TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT. ...OMISSIS...

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. ...OMISSIS...

Promossa da:

...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Udienza del ...OMISSIS...

COPIA ANONIMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. ...OMISSIS...– Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **...OMISSIS...**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **...OMISSIS...**, promossa da **...OMISSIS...**c/ i sigg. **...OMISSIS...e ...OMISSIS...**

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato l'Avv. ...OMISSIS..., quale custode giudiziario del bene oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **...OMISSIS...**.

In data **...OMISSIS...**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data **...OMISSIS...**, il custode, a mezzo raccomandata A/R, comunicava ai debitori la data del primo accesso, fissato per il giorno **...OMISSIS...**, presso l'immobile oggetto della presente procedura, sito in Giugliano in Campania alla via Augusto Righi n. 21 (già via Antonio Pacinotti n. 21) e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Fg. 63, p.lla 1475, sub. n. 4.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed alla propria collaboratrice tecnica Ing. ...OMISSIS..., si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove non sono stati rinvenuti gli esecutati e, pertanto, non è stato possibile effettuare il sopralluogo nonostante il Custode, riferiva che la raccomandata, risultava consegnata ai destinatari.

In data **...OMISSIS...,** alle ore ...OMISSIS..., il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario ed alla propria collaboratrice tecnica Ing ...OMISSIS..., si recava nuovamente presso l'immobile oggetto di pignoramento, rinvenendo sui luoghi il sig. ...OMISSIS...dichiarava di abitare l'immobile e consentiva l'accesso e l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dell'abitazione.

Non essendo presenti gli esecutati, sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., il sottoscritto inviava, in data ...OMISSIS..., a mezzo raccomandata A/R un foglio informativo al fine di renderli edotti in merito alla procedura richiedendo copia dello stesso, sottoscritto per ricezione dagli esecutati e rispedito all'esperto. Si allega copia del suddetto foglio informativo. Al riguardo, in data ...OMISSIS..., la suddetta raccomandata è stata restituita dalle Poste Italiane allo scrivente non essendo stata ritirata dagli esecutati. (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In occasione dell'accesso, il sig. ...OMISSIS...dichiarava che per il corpo di fabbrica non era costituita un'amministrazione condominiale.

Al riguardo si evidenzia che, come attestato sui certificati di residenza storici acquisiti dallo scrivente presso il Comune di ...OMISSIS..., i sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS...risultano residenti in ...OMISSIS..., int. ...OMISSIS...e, dunque, in un immobile differente da quello pignorato. (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS....)*.

* * *

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici) di quanto contenuto nel fascicolo elettronico, al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa all'immobile oggetto di esproprio risulta completa, come già comunicato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data ...OMISSIS...

La stessa, difatti, è sostituita dalla **certificazione notarile** del ...OMISSIS...**,** Notaio in ...OMISSIS..., redatta in data ...OMISSIS..., contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa che detta certificazione risale sino all'atto di compravendita del ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei RR.II di ...OMISSIS.... il ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS..., con il quale era stato venduto ai sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS... l'immobile in questione, che risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS..., e che costituisce, quindi, atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

* * *

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati**;

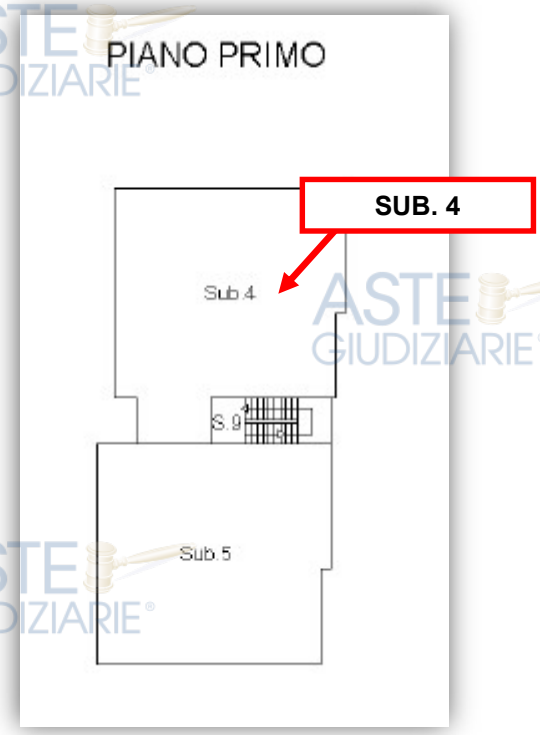
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata completa di annotazioni a margine presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...OMISSIS... dal quale si evince che i signori ...OMISSIS...e ...OMISSIS...hanno contratto matrimonio nel Comune di ...OMISSIS... il giorno ...OMISSIS...e che gli stessi hanno scelto il **regime di ...OMISSIS....** (Cfr. All. 12 - *Certificato anagrafico di matrimonio e certificato anagrafico di stato civile comune di ...OMISSIS....*).

* * *

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato,** in ragione della consistenza del compendio pignorato, costituito da una unità abitativa, catastalmente identificata con il sub. n. 4.

Per comodità di lettura si riporta di seguito l'elaborato planimetrico del primo piano, estratto telematicamente dallo scrivente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, relativo alla particella 1475 del foglio 63, con l'indicazione dei suddetti subalterni.



Elaborato planimetrico Fg. 63 P.lla 1475

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa, appartenente ad un fabbricato composto da 4 livelli fuori terra, ubicato nel Comune di Giugliano in Campania alla via Augusto Righi n. 21 (già via Antonio Pacinotti n. 21).

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati,** così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

Ortofoto

Mappa catastale Fg. 4 P.lla 1475

Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 4 P.lla 1475

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

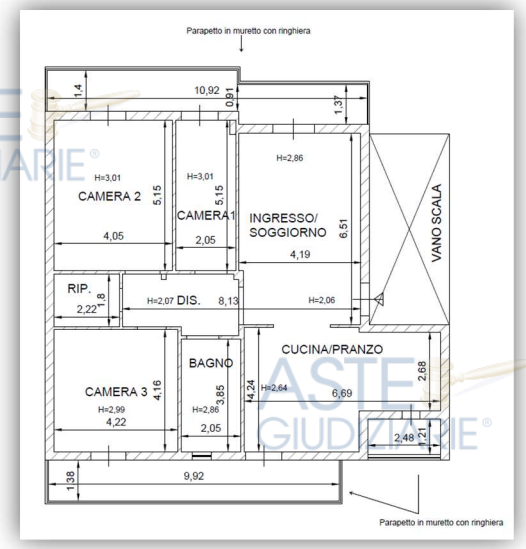
Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità.**

* * *

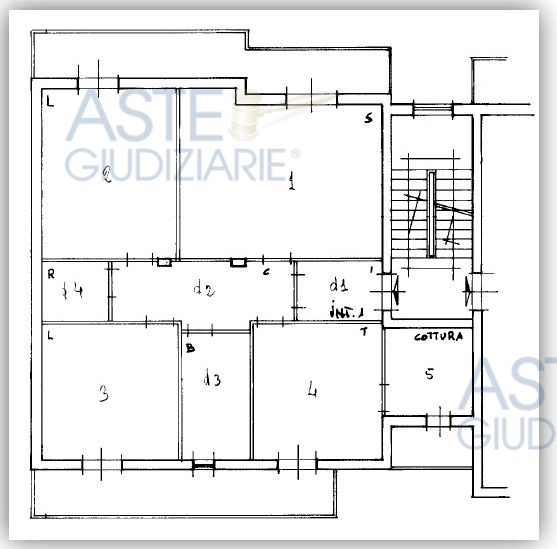
Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, al Foglio **63**, P.lla **1475**, Sub **4**, Ctg. **A/2** ovvero "*Abitazioni di tipo civile*", Cl. **6**, Con. **6,5 vani**, Sup. Catastale Totale **147 mq**, Sup. Catastale totale escluse aree scoperte **139 mq**, R. **€ 553,90,** piano **1** (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

In occasione dell'accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, <u>l'immobile non presenta difformità sostanziali</u> (soltanto alcune modifiche della distribuzione interna) <u>rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale</u>.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.



*Planimetria **stato attuale** al ...OMISSIS....*



*Planimetria **catastale** del 20/11/1985*

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott.ssa...OMISSIS... del ...OMISSIS..., nonché da quanto si evince dagli atti di possesso, (per maggiori dettagli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

si rimanda alla risposta al quesito n. 5), gli esecutati sigg. ...OMISSIS...dispongono della piena proprietà del cespite in oggetto ed essendo in regime di comunione legale dei beni, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità ai debitori**.

* * *

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 4, confina a Sud con le scale condominiali sub. 9, ad Est e ad Ovest con il cortile condominiale e a Nord con proprietà aliena identificata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania con la particella n. 1730.

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

Il cespite in oggetto, catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Fg. 63, P.lla 1475, Sub. 4, si trova all'interno di un fabbricato ubicato in Giugliano alla via Augusto Righi n. 21, che versa in stato di conservazione "**normale**"; non si è riscontrata la necessità di lavori di manutenzione straordinaria e strutturali che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione.

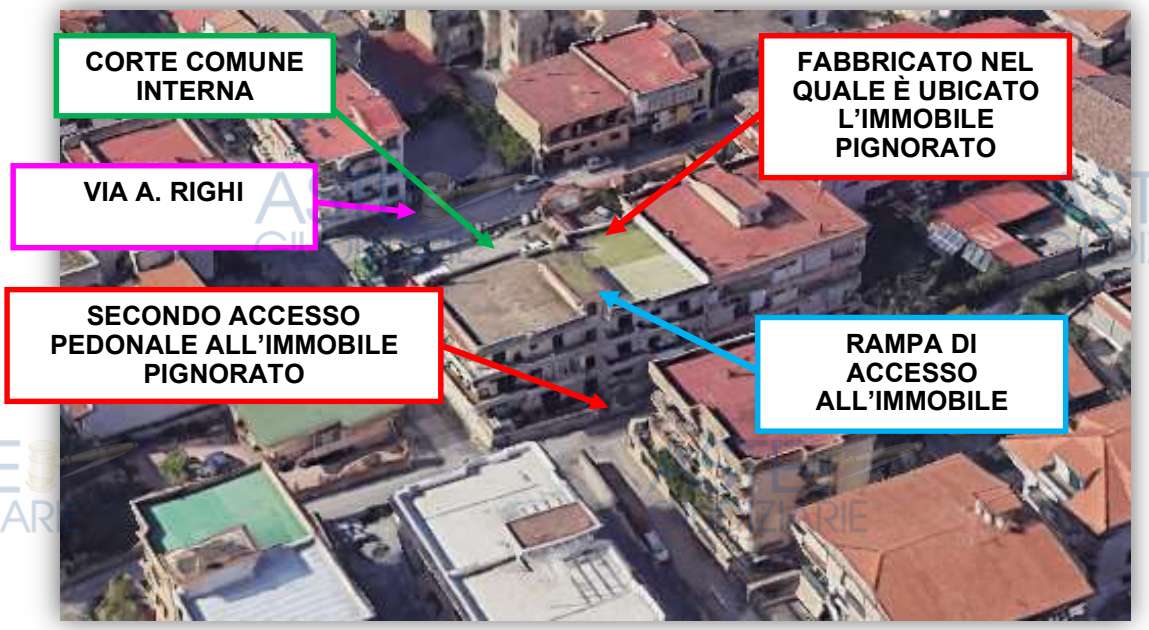
L'accesso pedonale e carrabile al suddetto fabbricato può avvenire attraverso la Via Augusto Righi, che conduce al cancello di ingresso all'area interna comune, identificata con il sub. n. 9 della medesima particella 1475 del foglio 63, non incluso nella presente procedura di pignoramento. Vi è inoltre un secondo accesso pedonale da via Antica Innamorati che conduce ad un ulteriore cancello di ingresso all'area comune, individuato anch'esso catastalmente con il subalterno 9. A tal riguardo lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente, dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, la visura storica del suddetto subalterno, dalla quale si evince che trattasi di "*bene comune non censibile*" (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Si riportano di seguito due immagini 3D del fabbricato e dell'area di interesse estratte dal web, uno stralcio della mappa catastale, la foto della facciata esterna e le foto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

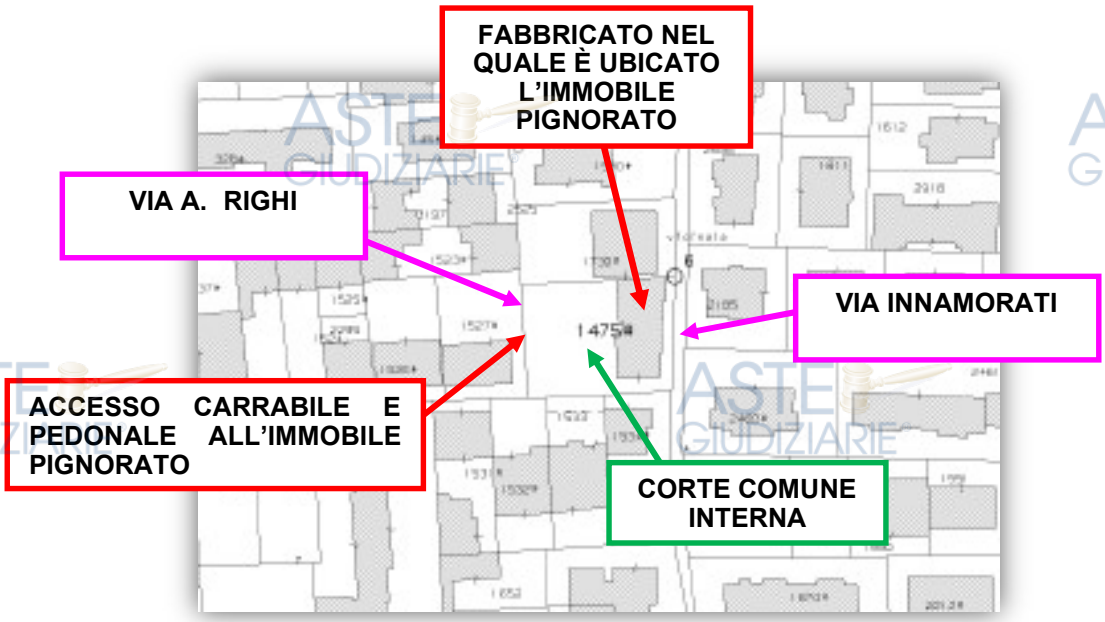
del cancello di accesso e della corte comune, scattate in occasione del sopralluogo, ed un'ortofoto con l'indicazione dell'ubicazione del cancello e della rampa di accesso all'immobile.

Foto 3D

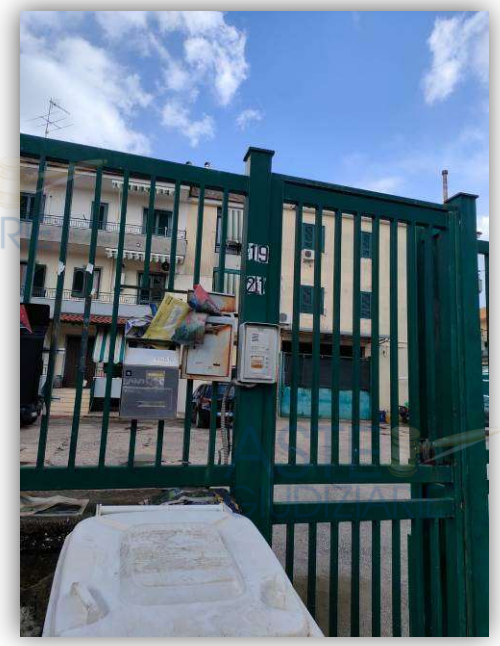


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 3D



Stralcio di mappa catastale foglio 63



Cancello di ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Facciata esterna immobile pignorato

Portoncino di accesso al vano scala

Ortofoto

* * *

Si precisa che, come è possibile osservare dallo stralcio di mappa catastale, per accedere alla particella n. 1475 del foglio n. 63, ove è ubicato il compendio pignorato, è necessario percorrere la strada Augusto Righi. A tal riguardo lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Giugliano in Campania se la strada è pubblica, privata o privata a uso pubblico. Con nota del ...OMISSIS...il Comune di ...OMISSIS... ha dichiarato che la strada rientra nei beni demaniali, pertanto, non sarà necessario istituire una servitù di passaggio (Cfr. All. 10 – *Documentazione Area Tecnica Comune di Giugliano in Campania*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* * *

Il fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione pignorata si trova nella zona centrale moderna del Comune di Giugliano in Campania; si evidenzia che nel raggio di 500 metri dal fabbricato, come si evince dall'immagine riportata di seguito, vi sono diverse attività commerciali

Come dichiarato dal sig. ...OMISSIS... in sede di accesso, per il bene in oggetto, **non risulta costituita un'amministrazione condominiale** né è formalizzato un Regolamento di Condominio (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo per i debitori*). Non esistono, pertanto, dotazioni, oneri e utenze condominiali.

* * *

L'immobile identificato dal **sub. 4** appartiene alla tipologia catastale "A/2 – *Abitazioni di tipo civile*" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "**normale**" (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici*).

L'unità pignorata, ubicata al piano primo, è composta da:

- un locale adibito ad ingresso/soggiorno;
- un locale adibito a cucina/pranzo;
- tre camere da letto;
- un locale bagno;

Ing. ...OMISSIS....
...OMISSIS... - cell: ...OMISSIS...
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- un disimpegno;
- un ripostiglio;
- tre balconi.

Si evidenzia che l'immobile è coronato da balconate poste sia sul lato ovest che sul lato est, la cui proiezione ricade all'interno del cortile comune.

Si riportano, di seguito, alcune foto scattate in occasione dell'accesso.

Portoncino di accesso al vano scala

Porta caposcala di accesso all'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ingresso/Soggiorno

Cucina/Pranzo

Locale bagno

Ing. ...OMISSIS....
...OMISSIS... - cell: ...OMISSIS...
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera da letto 1

Camera da letto 2

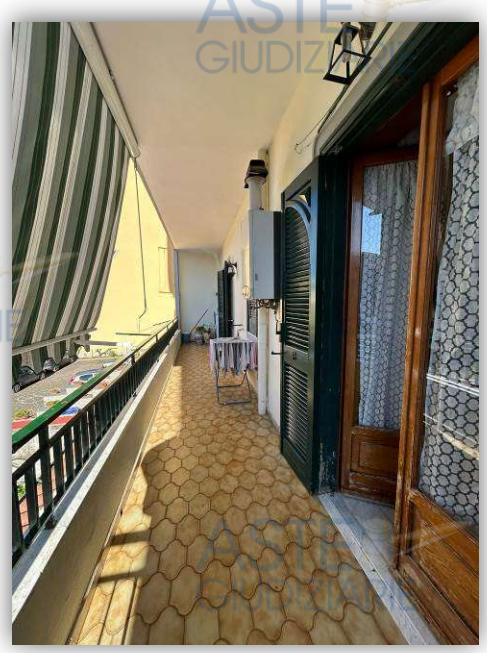
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera da letto 3

Disimpegno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ripostiglio



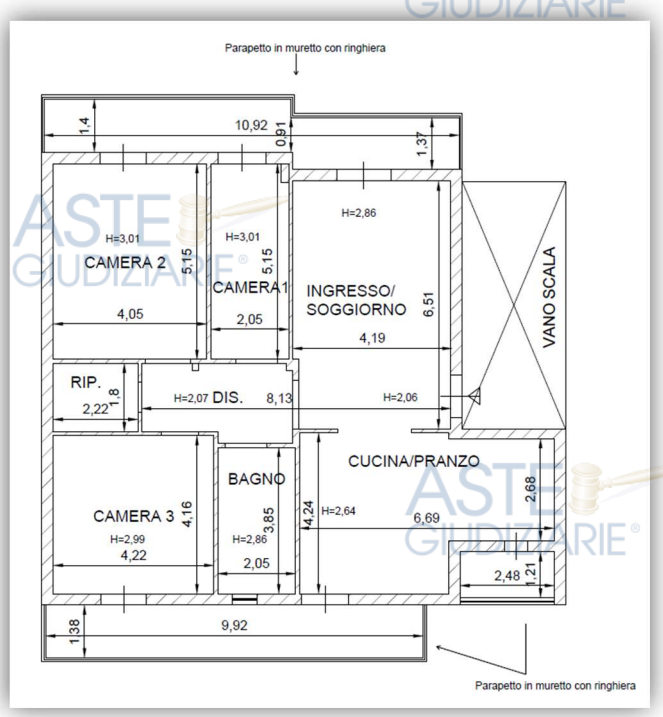
Balcone lato ovest

Balcone lato est

* * *

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dell'immobile*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



*Planimetria **stato attuale** al ...OMISSIS...*

L'unità pignorata è inserita in un complesso residenziale plurifamiliare e risiede al piano primo. In riferimento alle facciate del fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, si rappresenta che quella posta sul lato ovest, verte in uno stato conservativo "mediocre" in quanto presenta dei distacchi dell'intonaco in taluni punti, specie al di sotto dei solai di copertura delle balconate poste al secondo piano; in riferimento, invece, alla facciata lato est, si rappresenta che i distacchi dell'intonaco sono presenti in prossimità dei vani finestra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato presenta un vano scala, con uno sviluppo in pianta rettangolare, illuminato da finestre di modeste dimensioni poste sul lato est, a cui si accede, sul lato ovest, mediante un portoncino in ferro con inserti in vetro, le rampe sono costituite da gradini, rivestiti con soglie di marmo bianco, che sembrano essere di dimensioni tali da rispettare le vigenti norme.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PORTONCINO DI ACCESSO AL VANO SCALA ACCESSO

SCALA DI ACCESSO

All'immobile pignorato, posto al piano primo di detto fabbricato, si accede tramite una porta caposcala in ferro con pannelli in legno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PORTA CAPOSCALA

L'immobile si presenta composto da:

- un ampio locale adibito a ingresso/soggiorno di forma rettangolare, con uno sviluppo longitudinale maggiore verso est e presenta un vano "porta-finestra" con infisso interno in legno con parti vetrate e infisso esterno in alluminio a lamelle orientabili, mediante il quale si accede alla balconata, posta sul lato est dell'immobile.

INGRESSO/SOGGIORNO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- un locale adibito a cucina/pranzo che presenta una forma irregolare con una quota parte della parete posta sul lato ovest rientrante, creando in questo modo una risega lungo la parete, occupata da un camino ad angolo; il locale si presenta illuminato da due porte finestre, caratterizzate anch'esse da un infisso interno in legno con parti vetrate e un infisso esterno in alluminio a lamelle regolabili. Attraverso tali aperture si accede a due balconi distinti posti sul lato ovest; il primo, che si presenta chiuso su tre lati, a servizio esclusivamente della cucina e il secondo a servizio anche del locale bagno e di una delle tre camere da letto presenti nell'immobile.

CUCINA/PRANZO

- un disimpegno attraverso il quale dalla "zona giorno" si accede alla "zona notte", che presenta una porta in legno con inserti in vetro

ACCESSO AL DISIMPEGNO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- un locale adibito a ripostiglio, che si presenta illuminato soltanto artificialmente, in quanto è posto sul lato nord, adiacente ad un atro fabbricato del complesso residenziale; a tale locale, con una forma approssimabile a quella quadrata, si accede dal disimpegno attraverso una porta interna in legno con inserti in vetro.

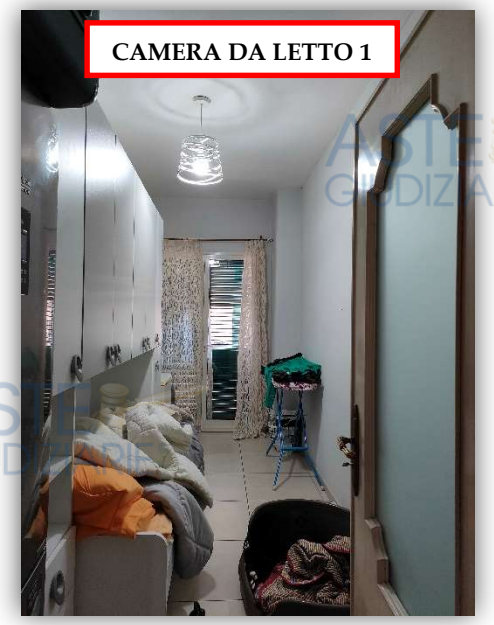
RIPOSTIGLIO

- un unico locale bagno, a cui si accede tramite una porta in legno con inserti in vetro, di forma rettangolare, munito di sanitari, lavabo e piatto doccia, illuminato ed areato naturalmente attraverso una finestra ad un'anta posta sul lato ovest, che presenta un infisso interno in legno con parti vetrate e un infisso esterno in alluminio a lamelle regolabili.

LOCALE BAGNO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- tre camere da letto, indicate nel rilievo allegato alla presente relazione di stima con i numeri "1","2" e "3". **La camera da letto 1,** di forma rettangolare e di ridotte dimensioni (circa 10 mq), presenta una porta di accesso in legno con inserti in vetro e una porta finestra, posta sul lato est a doppia anta, attraverso la quale si accede al balcone, che si sviluppa su tutto il lato est dell'immobile; anche questa apertura presenta infissi interni in legno con inserti in vetro e infissi esterni in alluminio a lamelle regolabili;



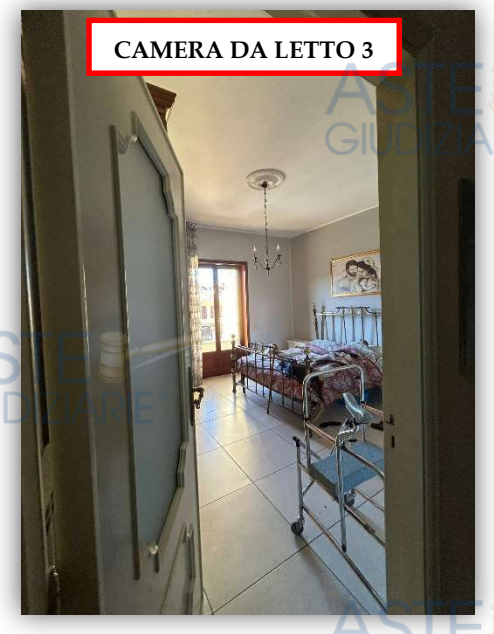
la camera da letto 2, più ampia della camera appena descritta, di forma rettangolare, presenta, come la precedente camera, una apertura verso il balcone con porta finestra a doppia anta caratterizzata da infissi interni in legno con parti vetrate e infissi esterni in alluminio a lamelle regolabili;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAMERA DA LETTO 2

la camera da letto 3 con una forma quadrata, di ampie dimensioni (circa 17 mq), presenta una porta interna in legno con inserti in vetro e risulta illuminata naturalmente da una porta finestra a due ante posta sul lato est, attraverso cui si accede al balcone. Tale apertura presenta infissi interni in legno con parti vetrate e infissi esterni in alluminio a lamelle regolabili di colore verde.

CAMERA DA LETTO 3



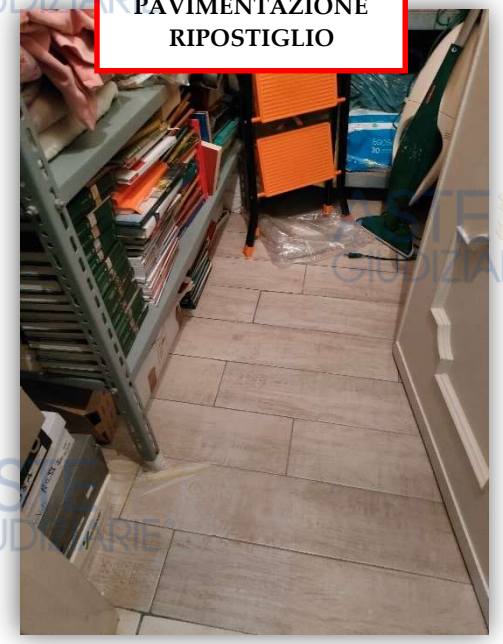
***

Tutti gli ambienti si presentano internamente in buono stato di conservazione, con pareti tinteggiate con colori tenui e prive evidenti fenomeni infiltrativi; con una pavimentazione in maioliche quadrate bianche, uguale per forma e colore; al riguardo si

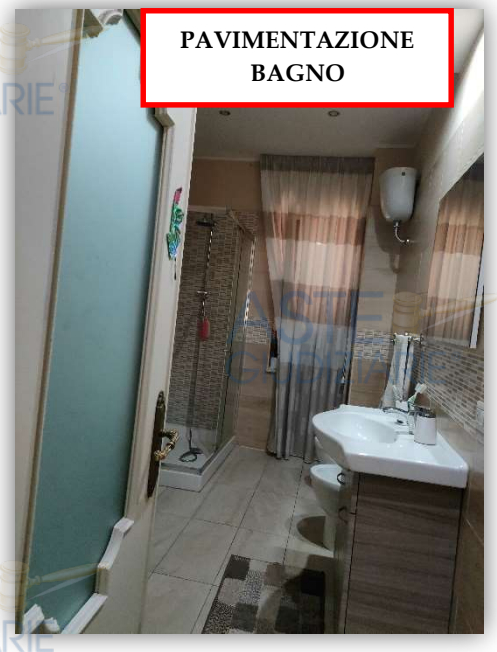
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rappresenta che gli unici ambienti che presentano pavimentazione differente sono il locale ripostiglio, caratterizzato da maioliche di forma rettangolare e di colore beige e il locale bagno che presenta anche un rivestimento alle pareti con inserti decorativi. L'immobile è munito di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Al riguardo, si rappresenta che non esistono certificazioni in merito alla rispondenza dei requisiti alle norme vigenti in materia.

PAVIMENTAZIONE RIPOSTIGLIO



PAVIMENTAZIONE BAGNO

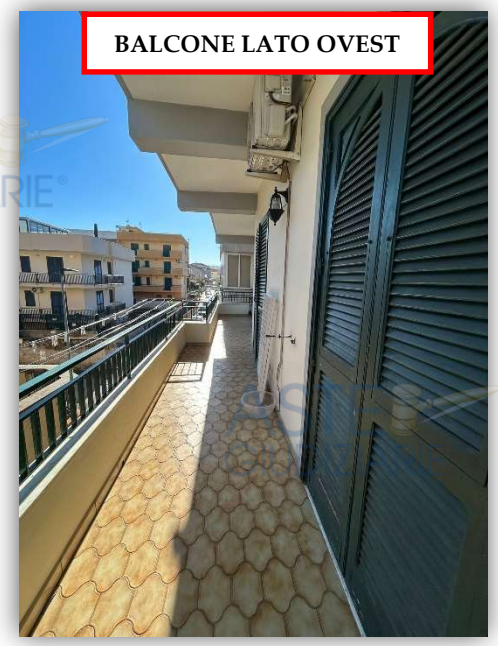


RIVESTIMENTO BAGNO

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è caratterizzato dalla presenza di un balcone, che si sviluppa per tutto il lato est dell'immobile, a servizio, quindi, delle camere da letto "1 e 2" e del locale "ingresso/soggiorno". Sul lato ovest sono presenti due balconi: il primo a servizio esclusivamente della cucina, si presenta chiuso su tre lati; il secondo che risulta essere a servizio dei locali cucina/pranzo; bagno e camera da letto 3. Tutti i balconi presentano un muretto di protezione con sovrastante ringhiera e una pavimentazione in gres porcellanato per esterno di colore giallo.



* * *

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 – *Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a **€ 200,00**, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

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

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, in data ...OMISSIS... lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la **visura catastale storica;**
- **la visura catastale storia** del mappale terreni correlati;
- la **planimetria catastale**
- l'**estratto di mappa catastale**;
- l'**elaborato planimetrico**;

(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità abitativa, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento ...OMISSIS...è l'atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS...del ...OMISSIS... trascritto a Napoli 2 in data ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...con il quale il signor ...OMISSIS...acquistava in regime di comunione legale con il coniuge, il complessivo diritto di intera proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si precisa che dall'esame della visura catastale storia del subalterno pignorato al Catasto Fabbricati, è stato possibile accertare che il bene oggetto di pignoramento, identificato come sub. **4**, non ha subito variazioni catastali dall'impianto meccanografico del ...OMISSIS....

Per completezza, lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. **1475** al N.C.T. (mappale terreno correlato all'unità pignorata), verificando che la stessa ha subito le seguenti variazioni catastali:

- dall'originaria particella **137** del medesimo foglio **63**, qualità *"**seminativo**"*, classe **1**, superficie **1 ha 23 are 90 ca**, reddito dominicale L. 576.135, reddito agrario L. 260.190, di impianto meccanografico del 12/09/1973, ha avuto origine la particella n. **1475**:
  - qualità *"**seminativo**"*, classe **1**, superficie **20 are 00 ca**, reddito dominicale L. 93.000, reddito agrario L. 42.000, tramite *"Frazionamento del 17/11/1976 in atti dal 27/05/1986 (n. 858177)"*;
  - qualità *"**seminativo**"*, classe **1**, superficie **11 are 50 ca**, reddito dominicale L. 53.475, reddito agrario L. 24.150, tramite *"Frazionamento del 06/05/1986 in atti dal 27/05/1986 (n. 672880)"*;
- sulla suddetta **1475**, di qualità *"**ente urbano**"*, di superficie **08 are 93 ca**, con variazione *"D'ufficio in atti dal 29/04/1993 TM284/85 (n. 312.10/1993)"*, insiste il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto, è possibile affermare che i dati catastali riportati nell'atto ultraventennale sopra citato corrispondono con l'immobile pignorato.

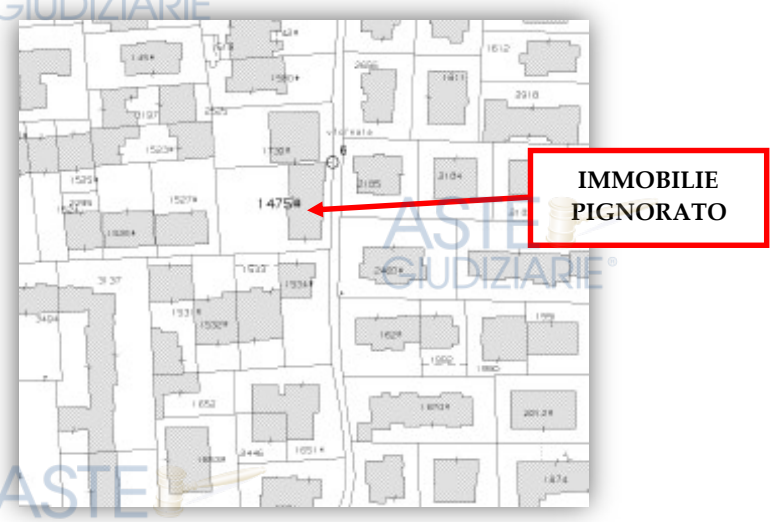
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali:
  - atto di pignoramento: Fg. 63 / P.lla 1475 / sub. 4
  - nota di trascrizione: Fg. 63 / P.lla 1475 / sub. 4
  - negozi di acquisto: Fg. 63 / P.lla 1475 / sub. 4
  - dati catastali attuali: Fg. 63 / P.lla 1475 / sub. 4
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutata né da terzi né disposte di ufficio.

* * *

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Particella n. 1475 fg. 63 del N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania

Com'è possibile desumere dalla visura catastale storica del bene pignorato, l'identificazione al catasto terreni coincide con quella relativa al catasto fabbricati, ovvero fg. **63** part. **1475** (Mappale Terreno Correlato).

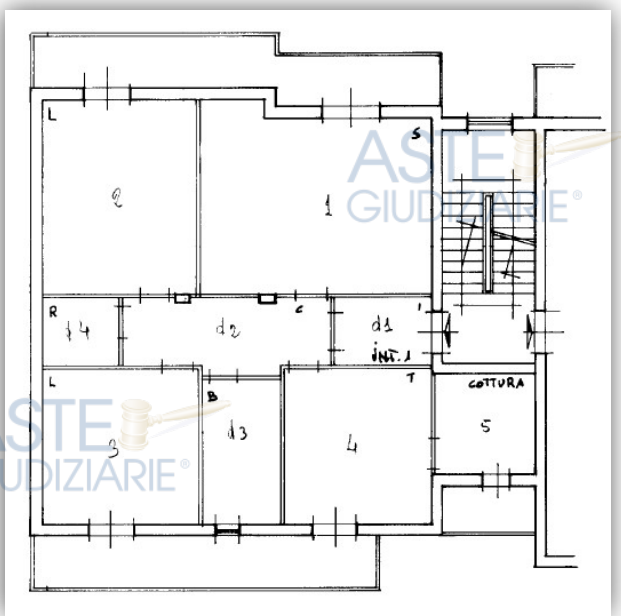
* * *

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, al Foglio **63**, p.lla **1475** Sub **4**, Ctg. **A/2** ovvero "*Abitazioni di tipo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

civile", Cl. **6**, Con. **6,5 vani**, Sup. Catastale Totale **147 mq**, catastale totale escluse aree scoperte **139 mq**, R. **€ 5.530,90,** piano **1**;

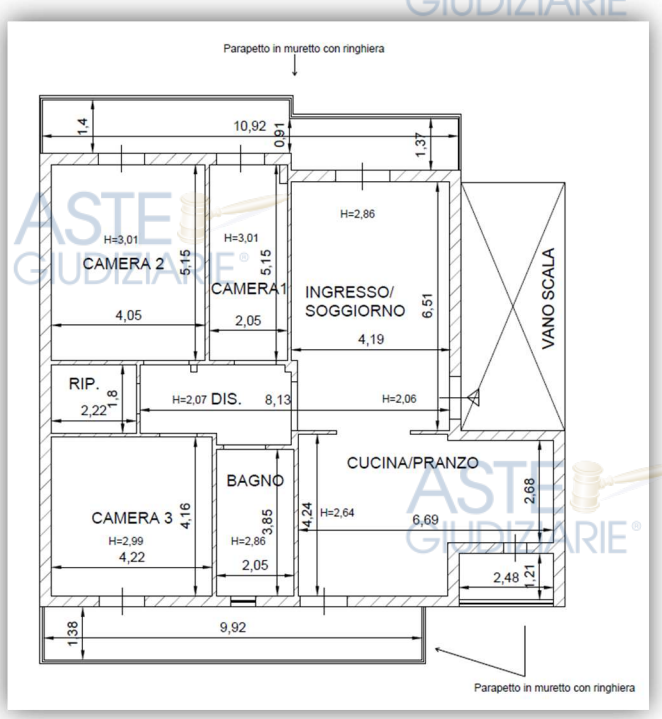
Si riporta di seguito, in formato ridotto, la planimetria catastale dell'immobile, acquisita telematicamente dallo scrivente.



*Planimetria **catastale** del 20/11/1985*

Per completezza, si riporta di seguito la planimetria di rilievo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

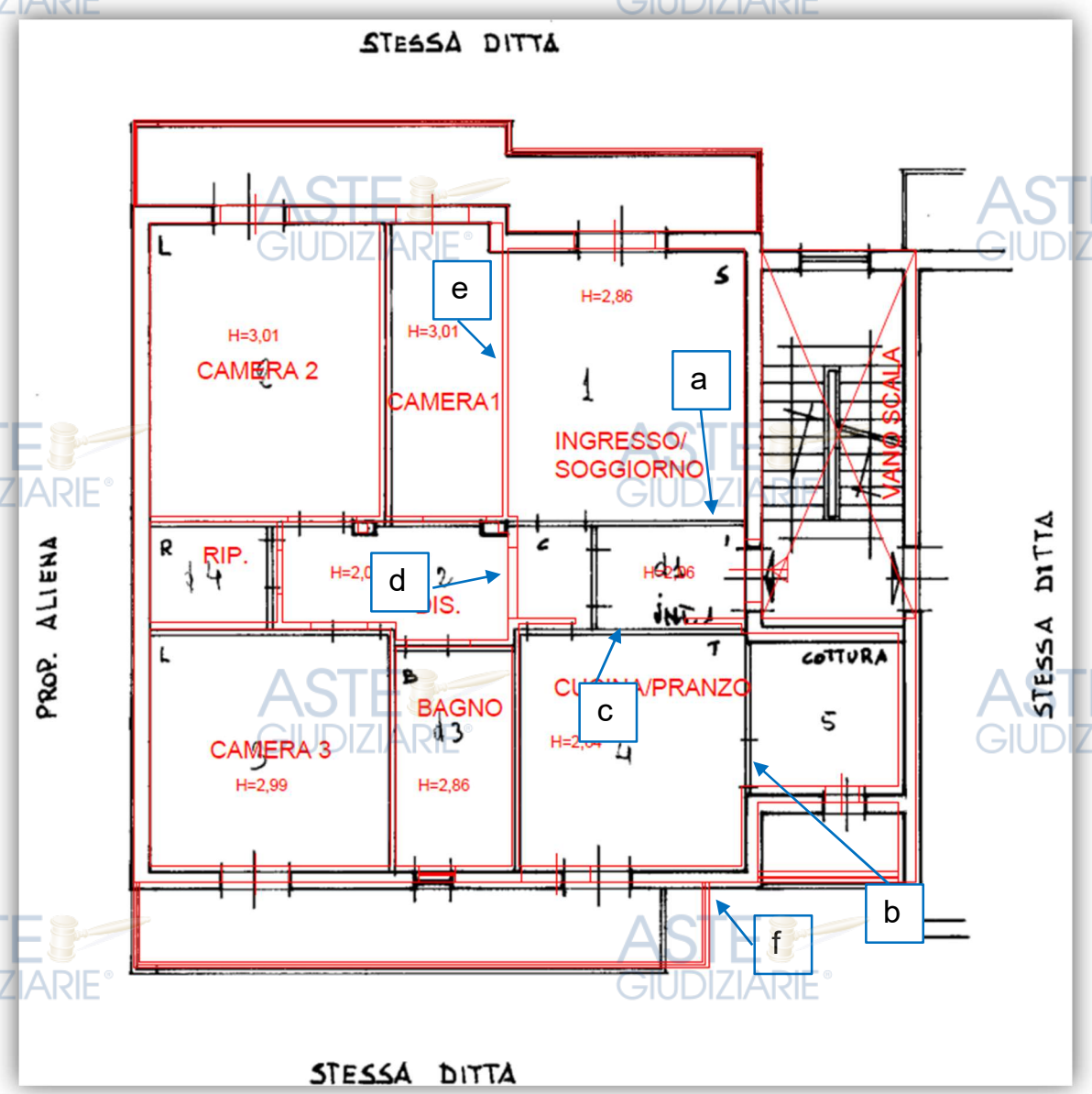


*Planimetria **stato attuale** al ...OMISSIS...*

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo – sub. 4

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **che sussistono lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, in particolare:**

- eliminazione di un tramezzo che separava il locale indicato con "d1" dal locale indicato con "1" (lettera a);
- eliminazione della tramezzatura tra i locali "4" e "5" (lettera b);
- apertura di un vano nella tramezzatura tra i locali "d1" e "4"(lettera c);
- il locale d1 risulta più ampio per spostamento della tramezzatura (lettera d);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- realizzazione di una tramezzatura per suddividere il locale "1" in due ambienti (lettera e);
- il balcone, lato ovest, risulta più lungo rispetto a quello riportato nella planimetria catastale (lettera f).

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto di procedura è composto da un'unità abitativa, contraddistinta catastalmente da un singolo subalterno, si è proceduto con **l'individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare adibita ad abitazione ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla via Augusto Righi n. 21(già via Antonio Pacinotti n. 21). L'unità abitativa è disposta al piano primo di un fabbricato composto da quattro livelli fuori terra.

L' unità versa in uno stato di conservazione "**normale**".

All' unità immobiliare in oggetto è possibile accedere per tramite di una corte interna, identificata con il subalterno n. 9 ed accatastata come *"bene comune non censibile"*, alla quale si accede attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, posti in corrispondenza della via Augusto Righi n. 21.

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 4, confina a Sud con le scale condominiali sub. 9, ad Est e ad Ovest con il cortile in comune e a Nord con proprietà aliena identificata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania con la particella n. 1730.

L'immobile, posizionato al primo piano, ha una superfice catastale di 139 m^2 (escluso le superfici scoperte) e presenta una forma in pianta regolare; lo stesso è costituito da: un ingresso/soggiorno, un locale adibito a cucina/pranzo, tre camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno; tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione ed areazione naturale e presentano un affaccio sul balcone a meno del locale ripostiglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L' immobile staggito è riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Foglio n. **63** p.lla **1475** sub. **4**, categoria catastale ***"A/2 – Abitazioni di tipo civile"***, la consistenza attuale dell'immobile presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale.

La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata con C.E. in sanatoria n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., rilasciata dal comune di Giugliano in Campania. Dal confronto tra la planimetria dell'immobile in fase di accesso e quella riportata negli elaborati grafici allegati al suddetto titolo è emerso che sussistono lievi difformità sanabili mediante la presentazione di S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36 - 37 del D.P.R. 380/01, il cui costo è stato detratto dal valore del bene stimato, atteso anche che, come dichiarato dal comune di Giugliano in Campania la zona omogenea in cui ricade l'immobile è definita nello strumento urbanistico vigente come zona B/2 – "*Zona di completamento di primo grado*" e non risulta sottoposta a vincoli.

PREZZO BASE € 172.680,00

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

Il titolo di provenienza a favore degli esecutati sigg. ...OMISSIS..., ovvero l'atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS...del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS... , che lo scrivente ha acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di ...OMISSIS... (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS... Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto indicato nella certificazione notarile, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà, risalendo fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

Dallo studio degli atti reperiti e di quanto riportato nella certificazione notarile, a firma del dott.ssa Notaio ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, ed ha verificato che, a partire dal ...OMISSIS..., si sono susseguiti i seguenti proprietari:

1) con atto di **compravendita** del Notaio ...OMISSIS...di ...OMISSIS... del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS...racc. ...OMISSIS..., il sig. ...OMISSIS... acquistava, il complessivo diritto di intera piena (successivamente ricaduta in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunione dei beni) proprietà sull'immobile sito nel Comune di Giugliano in Campania censito al N.C.T. fg. 63 part. 1475 (ex 137/b) di are 20.00.

Dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS...
...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS...
(1/2 piena proprietà in regime di ...OMISSIS...)
...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...
(1/2 piena proprietà in regime di ...OMISSIS...)

Nell'atto del ...OMISSIS..., essendo ante ...OMISSIS... (scadenza dei termini per la comunicazione di cui all'art. 228 della legge 19/05/1975), non è indicato che il sig. ...OMISSIS...sia o meno coniugato e, quindi, non è riportato neanche se era o meno in comunione dei beni. Dalla lettura, quindi, si desume che lo stesso compra la piena proprietà dell'immobile.

Tuttavia, lo scrivente dalla lettura delle trascrizioni a favore del sig. ...OMISSIS... ha rilevato un atto di compravendita che ancorché riferito ad altro bene, essendo del ...OMISSIS... precisa che il sig. ...OMISSIS...era sposato con la sig.ra ...OMISSIS...la quale beneficiava dei diritti a lei derivanti dalla legge n. 151 del 19 maggio 1975

2) con denuncia di successione numero ...OMISSIS... volume 1 presentato all'Ufficio del Registro di ...OMISSIS... in data ...OMISSIS...e trascritto a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... ai numeri ...OMISSIS...in morte della signora ...OMISSIS..., deceduta in data ...OMISSIS... , nell'eredità devoluta per legge in favore del coniuge (nella misura di 8/12 di piena proprietà) e dei figli (nella misura di 1/12 ciascuno di piena proprietà) sull'immobile in comune di ...OMISSIS... (NA) censito al N.C.E.U. fg. 63 part. 1475 sub 4 cat. A/2 vani 6,5. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a...OMISSIS...ai numeri ...OMISSIS...

DAL ...OMISSIS...al ...OMISSIS...
...OMISSIS...nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS...
1/12 proprietà
...OMISSIS...nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS...
8/12 proprietà
...OMISSIS...nata a ...OMISSIS... ...OMISSIS...
1/12 proprietà
...OMISSIS...nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...
1/12 proprietà
...OMISSIS... nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS...
1/12 proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) con atto di **compravendita** del Notaio Dott. ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS...racc. n. ...OMISSIS...di repertorio, trascritto a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...ai numeri ...OMISSIS..., gli esecutati signori ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... (codice fiscale ...OMISSIS...) e...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... (codice fiscale ...OMISSIS...), coniugi in regime di ...OMISSIS..., acquistavano dai signori ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... , codice fiscale ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... codice fiscale ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., codice fiscale ...OMISSIS...; ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... ...OMISSIS... , codice fiscale ...OMISSIS... ; ...OMISSIS... nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... , codice fiscale ...OMISSIS... , il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) censito al NCEU fg. 63 part. 1475 sub. 4 nat. A/2 vani 6.5 piano 1.

DAL ...OMISSIS... ad **oggi:**
...OMISSIS... **,** nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...
1/2 proprietà in regime di ...OMISSIS...
...OMISSIS... , nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...
1/2 proprietà in regime di ...OMISSIS...

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

...OMISSIS...

Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull' immobile oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS... ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie e provvedimenti di estinzione precedenti pignoramenti*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'atto di compravendita del Notaio dott. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... e racc. n. ...OMISSIS... con il quale gli esecutati acquistavano l'immobile, riporta che "*La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stata realizzata in virtù e in conformità della Concessione Edilizia in Sanatoria del* ...OMISSIS... *n.* ...OMISSIS... *del* ...OMISSIS... *rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA) e dall'ultimazione dei lavori non sono stati eseguiti interventi di cui agli art. 26/31 della L.47/85 citata comportanti la necessità di domanda di sanatoria di abusi edilizi.*"

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Giugliano in Campania*).

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data ...OMISSIS... e alla successiva integrazione trasmessa con l'indicazione della Concessione edilizia in sanatoria in virtù della quale, come dichiarato nell'atto di compravendita del notaio ...OMISSIS... , era stato costruito l'immobile, il Comune ha reso possibile l'accesso agli atti, permettendo di effettuare una copia della documentazione presente nella cartella sottoposta all'attenzione dello scrivente.

Dall'esamina della documentazione acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico; in particolare, si evidenzia che il bene oggetto di vendita è stato edificato in virtù della concessione edilizia in sanatoria n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... , relativa alla "realizzazione di un Fabbricato per civili abitazioni comprendente un piano terra adibito ad attività commerciali e un piano 1° e secondo a civili abitazioni" sito nel comune di Giugliano in Campania alla via Innamorati 3° trav. Sx, civ. 21.

In riferimento alla documentazione richiesta in data ...OMISSIS..., che per completezza si riporta di seguito:

a) copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia…) in virtù del quale è stato realizzato il suddetto immobile;
b) eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
c) copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per l'immobile pignorato;
d) copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
e) copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato, se emesse;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f) certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto);
g) dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;
h) attestazione inerente la zonizzazione e norme di attuazione,

l'ufficio tecnico con pec del ...OMISSIS... trasmetteva la nota di riscontro prot. n. ...OMISSIS... (cfr. All. 10 - *Documentazione Area Tecnica Comune di Giugliano*) nella quale è riportato:

- **in ordine alla lettera a)** *"è' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.* ...OMISSIS... *del ...OMISSIS..., ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85, al sig.* ...OMISSIS..., *l'esperto stimatore ha estratto copia"*;
- **in riferimento alle lettere b) e c)** *"I nomi indicati nella richiesta non trovano riscontro in ulteriori ed eventuali pratiche di condono edilizio e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati"*;
- **in riferimento alle lettere d) ed e)** *"la richiesta è stata inoltrata al Settore Tutela del Territorio* ...OMISSIS...*prot.* ...OMISSIS... *e l'esito è stato comunicato con nota del* ...OMISSIS...*prot.* ...OMISSIS... *"*. Al riguardo si rappresenta che in data ...OMISSIS..., con nota prot. n. ...OMISSIS... il settore "Tutela del Territorio" del comune di Giugliano in Campania dichiara che "*a seguito di verifiche agli atti d'ufficio, alla ricerca per nominativo e per toponimo stradale, non risultano ordinanze e/o provvedimenti a carico dei predetti nominativi"* (cfr. All. 10 - *Documentazione Area Tecnica Comune di Giugliano*);
- **relativamente alle lettere f) e h)** "*l'immobiliare in oggetto identificato in catasto al foglio 63, particella 1475, ricade nel vigente P.R.G., come zona omogenea B/2, zona di completamento di primo grado e non è sottoposta a vincoli, si allegano le N.T.A*";
- **in riferimento alla lettera g)** *"non è stata reperita alcuna richiesta e/o rilascio di certificazione di agibilità".*

In relazione alla natura della strada, in data ...OMISSIS...il sottoscritto inoltrava una nota prot. n. ...OMISSIS... al Comune di ...OMISSIS...al fine di chiedere se "*la via A.Righi (già via Antonio Pacinotti), fino al civico in questione n. 21 è privata, pubblica o privata ad uso pubblico, in quanto dalla mappa risulta catastalmente non individuata"*. Al riguardo, in data ...OMISSIS... , il settore Manutentivo del comune di ...OMISSIS... trasmetteva nota prot.n. ...OMISSIS... (cfr. All. 10 - *Documentazione Area Tecnica Comune di Giugliano*) nella quale indicava *"nell'inventario del patrimonio Comunale approvato con Delibera n.* ...OMISSIS...*del* ...OMISSIS...*sono inserite le seguenti strade:*

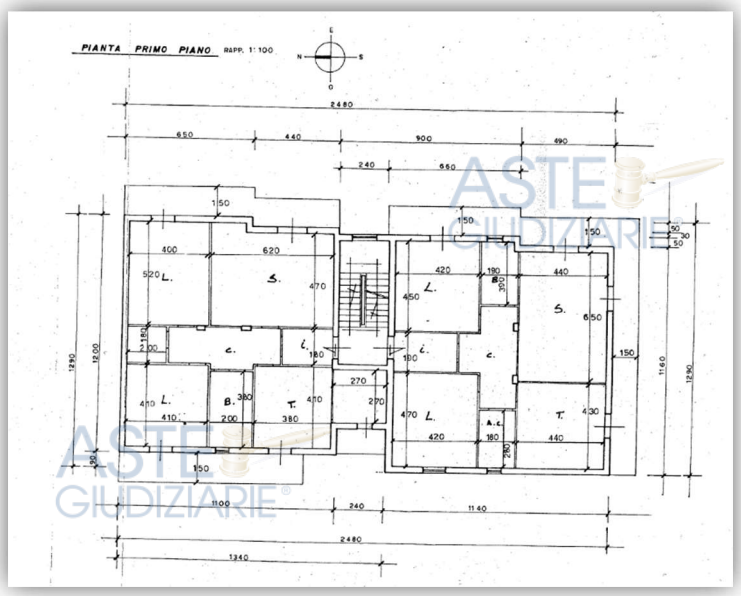
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VIA ANTONIO PACINOTTI
QUARTIERE INNAMORATI
VIA INNAMORATI (DOPO VIA 1° MAGGIO) 3^ TRAV. A SX
Larghezza mt 8,00 Lunghezza mt 180,00 Delibera di C.C. N. 31 del 24/03/1987
CODICE INVENTARIO 735 BENI DEMANIALI

VIA AUGUSTO RIGHI
QUARTIERE INNAMORATI
VIA INNAMORATI DOPO LIMITONE 1^ TRAV. A SX
Larghezza mt 6,00 Lunghezza mt 135,00 Delibera di C.C. N. 31 del 24/03/1987
CODICE INVENTARIO 778 BENI DEMANIALI"

* * *

Dall'esame della documentazione acquisita, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, che viene esaminata di seguito per il lotto identificato. Si riporta lo stralcio, relativo al piano primo, delle tavole grafiche allegate alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria:

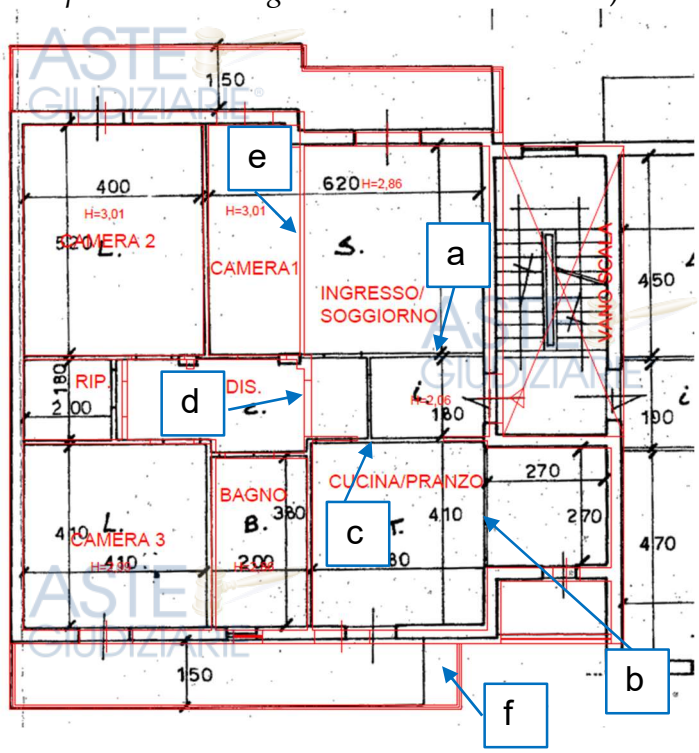


Pianta piano primo allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso è stato possibile osservare che sussistono **le medesime difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale**, già indicate nel quesito n. 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria (nero) e la planimetria di rilievo (rosso) (Cfr. All. 17 – *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria*):



Sovrapposizione planimetria allegata alla C.E. n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS... (nero) – planimetria di rilievo (rosso)

Seppure già indicate nella risposta al quesito n.3, per maggiore chiarezza e per facilità di lettura si riportano nuovamente di seguito, rapportate alle indicazioni degli ambienti interni utilizzate nel titolo edilizio:

- eliminazione di un tramezzo che separava il locale indicato con "I" dal locale indicato con "S" (lettera a), con conseguente realizzazione di un unico ambiente adibito a Ingresso/Soggiorno;
- eliminazione della tramezzatura di cui alla lettera "b";
- apertura di un vano nella tramezzatura tra i locali "I" e "T" (lettera c);
- il locale "I" risulta più ampio per spostamento della tramezzatura (lettera d);
- realizzazione di una tramezzatura per suddividere il locale "S" in due ambienti (lettera e);
- il balcone, lato ovest, risulta più lungo rispetto a quello riportato nel grafico allegato al titolo edilizio (lettera f).

Al riguardo, si rappresenta che sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli artt. 36 - 37 del D.P.R. 380/01, per la quale si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stima un costo complessivo di circa **€ 3.000,00**, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato.

* * *

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione…). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a **€ 2.000,00**, che resterà a carico dell'acquirente.

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

Come già precisato nella presente relazione e come rappresentato nel modulo di controllo preliminare della documentazione depositato dallo scrivente in data ...OMISSIS..., in occasione dell'accesso effettuato in data ...OMISSIS..., l'immobile identificato dal sub. n. 4 risultava occupato dal sig. ...OMISSIS..., che dichiarava di abitare l'immobile oggetto della presente procedura insieme alla ...OMISSIS...non presente al momento dell'accesso e che, allo stato, non era stato sottoscritto alcun contratto di locazione. (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo per i debitori*).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...OMISSIS...copia del certificato di residenza storica dei sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS... , accertando che gli stessi risultano residenti presso il ...OMISSIS..., alla Via ...OMISSIS..., dunque, in un immobile diverso da quello pignorato (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...)*.

* * *

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare quanto dichiarato in sede di accesso, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati agli esecutati. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio Provinciale I di ...OMISSIS..., in data ...OMISSIS..., ha comunicato che *"In esito alla richiesta prodotta si rappresenta che agli applicativi in uso presso l'agenzia delle entrate non risultano registrati atti aventi le caratteristiche*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicate." (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione esistenti e relativo riscontro).*

Per quanto è sttao possibile accertare, non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi all'abitazione oggetto della presente procedura di espropriazione.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- sussiste la trascrizione di un pignoramento diverso da quello originante la presente procedura espropriativa;
- dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS...ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...) con l'attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 – *Ispezioni ipotecarie e provvedimenti di estinzione precedenti pignoramenti*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
  - **il verbale di pignoramento immobili rep n.** ...OMISSIS... **del** ...OMISSIS..., **trascritto il** ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...ed emesso dall' Uff. Giu. Corte di appello contro i sigg. ...OMISSIS...e a favore di ...OMISSIS...; al riguardo lo scrivente si è recato presso la Cancelleria del Tribunale di ...OMISSIS..., il quale ha certificato che la procedura di espropriazione immobiliare n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS... risulta estinta per inattività delle parti in data ...OMISSIS...e nella medesima data venne ordinata la cancellazione della trascrizione ma che allo stato risulta essere ancora non cancellata;
  - il **verbale di pignoramento immobili** rep n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS... ed emesso dal Tribunale di ...OMISSIS...contro i sigg. ...OMISSIS... e a favore di ...OMISSIS...
  - l'**ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** nascente da atto di mutuo per Notaio ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... iscritta il ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS... contro i sigg. ...OMISSIS...
  - **non sussiste un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;**
  - non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- come dichiarato dal sig. ...OMISSIS... in occasione dell'accesso, non è costituito un condominio, né vi è un regolamento condominiale; dunque non sussistono oneri condominiali;
- non sussistono **servitù di passaggio**;
- non risultano provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle 2 trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per la redazione dell'**A.P.E.**;
- i costi per **la presentazione di pratica S.C.I.A. in sanatoria**;
- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità.**

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione 2 pignoramenti e ipoteca	€ 1.844,50
2	A.P.E.	€ 200,00
3	Presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria	€ 3.000,00
4	Presentazione pratica S.C.A.	€ 2.000,00
	TOTALE	**€ 7.044,50**

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica, per la redazione dell'A.P.E. e la presentazione della pratica S.C.A. (punti 2, 3, 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "*Open Demanio*", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del ...OMISSIS... , apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 14 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Giugliano in Campania (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

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

Come dichiarato dal sig. ...OMISSIS... in occasione dell'accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo per i debitori*), per il bene pignorato, non sussiste un'amministrazione condominiale e, pertanto, non sussistono spese fisse o straordinarie.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, dall'esame delle visure ipotecarie, risulta che l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa,** che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

a) il metodo del confronto di mercato,
b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

a. *il metodo del confronto di mercato* è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
b. i *procedimenti per capitalizzazione del reddito* (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
c. il principio su cui si fonda il *metodo del costo* basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla mancanza di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f. non risulta idoneo determinare il **costo di costruzione** trattandosi di immobile per civile abitazione ed in presenza di valori di mercato del medesimo segmento (il criterio del costo di costruzione, tra l'altro, richiede una progettazione ancorché di massima per la costruzione dell'immobile e, quindi, non presenta soluzioni univoche - le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali - oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede);

a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'***Income Capitalization Approach*** e, in particolare, del metodo della *capitalizzazione diretta (o stima analitica)*, il cui valore ottenuto (V_{m1}) sarà poi confrontato con il valore desunto dal metodo della stima sintetica (V_{m2}). Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di valutazione, sarà possibile determinare il valore di mercato (V_m).

***

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile è stata determinata la superficie commerciale dello stesso, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiario rispetto alla superficie principale.

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "*Quaderni dell'Osservatorio – Appunti di economia immobiliare*" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 – *Riferimenti per coefficienti mercantili*).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 **(Tecnoborsa)**	C2 **(Sole 24 Ore)**	C3 **(OMI)**	Media
Balconi	0,30	0,25	0,30	**0,28**

Tabella rapporti mercantili

La superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa 147,80 mq, quale somma:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa 138,89 mq;
- della superficie commerciale dei balconi pari a complessivi 31,40 mq circa, corrispondenti a 8,91 mq ponderati.

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2023 - ultimo aggiornamento;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni aprile 2024;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Affitto								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 (superficie)	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 480,00	80	6,0	0,88	5,80	0,85	4,93
2	Immobiliare.it	€ 450,00	90	5,0	0,75	4,65	0,85	3,95
							PREZZO MEDIO	**4,44**

Quotazioni locazione

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento;
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

La stima sintetica è stata affrontata consultando le medesime banche dati utilizzate per la stima analitica e riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 (superficie)	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 160.000,00	92	1739	0,75	1565	0,85	1330
2	Immobiliare.it	€ 160.000,00	90	1778	0,75	1618	0,85	1375

Ing. ...OMISSIS....
...OMISSIS... - cell: ...OMISSIS...
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3	Immobiliare.it	€ 188.000,00	111	1694	0,88	1586	0,85	1348
							PREZZO MEDIO	**1351,20**

Quotazioni vendita

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, definiti in analogia a quanto rappresentato per le quotazioni di locazione.

* * *

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato.

Stima analitica.

Quotazione 1: Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A2 - *Abitazioni di tipo civile*"**, per la quale l'OMI (II sem 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione ("B3 – Centrale/Zona Centrale Moderna" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), il **canone** di un immobile avente una superficie commerciale lorda di circa **147,80 mq** può essere compreso tra a **€ 546,86** e **€ 842,46** mensili ed in particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*"), il canone di un immobile similare al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale",** può essere stimato in **€ 723,48** mensili.

Ing. ...OMISSIS....
...OMISSIS... - cell: ...OMISSIS...
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

Essendo:

K1 = 1	fino a 45 m²
K1 = 0,80	da 45 m² fino a 70 m²
K1 = 0,50	da 71 m² fino a 120 m²
K1 = 0,30	da 120 m² fino a 150 m²
K1 = 0	oltre i 150 m²
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico

Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:

K1 (taglio superficie) = 0,5
K2 (livello di piano) = 0,5
K = (0,5 + 3 x 0,50)/4 = 0,50

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: la quotazione del sito web borsinoimmobiliare.it riferita alla categoria catastale **"A/2 - Abitazioni di tipo civile"** in un "normale" stato di conservazione, ubicato nella zona definita "Centrale Moderna" del Comune di Giugliano in Campania, risulta pari a 3,86 €/mq mese (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). Considerato un incremento del 10 % riferito alle condizioni buone in cui versa l'immobile, il canone è €. 594,18 mensili.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il canone di un immobile avente caratteristiche similari a quelle dell'abitazione oggetto di stima, si aggira intorno ai **€ 656,34** mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **660,00 €/mq;** di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 7.920,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a **€ 5.544,00**.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "*La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quatto punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%*". In particolare, vi sono un certo numero di influenze ascendenti o discendenti che agiscono sul saggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

medio. Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione mediamente "normale";
- si trova in una zona periferica del comune di Giugliano in Campania;
- è ubicato all'interno di un fabbricato in "normali" condizioni di manutenzione;
- è dotato di normali caratteristiche di prospicienza e luminosità, sviluppandosi al primo piano;
- presenta un normale grado di finitura interno;

si ottiene un saggio finale pari a 2,71%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame è:

$$V_{m1} = € \ 5.544,00 / \ 0,0271 = \text{circa } \mathbf{€ \ 204.575,65}$$

Stima sintetica.

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A2 - *abitazioni di tipo civile*"**, per la quale l'OMI (II semestre 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "Centrale Moderna" del Comune di Giugliano in Campania dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*), il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 1.100,00 – 1.700,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa 1.325,00 €/mq; a tale quotazione, si ritiene opportuno applicare un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

incremento del 10%, in ragione della centralità dell'immobile, addivenendo ad un valore unitario pari a circa **1.457,50 €/mq**;

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in stabili di fascia media in "normale" stato di conservazione di tipologia "abitazioni di tipo civile" (categoria catastale A2) ubicato nella zona definita "Centrale Moderna" del Comune di Giugliano in Campania in fascia media, risulta pari a 1.403,00 €/mq (Cfr. *All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari*). Infine, anche in tal caso, si ritiene opportuno applicare un incremento del 10%, in ragione delle condizioni dell'immobile addivenendo ad un valore unitario pari a circa **1.460,62 €/mq**.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche similari a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **1.351,24 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **1.423,12 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (1.423,12 \text{ €/mq} \times 147,80 \text{mq}) = \text{€ } \mathbf{210.337,39}$$

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$\mathbf{V_m} = (\text{€ } 204.575,65 + \text{€ } 210.300) / 2 = \text{circa } \mathbf{\text{€ } 207.437,82}$$

valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **1.403,50 €/mq.**

* * *

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato da terzi);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 5%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	**- 5 %**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

assenza di contratti di locazione opponibili;	**0 %**
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	**0 %**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	**€ 207.437,82**
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	**1.400,00 €/mq ca**
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5 %	**€ 197.065,93**
pratica S.C.I.A. in sanatoria	**€ 3.000,00**
Pratica S.C.A.	**€ 2.000,00**
spese condominiali	nessuna
acquisizione A.P.E.	**€ 200,00**
valore di mercato al netto delle decurtazioni	**€ 191.865,93**

$V_{MERCATO}$ = € 191.865,93

Si quantificano, inoltre, in **€ 1.844,50,** i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

V asta **= € 172.680,00**
DEBITO: € 170.261,00 oltre spese e interessi (Cfr. *Atto di pignoramento e successivo aggiornamento depositato in data ...OMISSIS...dal creditore procedente*)

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero. Ad ogni buon fine, si rappresenta che, considerato lo sviluppo planimetrico dell'immobile e la sua superficie, lo stesso non risulterebbe comodamente divisibile.

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.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati**:**

- certificato di residenza storico degli esecutati sigg. ...OMISSIS...
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine dei coniugi ...OMISSIS...

Dagli stessi si evince che:

- il sig. ...OMISSIS... risulta residente presso il Comune di ...OMISSIS... dal ...OMISSIS... alla Via ...OMISSIS... ; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe ...OMISSIS...*);
- la sig.ra ...OMISSIS... risulta residente presso il Comune di...OMISSIS... dal ...OMISSIS... alla Via ...OMISSIS... ; pertanto, non vi è stata alcuna modifica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della residenza dalla data del pignoramento (...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe ...OMISSIS...*);

- dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di ...OMISSIS... , risulta, inoltre, che i sigg. ...OMISSIS... hanno contratto matrimonio in data ...OMISSIS... , in regime di ...OMISSIS... (Cfr. All. 12 – *Certificato anagrafico di matrimonio e certificato anagrafico di stato civile comune di ...OMISSIS...*).

ELENCO ALLEGATI:

...OMISSIS...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009