

Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 64/2017 R.G.E.

Promossa da: FINDOMESTIC BANCA S.p.A.

Contro: OMISSIS

RELAZIONE TECNICA (INTEGRAZIONE)

[LOTTO N.3/sub 4]

LOTTE: da N.1 a N.6 - Porzioni immobiliari di un intero Fabbricato indipendente, corrispondenti a n.4 appartamenti, un'autorimessa ed un appartamento "in corso di costruzione", il tutto sito in Giugliano in Campania (NA) alla Strada Vicinale Amadio nn.21/20, censiti catastalmente al NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA):

- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 2, cat. A/2 (Appartamento), P.T./int.1;
- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 3, cat. A/2 (Appartamento), P.T./int.2;
- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 4, cat. A/2 (Appartamento "in corso di costruzione"), P.1;
- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 5, cat. A/2 (Appartamento), P.1/int.4;
- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 6, cat. C/6 (Autorimessa), P.S1;
- Fg. 87, P.IIa 2222, sub 8, cat. A/2 (Appartamento), P.T.



STRALCIO DA GOOGLE MAPS con SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

RELAZIONE RILIEVO FOTOGRAFICO ALLEGATI SPECIFICA ONORARIO E SPESE

G.E.: Dott.ssa PAOLA CASERTA

Prossima Udienza: 01 Giugno 2021

Data Integrazione Elaborato: 12 Maggio 2021

Data Elaborato (originario): 11 Gennaio 2020

Esperta Stimatrice: Arch. ERMINIA PEPE



RELAZIONE TECNICA

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **R.G.E. n.64/2017**, **promossa da FINDOMESTIC BANCA S.p.A.** [sede legale in Firenze (FI) alla Via Jacopo da Diacceto n.48 - rappresentata e difesa dall'Avv. Giacomo Sarnelli (C.F. SRNGLM65H18F839U) con studio alla Via Cesario Console n.3 in Napoli (NA), presso cui risulta anche elettivamente domiciliata], **contro OMISSIS**, tramite PEC in data 03/09/2019, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Caserta, con provvedimento del 28/08/2019, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 09/09/2019. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'Avv. Giuseppina Vernotti, con il quale ho effettuato l'accesso.

- Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche condotte sia presso l'Agenzia dell'Entrate di Caserta (Servizio di Pubblicità Immobiliare/Agenzia del Territorio), sia presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Napoli (NA), al fine della stesura di n.6 "Moduli per controllo della documentazione" (ex art.567 c.p.c.), relativi ai sei lotti individuati, non sono emersi ulteriori pignoramenti, né sono state riscontrate incongruenze in relazione alla Certificazione Notarile Sostitutiva Integrativa del 07/04/2017, notaio dott. Enrico Siracusano in Villafranca Tirrena (ME), depositata telematicamente in data 19/04/2017, la quale ha fatto seguito alla precedente Certificazione Notarile del 17/02/2017, sempre dello stesso notaio, depositata telematicamente in data 04/04/2017. **N.B.:** in tale certificazione, in riferimento alle trascrizioni, si risale all'ultimo atto avente però solo carattere traslativo-derivativo, ossia la Denuncia di Successione n.4327, vol.2557, registrata a Napoli e trascritta sempre a Napoli 2 il 16/03/1981 ai nn.5990/5171, relativa al decesso in data 29/02/1980 di OMISSIS, devolutasi per Testamento olografo del 14/02/1978, pubblicato con Verbale del Notaio Vincenzo Golia del 19/06/1980, trascritto il 03/07/1980 ai nn.17074/14938. In tale testamento l'usufrutto veniva lasciato alla moglie, **OMISSIS**, a sua volta deceduta in data 05/07/1999 (per cui vi è stato il successivo ricongiungimento di usufrutto e l'acquisizione del diritto della piena proprietà), precedente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 08/02/2017 ai nn. RG 6146/RP 4973. Sulla base di tali dati la scrivente

esperta ha depositato telematicamente i n.6 “Moduli” suddetti in data 20/09/2019 ma, a seguire, ha provveduto ad integrare la documentazione procurandosi l’Atto di Compravendita del 19/04/1937 a firma del notaio Carlo Pacifico in Napoli (NA), trascritto il 10/05/1937 ai nn.12234/7037, avente carattere traslativo-derivativo e natura di atto *inter vivos*, garantendo in tal modo la corretta continuità nelle trascrizioni.

– In data 23 Ottobre 2019 alle ore 9,30 si è dato luogo al primo accesso [All.1a], unitamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Giuseppina Vernotti, presso i n.6 cespiti pignorati, così come identificati anche nell’atto di pignoramento immobiliare, nell’insieme porzioni immobiliari di un unico fabbricato ad uso residenziale familiare, ad eccezione di un piccolo corpo di fabbrica indipendente (sub 8), il tutto ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla Strada Vicinale Amadio nn.19/21, corrispondenti a:

- **1) Lotto n.1, un appartamento al Piano Terra (int.1)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 2**, cat. A/2;

- **2) Lotto n.2, un appartamento al Piano Terra (int.2)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 3**, cat. A/2;

- **3) Lotto n.3, un appartamento al Piano Primo (int.3)**, indicato in visura “in corso di costruzione”, ma di fatto terminato ed abitato, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 4**, cat. A/2;

- **4) Lotto n.4, un appartamento al Piano Primo (int.4)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 5**, cat. A/2;

- **5) Lotto n.5, un Locale Garage al Piano Seminterrato**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 6**, cat. C/6;

- **6) Lotto n.6, un appartamento al Piano Terra**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 8**, cat. A/2;

tutti accessibili direttamente dal fronte strada tramite due ingressi, pedonale (civ. n.19) e carrabile (civ. n.21). Si evidenzia, così come specificato anche nel Verbale di Primo Accesso [All.1a], che oltre la scrivente Esperta ed il Custode giudiziario, in tale data è risultato presente il debitore esecutato, sig. **OMISSIS**, proprietario (in regime di comunione “ordinaria” dei beni) di tutte le unità immobiliari succitate e pignorate. A tal punto, si è dato luogo alle operazioni di rito, ossia ad accurati rilievi metrici e fotografici. L’insieme di tali operazioni è stato chiuso alle ore 14,30.

A seguire, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed Uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

N.B.: In data 27/04/2021 veniva notificata alla scrivente Esperta Stimatrice l'ordinanza della G.E. dott.ssa Caserta, datata 26/04/2021, nella quale si specificava:
«(...) considerato che secondo l'orientamento tradizionale, che si ritiene di condividere, i beni oggetto di regime della comunione legale rimangono disciplinati da tale regime sino al momento del suo scioglimento per una delle cause di cui all'art.191 c.c., allorquando i beni cadono in comunione ordinaria e ciascun coniuge, che abbia conservato il potere di disporre per la propria quota, può liberamente e separatamente alienarla; rilevato, pertanto, che il regime della comunione legale dei beni oggetto di pignoramento, si era trasformato in comunione ordinaria per effetto della intervenuta separazione personale dei coniugi con il decreto di omologa delle condizioni di separazione del 12.04.2011; rilevato che da quanto esposto consegue che il pignoramento reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, e cioè intera proprietà in luogo della quota di 1/2; ritenuto, quindi, di dover invitare l'esperto a rivedere l'intera relazione di stima alla luce di quanto precisato, ed in particolare a rispondere al quesito n.13 tenendo conto che ricorre l'ipotesi di pignoramento avente ad oggetto una quota indivisa dei beni; (...).»

Pertanto, a far seguito a tale ordinanza, la sottoscritta esperta stimatrice ha provveduto, attraverso un lavoro meticoloso che avrebbe richiesto maggior tempo, ad integrare tutte le relazioni, particolarmente complesse e articolate, inerenti a ben n.6 Lotti, per ottemperare a quanto richiesto nella succitata ordinanza.

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

[**LOTTI: N.1 – N.2 – **N.3** – N.4 - N.5 – N.6]**

LOTTI: da N.1 a N.6 - Porzioni immobiliari di un intero Fabbricato indipendente, corrispondenti a n.4 appartamenti, un'autorimessa ed un appartamento "in corso di costruzione", il tutto sito in Giugliano in Campania (NA) alla Strada Vicinale Amadio nn.21/20, censiti catastalmente al NCEU del Comune di Giugliano in Campania (NA):

- Fg. 87, P.lla 2222, sub 2, cat. A/2 (Appartamento), P.T./int.1;
- Fg. 87, P.lla 2222, sub 3, cat. A/2 (Appartamento), P.T./int.2;
- Fg. 87, P.lla 2222, sub 4, cat. A/2 (Appartamento "in corso di costruzione"), P.1;
- Fg. 87, P.lla 2222, sub 5, cat. A/2 (Appartamento), P.1/int.4;
- Fg. 87, P.lla 2222, sub 6, cat. C/6 (Autorimessa), P.S1;
- Fg. 87, P.lla 2222, sub 8, cat. A/2 (Appartamento), P.T.



STRALCIO DA GOOGLE MAPS con SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

N.B.: Ai fini della esatta individuazione delle unità immobiliari è stata effettuata la sovrapposizione della mappa catastale su uno stralcio di Google Maps [All.2i].

I beni oggetto del presente pignoramento [Tavv.1-2-3-4-5-6; Rilievi fotografici], scissi per "sub", risultano **in quota di diritto pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà (in regime di comunione ordinaria dei beni) in ditta al debitore OMISSIS.**

In analogia a quanto già definito nei sei "Moduli per controllo della documentazione", nonché alla luce di un'ottica tendente a rendere una maggiore appetibilità di tali beni sul mercato, **vanno a costituire n.6 lotti**, dei quali le singole unità immobiliari, corrispondenti ad:

- 1) **Lotto n.1, un appartamento al Piano Terra (int.1)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 2**, cat. A/2;
- 2) **Lotto n.2, un appartamento al Piano Terra (int.2)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 3**, cat. A/2;
- 3) **Lotto n.3, un appartamento al Piano Primo (int.3)**, indicato in visura "in corso di costruzione", ma di fatto terminato ed abitato, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 4**, cat. A/2;

- **4) Lotto n.4, un appartamento al Piano Primo (int.4)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 5**, cat. A/2;
- **5) Lotto n.5, un Locale Garage al Piano Seminterrato**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 6**, cat. C/6;
- **6) Lotto n.6, un appartamento al Piano Terra**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 8**, cat. A/2;

sono tutte porzioni immobiliari di un unico fabbricato ad uso residenziale familiare, a due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ad eccezione di un piccolo corpo di fabbrica indipendente (sub 8), il tutto ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla Strada Vicinale Amadio, accessibile direttamente dal fronte strada tramite due ingressi, pedonale (civ. n.19) e carrabile (civ. n.21).

In specifico [**All.ti da 2a a 2l**; Tavv.1-2-3-4-5-6; Rilievi fotografici]:

- Il **LOTTO n.1** è costituito da un appartamento al piano terra, identificato catastalmente al:
 - **NCEU, Comune di Giugliano in Campania (NA), Fg. 87, P.lla 2222, sub 2**, cat. A/2, Classe 4, Cons. vani 6,5, Sup. Cat. 145 mq (escluse aree scoperte 132 mq), P.T./int.1, rendita € 402,84. Il cespite affaccia per tre lati (ovest, nord e sud) sull'area esterna annessa al fabbricato, mentre confina ad est con corpo scala comune ed adiacente appartamento (sub 3). Il tutto salvo se altri.
- Il **LOTTO n.2** è costituito da un appartamento al piano terra, identificato catastalmente al:
 - **NCEU, Comune di Giugliano in Campania (NA), Fg. 87, P.lla 2222, sub 3**, cat. A/2, Classe 4, Cons. vani 4,0, Sup. Cat. 67 mq (escluse aree scoperte 62 mq), P.T./int.2, rendita € 247,90. Il cespite affaccia per tre lati (est, nord e sud) sull'area esterna annessa al fabbricato, mentre confina ad ovest con corpo scala comune ed adiacente appartamento (sub 2). Il tutto salvo se altri.
- Il **LOTTO n.3** è costituito da un appartamento al piano primo (indicato “in corso di costruzione”), identificato catastalmente al:
 - **NCEU, Comune di Giugliano in Campania (NA), Fg. 87, P.lla 2222, sub 4**, **Categoria: “in corso di costruzione”**. Al riguardo, si evidenzia che non risulta alcuna planimetria catastale, essendo l'unità immobiliare censita con la dicitura “in costruzione”, **anche se di fatto terminato ed abitato**, motivo per cui si è proceduto a rilevare l'intera unità immobiliare. Il cespite affaccia per tre lati

(ovest, nord e sud) sull'area esterna annessa al fabbricato, mentre confina ad est con corpo scala comune ed adiacente appartamento (sub 5). Il tutto salvo se altri.

- Il **LOTTO n.4** è costituito da un appartamento al piano primo, identificato catastalmente al:
 - **NCEU, Comune di Giugliano in Campania (NA), Fg. 87, P.IIa 2222, sub 5,** cat. A/2, Classe 4, Cons. vani 5,5, Sup. Cat. 106 mq (escluse aree scoperte 99 mq), P.1/int.4, rendita € 340,86. Il cespite affaccia per tre lati (est, nord e sud) sull'area esterna annessa al fabbricato, mentre confina ad ovest con corpo scala comune ed adiacente appartamento (sub 4). Il tutto salvo se altri.
- Il **LOTTO n.5** è costituito da un Locale Garage al piano seminterrato, identificato catastalmente al:
 - **NCEU, Comune di Giugliano in Campania (NA), Fg. 87, P.IIa 2222, sub 6,** cat. C/6, Classe 2, Cons. 155 mq, Sup. Cat. 186 mq, P.S1, rendita € 424,87. Il cespite confina su tutti i lati sull'area esterna annessa al fabbricato e, in specifico, ad ovest, tramite la rampa garage, anche con la Via Vicinale Amadio. Il tutto salvo se altri.
- Il **LOTTO n.6** è costituito da un appartamento al piano terra, identificato catastalmente al:
 - **NCEU, Comune di Giugliano in Campania (NA), Fg. 87, P.IIa 2222, sub 8,** cat. A/2, Classe 2, Cons. vani 2, Sup. Cat. 35 mq (escluse aree scoperte 32 mq), P.T., rendita € 88,83. Il cespite essendo realizzato per due lati in adiacenza al muro perimetrale del lotto, confina ad est con altre ditte (p.IIa 1195 - p.IIa 1100), a nord con altra ditta (p.IIa 2232), mentre per i restanti due lati (ovest e sud) confina con l'area esterna che circonda anche il fabbricato (sub 1). Il tutto salvo se altri.

Da ultimo, **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale per le varie unità immobiliari**, infatti gli stessi **sono conformi** - seppur originariamente differenti poiché nel corso degli anni hanno subito alcune variazioni catastali - a quelli riportati negli **atti traslativi di provenienza**, nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**. Invece, per quanto concerne eventuali difformità tra la situazione catastale (visure e planimetrie) e lo stato di fatto delle unità immobiliari, la situazione varia in funzione dei sei lotti. Nello specifico, è **stata riscontrata una totale difformità per il Lotto n.3 (sub 4)**, poiché risultante in “visura” come Categoria “in corso di costruzione” e quindi privo di planimetria catastale, mentre ad oggi di fatto è terminato ed abitato (inizio costruzione nel 2017,

probabile termine nel 2018), motivo per cui si dovrebbe richiedere una variazione catastale con inserimento di planimetria ma, al riguardo, la possibilità di effettuare tale aggiornamento è molto improbabile, in quanto bisogna tener presente che si tratta di un ulteriore “abuso” all’interno di una costruzione di per sé già “abusiva e non sanabile”, il che significa che siamo in totale assenza di titoli concessori [All.2b/Tav. 3/Rilievo fotografico]. Per ulteriori ed eventuali dettagli in merito si rimanda al successivo Quesito n.3.

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

L’immobile oggetto di pignoramento corrispondente al **Lotto n.3 (sub 4)** di vendita è così formato:

• ***Ubicazione, Accessi, Tipologia***

Il cespite corrisponde ad **un appartamento al piano primo (sub 4)** del fabbricato principale ad uso residenziale familiare, a due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Vicinale Amadio, accessibile direttamente dal fronte strada tramite due ingressi, pedonale (civ. n.19) e carrabile (civ. n.21), che introducono nell’area e parti comuni (ingressi porticati, corte, androne, corpo scala).

Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Vicinale Amadio civv. 19/21 – Fg.87/P.IIa 2222 (sub: 2-3-4-5-6-8) – scala 1:2000



In particolare, per quanto visionato in sede di accesso, **il Lotto n.3 ad uso appartamento (P.1/sub 4)** è composto da: cucina/zona pranzo con annesso servizio

(Bagno 2), salone, disimpegno, due camere ed un bagno. I vani sono direttamente illuminati ed aerati da finestre e da balconi disposti lungo i lati nord-ovest e sud-ovest, in corrispondenza dell'affaccio sull'area esterna comune [Tav.3; Rilievo fotografico].

- **Contesto, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti**

L'intero contesto in cui è il lotto edificato in maniera "abusiva", contenente l'insieme dei cespiti pignorati, urbanisticamente classificato dal vigente P.R.G. (NTA) come zona omogenea "E1-Zona Agricola Normale", corrisponde ad una area periferica e distante dal centro urbano e storico del Comune di Giugliano in Campania (NA), in specifico compresa tra le località Marchesa, Reginella, Amodio Massariola, Ficucella



e Grotta dell'Olmo, adiacente a quella di Licola e non molto distante dal confine con

il Comune di Pozzuoli. In tale area la struttura geomorfologica del suolo, costituita principalmente da tufo e pozzolana, presenta un andamento collinare, degradante verso ovest. La zona, nonostante sia caratterizzata da edificazione per la gran parte



"abusiva" è completamente infrastrutturata, essendo dotata dei primari sistemi urbanistici: fognario, acquedotto, elettrodotto e rete telefonica. Mentre, per la località in oggetto, essendo unicamente a vocazione residenziale, bisogna fare riferimento ai limitrofi centri cittadini distanti circa dai 4/5 agli 8/10 km. Dal punto di vista viario, i

collegamenti sono ben articolati, sia per la vicinanza allo svincolo di Licola della SS7-Quater, a sua volta prolungamento della tangenziale E-O di Napoli, sia per la presenza degli assi stradali che congiungono la località in oggetto con la S.S. Domitiana ed il mare, con il Litorale Domitio, Pozzuoli, Napoli ed i principali centri urbani del casertano.

- ***Pertinenze ed accessori***

Come già precisato, il cespite pignorato (**Lotto n.3/sub 4**) non presenta alcuna pertinenza esclusiva, in quanto: la corte perimetrale, gli accessi porticati (pedonale/carrabile), l'androne ed il corpo scala, si configurano tutti come "beni comuni" non censibili alle unità del fabbricato che ne usufruiscono.

- ***Esposizione***

Tutti i vani dell'appartamento (Lotto n.3/sub 4), come già espresso, sono direttamente aerati ed illuminati tramite finestre e balconi disposti lungo i lati nord-ovest e sud-ovest, in corrispondenza dell'affaccio sull'area esterna comune.

Pertanto, illuminazione e aerazione sono buone per l'intero alloggio.

- ***Confini***

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti a tale specifica unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, in base alle visure effettuate ed a quanto riscontrato sia sullo stralcio del foglio di mappa n.87 del Comune di Giugliano in Campania (NA), nonché sulla planimetria e sui luoghi in sede di accesso, si precisa che: - **l'appartamento (Lotto n.3/sub 4)** affaccia per tre lati (ovest, nord e sud) sull'area esterna annessa al fabbricato, mentre confina ad est con corpo scala comune ed adiacente appartamento (sub 5). Il tutto salvo se altri [**All.2b/Tav. 3**].

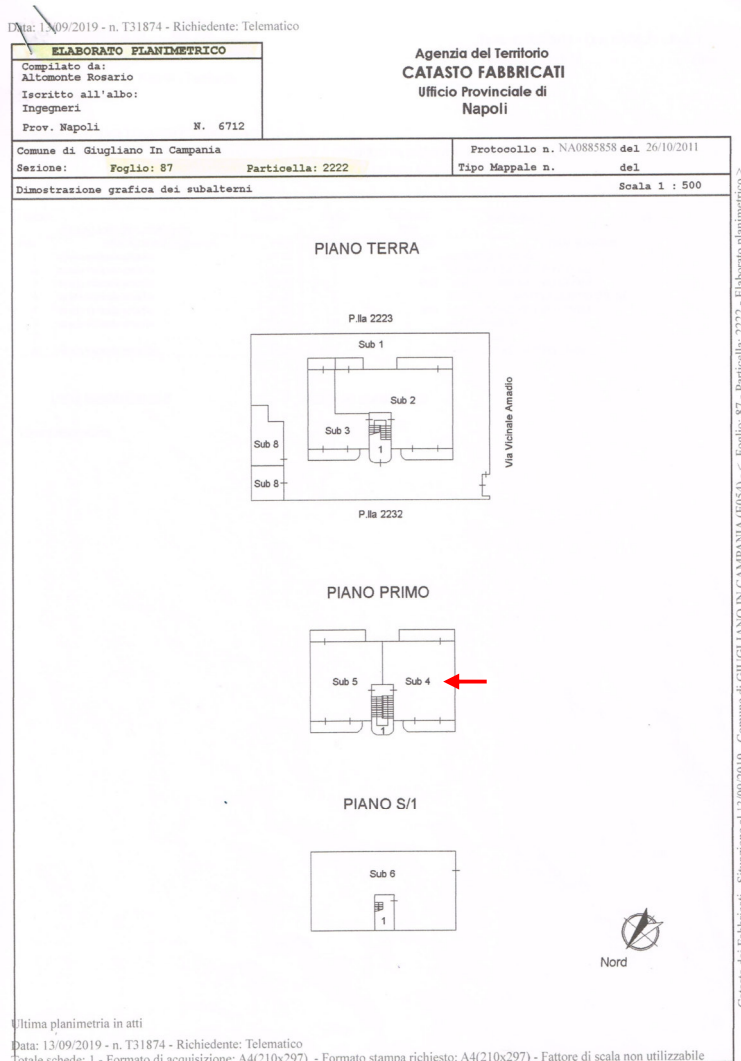
Si precisa, che alcun dato relativo ai confini risulta nell'Atto di Pignoramento e nella Relazione Notarile.

- ***Distribuzione funzionale, Altezza interna utile, Superficie netta.***

Il **Lotto n.3**, come già precisato, corrisponde "oggi" ad **un appartamento al piano primo (sub 4)** di un fabbricato ad uso residenziale familiare. In specifico, l'appartamento è composto da: cucina/zona pranzo con annesso servizio (Bagno 2), salone, disimpegno, due camere ed un altro bagno (1). Tutti i vani (Hint. = m.2,90) sono direttamente aerati ed illuminati tramite finestre e balconi disposti lungo i lati nord-ovest e sud-ovest, in corrispondenza dell'affaccio sull'area esterna comune. Nell'insieme, l'unità alloggio ha una Superficie interna utile pari circa a mq 84,00,

mentre la Superficie esterna (n.2 balconi) è pari a mq 21,40 [All.ti 2a-2b-2e/Tav.3; Rilievo fotografico].

ELABORATO PLANIMETRICO (Schema generale dei cespiti) con presenza del LOTTO N.3/sub 4/P.1 (corrispondente sostanzialmente allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la completa edificazione del “sub 4”).



- **Calcolo Superfici Commerciali**

I dati metrici dei singoli vani sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il calcolo della **superficie commerciale**, ai sensi del DPR 138/98 all.to C, l’immobile rientra nel gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), in particolare R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui - e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero;

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;

c) la superficie dei balconi, terrazze, porticati, scale e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

e) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10 per cento.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto N.3 (sub 4)** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 101,00**, così calcolato:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff. pond.	Sup. Comm.
P.1 (sub 4)	Alloggio	84,00 mq	94,00 mq	100%	94,00 mq
	Balconi	21,40 mq	21,40 mq	30 %	6,40 mq
	Corpo Scala (porzione)	3,20 mq	3,20 mq	30%	0,96 mq
Superficie complessiva (P.1/sub 4)		108,60 mq	118,60 mq	/	101,36 mq

Si evidenzia che è stato effettuato un accurato rilievo metrico [Tav.3] e fotografico del cespite di cui trattasi, ai quali si rimanda per un riscontro di quanto sopra descritto.

- **Condizioni di manutenzione. Tipologie di finitura esterne ed interne.**

Esternamente, il fabbricato principale ad uso residenziale familiare, si presenta



intonacato e tinteggiato, in condizioni di manutenzione buone, analogamente alle parti comuni esterne ed interne, corrispondenti alla corte perimetrale, agli accessi porticati (pedonale e carrabile), all'androne ed al corpo scala. In



specifico, anche l'alloggio presenta nell'insieme una condizione discreta, sia riguardo alla manutenzione che alle tipologie di finitura. Si accede all'interno

mediante un portone d'accesso blindato, rifinito su ambo i lati con pannelli in legno bugnati. Anche tutti gli altri serramenti esterni sono in alluminio elettroverniciato (effetto legno) con vetro camera, protetti da gelosie blindate. Le porte interne, con tipologia a battente o scorrevole, sono sempre in legno, alcune con inserti in vetro. I pavimenti, nell'insieme omogenei, sono tutti in ceramica monocottura di medio formato, fanno eccezione i bagni e la cucina dove si riscontrano pavimenti/rivestimenti in ceramica smaltata, coordinati per geometria e colore. Le pareti delle camere sono tinteggiate con presenza di alcune rivestite da parati. Da ultimo, i balconi evidenziano pavimentazione idonea per gli esterni in grès ceramico e risultano protetti da ringhiere in ferro.

- ***Caratteristiche strutturali.***

Il fabbricato, contenente il cespite pignorato, evidenzia una struttura portante interamente realizzata con scheletro in cemento armato, tompagnatura perimetrale (cm.30) a doppia parete resa con blocchi di laterizio, tramezzi interni con forati in laterizio (spessore cm. 6/8), solai di calpestio misti con travetti prefabbricati in cemento e tavelloni in laterizio. La copertura è a padiglione a più falde realizzata con orditura principale in legno lamellare, rivestita da tegole e perimetralmente rifinita con grondaie e pluviali in rame.

- ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

Per quanto attiene presenza e condizione degli impianti (idrico-sanitario, elettrico, gas, riscaldamento), riferiti a tutti i lotti pignorati, si evidenzia che nell'insieme risalgono alla recente data di realizzazione del fabbricato, anni 2010-2017, per cui si ritengono adeguati e rispondenti alla normativa vigente.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento liquami avviene attraverso il pozzo privato a svuotamento periodico, prima del conferimento alla fogna comunale.

L'alimentazione del gas avviene mediante bombole a gas, ubicate all'esterno degli alloggi, utili sia per i fuochi della cucina che per le caldaie termoautonome che, a loro volta, alimentano gli elementi radianti modulari in alluminio. Si è anche riscontrata la presenza di condizionatori nei singoli alloggi.

Si ipotizza che l'impianto elettrico, per datazione, sia adeguato alle normative vigenti. Invece, sulla base delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania (NA), si deve precisare che l'intero lotto di terreno agricolo è stato edificato in maniera "abusiva", pertanto anche i singoli

cespiti oggetto di stima (Lotti da n.1 a n.6) sono nella medesima condizione, motivo per cui non sussiste alcuna certificazione urbanistica e, quindi, neanche i Certificati di Agibilità riferiti alle singole unità immobiliari o, eventualmente, all'intero fabbricato. Né tanto meno si può ipotizzare di ottenerli poiché le succitate unità immobiliari ricadono urbanisticamente in “zona agricola” e sulla base della NTA vigenti, allo stato attuale, non vi è alcuna prospettiva di condono.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (LOTTO N.3).

I beni oggetto del presente pignoramento [Tavv.1-2-3-4-5-6; Rilievo fotografico] risultano in **quota di diritto pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà (in regime di comunione ordinaria dei beni) in ditta al debitore OMISSIS.**

- In specifico, il **LOTTO n.3** è costituito dall'appartamento al piano primo, identificato catastalmente al [All.ti 2a/2b/2e]:

➤ **NCEU, Comune di Giugliano in Campania (NA), Fg. 87, P.lla 2222, sub 4,**

Categoria: “in corso di costruzione”. Al riguardo, si evidenzia che non risulta alcuna planimetria catastale, essendo l'unità immobiliare censita con la dicitura “in costruzione”, **anche se di fatto terminato ed abitato**, motivo per cui si è proceduto a rilevare l'intera unità immobiliare. Il cespite affaccia per tre lati (ovest, nord e sud) sull'area esterna annessa al fabbricato, mentre confina ad est con corpo scala comune ed adiacente appartamento (sub 5). Il tutto salvo se altri.

Si evidenzia che, sulla base della documentazione acquisita, relativa alle visure catastali ed agli atti traslativi di provenienza (Atto di Compravendita del 14/11/2006, Nota Trascrizione per Atto di Compravendita del 02/02/1950, Nota Trascrizione per Atto di Compravendita del 03/03/1941, Atto di Compravendita del 19/04/1937), il lotto di terreno su cui oggi insiste l'insieme delle unità immobiliari pignorate, catastalmente identificato al Fg.87, p.lla 2222, sub 2-3-4-5-6-8, deriva dalle principali ed originarie particelle 1104, 584 e 26 sempre del Fg.87, attraverso una serie di frazionamenti e soppressioni di particelle; mentre l'unico dato riscontrabile sugli atti (spesso privi di riferimenti catastali), oltre l'identificazione dei proprietari, è quello relativo alla ubicazione dei terreni compravenduti in località “Ficucella” [All.3a/3b/3c/3d].

▪ ***Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati***

Dall'esame delle variazioni catastali (C.T. e C.F.), relative a tutte le unità immobiliari pignorate (Lotti nn.1-2-3-4-5-6), emergono le seguenti variazioni **[All.ti da 2a a 2l]**:

- **09/11/2015 (C.F.): Variazione per “Inserimento in visura dei dati di superficie”**, con tale operazione risulta al C.F., Fg.87, P.lla 2222, per l'unità alloggio (P.T.) corrispondente al “sub 2” una superficie catastale totale pari a 145 mq (escluse aree scoperte 137 mq); per l'unità alloggio (P.T.) corrispondente al “sub 3” una superficie catastale totale pari a 67 mq (escluse aree scoperte 62 mq); per l'unità alloggio (P.1) corrispondente al “sub 5” una superficie catastale totale pari a 106 mq (escluse aree scoperte 99 mq); per l'unità locale garage (P.S1) corrispondente al “sub 6” una superficie catastale totale pari a 186 mq; per l'unità alloggio (P.T.) corrispondente al “sub 8” una superficie catastale totale pari a 35 mq (escluse aree scoperte 32 mq).

- **03/11/2011: Variazione di Classamento n.124248.1/2011 (prot. n.NA0910553)**, con tale operazione ogni singola unità immobiliare edificata ad uso residenziale familiare e locale garage, oggetto del presente pignoramento (sub 2-3-5-6-8), acquisisce i propri specifici dati di classamento, **fa eccezione il “sub 4” che risulta “in corso di costruzione” e la cui realizzazione avverrà di fatto nel 2017.**

- **12/11/2010 (C.F.) e 28/09/2010 (C.T.): Costituzione n.9052.1/2010 (prot. n.NA1016448 e Tipo mappale n.836654.1/2010 (prot. n.NA0836654) per Nuova Costruzione**; con tali variazioni la p.lla 2222 di are 748, derivante dalla soppressione della pregressa p.lla 1104, viene classificata come “ente urbano”, operazione necessaria per il passaggio dal C.T. al C.F. per la realizzazione di nuovo fabbricato e, a seguire, per la costituzione delle singole unità immobiliari, porzioni della nuova edificazione. **In specifico, si evidenzia il “sub 4” che a tale data risulta “in corso di costruzione”.** Contestualmente, si procede pure all'allineamento mappe, per cui il lotto viene correttamente individuato con la aggiornata p.lla 2222 sullo stralcio del Foglio di mappa n.87.

- **16/09/2013 (C.T.): Variazione per “Frazionamento” n.4589.1/2003 (prot. n.560857)**, con tale operazione si origina al C.T., Fg.87, la p.lla 1104 di are 7.48, con la conseguente soppressione della p.lla 584 e variazione delle seguenti p.lle1098-1099-1100-1101-1102-1103-1105-1106-1107.

- **06/10/1992 (C.T.): Variazione per “Frazionamento” n.4534.1/1992 in atti dal 03/09/1998**, con tale operazione si origina al C.T., Fg.87, la p.lla 584 di are 77.90, con la conseguente soppressione della p.lla 26 e variazione delle seguenti p.lle 585-586-587-588.

- **19/01/1989 (C.T.): Variazione per “Frazionamento” n.453.F01/1991 in atti dal 08/01/1996 F.4659/89** con tale operazione si fraziona al C.T., Fg.87, la p.lla 26 riducendola a centiare 1.26.54 e variazione delle seguenti p.lle 476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486.

- **11/04/1988 (C.T.): Variazione d’Ufficio n.71.1/1988 in atti dal 08/01/1996 F.4659/89** con tale operazione si varia al C.T., Fg.87, la p.lla 26 riducendola a centiare 2.36.83, con la conseguente soppressione della p.lla 79.

- **22/01/1988 (C.T.): Variazione per “Frazionamento” n.12.900/1988 in atti dal 08/01/1996** con tale operazione si fraziona al C.T., Fg.87, la p.lla 26 riducendola a centiare 2.54.88 e variazione delle seguenti p.lle 450-451-452-453.

- **00/00/1985 (C.T.): Variazione per “Frazionamento” n.10814.F01/1985 in atti dal 23/01/1989** con tale operazione si fraziona al C.T., Fg.87, la p.lla 26 riducendola a centiare 2.81.71 e variazione delle seguenti p.lle 399-400-401-402-403-404-405.

- **00/00/1987 (C.T.): Variazione per passaggio(?) da “Terreni a Urbano” n.22.1/1987 in atti dal 23/01/1989** a tale data al C.T., Fg.87, la p.lla 26 risulta di maggior consistenza pari a centiare 3.37.18.

- **12/09/1973 (C.T.): Impianto Meccanografico** a tale data al C.T., Fg.87, la p.lla 26 risulta di consistenza pari a centiare 3.37.18.

N.B.: Pertanto, sulla base delle variazioni suddette si evidenzia che **risulta allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati**, infatti ad oggi sullo stralcio mappale del Fg.87 del Comune di Giugliano in Campania (NA) **il lotto di terreno**, contenente i cespiti pignorati con annessi accessori e pertinenze, **è correttamente indicato con la p.lla 2222 [All.2a]**.

- Per completezza di dati, replicando quanto già segnalato nel Modulo di Controllo iniziale, si richiamano gli **“altri intestatari catastali nel ventennio precedente al pignoramento”**, sulla base delle visure storiche effettuate sia al C.F. che al C.T. emerge che:

- **dal 14/11/2006 e ancora ad oggi**, il terreno (Fg.87, p.lla 1104, già p.lla 584 e p.lla 26) su cui poi verranno edificate le unità immobiliari pignorate, ora censite al **C.F. al Fg.87, p.lla 2222, sub 2-3-4-5-6-8**, risulta intestato a:

- **OMISSIS**, quindi non presso i cespiti pignorati, per quota di diritto pari ad 1/2 della piena proprietà (in regime di comunione ordinaria dei beni);

- **OMISSIS**, risultante anch'essa presente nello Stato di Famiglia e residente alla **OMISSIS [All.5a]**, quindi non presso i cespiti pignorati, per quota di diritto pari ad 1/2 della piena proprietà (in regime di comunione ordinaria dei beni).

N.B.: Tuttavia, si ribadisce che con Decreto del Tribunale di Napoli n.4887/2011 in data 12/04/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi **OMISSIS [All.3e]**.

- **dal 29/09/2005 fino al 14/11/2006**, il succitato terreno (Fg.87, p.lla 1104, già p.lla 584 e p.lla 26) su cui poi verranno edificate le unità immobiliari pignorate, ora censite al C.F. al Fg.87, p.lla 2222, sub 2-3-4-5-6-8, risulta intestato a:

- **OMISSIS**, per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (coniugata, in regime di separazione dei beni).

- **dal 29/02/1980 fino al 29/09/2005**, il succitato terreno (Fg.87, p.lla 1104, già p.lla 584 e p.lla 26) su cui poi verranno edificate le unità immobiliari pignorate, ora censite al C.F. al Fg.87, p.lla 2222, sub 2-3-4-5-6-8, risulta intestato a:

- **OMISSIS**, per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (coniugato, in regime di separazione dei beni).

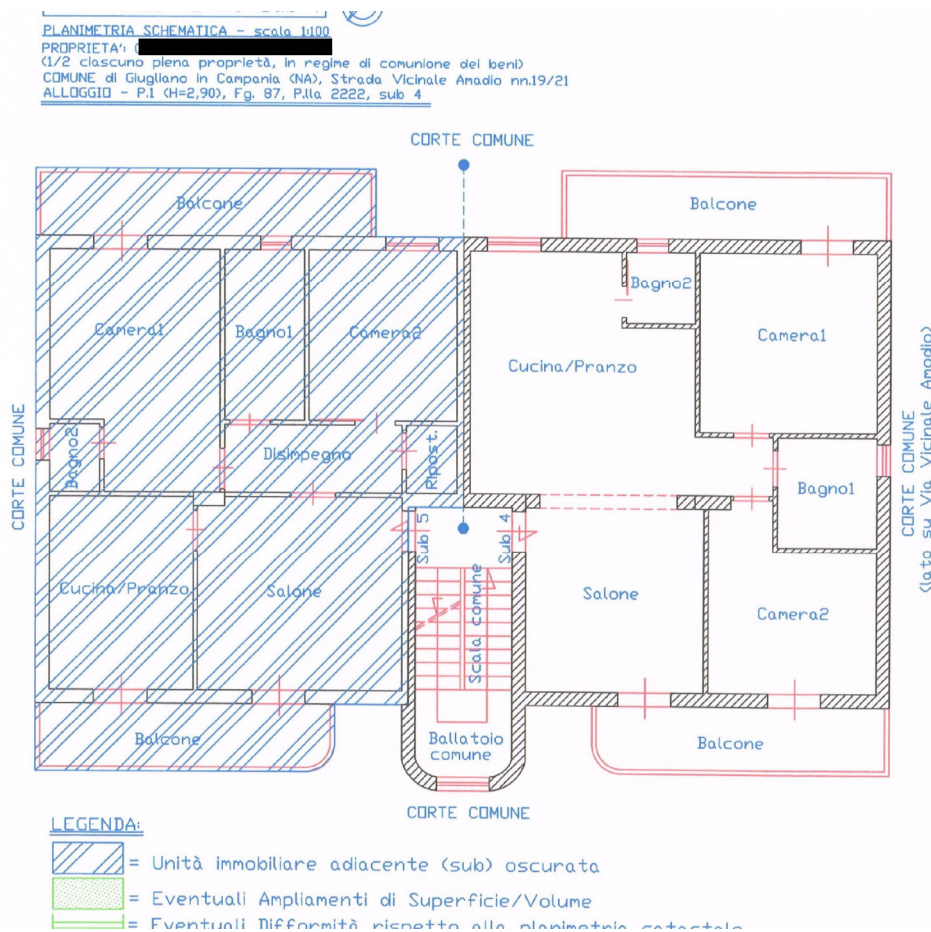
Da ultimo, **non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale per le varie unità immobiliari**, infatti gli stessi **sono conformi** - seppur originariamente differenti poiché nel corso degli anni hanno subito alcune variazioni catastali - a quelli riportati negli **atti traslativi di provenienza**, nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**.

• ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale.***

Per quanto concerne eventuali difformità tra la situazione catastale (visure e planimetrie) e lo stato di fatto delle unità immobiliari, la situazione varia in funzione dei sei lotti. Nello specifico, **è stata riscontrata una totale difformità per il Lotto n.3 (sub 4)**, poiché risultante in “visura” come Categoria “in corso di costruzione” e quindi privo di planimetria catastale, mentre ad oggi di fatto è terminato ed abitato (inizio costruzione nel 2017, probabile termine nel 2018/inizio 2019), motivo per cui si dovrebbe richiedere una variazione catastale con inserimento di planimetria ma, al riguardo, la possibilità di effettuare tale aggiornamento è molto improbabile, in quanto bisogna tener presente che si tratta di un ulteriore “abuso” all’interno di una costruzione di per sé già “abusiva e non sanabile”, il che significa che siamo in totale

assenza di titoli concessori [All.2b/Tav. 3/Rilievo fotografico]. Pertanto si conferma quanto già espresso in risposta al precedente Quesito n.1.

PLANIMETRIA ALLOGGIO LOTTO N.3/P.1/Sub 4 (con in evidenza le eventuali difformità)



N.B.: Si ribadisce che l'unità immobiliare essendo accatastata come categoria "in corso di costruzione" era priva di qualunque planimetria. Pertanto, non risulta possibile alcun riscontro con lo stato dei luoghi. Per tale ragione si è anche scelto di non evidenziare in "verde", anche in considerazione del dato che tutto l'insieme edificato è "abusivo".

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

LOTTO N.3: – Quota di diritto pari ad 1/2 della piena proprietà (in regime di comunione ordinaria dei beni) di un appartamento (P.1/sub 4/int.3), porzione immobiliare di un fabbricato (abusivo) ad uso residenziale familiare, a due livelli fuori terra ed uno seminterrato, ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Strada Vicinale Amadio, accessibile direttamente dal fronte strada tramite due ingressi, pedonale (civ. n.19) e carrabile (civ. n.21). L'alloggio è composto da: cucina/zona pranzo con annesso servizio (Bagno 2), salone, disimpegno, due camere ed un altro bagno (1). Tutti i vani (Hint. = m.2,90) sono direttamente aerati ed illuminati tramite finestre e balconi disposti lungo i lati nord-ovest e sud-ovest, in corrispondenza dell'affaccio sull'area esterna comune. Nell'insieme, il Lotto N.3 ha una Superficie Commerciale pari a mq 101,00. Inoltre, l'alloggio affaccia per tre lati (ovest, nord e sud) sull'area esterna annessa al fabbricato, mentre confina ad est con corpo scala comune ed adiacente appartamento (sub 5). Il tutto salvo se altri. È riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al Fg. 87, P.lla 2222, sub 4, Categoria: "in corso di costruzione"**. Al riguardo, si evidenzia che non risulta alcuna planimetria catastale, essendo l'unità immobiliare censita con la dicitura

“in costruzione”, anche se di fatto terminato ed abitato, motivo per cui si è proceduto a rilevare l’intera unità immobiliare. Pertanto l’unità è difforme dal punto di vista catastale. **N.B.:** Inoltre, si evidenzia che dagli accertamenti condotti presso i vari uffici del Settore Urbanistico ed Edilizia (SUE) del Comune di Giugliano in Campania e dalla sintetica nonché approssimativa certificazione prodotta dallo stesso settore, risulta confermato che l’intero lotto è stato edificato in totale assenza di “titoli abitativi” e che, quindi, anche **tale porzione immobiliare, corrispondente al sub 4, oggetto della presente stima, è interamente “abusiva” e, inoltre, non sanabile con accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., tenendo presente che l’intero lotto ricade in zona omogenea “E1-Zona Agricola Normale” secondo il P.R.G. vigente.** A seguire, si precisa che non sono state presentate ulteriori istanze di condono, né tanto meno rilasciati ulteriori titoli urbanistici né, sulla base delle verifiche effettuate e certificate, risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE (1/2 piena proprietà): [euro 34.000,00]

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

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi ai beni pignorati (Lotti nn.1-2-3-4-5-6), intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 08/02/2017 ai nn. RG 6146/RP 4973 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini relative ai debitori esegutati, incrociandole con quelle inerenti ai beni pignorati presso l’Agenzia del Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria Capua Vetere e, analogamente, presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Caserta. L’esito delle quali è di seguito riportato, ovviamente rilevando tra le varie formalità, presenti in elenco, solo quelle specificamente inerenti i cespiti oggetto dell’intero pignoramento (Fig.87 p.lla 2222, sub 2 – sub 3 – sub 4 - sub 5 – sub 6 – sub 8). In particolare:

- **[ELENCO TITOLI utili a coprire il ventennio antecedente al pignoramento]**
 - 1) **Atto di Compravendita del 14/11/2006 [All.3a]**, Rep. n.8118/Racc. n.2848, per rogito Notaio dott.ssa Silvana Fabrocini in Acerra (NA), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14/12/2006 ai nn.93777/44713, col quale il sig. **OMISSIS** (debitore esegutato) acquistava dalla sig.ra **OMISSIS**, proprietaria per l’intero in regime di separazione dei beni) il terreno censito al C.T., Fig. 87, P.lla 1104 (poi P.lla 2222) di are 7,48 per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà in regime di comunione dei beni, sul quale in seguito sono state edificate le unità immobiliari oggetto di stima.
 - 2) **Atto di Donazione del 29/09/2005**, notaio dott. Armida Lombardi, trascritto in data 14/10/2005 ai nn.55544/30837, col quale la sig.ra **OMISSIS** riceve, per quota di

diritto pari alla piena proprietà (coniugata in regime di separazione dei beni), l'originario succitato terreno da **OMISSIS**, proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni).

- **3) Denuncia di Successione n.4327, vol.2557**, registrata a Napoli e trascritta sempre a Napoli 2 il 16/03/1981 ai nn.5990/5171, relativa al decesso in data 29/02/1980 di OMISSIS, devolutasi per Testamento olografo del 14/02/1978, pubblicato con Verbale del Notaio Vincenzo Golia del 19/06/1980, trascritto il 03/07/1980 ai nn.17074/14938.

In tale testamento l'usufrutto veniva lasciato alla moglie, **OMISSIS**, a sua volta deceduta in data 05/07/1991, per cui vi è stato il successivo ricongiungimento di usufrutto e l'acquisizione del diritto della piena proprietà da parte di **OMISSIS**.

N.B.: la succitata Denuncia di Successione, pur avendo carattere traslativo-derivativo, ha solo natura di "*atto mortis causa*", per cui nel corso delle indagini, peraltro estremamente complesse, è risultato necessario procedere a ritroso fino a rinvenire un "*atto inter vivos*" precedente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 08/02/2017 ai nn. RG 6146/RP 4973. A seguire, pertanto, la scrivente Esperta stimatrice ha provveduto ad integrare la documentazione procurandosi varie Note di Trascrizione relative alla provenienza del suolo **[All.3b-3c]** e, in specifico, l'Atto di Compravendita del 19/04/1937 a firma del notaio Carlo Pacifico in Napoli (NA), trascritto il 10/05/1937 ai nn.12234/7037 [All.3d], avente carattere traslativo-derivativo e natura di *atto inter vivos*, garantendo in tal modo la corretta continuità nelle trascrizioni.

▪ **[VARIAZIONI CATASTALI]:**

N.B.: Per quanto concerne l'esame delle variazioni catastali **[All.ti da 2a a 2I]**, relative a tutte le unità immobiliari pignorate (Lotti nn.1-2-3-4-5-6) si rinvia a quanto già analiticamente espresso in risposta al *Quesito n.3*.

Inoltre, si ribadisce, sulla base delle succitate variazioni catastali esaminate, che **risulta allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati**, infatti ad oggi sullo stralcio mappale del Fg.87 del Comune di Giugliano in Campania (NA) **il lotto di terreno**, contenente i cespiti pignorati con annessi accessori e pertinenze, è **correttamente indicato con la p.lla 2222 [All.2a]**.

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

Riguardo alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** - relativa all'insieme delle unità immobiliari oggetto del pignoramento (Lotti nn.1-2-3-4-5-6), tutte porzioni immobiliari all'interno di un lotto edificato ad uso residenziale familiare, ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Strada Vicinale Amadio, accessibile direttamente dal fronte strada tramite due ingressi, pedonale (civ. n.19) e carrabile (civ. n.21) ed urbanisticamente ricadente, secondo le NTA del vigente P.R.G., in zona omogenea "E1-Zona Agricola Normale", che corrisponde ad una area periferica e distante dal centro urbano e storico del Comune di Giugliano in Campania (NA), in specifico compresa tra le località Marchesa, Reginella, Amodio Massariola, Ficucella e Grotta dell'Olmo, adiacente a quella di Licola e non molto distante dal confine con il Comune di Pozzuoli - si precisa che a seguito di istanza via PEC prodotta dalla scrivente del 17.09/2019, prot. n.96028 **[All.4a]**, è stato rilasciato in data 09/10/2019 (prot. 104298) un Certificato di Destinazione Urbanistica n.234/2019 [All.4b] a firma del Dirigente, Arch. Filippo Frippa, nel quale si attesta la classificazione zonale dell'area contenente i cespiti pignorati e l'assenza di vincoli; a seguire, è stato rilasciato in data 24/10/2019 (prot. 111029 del 25/10/2019) un'Attestazione [All.4b], a firma congiunta del Dirigente e dell'Istruttore Amministrativo, rispettivamente Arch. Filippo Frippa e Sig.ra Rosalba D'Aniello, nella quale si dichiara: «(...) **Che** (...) *non sono stati rilasciati titoli Abitativi. **Che** non esistono istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85; 724/94; 326/03 a nome di OMISSIS. Inoltre non risultano emessi provvedimenti Sanzionatori per Abusi edilizi.*

Il tutto è stato accertato dai tecnici del SUE (...)».

N.B.: Solo per completezza, facendo riferimento a quanto mostrato nell'immagine allegata, ricavata dalla cronologia di *Google Earth*, risulta evidente che al termine del 2004 l'intera località contenente il lotto in oggetto era ancora a completa destinazione agricola. Tale precisazione è stata resa poiché la data del 2004 corrisponde anche ai termini dell'ultimo condono edilizio (risalente al 2003: permetteva di sanare abusi edilizi commessi entro il 31 marzo 2003 e, per poterne beneficiare, bisognava presentare la domanda entro il 31 marzo 2004). A seguire, altre necessarie



informazioni sono state acquisite dalla scrivente esperta solo tramite le succinte indicazioni rese per le vie brevi dai responsabili dei vari settori tecnici, dal cui insieme si è potuto accertare che la zona contenente il fabbricato, al cui interno sono i cespiti oggetto del pignoramento:

- non ricade in area percorsa dal fuoco;
- non è soggetta a vincolo sismico;
- non è soggetta a vincolo Ambientale, Archeologico, Idrogeologico e Monumentale; né il fabbricato del quale sono porzioni è riconosciuto di interesse Artistico, Storico, Archeologico o Etnografico, né costituisce bene culturale o paesaggistico;
- non ricade su suolo demaniale;
- non è soggetta ad alcun tipo di vincolo (Censi, Usi Civici, ecc.) e/o oneri giuridici, che possano gravare sui beni in questione.

In sintesi, quindi, l'intero lotto, contenente le porzioni immobiliari corrispondenti ai cespiti pignorati (sub 2 – sub 3 - sub 4 – sub 5 – sub 6 – sub 8 della p.lla 2222, Foglio 87), è stato edificato in maniera abusiva, in totale assenza di Titoli Abitativi e, peraltro, non sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. poiché ricade in “E1-Zona Agricola Normale” secondo il P.R.G. vigente e, pertanto, le norme edificatorie sono ancora più restrittive in quanto riferite, nello specifico, all'edificazione di strutture finalizzate all'attività agricola (case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli). In aggiunta, si evidenzia che anche nell'ultimo Atto di Compravendita del 14/11/2006, Rep. n.8118/Racc. n.2848 [All.3a], notaio Silvana Fabrocini, si riscontra unicamente la vendita di un lotto di terreno, corrispondente alla p.lla 1104 (poi p.lla 2222) di are 7.48, qualità “frutteto irriguo”, scevro da ogni eventuale piano di lottizzazione approvato. Da ultimo, si precisa che non sussistendo alcuna certificazione urbanistica non possono esistere neanche i Certificati di Agibilità riferiti alle singole unità immobiliari o, eventualmente, all'intero fabbricato. Né tanto meno si può ipotizzare di ottenerli per tutto quanto sopra espresso in riferimento all'impossibilità di sanare quanto realizzato.

In aggiunta, si ritiene di dover ricordare che dal punto di vista catastale avviene **[All.ti da 2a a 2l]:**

- **12/11/2010 (C.F.) e 28/09/2010 (C.T.): Costituzione n.9052.1/2010 (prot. n.NA1016448 e Tipo mappale n.836654.1/2010 (prot. n.NA0836654) per Nuova**

Costruzione; con tali variazioni la p.lla 2222 di are 748, derivante dalla soppressione della pregressa p.lla 1104, viene classificata come “ente urbano”, operazione necessaria per il passaggio dal C.T. al C.F. per la realizzazione di nuovo fabbricato e, a seguire, per la costituzione delle singole unità immobiliari, porzioni della nuova edificazione. In specifico, si evidenzia il “sub 4” che a tale data risulta ancora “in corso di costruzione”. Contestualmente, si procede pure all’allineamento mappe, per cui il lotto viene correttamente individuato con la aggiornata p.lla 2222 sullo stralcio del Foglio di mappa n.87.

N.B.: Al riguardo di cui sopra, non si può evitare di chiedersi come tali operazioni catastali, alla data del 2010, siano state effettuabili, considerato che, per norma, per procedere ad un accatastamento (DOCF) bisogna fornire una serie di atti e, in particolare, i titoli concessori nonché l’intera documentazione urbanistica.

QUESITO n.7: Stato di possesso dell’immobile

Gli immobili pignorati (Lotti nn.1-2-3-4-5-6), come già precisato ed accertato durante l’accesso, corrispondono ad unità immobiliari di fabbricati ad uso residenziale familiare edificati all’interno dello stesso lotto di terreno e, inoltre, sono tutti occupati dai vari nuclei della famiglia del debitore esecutato **OMISSIS** (padre). In specifico, il **Lotto n.3 (P.1/sub 4)**, per quota di diritto pari ad 1/2 della piena proprietà al debitore esecutato (in regime di comunione ordinaria dei beni), attualmente è di fatto occupato a titolo gratuito dalla Sig.ra **OMISSIS**, figlia del debitore esecutato, insieme al proprio nucleo familiare [All.1a]. Alla data dell’accesso, il cespite risultava in condizioni più che buone di gestione e manutenzione.

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell’acquirente:**
 - 1) *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - 4) *Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
 - 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*
- **B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**
 - 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
 - 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);*

3) *Difformità urbanistico-edilizie;*

4) *Difformità Catastali.*

• **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

La sottoscritta, relativamente al Lotto Unico non ha riscontrato alcun vincolo né alcun onere giuridico che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti da 1) a 5), fatta eccezione per il **punto 3)** in riferimento al quale si riporta testualmente quanto fissato nel “Verbale di Comparizione dei Coniugi” del 24/03/2011, così come omologato in data 12/04/2011, R.G. n.4887/2011) [**All.3e**]: «(...) – *che i coniugi si separano consensualmente ai seguenti patti e condizioni: 1) I coniugi vivranno separatamente (...). 2) per quanto concerne la casa coniugale sita in OMISSIS, la stessa resterà assegnata alla sig.ra OMISSIS unitamente ai mobili che la arredano, e la stessa la abiterà insieme alle due figlie OMISSIS. 3) (...)* **Inoltre il OMISSIS assegna in uso alla Sig.ra OMISSIS il fondo sito in Giugliano in Campania, località Amadio, che si obbliga a trasferire alla stessa entro un anno dalla separazione. (...)**».

B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura [All.ti da 6a a 6e]:

1) [ISCRIZIONI]

- R.G. 11510/R.P. 2714 del 03/03/2009 [All.6d]

Ipoteca Legale (ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e D.Lgs. 193/01), Atto amministrativo del 17/02/2009 (Rep. 107134/71), **a favore di EQUITALIA Servizi di Riscossione S.p.A.** (già EQUITALIA POLIS S.p.A.) con sede alla via Bracco n.20 in Napoli, per una somma totale di € 25.467,94, a garanzia di capitale pari ad € 12.733,97, **contro OMISSIS** (debitore esecutato), gravante sull'originario terreno (C.T., Fg. 87, P.lla 1104, are 7,48), su cui poi sono state edificate le attuali porzioni immobiliari, oggi censite al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al Fg. 87, P.lla 2222, sub 2/3/4/5/6/8.

N.B.: Si evidenzia che, all'interno del fascicolo telematico, è presente un ulteriore intervento della succitata Equitalia S.p.A., datato 14/03/2017, depositato il 23/03/2017 relativo ad un credito complessivo di euro 72.295,17, tale formalità non risulta trascritta presso la Conservatoria.

2) [TRASCRIZIONI CONTRO]

- R.G. 6146/R.P. 4973 del 08/02/2017 [All.6e]

Verbale di Pignoramento Immobili del 29/12/2016, Rep. n. 12927/2016, Tribunale di S. Maria Capua Vetere, **a favore di FINDOMESTIC BANCA S.P.A.**, sede legale in Firenze (FI), **contro OMISSIS** (debitore esecutato) **per quota di diritto**

pari ai 1/1 della piena proprietà (in regime di comunione legale), gravante sui cespiti oggetto del pignoramento (Fg.87, p.lla 2222, sub 2/3/4/5/6/8). Si precisa che il **credito vantato dall'istante creditore è di di Euro 58.016,95**, oltre interessi maturati e maturandi, spese e competenze legali. In aggiunta, si precisa che tale pignoramento è stato notificato in data 29/12/2016 alla comproprietaria (ex coniuge) e che, inoltre, con Decreto del Tribunale di Napoli n.4887/2011 in data 12/04/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi OMISSIS.

3) [DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE]

- Come già precisato in risposta al Quesito n.6, l'intero lotto di terreno, contenente le porzioni immobiliari corrispondenti ai cespiti pignorati (sub 2 – sub 3 - sub 4 – sub 5 – sub 6 – sub 8 della p.lla 2222, Foglio 87), è stato edificato in maniera abusiva, in totale assenza di Titoli Abitativi e, peraltro, non sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. poiché ricade in “E1-Zona Agricola Normale” secondo il P.R.G. vigente.

Pertanto, si può ipotizzare unicamente il rilascio della certificazione energetica (ai fini della locazione), da cui:

- APE (Attestato di Prestazione Energetica), il costo presunto è stimato forfettariamente in euro 600,00.

4) [DIFFORMITA' CATASTALI]

- Nello specifico, si ricorda che **è stata riscontrata una totale difformità per il Lotto n.3 (sub 4)**, poiché risultante in “visura” come Categoria “in corso di costruzione” e quindi privo di planimetria catastale, mentre ad oggi di fatto è terminato ed abitato (inizio costruzione nel 2017, probabile termine nel 2018/inizio 2019), motivo per cui si dovrebbe richiedere una variazione catastale con inserimento di planimetria ma, al riguardo, la possibilità di effettuare tale aggiornamento è molto improbabile, in quanto bisogna tener presente che si tratta di un ulteriore “abuso” all'interno di una costruzione di per sé già “abusiva e non sanabile”, il che significa che siamo in totale assenza di titoli concessori. Per mero scrupolo si evidenzia che per regolarizzare la situazione catastale un eventuale forfetario Costo per aggiornamento catastale corrisponde a circa € 800,00.

QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

- L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli, l'Agenzia del Territorio di Caserta e l'Ufficio Tecnico della Città di

Giugliano in Campania (NA), relativamente a tutto il territorio del succitato Comune e, quindi, anche sul Fg.87 e, in specifico, sulla particella 2222 (già C.T., Fg.87, p.lla 1104, p.lla 584 e p.lla 26) sulla quale poi sono stati edificati i fabbricati contenenti i cespiti oggetto del pignoramento, in base al Decreto n.34 del 05.03.1928 [All.8a], non sussiste la condizione che tale territorio ricada su suolo demaniale, né che sia gravato da censo, livello o uso civico. Inoltre, tale condizione di libertà da eventuali gravami risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.234/2019 rilasciato in data 09/10/2019 (prot. 104298), a firma del Dirigente Arch. Filippo Frippa, nel quale si attesta la classificazione zonale dell'area contenente i cespiti pignorati e, in specifico, l'assenza di vincoli [All.4b].

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli, l'Agenzia del Territorio di Caserta e l'Ufficio Tecnico della Città di Giugliano in Campania (NA), relativamente a tutto il territorio del succitato Comune e, quindi, anche sul Fg.87 e, in specifico, sulla particella 2222 (già C.T., Fg.87, p.lla 1104, p.lla 584 e p.lla 26) sulla quale poi sono stati edificati i fabbricati contenenti i cespiti oggetto del pignoramento, in base al Decreto n.34 del 05.03.1928 [All.8a], non sussiste la condizione che tale territorio ricada su suolo demaniale, né che sia gravato da censo, livello o uso civico. Inoltre, tale condizione di libertà da eventuali gravami risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.229/2019 rilasciato in data 09/10/2019 (prot. 104285), a firma del Dirigente Arch. Filippo Frippa, nel quale si attesta la classificazione zonale dell'area contenente i cespiti pignorati e, in specifico, l'assenza di vincoli [All.4b].

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

- Tale ipotesi non ricorre, infatti non sussiste alcuna gestione condominiale, in quanto gli immobili pignorati (Lotti nn.1-2-3-4-5-6), come già più volte precisato, sono porzioni di fabbricati ad uso residenziale familiare, edificati all'interno dello stesso lotto di terreno, nell'insieme occupate dai vari nuclei della famiglia del debitore, **OMISSIS**, pertanto gli stessi componenti, congiuntamente ed in maniera autonoma, provvedono alla manutenzione delle parti comuni.

QUESITO n.12: Valutazione dei beni (Lotto N.3/sub 4)

1. Metodi di stima utilizzabili

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è possibile utilizzare vari metodi tra cui il:

a) metodo di stima sintetico, detto anche metodo del confronto, che si basa sulla comparazione di beni di prezzo noto, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene da stimare, ipotizzando il principio della permanenza delle condizioni.

b) metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito, particolarmente indicato nel caso di immobili in grado di erogare un reddito;

c) metodo dei costi, infine, che si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, qualora quest'ultimo risulti particolarmente deprezzato per vetustà ed obsolescenza.

Nel caso in oggetto, la situazione è particolarmente complessa poiché trattasi di un lotto edificato “in maniera abusiva e non sanabile” con fabbricati ad uso residenziale per di più su un fondo di terreno agricolo. Pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. nello specifico quesito, risulterà necessario quantificare il valore del suolo, i costi di demolizione delle opere abusive e, da ultimo, il valore d'uso del bene. Al riguardo, si precisa che per le prime due voci necessariamente non si può frazionare né il suolo né l'insieme delle opere edificate abusivamente per ovvi motivi inerenti alla statica del principale edificio. Al contrario, in riferimento ai singoli lotti definiti (Lotti nn.1-6) si procederà, come richiesto, per ciascun immobile al **calcolo del valore d'uso, applicando il secondo criterio (b), ossia il metodo di capitalizzazione del reddito in quanto, per il potenziale acquirente, tali lotti risulteranno pur sempre immobili in grado di generare un reddito.**

Per completezza, si precisa che non era corretto adoperare il primo (a) e/o il terzo metodo (c), poiché entrambi non idonei per immobili “abusivi ed allo stato attuale non sanabili” che, in futuro, potrebbero essere suscettibili di ordinanze di demolizione, anche se ad oggi si è constatata l'assenza delle stesse da parte del Comune. A tal punto, si dà luogo alle distinte valutazioni.

- 1) Valore del suolo.

La stima del suolo è stata condotta attraverso un'attenta indagine sul valore che esso può avere in regime di libera concorrenza, in funzione dei caratteri economici dello stesso rispetto ad altri che possano considerarsi omogenei per caratteristiche

intrinseche ed estrinseche. Al riguardo, si ribadisce che trattasi di un terreno di limitata estensione (748 mq), ricadente in “E1-Zona Agricola Normale” secondo il P.R.G. vigente, pertanto edificabile solo per precipui scopi agricoli, motivo per cui non è ipotizzabile effettuare una stima analitica per capitalizzazione del reddito bensì, in tal caso e come già sopra espresso, il valore del bene scaturisce dall’analisi dei prezzi di vendita di terreni omogenei a quello oggetto della presente stima. L’indagine, inizialmente, è stata svolta visionando i VAM pubblicati sul BURC con Decreto n.69/13.03.2018 relativi ai Valori Agricoli Medi e corrispondenti ad €/Ha 42.042,00 → €/Ara 4,20 [**All.7a**], il che ha evidenziato dei valori estremamente bassi e non corrispondenti alle effettive valutazioni di libero mercato, motivo per cui si è proseguito con indagini in tale settore sia in loco che per via telematica. Tale ricerca ha comunque restituito valori molto differenti tra loro, ma si ritiene che i più attendibili, facendo riferimento a località limitrofe e particolarmente analoghe alla nostra, siano quelli oscillanti tra €/mq 17,00 (min) ed €/mq 60,00 (max), il che ha consentito di determinare un valore pari all’incirca alla media dei valori indicati, quindi pari a 38,00 €/mq. Inoltre, tale valutazione è stata resa anche alla luce di una ipotetica futura trasformazione urbanistica della zona (ad esempio in “zona c/espansione edilizia”) che peraltro, allo stato attuale, si presenta già sostanzialmente urbanizzata, nonostante sia per la gran parte edificata in maniera abusiva. Da cui:

- **Valore: 38,00 €/mq;**

- **Prezzo Suolo:** [mq 748,00 x € 38,00] = [Euro 28.424,00] → [**Euro 28.000,00**]*

*(Somma arrotondata in migliaia per difetto).

- **2) Costo Demolizione Opere Abusive.**

Come ripetutamente precisato l’intero lotto è stato edificato in maniera abusiva e, al riguardo, sulla base delle succinte ed approssimative indicazioni fornite dai tecnici del S.U.E. del Comune di Giugliano, in risposta alle richieste puntuali prodotte dalla scrivente esperta, si è accertato che non risulta la possibilità di sanare alcunché, che non risulta alcuna ordinanza di demolizione, né alcun dato è stato fornito in riferimento ai costi per l’eventuale demolizione.

A seguire, pertanto, si è proceduto autonomamente applicando, come da prassi consolidata, il metodo del “Costo demolizione fabbricato vuoto per pieno (v.p.p.) al mc”, che corrisponde alla determinazione di un costo oggettivo, seppur forfetario e sommativo, dell’intero immobile da demolire, senza dover entrare nel dettaglio delle misure di tutte le opere di demolizione e rimozione. Inoltre, si precisa che per il fabbricato principale non è possibile procedere indicando i singoli costi di

demolizione delle unità immobiliari che lo compongono, in quanto il fabbricato va demolito nella sua interezza ad evitare grave pregiudizio alla statica dell'intera struttura. In aggiunta, si evidenzia che il “*Vuoto per pieno (v.p.p.)*” è una tecnica usata per fare i conteggi dei metri cubi di un edificio, con la quale si determina il “volume (mc)” esterno lordo di ogni piano fuori terra. Allo stato attuale il costo di mercato al metro cubo della demolizione intera di un “fabbricato fuori città” è pari ad un prezzo medio di 20 €/mc (caso in oggetto); mentre quello di un “fabbricato in città” è pari ad un prezzo medio di 30-50 €/mc, per cui considerato che ci troviamo in una zona suburbana però alquanto edificata, si è determinato un costo di demolizione pari alla media dei valori indicati, ossia 35,00 €/mc. Per cui, applicando le indicazioni ed i dati suddetti, si è definito il costo totale della demolizione di entrambi i fabbricati realizzati all'interno del lotto. In specifico:

- a) Costo di demolizione del fabbricato principale a due livelli fuori terra ed uno seminterrato, composto da quattro appartamenti ed un locale garage (sub 2-sub 3-sub 4-sub 5-sub 6). In tal caso, il volume esterno lordo dell'intero fabbricato è pari circa a 1.500 mc che, moltiplicato per il costo unitario di 35,00 €/mc, definisce un **Costo di demolizione pari a € 52.500,00;**

- b) Costo di demolizione del fabbricato secondario ad un solo livello fuori terra corrispondente ad un monolocale con porticato (sub 8). In tal caso, il volume esterno lordo dell'intero fabbricato è pari circa a 90 mc che, moltiplicato per il costo unitario di 35,00 €/mc, definisce un **Costo di demolizione pari a € 3.150,00.**

A quanto sopra determinato, bisognerà poi aggiungere un'ulteriore somma, ipotizzabile in circa € 3.000,00, inerente ai costi per il pagamento sia delle sanzioni/diritti all'UTC sia dell'onorario tecnico per istruire la pratica urbanistica. In definitiva, forfetariamente, il Costo Totale di Demolizione delle Opere Abusive è pari circa a: [€ 52.500 + € 3.150 + € 3.000] → [Euro 58.650,00].

- 3) Calcolo del Valore d'uso e Valutazione di Stima (Lotto N.3/sub 4).

- Come sopra precisato, nel caso in oggetto, **Lotto N.3/sub 4** si ritiene opportuno applicare il **secondo criterio**, ossia il **metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach)**. Tale metodo consente di analizzare la capacità di generare benefici monetari dell'immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Gli elementi essenziali sono anzitutto il canone netto di mercato (R_n) che è il reddito producibile (R_1) di un immobile al netto delle deduzioni e dei costi al carico del proprietario, calcolati su base annua, in condizioni di stabilità del mercato. Tali

deduzioni comprendono amministrazione, manutenzione, servizi, improduttività, assicurazione, reintegrazione, imposte (S).

$$R_n = R_1 - S$$

I principali manuali di Estimo danno un valore percentuale unitario frutto della sommatoria di tutte le voci di spesa; si va dal 20,25% del Forte-De' Rossi al 24% del Realfonso e al 34,5% del Michieli (sono tutti testi di Estimo). Trattandosi di un immobile recente, ritengo che possa assumersi un valore minimo **S= 21%**.

Un ulteriore elemento è dato dal saggio di capitalizzazione che si determina a partire da un saggio medio di mercato apportando gli opportuni incrementi o decrementi. Tale saggio medio viene fornito da fonti ufficiali, anche denominato saggio di rendimento annuo e, sempre nei testi di estimo, vengono riportati gli elementi che lo incrementano o decrementano, corrispondenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizionali e produttive. Un investimento immobiliare comporta dell'impegno e delle risorse, che altre forme di investimento non richiedono, si ritiene quindi che il rendimento minimo accettato per un immobile dalla maggioranza degli investitori sia intorno al 6% annuo. Tuttavia, rispetto alla crisi degli ultimi anni, oggi si avvertono dei cenni di risalita, che stanno portando a rivedere le posizioni su forme di investimento tradizionali, depositi bancari, Bot, CCT, un tempo risultate sicure, ma che oggi non sono in grado di fornire rendimenti elevati e sulle quali aleggia sempre il rischio di prelievi forzosi, motivo per cui, nonostante le condizioni evidenziate, il mattone fornisce ancora un rendimento che indicativamente rimane intorno al 4-6%. Nel caso in esame, si ritiene di poter assumere un tasso di rendimento pari a [r = 5%]. In specifico, il canone di locazione in Giugliano in Campania, in “zona suburbana/Country Park-Parco Colle degli Osci-Parco Simona e Varcaturro-Via San Nullo-Via Ripuaria”, in base ai dati forniti dall'Agenzia del Territorio 1° semestre 2019, per un immobile “residenziale”, tipologia prevalente “abitazioni civili”, varia tra i 2,9 ed i 5,5 €/mq per mese [All.7b].

Pertanto, per il **Lotto n.3/sub 4** in oggetto, corrispondente ad un **Appartamento al P.1** - porzione immobiliare di un fabbricato ad uso residenziale interno ad un lotto ubicato in zona periferica, classata urbanisticamente come agricola, accessibile dalla Strada Vicinale Amadio ai civici nn.19-21 - in buone condizioni manutentive ma privo di Certificato di Agibilità e, tra l'altro, impossibilitato ad ottenerlo in quanto “abusivo”, si ritiene di dover prendere in considerazione la media dei valori dei succitati canoni di locazione, da cui:

- Valore di locazione: € 4,2/mq x mese;
- Superficie netta dell'Appartamento (Lotto n.3/sub 4): **108,00 mq**;
- Canone mensile: 4,2 x 108 mq = € 453,60;
- Canone annuo: 4,2 x 108 mq x 12 mesi = € 5.443,20;
- Valore d'Uso forfetario (per 10/15 anni): € 5.443,20 x 10/15 anni =
[€ 54.432,00 / 81.648,00];
- Valore di stima:

$$[V = R_n / r = R_I - S / r] = [(\text{€ } 5.443,20 - 21\% \text{ di } 5.443,20) / 0,05] =$$
$$[(\text{€ } 5.443,20 - \text{€ } 1.143,07) / 0,05] = [\text{€ } 4.300,13 / 0,05] = \text{[€ } \mathbf{86.002,00}\text{]}.$$

Da cui: Valore di Stima (arrotondato) → [V = **€ 86.000,00**].

• **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA: Lotto N.3/sub 4**

Gli adeguamenti alla stima solitamente riguardano varie voci tra cui lo stato d'uso e manutenzione, le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, l'evidenziazione di atti di asservimento, pesi, limitazioni d'uso, vincoli. In particolare, per le prime due voci di adeguamento non si ritiene di dover apportare dei correttivi, in quanto se ne è già tenuto conto in sede di determinazione del valore di locazione, per le successive, invece, non è possibile stimare spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale in quanto l'immobile non è sanabile, fatta salva l'eccezione per la determinazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica). A seguire, l'elenco puntuale:

- **Atti di asservimento urbanistici**: Nulla;
- **Altri pesi o limitazioni d'uso**: Nulla;
- **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale**: **In uso** (v. risposta al Quesito n.8);
- **Regolarizzazione urbanistica**: l'immobile risulta "abusivo e non sanabile", pertanto si può ipotizzare unicamente il rilascio della certificazione energetica (ai fini della locazione), da cui:
 - **APE (Attestato di Prestazione Energetica)**, il **costo presunto è stimato forfettariamente in euro 600,00**;
- **Regolarizzazione catastale**: eventuale forfetario Costo per aggiornamento catastale corrisponde a circa euro 800,00;
- **Spese di Gestione e Legali insolute**: Nulla;
- **Adeguamento allo stato d'uso/manutenzione e alla vendita forzata**;

Il presente paragrafo viene aggiunto in quanto è necessario, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta tener conto di una serie di fattori legati all'acquisto di un immobile oggetto di espropriazione forzata, che potrebbero renderlo meno appetibile rispetto ad uno trovato sul libero mercato.

L'immobile in oggetto, peraltro "abusivo e non sanabile", ad oggi **di fatto è occupato a titolo gratuito dalla figlia insieme al proprio nucleo familiare [All.1a]** e, quindi, al momento dell'eventuale acquisto potrebbe non essere immediatamente disponibile. Inoltre, sarà venduto nello stato di fatto in cui si trova al momento del rilascio e l'acquirente non potrà rivalersi per vizi e mancanza di qualità, anche perché potrebbe trascorrere del tempo tra la stima e l'aggiudicazione, pertanto le condizioni manutentive e d'uso dell'immobile potrebbero variare. Pertanto, in riferimento allo stato "abusivo", a quello d'uso/manutenzione e alla vendita forzata di tale cespite, ritengo di dover apportare un correttivo alla stima determinata pari al valore massimo richiesto, ossia il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Da cui: [20% di € 86.000,00] = € **17.200,00**.

Sul suddetto valore si calcola il corrispettivo, adeguato alla quota di diritto effettivamente posseduta dal debitore esecutato (1/2), da cui:

[1/2 (quota di diritto) di € 17.200,00] → [Euro 8.600,00].

Ovviamente, anche i costi da sostenere per le varie difformità da regolarizzare, saranno calcolati in funzione della quota di diritto pari ai 1/2.

In definitiva, risulta:

Valore Lotto N.3(sub 4/P.1) al netto delle decurtazioni:

Superficie Commerciale 101,00 mq	Valore Porzione di fabbrica (1/2 piena proprietà)	Decurtazioni
Valore Appartamento (per l'intero = € 86.000,00)	€ 43.000,00	
Costo per APE (Attestato di Prestazione Energetica)	(1/2 su € 600,00)	- € 300,00
Costo per eventuale aggiornamento Catastale	(1/2 su € 800,00)	- € 400,00
Adeguamento stato d'uso/manutenzione e vendita forzata (20% su € 86.000,00)	(1/2 su € 17.200,00)	- € 8.600,00
SOMMANO	€ 43.000,00	- € 9.300,00
VALORE FINALE DEL BENE	(€ 33.700,00) → *[€ 34.000,00]	

*(Somma arrotondata in migliaia per eccesso).

LOTTO UNICO (1/2 piena proprietà): Prezzo a base d'asta = [€ 34.000,00]

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

- Si tratta di **quota indivisa**, in quanto è stato pignorato l'immobile (Lotto N.1) per diritti pari ai 1/2 della piena proprietà (in comunione “ordinaria” dei beni) al debitore esecutato, unitamente a tutte le altre porzioni abitative, in totale n.6 lotti, costituenti l'intero compendio immobiliare. In specifico, si rammenta che tale compendio immobiliare, oggetto della presente divisione è costituito dalle seguenti unità abitative di autonoma fruizione:
 - 1) **Lotto n.1, un appartamento al Piano Terra (int.1)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 2**, cat. A/2;
 - 2) **Lotto n.2, un appartamento al Piano Terra (int.2)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 3**, cat. A/2;
 - 3) **Lotto n.3, un appartamento al Piano Primo (int.3)**, indicato in visura “in corso di costruzione”, ma di fatto terminato ed abitato, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 4**, cat. A/2;
 - 4) **Lotto n.4, un appartamento al Piano Primo (int.4)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 5**, cat. A/2;
 - 5) **Lotto n.5, un Locale Garage al Piano Seminterrato**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 6**, cat. C/6;
 - 6) **Lotto n.6, un appartamento al Piano Terra**, censito catastalmente al Fg. 87, P.lla 2222, **sub 8**, cat. A/2.

Al riguardo, essendo in presenza di un insieme di n.6 differenti unità immobiliari (singolarmente non facilmente divisibili) e di solo due le quote da ripartire tra i comproprietari (1/2 ciascuno), è possibile ipotizzare una “bozza” di progetto di comoda divisione dal punto di vista funzionale, economico e materiale, poiché per quanto ora espresso l'insieme delle quote consente un comodo e libero godimento, senza dover affrontare eventuali onerosi frazionamenti delle singole unità e, inoltre, senza dover ipotizzare per la ripartizione degli immobili cambi di destinazione d'uso.

Premesso che:

- si tratta di soli due comproprietari, si vanno a determinare **due quote**;
- si è tenuto conto, ai fini della ripartizione dell'insieme degli immobili, della valutazione di mercato sommativa espressa nelle perizie di stima originarie (ora integrata), in cui sono stati dettagliatamente analizzati per ciascuno dei n.6 lotti da porre in vendita le caratteristiche metriche e funzionali, decurtando, ove necessario, oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese relative allo

stato d'uso, d'occupazione e di manutenzione, nonché eventuali ulteriori oneri;
a tal punto, si può procedere a determinare la “bozza” di divisione dell'intero compendio attraverso la definizione di porzioni di valore similare per ciascuno dei due comproprietari, con l'aggiunta di eventuale compensazione in denaro.

Pertanto, per prima cosa, non essendo variato, si richiama il valore di mercato totale (già decurtato) dell'intero compendio immobiliare (n.6 lotti), determinato nelle perizie di stima originarie, che ammonta a:

Valore totale compendio = € 384.000,00

A seguire, quindi, i valori delle due singole porzioni in cui viene diviso l'intero compendio immobiliare, formato da n.6 lotti, è pari a:

Vp1=Vp2= € 192.000,00

In aggiunta e per chiarezza, si replicano i singoli valori (per l'intero) dei n.6 lotti, evidenziando in ogni elaborato peritale quello di cui trattasi in specifico:

- **1) Lotto n.1, un appartamento al Piano Terra (int.1)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.IIa 2222, **sub 2**, cat. A/2 → **[€ 94.000,00]**;
- **2) Lotto n.2, un appartamento al Piano Terra (int.2)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.IIa 2222, **sub 3**, cat. A/2 → **[€ 44.000,00]**;
- **3) Lotto n.3, un appartamento al Piano Primo (int.3)**, indicato in visura “in corso di costruzione”, ma di fatto terminato ed abitato, censito catastalmente al Fg. 87, P.IIa 2222, **sub 4**, cat. A/2 → **[€ 67.000,00]**;
- **4) Lotto n.4, un appartamento al Piano Primo (int.4)**, censito catastalmente al Fg. 87, P.IIa 2222, **sub 5**, cat. A/2 → **[€ 68.000,00]**;
- **5) Lotto n.5, un Locale Garage al Piano Seminterrato**, censito catastalmente al Fg. 87, P.IIa 2222, **sub 6**, cat. C/6 → **[€ 81.000,00]**;
- **6) Lotto n.6, un appartamento al Piano Terra**, censito catastalmente al Fg. 87, P.IIa 2222, **sub 8**, cat. A/2 → **[€ 30.000,00]**.

In aggiunta, sebbene non risulta sia stata formulata dalle parti alcuna esplicita richiesta formale, in relazione all'attribuzione delle porzioni immobiliari si precisa che, come riscontrato alla data dell'accesso e verbalizzato, tutte le unità immobiliari sono occupate “a titolo gratuito” dai membri della famiglia del debitore (figli) e, nello specifico, **due unità immobiliari sono abitate (anche con uso discontinuo) dai due comproprietari**, precisamente:

- **Lotto n.1** dalla moglie OMISSIS;
- **Lotto n.5** da OMISSIS (uso parziale; solo monolocale ricavato nel locale

garage);

Motivo per cui, nel redigere la “bozza” di divisione si è tenuto conto di questa condizione. Pertanto, nel prospetto sintetico che segue, sono dettagliati gli immobili facenti parte di ogni porzione, nonché l’eventuale compensazione in danaro da corrispondere:

PORZIONE N.1 OMISSIS (debitore) <u>Vp1= € 192.000,00</u>	PORZIONE N.2 (OMISSIS) <u>Vp2= € 192.000,00</u>
<u>Lotto n.2, Appartamento al Piano Terra (int.2), Fg. 87, P.lla 2222, sub 3, cat. A/2 → [€ 44.000,00];</u>	<u>Lotto n.1, Appartamento al Piano Terra (int.1), Fg. 87, P.lla 2222, sub 2, cat. A/2 → [€ 94.000,00];</u>
<u>Lotto n.4, Appartamento al Piano Primo (int.4), Fg. 87, P.lla 2222, sub 5, cat. A/2 → [€ 68.000,00];</u>	<u>Lotto n.3, Appartamento al Piano Primo (int.3), Fg. 87, P.lla 2222, sub 4, cat. A/2 → [€ 67.000,00];</u>
<u>Lotto n.5, Locale Garage al Piano Seminterrato (con monolocale ricavato), Fg. 87, P.lla 2222, sub 6, cat. C/6 → [€ 81.000,00].</u>	<u>Lotto n.6, Appartamento al Piano Terra, Fg. 87, P.lla 2222, sub 8, cat. A/2 → [€ 30.000,00].</u>
<u>VALORE TOTALE = € 193.000,00</u>	<u>VALORE TOTALE = € 191.000,00 (oltre compensazione in danaro di € 1.000,00).</u>

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 (Lotto n.3/sub 4)

▪ 1-2) Dai **Certificati di Stato di Famiglia e di Residenza Storica del 09/12/2019 [All.5a-5b]**, rilasciati dal Comune di Napoli – Ufficio Anagrafe, risulta che il debitore esecutato, **OMISSIS**, risiede a far data dal 07/05/2009 alla **OMISSIS**, registrato ancora insieme alla ex coniuge **OMISSIS**, a due figli ed alla nuora, quindi presso altro immobile.

N.B.: In realtà, lo stesso debitore, la ex coniuge e tutti i figli con i propri nuclei familiari occupano e/o utilizzano di fatto ed a titolo gratuito l’insieme dei cespiti oggetto del pignoramento.

▪ 3) Dall’**Estratto per riassunto di Matrimonio (Atto n.16/parte II/Serie A/sez.W/anno 1977) del 06/02/2017 [All.5c]** rilasciato dal Comune di Napoli – Ufficio Stato Civile, risulta che il debitore esecutato, **OMISSIS**, ha contratto matrimonio con OMISSIS in data 14/04/1977 in Napoli (NA).

A margine, nella sezione annotazioni risulta: “*Con Decreto del Tribunale di Napoli n.4877/2011 **in data 12/04/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all’atto di matrimonio controscritto**”.*”

- Da ultimo, si precisa che relativamente al debitore esecutato non è risultato necessario procedere a Visure Camerali, considerato che dalla disamina degli atti, nello specifico, non sono stati riscontrati rapporti con società.

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell’immobile **LOTTO N.3 (1/2 piena proprietà)**, al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti, è pari ad: **[Euro 34.000,00]**.

Alla presente relazione sono allegati:

- Copia della relazione (completa) in formato word e pdf;
- Copia della relazione (senza riferimenti) in formato word e pdf;
- Rilievo fotografico in formato pdf;
- Tavole di rilievo in formato pdf/jpeg o tif;
- Allegati (tutti) in formato pdf.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo PEC: all’Avv. Girolamo Sarnelli (procuratore del creditore procedente), all’Avv. Giuseppina Vernotti (Custode Giudiziario) ed all’Avv. Grazia Ferrara (procuratore costituito del debitore esecutato). Il tutto come da ricevute allegate.

San Nicola la Strada, 12/05/2021

L’Esperta Stimatrice

Arch. Erminia Pepe

