

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ill.mo Giudice Dott.ssa Antonella PAONE

Esecuzione Immobiliare
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro

...OMISSIS...

-Lotto UNICO-

ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE

Arch. Eleonora Testa
via Tevere, 34
81100 Caserta
e-mail eleonora.testa@inwind.it

❖ **PREMESSA**

Nell'ambito della procedura esecutiva a carico dei sigg. ...OMISSIS..., su istanza di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede in Milano, Via Broletto 4 P.I. 10508010963, quale procuratrice di Miltonia Mortgage Finance s.r.l., con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, P.I./C.F.12936690960, io sottoscritta Arch. Eleonora Testa, esperto stimatore del Tribunale di Napoli Nord, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonella PAONE, di stimare il bene oggetto di pignoramento. La procedura esecutiva è inerente un appartamento, ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Pietro Micca n.8, costituente **un unico lotto di vendita**.

In data 30/09/2025 e 22/10/2025 unitamente alla Custode dell'immobile Avv. Teresa Basso ho eseguito gli accessi con i rilievi metrici e fotografici, rilevando lo stato occupativo dell'immobile, ed ho quindi redatto la seguente

RELAZIONE

atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

❖ **Verifica completezza documenti di cui all'art. 567 cpc**

Ai fini della **verifica documentale ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.**, sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo, sono state ricostruite le vicende traslative dell'immobile pignorato, integrando, ove necessario la documentazione in atti, con ispezioni ipotecarie e catastali e ho compilato il Modulo di Controllo della Documentazione, ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c., **verificando:**

◆ data di notifica del pignoramento : 05/06/2025

◆ data del deposito della istanza di vendita : 02/07/2025

◆ che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva il 02/07/2025 e che risale ad un atto di acquisto derivativo, trascritto in data precedente al ventennio della trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici sono indicati all'interno della certificazione;

♦ Il certificato di stato civile dell'esecutato non è stato depositato dal creditore procedente, quindi è stato acquisito dalla sottoscritta. Dalla lettura del documento si evince che l'immobile è stato acquisito da entrambi i coniugi prima del matrimonio.

Visti i riscontri positivi emersi dal controllo della documentazione il **09/09/25** ho effettuato il deposito telematico del modulo di verifica dei documenti, quindi sono proseguite regolarmente le operazioni di stima.

❖ **QUESITO 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento**

LOTTO UNICO - Piena ed intera proprietà, in ragione di ½ ciascuno, in regime di separazione di beni, in ditta ...OMISSIS..., del seguente immobile pignorato:

NCEU del Comune di Giugliano in Campania F.54, p.la 760

- **Sub. 16, Cat. A/2, classe 6, vani 4, sup.cat. 95 mq, rendita € 340,86;**

costituente un **lotto UNICO** di vendita.

Non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale infatti gli stessi sono conformi a quelli riportati **nell'atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**.

Sono state rilevate **difformità sostanziali** tra la situazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile **sub. 16**, infatti la **planimetria catastale dell'appartamento non è conforme a quanto rilevato in loco**. Per le precisazioni in relazione alle difformità riscontrate si rinvia alla risposta al **quesito n.3** (identificazione catastale dell'immobile pignorato).

❖ **QUESITO 2: Individuazione dei beni e descrizione materiale**

✓ **Ubicazione**

L'immobile è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (Na), in Via Pietro Micca n. 8.



Trattasi di un appartamento mansardato, ubicato al terzo piano di un fabbricato. La strada in cui si trova l'immobile è una piccola traversa di Via Vicinale Gianfelice, una zona caratterizzata da molti fabbricati di due o tre piani a ridosso della ex S.S.162 Asse Mediano.

✓ **Tipologia:**

Appartamento, facente parte di fabbricato per civili abitazioni con retrostante corte adibita alla sosta delle auto

Si accede all'immobile da Via Pietro Micca n. 8, l'appartamento è servito da ascensore esclusivo al servizio del terzo piano, situato di fronte all'appartamento.



Accesso al condominio

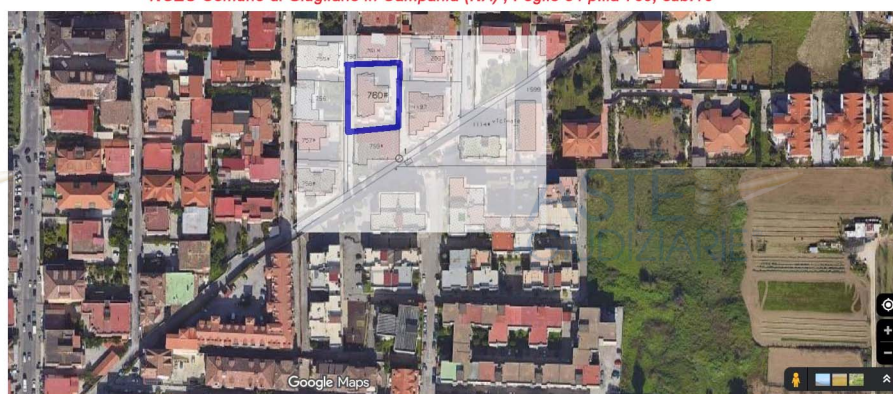


Accesso al piano

✓ Confini

L'appartamento, confina con: cortile interno a nord e est, vano scala e sub 15 a sud, Via Pietro Micca a ovest.

Ai fini della esatta individuazione del lotto su cui insiste l'immobile è stata effettuata la sovrapposizione della mappa catastale ad uno stralcio da Google maps.



STRALCIO DA GOOGLE MAPS CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

✓ Accessi

Si accede all'appartamento da Via Pietro Micca n. 8. Un lungo corridoio conduce all'ascensore sulla destra o alla rampa di scale sulla sinistra. L'appartamento è al terzo piano.

Il posto auto è ubicato nell'angolo sud-est del cortile e vi si accede attraverso un cancello ubicato a sud del fabbricato, sempre su Via Pietro Micca.



Ingresso al cortile



Posto auto

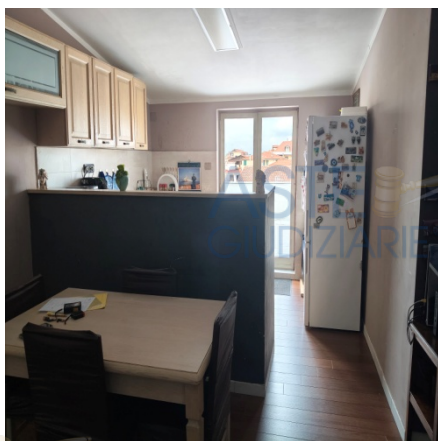
✓ ***Pertinenze , accessori, accessioni, parti comuni***

Costituisce **pertinenza esclusiva** dell'immobile il posto auto nel cortile, identificato nell'atto di provenienza con il n. 11, **ma non segnato nel cortile, né negli atti condominiali**.

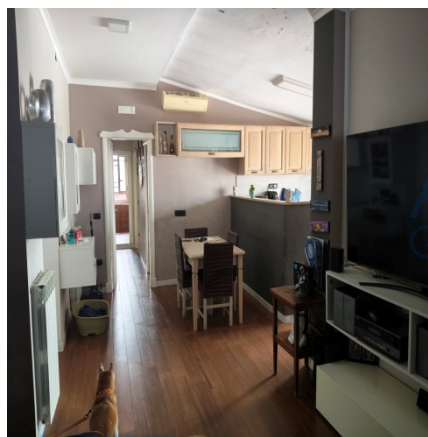
L'appartamento è servito, unitamente all'altro interno sub. 15 del terzo piano, da ascensore di proprietà.

✓ ***composizione interna, superficie netta e commerciale***

L'appartamento, è composto da **ingresso/soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, disimpegno, ripostiglio, grande terrazza sul lato ovest con affaccio su Via Pietro Micca**.



Ingresso con vista verso la zona pranzo



Soggiorno



Soggiorno



Camera 1



Sala da pranzo ex terrazzino



Ripostiglio con accesso dalla sala da pranzo

Sul terrazzo grande lungo il confine ovest, in parte coperto da tettoia, sono stati ricavati abusivamente un secondo bagno e un ripostiglio.

Anche la terrazza a est è stata coperta e chiusa (abusivamente) da una veranda e accoglie una sala da pranzo.

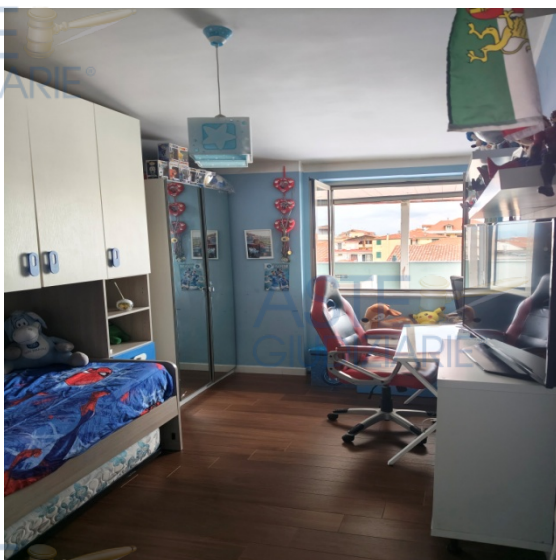


Camera matrimoniale



Bagno ricavato sulla terrazza

Tutti gli ambienti hanno adeguate aperture, l'immobile è esposto a nord, est e ovest, intorno non sorgono edifici molto alti che lo sovrastano, è arioso e luminoso.



Cameretta



Bagno



Terrazza grande a nord-vista tettoia



Terrazza grande a nord-vista lato est

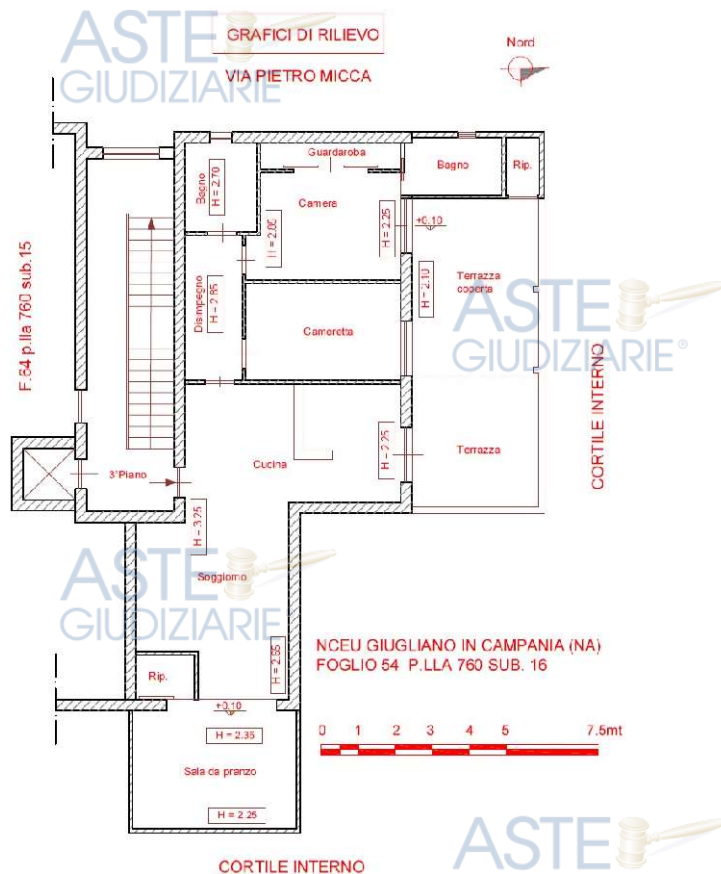
L'altezza interna dell'appartamento è variabile infatti trattasi di una ex sottotetto trasformato in appartamento. Le altezze variano da **mt. 3.25** a **mt. 2.25**.

Le parti coperte da tettoia (abusiva) hanno altezza variabile da **mt.2.35** a **mt.2.10**.

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

- ☐ Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- ☐ I vani principali e gli accessori diretti (bagni, ripostigli ecc.) sono valutati per intero;
- ☐ Balconi, terrazze e simili al 30% qualora comunicanti;
- ☐ La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 20 per cento.

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



La superficie commerciale è data da:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff. pond.	Sup. comm.
P. 3° H= 3.10	Cucina/soggiorno	37.00			
	Camera matrimoniale	14.60			
	Guardaroba	3.00			
	Bagno (abusivo)	3.90*			
	Ripostiglio (abusivo)	1.50*			
	Cameretta	10.70			
	Disimpegno	5.60			
	Ripostiglio	1.30			
	Bagno	8.55			
	Sala da Pranzo (abusiva)	14.00*			

	Vani principali e acc.diretti	80,75 mq	88.00 mq	1	88.00 mq
P.3°	Terrazza grande	34.00			
	Terrazza piccola	14.00			
	Totale terrazze	48.00	50.00	30 %	15.00 mq
	Posto Auto		10.00	20%	2.00 mq
	Totale superfici ragguagliate				105.00 mq

*Gli ambienti realizzati sulle terrazze essendo abusivi, non vengono calcolati ai fini della stima

La superficie commerciale che sarà utilizzata ai fini della stima è pari a 105.00 mq

✓ **condizioni di manutenzione**

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato, anche se le pareti necessitano di manutenzione in quanto la tinteggiatura è striata in più punti.

Le condizioni generali dello stabile sono discrete, le finiture sono di bassa qualità.



✓ **caratteristiche strutturali**

La struttura del fabbricato è calcestruzzo armato con solai probabilmente in calcestruzzo e laterizi. Tompagnature esterne in laterizi.

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 269/90 ed è stata inoltrata al Comune di Giugliano in Campania istanza di condono edilizio ai sensi della L.724/94 Prot. 21927, per la trasformazione del sottotetto in due abitazioni (subb.15 e 16), in seguito è stata rilasciata sanatoria n. 21917/1/SAN/95 del 23/07/2007 al dante causa dei debitori.

ASTE
GIUDIZIARIE®*✓ caratteristiche interne e finiture*ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile internamente si presenta con buone finiture, le pareti sono tinteggiate in tonalità diverse nei vari ambienti, nel soggiorno c'è un camino.

Le pavimentazioni sono parquet, con battiscopa in maiolica, sono omogenee in tutti gli ambienti, tranne che nei bagni. La cucina è in muratura, è divisa dal soggiorno da un muretto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

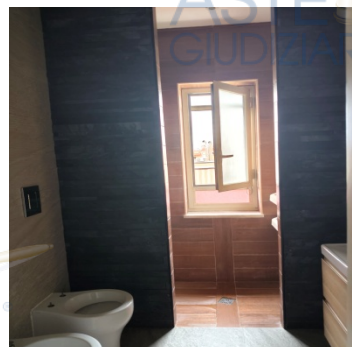
Il terrazzo grande è in parte coperto da una struttura lignea il pavimento è in piccole piastrelle rettangolari in klinker.



Pavimentazione terrazza e infissi



Muretto cucina in muratura



Dettaglio pavimenti e rivestimenti del bagno



Porte interne

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le porte interne sono in legno massello laccate color avorio scuro con maniglie con cornici decorative.

Il **bagno** è rivestito in piastrelle in listelli e lastroni in gres. E' dotato di mobile lavabo, wc, bidet e doccia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il **bagno** ricavato sul terrazzo (abusivo), è dotato di mobile lavabo, wc, bidet e piccola vasca ed è rivestito con piastrelle bianche effetto marmorizzato di grande formato, su pavimentazione in parquet.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Dettaglio infissi esterni



Caldaia



Termosifoni

Gli infissi esterni, sono in alluminio bianchi, con vetro camera, il sistema oscurante esterno è sempre in alluminio originariamente verde, poi verniciato bianco.

Le condizioni generali di manutenzione sono discrete, ci sono copiose macchie di umidità al soffitto in più ambienti, è necessario un intervento di manutenzione sulla copertura condominiale.



✓ *rispondenza degli impianti alle vigenti norme*

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, lo smaltimento liquami avviene con conferimento alla fogna pubblica.

L'immobile ha impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano. I termosifoni sono in alluminio.

Non ci sono le certificazioni degli impianti, il cui costo è condizionato ad una verifica, da parte di un tecnico abilitato, degli impianti esistenti.

Il costo per la verifica ed il rilascio potrebbe oscillare intorno ad € 1.000,00. Da tale somma sono esclusi eventuali componenti impiantistici.

L'immobile non ha attestato di prestazione energetica (APE), il costo per la redazione, a cura di un tecnico abilitato è stimabile in € 500,00

❖ **QUESITO 3: Identificazione catastale dei beni pignorati**

Piena ed intera proprietà, in ragione di ½ ciascuno, in regime di separazione di beni, in ditta ...OMISSIS..., del seguente immobile pignorato costituente un UNICO lotto di vendita:

NCEU del Comune di Giugliano in Campania F.54, p.lla 760

- **Sub. 16, Cat. A/2, classe 6, vani 4, sup.cat. 95 mq, rendita € 340,86**

I dati di identificazione catastale **sono conformi** a quelli riportati **nell'atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**.

Nell'atto **di compravendita** e nella **relativa nota di trascrizione** i dati catastali sono **correttamente indicati**.

Dalla lettura dei titoli di provenienza, nonché dagli atti catastali reperiti si riscontra che gli immobili hanno subito le seguenti variazioni catastali (*all. 3 – Atti catastali*):

NCEU Giugliano in Campania (NA) F. 54 p.lla 760 sub. 16

Cat. A/2, cl.6, cons. 4 vani, sup.cat. 95 mq,rendita € 340,86

- ✓ **INTESTATI** dal 30/11/2010: ...OMISSIS...;
- ✓ 19/06/2009- ...OMISSIS...
- ✓ 06/07/2005- Intestati ...OMISSIS...
- ✓ 26/02/2004- Intestati ...OMISSIS...Foglio 50, p.lla 760, sub.16 cat A/2, classe 2, 3,5 vani –Divisione (n. 3572.1/2004)

NCEU Giugliano in Campania (NA) F. 54 p.lla 760 sub. 101

cat. A/2 classe 6, cons. 7,5 vani, rendita € 639,12

- ✓ 27/09/1996- Intestati ...OMISSIS...
- ✓ 27/04/1995 - Intestati: ...OMISSIS...- Variazione in atti dal 15/5/1995 Fusione e variazione da sottotetto a civile abitazione (n. 7444.1/1995). Immobile che ha generato il precedente sub. 13.

NCEU Giugliano in Campania (NA) F. 54 p.lla 760 sub. 13

15/05/1995- Inter
ASTE
GIUDIZIARIE

aggiudi
Il posto

particolare si rileva
el grafico allegato.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
giudiziarie
acquistato nel titolo di pr



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE prot mod

di modesta entità

negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti non c'è obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto.

Di contro è **necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe**; nel caso in esame trattandosi della eliminazione del vano di ingresso, nel frazionamento di due grandi ambienti quali cucina e soggiorno che comportano la ridefinizione del numero dei vani, a parere della scrivente, la variazione catastale è necessaria.

E' altresì necessario l'accatastamento del posto auto.

Il costo per la presentazione di atto di aggiornamento DOCFA e pregeio per il posto auto, comprensivo di eventuale redazione Elaborato planimetrico del fabbricato (se richiesto dall'UTE), è quantificabile in circa € **2.000,00** (oneri fiscali compresi).

• ***Rispondenza formale dei dati indicati***

Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di provenienza i dati identificativi degli esecutati, ...OMISSIS..., sono correttamente indicati.

❖ **QUESITO 4: Ricostruzione dei passaggi di proprietà**

✓ ***Esame della certificazione ipotecaria e catastale***

Nel fascicolo è presente la relazione notarile che certifica ai passaggi di proprietà che si estendono all'ultimo atto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Per completezza tale **documentazione è stata integrata con l'ispezione ipotecaria a nome di ...OMISSIS... (all. 4a), e ...OMISSIS... (all. 4b) e con i seguenti atti:**

• **30/11/2010**

Atto di compravendita a rogito del notaio RAFFAELE ORSI Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 102244 – con cui ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, acquistano l'immobile da ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile censito al Foglio 54 Particella 760 Subalterno 16.

Trascrizione nn. 53175/35942 del 15/12/2010 (all. 4c,d-atto+nota)

Tale data non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, i precedenti atti sono i seguenti:

• **19/06/2009**

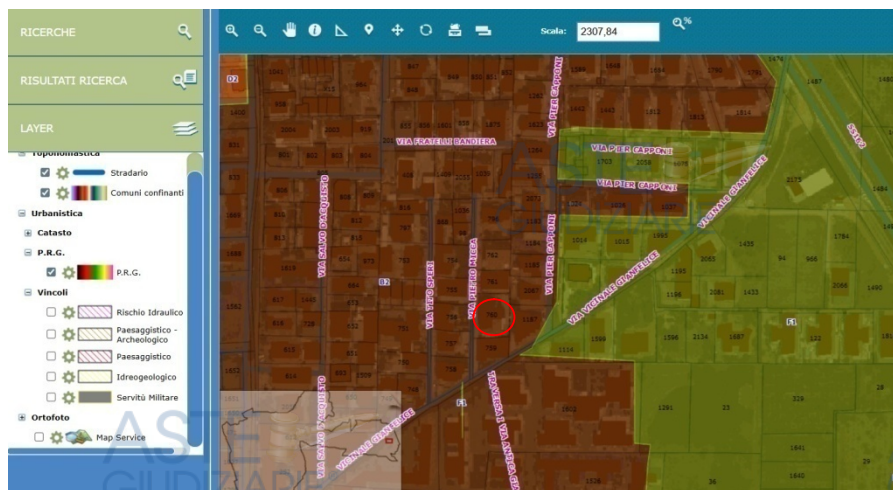
atto di donazione accettata del Notaio Improta Filippo repertorio n. 93656/13946 da ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei

9(all. 4e-nota)

[illegible]

abitazioni, SCIA del 25/11/2016, presentata dai debitori, per modifiche negli spazi interni all'appartamento.

- **Rispondenza degli immobili agli atti autorizzativi:** l'immobile è difforme dai titoli edilizi per la presenza di piccole difformità planimetriche e per la presenza di due ampliamenti volumetrici realizzati sui terrazzi: La chiusura completa del terrazzo ad est e la realizzazione di un bagno con ripostiglio nell'angolo nord-ovest.



- **Sanabilità e relativi costi:**

Sulla scorta del PRG riportato sul sito del Comune di Giugliano, l'immobile ricade in zona **B2-di completamento di primo grado**, che prevede un'altezza massima di 3 piani fuori terra con un indice di fabbricabilità pari a 3.05. Essendo già il sottotetto il quarto livello fuori terra ed essendo stato già oggetto di condono edilizio, per le difformità riscontrate, a parere della scrivente **non possono ottenersi ulteriori sanatorie.**

Il costo per la demolizione degli ampliamenti ed il ripristino dello stato dei luoghi, comprensivo di SCIA con progetto di demolizione e piccole variazioni interne, a firma di un tecnico abilitato, ed oneri per lo smaltimento è quantificabile in € **€ 5.000,00.**

- **Esistenza di dichiarazione di agibilità ed APE:**

L'immobile è privo di Agibilità, è possibile presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), a cura di un tecnico che certifichi le condizioni

di conformità, igienicità, salubrità e di sicurezza dell'immobile, allegando i seguenti documenti:

- ✓ Accatastamento
- ✓ Certificazioni degli impianti;
- ✓ Certificato di collaudo statico;
- ✓ Dichiarazioni del tecnico in tema di barriere architettoniche, di igienicità e salubrità degli ambienti, di isolamento termico ed acustico.

Allo stato attuale la somma per tale richiesta, potrebbe essere di circa € **3.000,00** escluse le certificazioni degli impianti.

L'immobile non ha attestato di prestazione energetica (APE), il costo per la redazione, a cura di un tecnico abilitato è stimabile in € **500,00**

❖ **QUESITO 6: Stato di possesso dell'immobile**

Il giorno **22/10/2025**, unitamente al custode, avv. Teresa Basso è stato eseguito l'accesso all'immobile e sui luoghi abbiamo constatato la presenza degli esecutati, Sigg. ...OMISSIS..., che vi risiedono con la loro famiglia (*all.6 b - certificato contestuale di residenza e stato di famiglia*).

❖ **QUESITO 7: Vincoli ed Oneri giuridici gravanti sul bene**

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

- a. Attraverso le ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori non sono emerse altre procedure esecutive in atto (*all. 4a e 4b*).
- b. Non ci sono trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati
- c. Non risultano trascritti altri atti di disposizione del bene in favore di terzi.
- d. Nell'immobile esiste un condominio gestito dallo studio ...OMISSIS..., che ha inviato regolamento di condominio e tabelle (*all.9*)
- e. vincolo a favore del comune di Giugliano in Campania, costituito con atto unilaterale di cui agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n.10, relativa a condono edilizio ai sensi dell'articolo 34 della legge 28 febbraio 1985 n.47, ricevuto da me notaio in data 5 luglio 2007 repertorio n.88090/10739, registrato presso l'agenzia delle entrate - ufficio circoscrizionale di Napoli 3 - il 10 luglio

2007 al n.7503/1t e trascritto presso l'agenzia del territorio - ufficio provinciale di Napoli, servizio di pubblicit  immobiliare, circoscrizione di Napoli 2 - in data 10 luglio 2007 ai nn.50073/24724. L'atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio impone che per i successivi 20 anni (fino al 10/07/2027) l'immobile venga alienato ad un canone calmierato il prezzo di cessione massimo degli alloggi, e' quello ricavato dal prodotto della superficie convenzionale con il costo di produzione (1.392/78) riferito all' epoca dell'abuso, con l'aggiornamento dell'istat ed ammontava (all'epoca di imposizione del vincolo -10/07/2007-): - per il sub.16 ad euro 59.685,48 (*all.4i*). Tale importo, opportunamente rivalutato, sar  confrontato con il prezzo di stima determinato con il metodo comparativo.

f. Non ci sono imposizioni di vincoli storico-artistici sull'area su cui sorge il fabbricato.

• **Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura:**

a. Iscrizioni (*all.4a,b-certificazioni ipotecarie allegate*):

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo** fondiario stipulato dal notaio Raffaele Orsi il 30/11/2010 Rep. N.102245/62135, in favore di Barclays Bank Plc con sede in Milano C.F. 80123490155 **contro ...OMISSIS...nella misura di   ciascuno della piena propriet **, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

Iscrizione n. 53176/10290 del 07/12/2010

b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** trascritto il **18/06/2025 ai nn. 30742/23641** in favore di Miltonia Mortgage Finance S.r.l. con sede in Milano C.F. 12936690960 **contro ...OMISSIS...** (pignoramento in oggetto).

c. Difformit  urbanistico-edilizie

- L'immobile   difforme in ordine alla presenza di ampliamenti sui terrazzi
Costo per Scia demolizione e sanatoria opere interne..... **  5.000,00**
- Segnalazione Certificata di Agibilit  (escluse certificazioni degli impianti)
..... **  3.000,00**
- APE **  500,00**

SOMMANO   8.500,00

Tali costi saranno detratti dal prezzo a base d'asta.

○ **Difformità catastali**

- Presentazione di Atti di aggiornamento catastale per variazioni planimetriche e elaborato planimetrico, nonché censimento del posto auto€ **2.000,00**

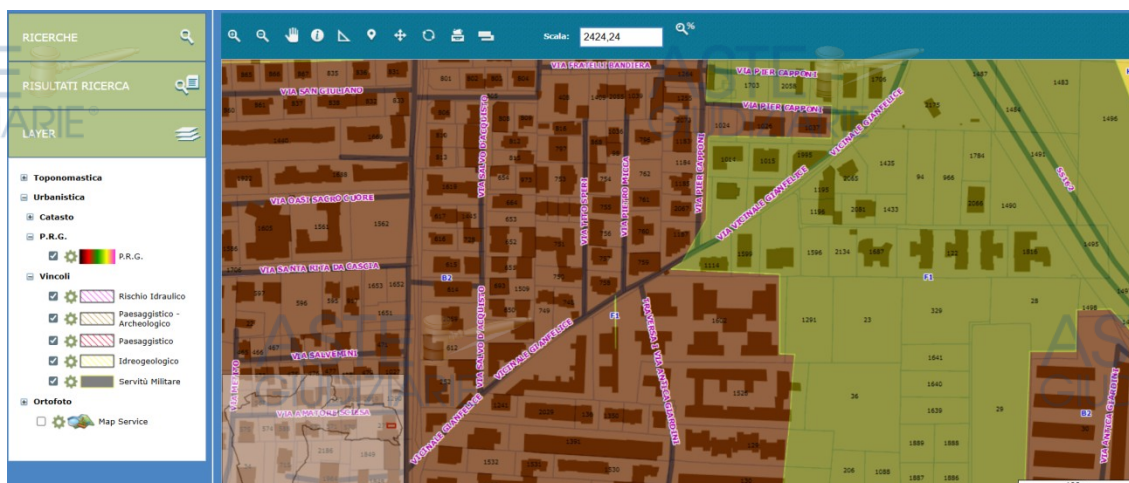
Tale costo sarà detratto dal prezzo a base d'asta.

❖ **QUESITO 8: Verifica di vincoli demaniali**

Come verificato presso l'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Giugliano in Campania (NA) **gli immobili non ricadono su suolo demaniale**, né appartengono al patrimonio indisponibile del Comune.

❖ **QUESITO 9: Verifica di pesi ed oneri di altro tipo**

Come verificato presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania e presso l'ex Agenzia del Territorio, la zona non ricade in area soggetta ad usi civici (*all. 8*). Attraverso il portale del SIT del Comune di Giugliano in Campania <http://sitav.comune.giugliano.na.it/MainForm.aspx> si evince che l'area, non ricade in aree di interesse archeologico né in zona sottoposta a vincolo ambientale.



❖ **QUESITO 10: Spese di gestione dell'immobile ed oneri condominiali (all.9)**

L'amministratore di condominio è il Sig. ...OMISSIS..., che contattato ha precisato che:

- La spesa condominiale mensile ammonta ad € 70,00.

- Ci sono oneri condominiali arretrati pari ad € **1.541,05** (*all.9c*)
- Il condominio non ha procedimenti giudiziari in corso
- L'ascensore è in uso esclusivo al terzo piano (*all.9f-stralcio contratto*) in comune con il sub. 15. Il costo annuo di gestione, per la quota di competenza, è di € 500,00.

Sono allegati alla relazione Regolamento di condominio (*all.9b*) e stralcio tabelle millesimali (*all.9d*).

❖ **QUESITO 11: Valutazione dei beni**

Diritti reali pignorati:

Piena ed intera proprietà, in ragione di ½ ciascuno, in regime di separazione di beni, in ditta ...OMISSIS..., del seguente immobile pignorato costituente un UNICO lotto di vendita:

NCEU del Comune di Giugliano in Campania F.54, p.lla 760

- **Sub. 16, Cat. A/2, classe 6, vani 4, sup.cat. 95 mq, rendita € 340,86**

costituente **un lotto UNICO di vendita**.

1. Metodo di stima utilizzato

Secondo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione Internazionale ed Europei (IVS -EVS), nonché le linee guida redatte da ABI e Tecnoborsa preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione di valore di mercato che è *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è possibile utilizzare vari metodi tra cui: metodo di stima sintetico, detto anche **metodo del confronto** che si basa sulla comparazione di beni di prezzo noto, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene da stimare, ipotizzando il principio della permanenza delle condizioni.

In caso di immobili in grado di erogare un reddito, particolarmente indicato è il metodo finanziario o di **capitalizzazione del reddito**; il **metodo dei costi**, infine, si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per vetustà ed obsolescenza.

Per la stima in oggetto ho ritenuto opportuno applicare il primo criterio, il secondo, trattandosi di appartamento e non di locale commerciale, peraltro in una zona con scarsa domanda, non offre una congrua rendita, il terzo metodo, nel caso in esame non è attuabile in virtù della crisi che interessa al momento il mercato delle nuove costruzioni, infatti in zona vi sono molti appartamenti nuovi invenduti, quindi non si hanno idonei parametri di confronto dei costi del suolo.

Metodo Comparativo (Market Approach)

Tale metodo consente di confrontare dati immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ossia devono possedere gli stessi indicatori economico-estimativi. Camere di commercio, Istituti Bancari, grosse società immobiliari pubblicano periodicamente valori modali di cui entrano in possesso, tuttavia per le grandi città e soprattutto per immobili a destinazione abitativa sono facilmente reperibili anche on line, mentre per i piccoli centri l'unica fonte disponibile è costituita dai mediatori locali e dalla **banca dati dell'Agenzia delle Entrate**, infatti essa pur non avendo finalità commerciali, è nata con lo scopo di effettuare una revisione degli estimi catastali, dispone quindi di un ufficio che raccoglie tutti i dati sulle compravendite immobiliari le elabora, e determina le tariffe per mq attuali. Tali valori vanno naturalmente adeguati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, cioè posizionali, manutentive ed urbanistico/giuridiche.

Le fonti disponibili di riferimento per la presente stima sono stati quindi: il sito www.immobiliare.it, che raccoglie gli annunci di mediatori locali e di privati e la **banca dati dell'Agenzia delle Entrate**.

Sul sito menzionato sono stati estratti alcuni dati relativi a appartamenti e mansarde, aventi caratteristiche simili, ubicati nella zona Monaci, Giardini, Oasi Sacro Cuore (*All.ti 7b,c,d,e - Quotazioni dal sito www.Immobiliare.it*).

Le ultime tariffe disponibili dell'agenzia delle Entrate si riferiscono al 1° semestre del 2025 e per il Comune di Giugliano in Campania, zona Centrale/Centro Settentrionale: Zona Monaci, Via Frezza, Via Verdi, Tratto Centrale Via Oasi Sacro

Cuore, Via Spazzilli, per abitazioni di tipo civile, in uno stato conservativo normale, vengono riportati i seguenti valori di mercato (*All.to 7a -Banca dati Quotazioni immobiliari*):

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO SETTENTRIONALE; ZONA MONACI VIA FREZZA, VIA VERDI, TRATTO CENTRALE VIA OASI SACRO CUORE, VIA SPAZZILLI

Codice di zona: B4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	NORMALE	680	1050	L	2,8	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

$$1100 \text{ €/mq} < V_1 < 1.700 \text{ €/mq.}$$

Rif. Allegato	Sup. commerciale	Prezzo di vendita	Caratteristiche	Costo al mq
7b	170 mq	€ 175.000	Via Fratelli bandiera Mansarda zona Oasi Sacro Cuore	1.029 €/mq
7c	95 mq	€ 162.000	Appartamento zona Oasi Sacro Cuore	1.705 €/mq
7d	100 mq	€ 160.000	Mansarda Via Pier Capponi zona Oasi Sacro Cuore/Giardini	1.600 €/mq
7e	75 mq	€ 118.000	Via Madonnella zona Oasi Sacro Cuore/Giardini	1.573 €/mq

Dalla comparazione dei dati relativi ad abitazioni in vendita sul sito www.immobiliare.it si ricava un valore compreso tra:

$$1.029 \text{ €/mq} < V_2 < 1.705 \text{ €/mq}$$

I valori emersi dagli immobili in vendita in zona sono in linea con i valori delle quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Il nostro immobile ha caratteristiche conservative discrete, con finiture medio-basse, è una mansarda, quindi ritengo si possa partire da un **valore modale medio-basso pari ad € 1.100/mq.**

Valore al mq: € 1.100 ,00

Superficie commerciale arrotondata: 105 mq

Valore Totale Diritto Espropriato (100%) - 105,00 mq - pari ad € 115.500,00

2. Calcolo del valore finale di stima

V = € 115.500,00

al quale andrò ad apportare i dovuti adeguamenti.

• Stato d'uso e manutenzione:

I fattori che influenzano le caratteristiche di una unità immobiliare sono generalmente: taglio, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali (affaccio, luminosità, panoramicità, dotazioni condominiali ecc.), qualità distributiva degli ambienti.

Nel caso in esame, l'immobile presenta un taglio medio, le camere da letto sono 2, è utilizzabile da una famiglia con 4 componenti.

In relazione allo stato di manutenzione, si presenta in discrete condizioni sia dal punto di vista impiantistico che delle finiture, e necessita di manutenzione sia interna che esterna, inoltre i lavori necessari all'eliminazione degli abusi edilizi, vanno ad inficiare l'attuale fruibilità dell'appartamento.

Anche esternamente il fabbricato necessita di manutenzione.

Le caratteristiche posizionali in relazione alla zona (caratteristiche estrinseche), sono buone, il fabbricato, si trova in una zona centrale di Giugliano, poco distante dall'Asse Mediano che la collega all'hinterland casertano e napoletano.

Nelle vicinanze ci sono attività commerciali e servizi di prossimità.

La presenza del posto auto esclusivo e dell'ascensore al piano sono valori aggiunti all'immobile.

L'appartamento è ad un piano alto, esposto a nord-est-ovest, gli ambienti sono luminosi ed ariosi anche perché gli altri edifici nei dintorni si fermano a 2-3 piani.

Analizzando, quindi, lo stato generale del fabbricato, in relazione alla stima iniziale, considerando le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche credo sia necessario apportare i dovuti adeguamenti:

Caratteristiche ambientali K₁	Ottime K=1.05	Buone K=1	Medioci K=0.90	Scadenti K=0.80
Caratteristiche posizionali K₂ (servizi, commercio, trasporti..)	Ottime Entro 300 m K=1.05	Buone Entro 1000 m K=1	Medioci Entro 3000 m K=0.90	Pessime Oltre 3000 m K=0.80
Caratteristiche dell'immobile K₃ (stato generale, posto auto, ascensore)	Di Lusso K= 1.15	Di pregio K= 1.05	Normali K=1	Economiche K=0.80
Stato di manutenzione K₄	Ottimo K= 1.05	Normale K=1	Sufficiente K=0.90	Mediocre K= 0.80

$$V_s = V \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = € 115.500 \times 1 \times 1.05 \times 1 \times 0.80 = € 97.020,00$$

Decurtazione in relazione allo stato d'uso e manutenzione € 18.480,00

- Spese per **regolarizzazione urbanistica** (detratte dal prezzo a base d'asta):

Demolizioni+Certificazioni+APE € **8.500,00**

- **Spese per regolarizzazione catastale :€ 1.500,00**

- **Stato di Possesso:**

L'immobile è occupato dagli esecutati.

- **Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:**

L'atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio impone che per i successivi 20 anni (fino al 10/07/2027) l'immobile venga alienato ad un canone calmierato, per il sub.16 tale importo è stato determinato dal Comune di Giugliano in Campania in euro 59.685,48 il 10/07/2007 (*all.4i*). La rivalutazione di tale importo ad oggi, è pari ad € **101.764,87** (*all.7f*) che è inferiore al valore di stima V_s .

$$V_{\text{rivalut.}} > V_s$$

$$€ 101.764,87 > € 97.020,00$$

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

- L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova al momento del rilascio e l'acquirente non può rivalersi per vizi e mancanza di qualità, anche perché potrebbe trascorrere del tempo tra la stima e l'aggiudicazione e le condizioni dell'immobile potrebbero variare;
- La presentazione delle offerte potrebbe avvenire mediante rilanci in sede di gara, ciò rende più difficoltosa l'aggiudicazione dell'immobile;

Adeguamento in relazione alla vendita forzata -10%€ 9.702,00

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni

	Valore	Decurtazioni
Valore di stima	€ 115.500,00	
Adeguamento stato d'uso e manutenzione		€ 18.480,00
Spese per demolizione+SCA+APE		€ 8.500,00
Spese per regolarizzazione catastale		€ 2.000,00
Oneri condominiali arretrati		€ 1.541,05
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura		Il valore determinato è inferiore al quello determinato dal Comune di Giugliano
Adeguamento in relazione alla vendita forzata		€ 9.702,00
SOMMANO	€ 115.500,00	€ 40.223,05
VALORE FINALE DEL BENE	€ 75.276,95	

v = VALORE FINALE ARROTONDATO= € 75.000,00

❖ QUESITO 12: Valutazione della quota indivisa

Tale ipotesi non ricorre, è pignorato l'intero immobile per la quota di ½ ciascuno.

❖ QUESITO 13: Certificazioni Anagrafe e stato civile

Gli esecutati, Sig. ...OMISSIS..., che risiedono nell'immobile oggetto di stima con la loro famiglia (*all.6 b - certificato contestuale di residenza e stato di famiglia*).

I Sigg. ...OMISSIS...sono coniugati dal 16/12/2010 in regime di separazione dei beni, il certificato di matrimonio è allegato agli atti della procedura (*all.6a*).

❖ QUESITO 14: Schema Sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di un **Appartamento**, ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in Via Pietro Micca n. 8, Piano 3, int.11. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due terrazze; Ci sono inoltre, una zona pranzo ricavata sul terrazzo a est e un secondo bagno con ripostiglio ricavati sul terrazzo a nord, senza titolo edilizio. Completa la soluzione posto auto nel cortile interno. L'appartamento è servito da ascensore in comproprietà con l'altro immobile del terzo piano.

L'immobile confina con: cortile interno a nord e ovest, vano scala a sud, Via Pietro Micca ad est. Gli immobili sono censiti nel N.C.E.U. del **Comune di Giugliano in Campania (NA)** al **foglio 54, p.lla 760, Sub. 16**, Cat. A/2, classe 6, vani 4, interno 11, Piano 3°, sup. cat.95 mq, rendita € 340,86.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a variazioni nella distribuzione interna ed alla mancanza della scheda catastale relativa al posto auto.

Vi sono Concessione Edilizia n. 269/90, Concessione edilizia in Sanatoria n. 21917/1/SAN/95 del 23/07/2007 ai sensi della L.724/94 Prot. 21927, per la trasformazione del sottotetto in due abitazioni, SCIA del 25/11/2016 per modifiche negli spazi interni all'appartamento, a cui è difforme lo stato dei luoghi per la chiusura di spazi sui terrazzi. Per tali abusi non può ottenersi sanatoria. Non è stato emesso ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 75.000,00

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti è pari ad **€ 75.000,00.**

Alla presente relazione sono allegati i documenti **analiticamente elencati nel sommario, inoltre:**

- Rilievo fotografico;
- Allegati alla relazione.

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, mi pongo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Caserta, 13/11/2025

l'Esperto

arch. Eleonora Testa