



**arch. Mariano RUSSO**

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli n. 8530

---



## **CONSULENZA DELL'ESPERTO SULL' IMMOBILE PIGNORATO**



OGGETTO:

**Procedimento Esecutivo Immobiliare  
R.G.E. n. 1799 dell'Anno 2007**



contro



COMMITTENTE:

Tribunale di Napoli XII

V Sezione Civile

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Michelangelo Petruzzello



---

Via Benedetto De Falco, 14

80136 - Napoli

tel. e fax 081.0331495

arch.marianorusso@libero.it



## Indice:

1. Premessa.....	1
2. Sul punto n. 1 del mandato.....	1
3. Sul punto n. 2 del mandato.....	4
4. Sul punto n. 3 del mandato.....	7
5. Sul punto n. 4 del mandato.....	7
6. Sul punto n. 5 del mandato.....	8
7. Sui punti n. 6 del mandato.....	8
8. Sul punto n. 7 del mandato.....	9
9. Sul punto n. 8 del mandato.....	10
10. Sui punti nn. 9 - 10 e 13 del mandato. ....	10
11. Sul punto n. 11 del mandato. ....	10
12. Sul punto n. 12 del mandato. ....	11
13. Sulle disposizioni aggiuntive del mandato.....	15

## Allegati:

- A. Specifica onorario e spese del CTU
- B. Verbali dei sopralluoghi
- C. Documentazione fotografica
- D. Planimetria di rilievo dello stato attuale
- E. Visura catastale semplice e planimetrica aggiornate
- F. Documenti acquisiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania:
  - copia C.E. n°174 del 1989
  - atto di compravendita del cespite pignorato
- G. Scheda sintetica dell'immobile pignorato
- H. Comunicazioni postali, fax e richieste varie
- I. Visura storica camerale della società eseguita
- L. Estratto conto della situazione debitoria dei [REDACTED]
- M. Copia del contratto di locazione e di alcune ricevute di pagamento dello stesso esibite dal sig. [REDACTED]

## 1. Premessa

Il sottoscritto arch. Mariano Russo, con studio professionale in Napoli alla Via Benedetto De Falco al numero 14, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 8530 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 11090, è stato nominato esperto per il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, con Ordinanza del 01/10/2008 pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione dr. Michelangelo Petruzziello.

Il sottoscritto, con la suddetta Ordinanza, è stato invitato nei locali del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile, presso l'aula d'udienza del dr. Petruzziello, per il giorno 14/10/2008 ore 11:00 dove, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dal Signor Giudice il mandato di procedere alle verifiche ed alle valutazioni indicate nel verbale di conferimento incarico agli atti.

Il procedimento ha per oggetto l'espropriazione di una unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Giugliano (NA), alla via Casacelle, piano III, del fabbricato 15, interno 7, riportata nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 32, particella 688, sub 20.

## 2. Sul punto n. 1 del mandato

Lo scrivente, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo 567 c.p.c. (come modificato dalla legge n. 263 del 28/12/2005), ha verificato che agli atti del Procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto è allegata la seguente documentazione esibita dal creditore pignorante:

- Certificazione Ipotecaria, a firma del Notaio Roberto Chiari (Notaio in Napoli con studio in Piazza Leonardo n. 25), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dalla sopradetta Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, a firma del Notaio Roberto Chiari, si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI CONTRO:

- ipoteca volontaria nn. 3800/428 del febbraio 1988, per la somma di lire 4.860.000.000, a favore del [REDACTED], con sede in Roma, contro la società "[REDACTED]" con

sede in Napoli (rinnovata il 30 gennaio 2008 ai nn. 5596/1042, per la somma di euro 2.509.980,53, a favore del "██████████", con sede in Roma, contro, tra l'altro, la società ██████████ con sede in Napoli, per il solo terreno riportato nel NCT al foglio 32 particelle 688 e 689), accesa a garanzia di un mutuo di lire 1.800.000.000, concesso con atto per notaio Antonio Formisano di Napoli del 28 gennaio 1988, gravante, tra l'altro, sull'area della superficie complessiva di are 7.08 in Giugliano in Campania, sita alla nuova strada di Piano di Zona, con sovrastante fabbricato distinto con il numero "15", da cielo a sottosuolo, ad uso civili abitazioni ed autorimesse, composto da piano terra, sei piani superiori e sovrastrutture, non ancora censito nel NCEU, mentre l'area sulla quale insiste è riportata nel NCT al foglio 32 particella 688 ex particella 646/e di are 7.08.

Detta formalità risulta annotata, tra l'altro, di frazionamento del mutuo (nn.31109/3302 del 10 ottobre 1990), per cui la quota gravante sull'immobile in oggetto è di lire 129.600.000 di cui lire 48.000.000 per quota capitale, in virtù di atto per notaio Antonio Formisano del 25 maggio 1990;

- ipoteca volontaria nn.11669/2125 del 26 febbraio 1988, per la somma di euro 2.509.980,53, a favore del ██████████ con sede in Roma, contro la società ██████████ con sede in Napoli, accesa a garanzia di un mutuo di euro 929.622,42, concesso con atto per notaio Antonio Formisano di Napoli del 28 gennaio 1988, gravante sull'area della superficie complessiva di are 7.08 in Giugliano in Campania, sita alla nuova strada di Piano di Zona, con sovrastante fabbricato distinto con il numero "15", da cielo a sottosuolo, ad uso civili abitazioni ed autorimesse, composto da piano terra, sei piani superiori e sovrastrutture, non ancora censito nel NCEU, mentre l'area sulla quale insiste è riportata nel NCT al foglio 32 particella 688 ex particella 646/e di are 7.08 e sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione nn. 31867/23817 del 17 ottobre 1990 del regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Adolfo Branca di Napoli in data 27 settembre 1990, a favore e contro la società "██████████" ██████████ con sede in Napoli, ed altri, relativo al complesso immobiliare di Giugliano in Campania, alla via Casacelle, composto da 18 fabbricati, realizzati sulla zona di terreno di cui sopra, tra i quali è compreso il fabbricato 15 di cui è parte l'immobile in oggetto;

- trascrizione nn. 761/619 del 10 gennaio 1995 dell'ordinanza del sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Napoli in data 27 dicembre 1994, fino alla concorrenza della somma di lire 800.000.000, a favore della [REDACTED] con sede in Roma, contro la società [REDACTED] con sede in Napoli, avente ad oggetto il terreno in Giugliano in Campania, riportato nel NCT al foglio 32 particelle 415, 438, 471, 669, 670, 673, 674, 675, 676, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688 ex 646/e, 689 e 690;

- trascrizione nn. 24946/18771 del 4 settembre 1996 della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Napoli in data 20 marzo 1996, trascrizione rettificata il 24 ottobre 2001 ai nn. 38372/28464, a favore della [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in Napoli, contenente l'acquisizione alla massa fallimentare, tra l'altro, dell'immobile in oggetto.

Si evidenzia che detta rettifica riguarda l'erronea acquisizione alla massa fallimentare di altro immobile;

- trascrizione nn. 31129/24026 del 14 ottobre 1997 dell'azione di rivendica notificata dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli in data 18 settembre 1997, a favore del [REDACTED] con sede in Giugliano in Campania, contro il [REDACTED] con sede in Napoli, e [REDACTED] con sede in Napoli, avente ad oggetto, tra l'altro, la zona di terreno in Giugliano in Campania, nel NCT foglio 32 particelle 415 e 646;

- trascrizione nn. 1232/783 del 9 gennaio 2008 dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte di Appello di Napoli in data 29 novembre 2007, a favore di [REDACTED] con sede in Milano (selettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Montesano), contro la società [REDACTED] con sede in Napoli, gravante sull'immobile in oggetto.

Lo scrivente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, ha visionato e prodotto copie della Concessione edilizia n. 174 del 1989, richiesta in data 24/07/1989 e rilasciata il 12/10/1989, riguardante la costruzione del Fabbricato n. 15, Lotto B/2 che ospita l'immobile oggetto di pignoramento (allegato F).

Inoltre, in allegato alla suddetta concessione edilizia, il relatore ha

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, dei 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 con la moglie, sig.ra [REDACTED] e la [REDACTED] circa quindici anni.

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 ai nn. 32069/24250.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile, attualmente è chiamato proprio [REDACTED] - [REDACTED] 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 (produzioni dello Studio Legale Associato Montesano - creditori), 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 aliena, facente parte del fabbricato n. 3, con cassa scale, con proprietà aliena 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

esattamente il bene immobile oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare in oggetto.

## 5. Sul punto n. 4 del mandato

Il sottoscritto non ha ritenuto di dover effettuare rettifiche dei dati identificativi catastali del bene pignorato in quanto sostanzialmente corretti.

Da ricerche effettuate dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli, non risulta reperibile 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 (produzioni dello Studio Legale Associato Montesano - creditori), sia dei grafici allegati alla concessione edilizia n°174 del 1989.

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.

Il vano risulta essere stato sottratto dall'appartamento adiacente contraddistinto col numero d'interno 9.

Inoltre, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto a quanto risulta dai grafici a cui lo scrivente ha fatto riferimento.

Pertanto, il C.T.U., per la corretta redazione della seguente perizia, ha effettuato la variazione catastale del bene pignorato lasciando inalterati i suoi precedenti riferimenti identificativi catastali (consistenza, classe, rendita ecc..) e non considerando l'ampliamento che, da indagini effettuate e, così come meglio spiegato al punto 7 (in risposta al punto 6 del mandato) del seguente elaborato peritale, risulta essere un abuso non dichiarato ma, a giudizio dello scrivente, sanabile.

## 6. Sul punto n. 5 del mandato

Da indagini effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Giugliano in Campania risulta che il cespite pignorato fa parte della zona G1 del P.R.G. (P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad

acta nel 1983, successivamente al Decreto di conformità della Regione Campania n° 15415 del 27/09/1985, lo stesso P.R.G. diventa esecutivo il 18/11/1985).

Secondo le Norme di Attuazione - con integrazione delle osservazioni accolte ai sensi della delibera del commissario ad acta n° 120 del 6/7/1984 - del sopraccitato P.R.G., la zona G1, in cui ricade il cespite oggetto di relazione, prevede come destinazione d'uso uffici direzionali e attività terziarie a servizio delle nuove espansioni residenziali, per una quota non superiore al 70%; il rimanente è costituito da edilizia residenziale (vedi allegato F).

Ne consegue che allo stato l'immobile, oggi destinato ad uso abitativo, non è in contrasto con quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

## 7. Sul punto n. 6 del mandato.

A seguito di accertamenti eseguiti dallo scrivente presso il settore Area Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania si relaziona quanto segue.

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio sorto a seguito di una convenzione per lottizzazione tra la [REDACTED]

e il [REDACTED].  
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 ai nn. 32069/24250.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile, risulta essere costituito di quattro lotti distinti dai simboli "A/5", "B/1", "B/2" e "B/3". Quindi, del suddetto lotto B/2 fa parte il fabbricato "15" al cui terzo piano, al numero d'interno sette, c'è l'immobile pignorato.

Il lotto B/2 di cui sopra, è stato costruito per giusta Variante (n°174 del 1989) alla Concessione Edilizia n°159 del 24/09/1987 rilasciata il 12/10/1989.

Da ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli, al relatore, non è risultata reperibile 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 (produzioni dello Studio Legale Associato Montesano - creditori), sia dei

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

grafici allegati alla concessione edilizia.

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.

Tale vano è stato sottratto dall'appartamento adiacente contraddistinto col numero d'interno 9.

Tale ampliamento è abusivo in quanto non dichiarato e privo di specifiche richieste di sanatoria edilizia.

Lo stesso però, a giudizio del relatore, potrebbe essere sanabile in base al combinato disposto dell'art. 46 comma 5° del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6° della legge 47/1985 (e successive modifiche) in quanto, risultando i due cespiti interessati dall'abuso (interno 7 ed interno 9) entrambi di proprietà della società esecutata, si potrebbe effettuare una fusione e frazionamento.

Inoltre, in corso d'accesso, lo scrivente ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati alla C. E. del cespite e che, da indagini effettuate dallo scrivente, presso l'Ufficio Tecnico di Giugliano in Campania, risulta essere anch'essa non dichiarata e priva di specifiche richieste di sanatoria edilizia.

Anche in questo caso, però, trattasi di abuso sanabile in base al combinato disposto dell'art. 46 comma 5° del DPR 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6° della legge 47/1985 (e successive modifiche) - D.I.A. in sanatoria.

In conclusione e sintesi di quanto sopra esposto, lo scrivente procederà di seguito ad effettuare una doppia stima del valore di mercato attuale dell'unità:

- 1) tenendo conto dell'ampliamento e quindi sanando l'abuso con fusione e frazionamento: (superficie utile coperta 80,24 metri quadrati, superficie balconi 28,57 metri quadrati);
- 2) non tenendo conto dell'incremento di superficie determinato dal predetto ampliamento e quindi considerando il ripristino dei luoghi: superficie utile coperta 65,08 metri quadrati, superficie balconi 23,6 metri quadrati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

-

**8. Sul punto n. 7 del mandato.**

Il bene immobile pignorato può essere alienato come unico lotto.

**9. Sul punto n. 8 del mandato.**

Il bene immobile pignorato è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

**10. Sui punti nn. 9 – 10 e 13 del mandato.**

Il bene immobile pignorato risulta occupato abusivamente dal sig. Mario Manfredini, dalla moglie, sig.ra Cira Folletto e la loro figlia Enza.

Lo stesso sig. Mario Manfredini, in corso di primo accesso, ha riferito allo scrivente di essere in possesso di un contratto di locazione e di occupare l'immobile pignorato da circa quindici anni.

Cosicché, in ottemperanza al punto 28 del mandato conferito, il C.T.U. ha segnalato tempestivamente, nella nota datata 11/11/2008, al G.E. lo stato locativo dell'immobile, ed ha allegato copia del contratto di locazione e alcune copie di ricevute di pagamenti del canone di locazione gentilmente fornitigli dal sig. Manfredini.

Dall'analisi dei documenti di causa ricevuti e prodotti, lo scrivente rileva che il cespite è occupato abusivamente in quanto: il contratto di locazione - [redacted] moglie del sig. [redacted] n. [redacted] del 1/6/1993 - non risulta registrato e, dallo stesso contratto, risulta proprietario del cespite pignorato, un certo [redacted]

Pertanto, il G.E. in risposta alla seconda nota inviata dallo scrivente in data 2/1/2009, ha inviato allo scrivente la comunicazione di nomina dell'Avv. Mario Acquarulo con studio in San Giorgio a Cremano (NA) al Corso Umberto I, 91 (quale custode Giudiziario nel procedimento esecutivo in oggetto).



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**11. Sul punto n. 11 del mandato.**

Il sottoscritto ha accertato che sull'immobile pignorato non esistono specifici vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sono stati accertati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Relativamente alle spese di gestione delle parti condominiali, si precisa che, il Condominio allo stato risulta avere quale Amministratore il [REDACTED] della "Immobilardi - servizi immobiliari".

Lo scrivente in data 10/12/2008, alle ore 13,03, ha inoltrato, a mezzo fax, all'Amministratore [REDACTED] esplicita richiesta di informazioni riguardanti l'eventuale situazione debitoria (quote straordinarie e ordinarie condominiali) di [REDACTED].

In data 13/12/2008, alle ore 19,39, allo studio del C.T.U. è pervenuto il fax di risposta (allegato L) dell'Amministratore [REDACTED] che prospetta quote condominiali morose pregresse dal 20/10/2007 al 01/12/2008 che dovrebbero essere pagate in saldo dai [REDACTED] e che sommate ammontano ad euro 5.501,30 [REDACTED] dico Cinquemilacinquecentouno/30 euro.

-

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**12. Sul punto n. 12 del mandato.****DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

Il sottoscritto procede alla stima del bene pignorato riferendosi alle superfici nette, coperta e scoperta (balconi) rilevabili dalla planimetria catastale redatta dal C.T.U. - in quanto non reperibile al N.C.E.U. di Napoli - e verificate in sito.

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di abitazione di tipo civile, sita nel territorio del Comune di Giugliano in Campania, in un area di recente urbanizzazione posta distante dal centro storico e limitrofa all'arteria stradale denominata Via Casacelle.

Si è proceduto alla stima del valore di mercato attuale dell'immobile in parola in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti compravendite e di cui sono noti i prezzi di vendita, in base ad un parametro di confronto che, per gli immobili a destinazione residenziale, si identifica con il metro quadrato di superficie utile.

Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi scambiati effettivamente di recente essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima;
- individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo lo scrivente ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti presso agenzie di intermediazione immobiliare, ed ha confrontato i risultati di detti accertamenti con i valori di mercato indicati dall'Agenzia Del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare).

I valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale è stato collocato il bene in oggetto in base alle sue peculiarità.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo unitario di mercato indicato per abitazioni di tipo civile, per quella zona, oscilla, con riferimento all'attualità, tra un Min. di €1.700/00 e un Max. di €2.800/00 per metro quadrato utile, a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene.

Per l'unità immobiliare in parola, tenute in debito conto le sue caratteristiche intrinseche, lo scrivente ritiene congruo stimare con riferimento all'attualità il valore unitario di mercato di **€2.400/00** per metro quadrato utile.

Il valore unitario di mercato stimato corrisponde al valore di mercato complessivo illustrato nel seguente dettaglio ed ottenuto virtualizzando nel conteggio della superficie utile complessiva dell'abitazione e la superficie dei balconi al 25%:  $V_m = \text{€}/\text{mq} A \times [\text{mq} B + (\text{mq} C \times 0,25)]$  dove:

$V_m$  = 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.

**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



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 aggiunte, 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.

**STIMA CONSIDERANDO DI SANARE L'ABUSO (AMPLIAMENTO)**

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

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

B = superficie utile del cespite;

C = superficie utile dei balconi.

$$Vm = \text{€}/\text{mq} 2.400/00 \times [\text{mq} 80,24 + (\text{mq} 28,57 \times 0,25)] = \text{€}209.718/00$$

in cifra tonda si ha €210.000/00 dico Duecentodiecimila/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.

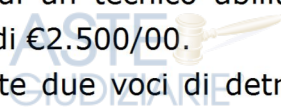
**Le detrazioni** sono:

- pratica di fusione e frazionamento per sanare l'abuso relativo all'ampliamento;
- D.I.A. in sanatoria per la diversa distribuzione degli ambienti interni riscontrata;
- debiti con l'amministrazione condominiale.

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.

Per la pratica di fusione e frazionamento, considerando le spese di istruzione della pratica e prestazione di un tecnico abilitato, tra pratica catastale e D.I.A. si ha la cifra a corpo di €2.500/00.

Pertanto, sommando queste soprascritte due voci di detrazione, unite ai debiti contratti con il Condominio che ammontano a 5.501/30 euro, si ha: (€5.000/00 + €2.500/00 + €5.501/30) = €13.001/30 in cifra tonda si ha



€13.000/00.

Tali €13.000/00 devono essere prima bilanciati con le aggiunte e, successivamente, detratti dal valore unitario di mercato dell'immobile sopra ricavato.

A giudizio dello scrivente, la somma che deve essere defalcata dal valore unitario di mercato dell'immobile pignorato è €10.500/00, in quanto le aggiunte, vengono quantizzate in €2.500/00, dico Duemilacinquecento/00 euro.

In cifre si ha: €210.000/00 - €10.500/00 = **€199.500/00** dico **Centonovantanovemilacinquecento/00 euro** che rappresenta il valore unitario di mercato dell'immobile pignorato.

### 13. Sulle disposizioni aggiuntive del mandato.

Il sottoscritto allega alla presente relazione tutta la documentazione acquisita.

Per quanto riguarda la tardiva trasmissione del proprio elaborato ai creditori ed ai debitori, lo scrivente fa rilevare che il ritardo è imputabile alla estrema difficoltà incontrata per la presenza di occupanti terzi al procedimento ma soprattutto all'irreperibilità della società esecutata.

Lo scrivente, con quanto fin qui relazionato, ritiene di aver espletato il mandato conferitogli.

Pertanto, ringrazia il Signor Giudice per la fiducia accordata e resta a disposizione dello stesso, nonché dei creditori, per eventuali richieste di chiarimenti e/o di integrazioni.

Napoli, 12 febbraio 2009

L'esperto  
(arch. Mariano Russo)