

visionato e prodotto copie del titolo di provenienza (REP. N. 22976 e RACC. N. 4399) e relativi grafici del cespite oggetto di relazione.

Si ritiene completa la suddetta documentazione in relazione a quanto previsto dall'articolo 567 c.p.c..

3. Sul punto n. 2 del mandato

Il sottoscritto, così come da nota informativa inviata al sig. G.I. in data 11/12/2008, si è immediatamente attivato per l'espletamento del seguente incarico, svolgendo, una prima visita di ricognizione presso i luoghi di causa e tre accessi, del quali l'ultimo - datato 12/12/2008, alle ore 19,00 - è andato deserto in quanto nessuno degli occupanti l'immobile si è presentato all'appuntamento concordato.

Dopodichè, ritenendo di essere in possesso di tutti gli elementi (grafici e documentari) utili alla redazione del seguente elaborato peritale, il C.T.U. non ha ritenuto indispensabile stabilire altri ulteriori accessi presso i luoghi di causa.

All'atto del primo accesso, svoltosi in data 27/11/2008 alle ore 9:30, presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Giugliano (NA), alla via Casacelle, piano III, del fabbricato 15, lotto B/2, interno 7, lo scrivente è stato ricevuto dal [REDACTED] che ha riferito allo scrivente di occupare tale immobile [REDACTED]

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio, sorto a seguito di una convenzione per lottizzazione tra la società esecutata [REDACTED] e il Comune di Giugliano in Campania.

Tale convenzione per lottizzazione, formalizzata con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Antonio Formisano, è datata 23/09/1987 e trascritta il 14/12/1987 al nn. 32069/24250.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile, attualmente è chiamato proprio G. B. Casa - [REDACTED] - e, risulta essere costituito di quattro lotti distinti dai simboli "A/5", "B/1", "B/2" e "B/3". Del suddetto lotto B/2 fa parte il fabbricato "15" di cui è parte l'immobile pignorato.

L'abitazione risulta riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 32, particella 688, sub 20.

Da verifiche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli lo scrivente non è riuscito a trovare la visura planimetrica del cespite

pignorato, pertanto, come riferimento grafico, rispetto allo stato dei luoghi, si è tenuto conto sia dei grafici allegati al contratto di mutuo (pro [REDACTED] [REDACTED]), sia dei grafici allegati alla concessione edilizia.

Quindi, dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato in corso dei vari accessi, e quanto rappresentato dagli allegati grafici di cui sopra, è emerso che l'immobile pignorato presenta avere, allo stato, un vano in più, nonché parte del balcone posto a servizio dello stesso vano, sottratti dall'appartamento adiacente contraddistinto dal numero d'interno 9.

Tale circostanza, meglio approfondita al punto 7 (in risposta al punto 6) di questo stesso elaborato peritale, rileva che tale ampliamento è stato eseguito in maniera del tutto arbitraria.

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato che presenta avere la struttura portante in c.c.a. costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi. Lo stesso fabbricato è composto di sette piani fuori terra, costituito da diciotto unità abitative e sette box - cantinole.

Il parco che ospita il fabbricato è costituito di aiuole, percorsi pedonali e carrabili, è perimetrato da muretti con ringhiera sovrapposta, cancello in ferro elettronico carrabile con ingresso laterale pedonale e citofoni esterni.

Il fabbricato 15 è servito da una sola scala a due rampe in marmo di uso comune con ascensore, inoltre, presenta avere un doppio ingresso, uno principale con cancello in ferro di colore grigio a doppia battuta ed uno secondario in alluminio anodizzato di colore dorato, entrambi corredati da citofoni esterni.

Il parco, inoltre, dispone di un servizio di guardiania privato. L'appartamento oggetto della procedura esecutiva, ubicato al terzo piano, Interno 7, è composto - considerando come predetto l'ampliamento - di un salone ingresso, due camere da letto, due bagni, una cucina - tinello, un disimpegno e tre balconi.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono, a giudizio dello scrivente, nel complesso discrete.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo ed impianto di condizionamento autonomo.

L'ingresso è costituito da un solo portoncino blindato posto in cima alla scala d'accesso al piano sul lato sinistro di chi smonta.

Una volta entrati ci si trova in un salone (S.U.A. 18,18 MQ) con balcone (S.U.A. 14 MQ), dallo stesso salone si passa attraverso una porta, posta

sulla parete di fronte a chi entra, in un disimpegno che divide l'appartamento in due parti (il disimpegno è di 5,75 mq, considerando l'ampliamento, e di 4,40 mq senza).

Dal lato del salone, il disimpegno serve un bagno (S.U.A. 6,00 MQ) con balcone in comune con lo stesso salone, mentre sul lato opposto serve una prima camera da letto con balcone - vano sottratto all'appartamento adiacente, Interno 9 - (S.U.A. del vano = 13,81 MQ, del balcone a servizio del vano = 4,97 mq), un secondo bagno (S.U.A. 6,30 MQ), servito da finestra, e una seconda camera da letto (S.U.A. 14,20 MQ) anch'essa con balcone (S.U.A. 9,6 MQ).

Adiacente al bagno confinante col salone, c'è la cucina - tinello con balcone (S.U.A. 16 MQ). Come si evince dalle foto e dai disegni allegati, per la precisione, il salone e i due ambienti ad esso adiacenti, rispettivamente bagno e cucina - tinello, sono tutti serviti dallo stesso balcone per mezzo del quale sono comunicanti.

Quindi, l'appartamento risulta godere di sufficiente esposizione e luminosità ed il livello di rumorosità ambientale è contenuto.

La tinteggiatura di tutti gli ambienti è realizzata a tempera lavabile, mentre il pavimento, unico per tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi, è di gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre gli esterni in alluminio anodizzato e vetro.

Il bagno padronale è completamente arredato con sanitari in porcellana di buona qualità e relativa rubinetteria (lavabo, bidet e vaso con sistema di scarico a caduta), nel locale è presente, inoltre, una vasca da bagno.

Per i due bagni, il rivestimento quasi a tutt'altezza delle pareti è realizzato con piastrelle di gres monocottura di formato quadrato.

Per i locali di servizio, il buon deflusso dell'acqua è assicurato dall'inclinazione del pavimento verso lo scarico.

L'immobile confina con: proprietà allena, facente parte del fabbricato n. 3, con cassa scale, con proprietà allena interno n. 9, e per due lati affaccia su verde privato del parco.

Al cespite non sono attribuite pertinenze e parti comuni.

4. Sul punto n. 3 del mandato

Il sottoscritto rileva che i dati riportati nel pignoramento identificano

A = valore unitario di mercato del cespite per metro quadrato utile;
B = superficie utile del cespite;
C = superficie utile dei balconi.

STIMA CONSIDERANDO DI RIPRISTINARE I LUOGHI

$$Vm = \text{€}/\text{mq} A \times [\text{mq} B + (\text{mq} C \times 0,25)]$$

Vm = Valore di mercato del cespite pignorato;

A = valore unitario di mercato del cespite per metro quadrato utile;

B = superficie utile del cespite;

C = superficie utile dei balconi.

$$Vm = \text{€}/\text{mq} 2.400/00 \times [\text{mq} 65,08 + (\text{mq} 23,60 \times 0,25)] = \text{€}170.352/00$$

in cifra tonda si ha €170.000/00 dico Centosettantamila/00 euro.

E' stato così calcolato il valore unitario di mercato dell'immobile pignorato, adesso, per stabilire il valore reale dello stesso bisogna tenere conto di eventuali aggiunte e detrazioni.

Le aggiunte sono rappresentate dai seguenti fattori:

- Il cespite è servito da ascensore al piano;
- è in buone condizioni di manutenzione;
- è dotato di ogni impianto;
- è ben illuminato, areato e gode di buona esposizione.

Le detrazioni sono:

- ripristino dei luoghi relativamente all'ampliamento;
- D.I.A. in sanatoria per la diversa distribuzione degli ambienti interni riscontrata;
- debiti con l'amministrazione condominiale.

Sulla base di indagini svolte presso imprese di costruzioni di fiducia dello scrivente, il costo per il ripristino dei luoghi, così come da planimetria catastale aggiornata e allegata alla seguente relazione peritale, per interventi di modesta entità come quelli previsti per il cespite pignorato, viene computato a corpo e stimato per la cifra di euro 5.000/00.

Per la D.I.A. in sanatoria lo scrivente considera tra spese di istruzione della pratica e prestazione di un tecnico abilitato la cifra a corpo di euro 1.000/00 dico Mille/00 euro.

Pertanto, sommando queste soprascritte due voci di detrazione, unite ai debiti contratti con il Condominio che ammontano a 5.501/30 euro, si ha: $(\text{€}5.000/00 + \text{€}1.000/00 + \text{€}5.501/30) = \text{€}11.501/30$ in cifra tonda si ha €11.500/00.

Tali €11.500/00 devono essere prima bilanciati con le aggiunte e, successivamente, detratti dal valore unitario di mercato dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sopra ricavato.

A giudizio dello scrivente, la somma che deve essere defalcata dal valore unitario di mercato dell'immobile pignorato è €9.000/00, in quanto le agglunte, vengono quantizzate in €2.500/00, dico Duemilacinquecento/00 euro.

In cifre si ha: €170.000/00 - €9.000/00 = **€161.000/00** dico Centosessantunomila/00 euro che rappresenta il valore unitario di mercato dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it