione, l'applicazione del **coefficiente temporale** aumenta o riduce il valore per riportarlo al valore attuale seguendo l'andamento temporale dell'ISTAT per i valori di vendita degli immobili.

Ciò premesso, il protocollo si compone dei seguenti passaggi:

- 1) calcolo **della superficie ragguagliata;**
- 2) calcolo **del coefficiente di ragguaglio;**
- 3) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**
- 4) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita;**
- 5) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto;
- 6) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base);**
- 7) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata** si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;

Applicazione al caso specifico del protocollo (**appartamento al piano primo e sottotetto termico**)



1) calcolo **della superficie ragguagliata;**

piano primo: Ripostiglio= 1,19 mq + Cucina = 12,33 mq + Letto Matrimoniale = 11,52 mq + wc = 2,33 mq + Balcone = 2,28 x 30% = 0,68 mq + disimpegno = 1,72 + ingresso= 3,20 mq= **32,97 mq;**

sommano i parziali: 32,97 = **32,97 mq superficie ragguagliata**

2) calcolo **del coefficiente di ragguaglio;**

zona: centralità: centrale (1,10); collegamenti: ottimi (1,05); posizione: depressa (0,95); infrastrutture: presenza di uffici postali (1,00), scuole (1,05), parchi pubblici (1,10), banche (1,03), ospedali (1,10)

$1,10 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,10 =$  **1,44 coefficiente di zona**

Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in muratura di tufo (1,00); la cui età di costruzione è rinvenuta oltre i 50 anni (0,95); riguardo la funzionalità per la sosta delle auto utilizza spazi pubblici (0,90);

$1,00 \times 0,95 \times 0,90 =$  **0,86 coefficiente edificio**

Superficie la superficie utile è inferiore ai 45 mq per cui vi è modifica del valore in quanto superficie piccola rispetto all'ordinaria per appartamento, maggior numero di possibili acquirenti (1,15)

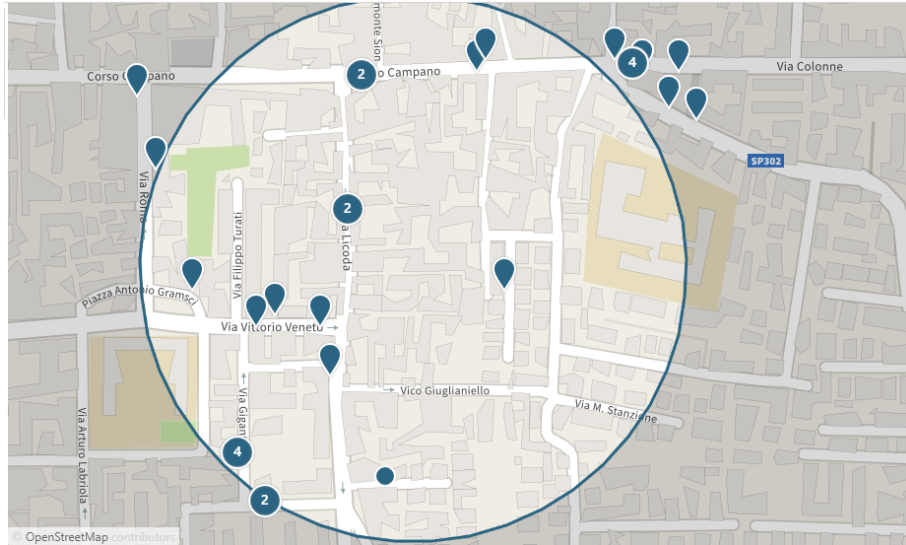
**1,15 Coefficiente di superficie**

Immobile piano: la parte abitata risulta al piano primo ed è raggiungibile da scala condominiale ordinaria (0,92); esposizione prevalente: l'abitazione ha esposizione verso nord (0,90); vedute ed affacci: l'abitazione ha la veduta su cortile (0,98);

$0,92 \times 0,90 \times 0,98 =$  **0,81 coefficiente immobile**

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi è di tipo scadente, lo scarico è sul water, la rubinetteria è normale e non presenta particolarità, i rivestimenti sono di tipo scadente (0,90); impianti tecnologici: non sono presenti radiatori nè inverter, non vi è ADSL, l'impianto elettrico è da concludere e da collaudare (0,95); pavimentazione: risulta realizzata con elementi in monocottura (1,00); infissi: costituiti da n. 2 ante in alluminio anodizzato preverniciato e vetro camera di recente realizzazione ma da verificare (0,98); finiture: l'abitazione

risulta non rifinita (0,95); manutenzione: l'immobile non risulta occupato (0,90);



$$\begin{aligned} &0,90 \times 0,95 \\ &\times 1,00 \times \\ &0,98 \times 0,95 \\ &\times 0,90 = \\ &\quad \mathbf{0,72} \end{aligned}$$

**coefficiente intrinseco**

Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha: **1,44 x 0,86 x 0,81 x 0,72 x 1,15 = 0,82**  
**coefficiente di ragguaglio**

2) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**

Si è svolta altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un appartamento di 70 mq posto in vendita ad €. 69.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,20; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di

vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 66% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€} 69.000,00 / (66\% \times 70 \times 1,20) = \text{€} 1.003,03$  **valore unitario immobile rispetto alla superficie netta.**

Si è svolta ancora altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un appartamento di 43 mq posto in vendita ad € 50.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 0,6 (non ha bagno); si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€} 50.000,00 / (43 \times 0,6) = \text{€} 1.550,39$  **valore unitario immobile rispetto alla superficie netta**

Si è svolta ancora altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili simili a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un appartamento di 53 mq posto in vendita ad € 33.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 0,6 (due locali sovrapposti comunicanti tramite scala esterna utilizzata anche per raggiungere il bagno); si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita:

$1,00 \times 0,80 \times \text{€} 33.000,00 / (53 \times 0,6) = \text{€} 830,19$  **valore unitario immobile rispetto alla superficie netta**

- 3) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita**;

si effettua la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente realizzate in zona presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere B2 - Giugliano in Campania - CENTRO/CENTRO STORICO - primo semestre 2021 per immobili residenziali normali; tali dati sono forniti in valore unitario con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 66% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione.

Nel caso specifico il valore minimo corrisponde a € 1.050,00/mq mentre il massimo è pari a € 1.600,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.

$\text{€} 1.207,19 / 66\% = \text{€} 1.842,59$  **valore unitario immobile rispetto alla superficie netta**

- 4) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto;

la correzione, di cui nei calcoli del precedente punto, è stata effettuata considerando, per gli immobili di cui si ha conoscenza, oggetto dell'offerta, valutando con la stessa metodologia per l'immobile oggetto di valutazione, il coefficiente di conguaglio; in particolare, il presunto valore di vendita diviso per il coefficiente di conguaglio, rende tale valore indipendente rispetto a tutti i parametri che lo hanno generato, valutando così il presunto valore unitario per il Comune in cui è sito l'immobile oggetto di valutazione.

I coefficienti temporali sono tutti uguali all'unità, in quanto le osservazioni del mercato sono tutte state svolte per periodi prossimi ai sei mesi esclusa quella della ricerca storica per la quale si è applicato il coefficiente inflattivo.

- 5) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base)**;

al fine di ottenere il valore unitario più probabile di vendita VMUB, si provvede ad un calcolo della media tra tutti i valori unitari ottenuti dalle osservazioni del mercato e precisamente:

$(\text{€}.1.003,03 + \text{€}.1.550,39 + 830,19 + 1.842,59) / 4 = \text{€}. 1.306,55 \text{ VMUB}$

- 6) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata**, si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;

$0,82 \times \text{€}. 1.306,55 \times 32,97 = \text{€}. 35.358,51$  che rappresenta il valore di mercato più probabile.

## 2) Fonti d'informazione

Come fonti d'informazione per effettuare una corretta valutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, sono state consultate:

- 1) Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, primo semestre 2021;
- 2) homepal, tecnocasa, di santo, Immobile smart;

## 3) Valutazioni corpi

**A. appartamento piano primo e sottotetto termico al piano secondo***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Piano primo</b>			
balcone	0,684	€ 1.072,31 €	733,46
ripostiglio	1,19	€ 1.072,31 €	1.276,05
Cucina	12,33	€ 1.072,31 €	13.221,64
letto matrimoniale	11,52	€ 1.072,31 €	12.353,07
disimpegno	1,72	€ 1.072,31 €	1.844,38
bagno	2,33	€ 1.072,31 €	2.498,49
ingresso	3,2	€ 1.072,31 €	3.431,41
	<b>32,974</b>	<b>€</b>	<b>35.358,51</b>
- Valore corpo:			€ 35.358,51
- Valore accessori:			€ -
- Valore complessivo intero:			€ 35.358,51
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 35.358,51

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>immobile</b>	32,97	€ 1.072,31 €	<b>35.358,51</b>

**1) Adeguamenti e correzioni della stima**

eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;	3%	€	1.060,76
eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;	2%	€	707,17
mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	3%	€	1.060,76
differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;	2%	€	707,17
possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	3%	€	1.060,76
Stato d'uso e manutenzione	0%	€	-
Stato di possesso	0%	€	-
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE	0%	€	-
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute	0%	€	-
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>		<b>€</b>	<b>30.761,90</b>

**m. DIVISIBILITA' DEL LOTTO**

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto non è divisibile.

**n. CERTIFICATO DI STATO CIVILE**

Si è acquisito certificato di residenza anagrafica dell'esecutato, deceduto in data OMISSIS a OMISSIS, alla data del pignoramento e degli eredi all'attualità ove si evince che l'esecutato alla data del pignoramento era residente a OMISSIS alla via OMISSIS n. OMISSIS, mentre all'attualità gli eredi e precisamente

OMISSIS e OMISSIS risultano residenti in OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, come da certificazione rilasciata dal Comune (*cf. allegato n. 4*).

Si è acquisito inoltre, certificato di stato civile dell'esecutato rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania da cui risulta aver contratto matrimonio il OMISSIS a OMISSIS e in regime di separazione legale dei beni (*cf. allegato 4*).

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L' ESPERTO  
*Arch. Barbara Izzi*