



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA



PROCEDIMENTO N. 676/2018 R.G.E.



... OMISSIS ...
CONTRO
... OMISSIS ...



RELAZIONE DI STIMA



S. Maria C.V. li 30/03/2022



L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero



Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Caserta, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Premessa.

In data 17/05/2021 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura n. 676/2018 R.G.E., incardinata da ... Omissis ... contro ... Omissis ..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 03/05/2022, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza è il giorno 03/04/2022.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Aristodemo Bosco.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 03/12/2018 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 18/12/2018, Registro Generale n. 56345 e Registro Particolare n. 43310 (All. 4 – nota 1). Il pignoramento risulta trascritto a favore di ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

Intera proprietà dei seguenti cespiti siti in Giugliano in Campania (NA):

1. Appartamento alla Via Benedetto Croce n. 12/B, riportato al NCEU di suddetto Comune, al foglio 63, p.lla 827, sub. 1,
2. Appartamento alla Via della Torre n. 56, riportato al NCEU di suddetto Comune, al foglio 54, p.lla 2015, sub. 13,
3. Appartamento alla Via della Torre n. 56, riportato al NCEU di suddetto Comune, al foglio 54, p.lla 2015, sub. 14.

In data 26/11/2019 il GE emetteva decreto di stralcio e successiva ordinanza di riunione per i beni sopra elencati ai nn. 2 e 3, già precedentemente oggetto di altro pignoramento, per cui lo scrivente proseguiva le operazioni peritali per il solo immobile elencato al n. 1.

Previo accordi con il Custode nominato, il giorno 21/10/2021 alle ore 16:00 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso gli immobili pignorati. Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza unitamente al custode giudiziario e, in tale circostanza, si

riveniva la presenza del debitore ... Omissis ..., il quale, prestando ampia collaborazione, consentiva l'accesso e l'esecuzione di un rilievo piano altimetrico e fotografico dell'immobile, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode giudiziario. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 17:20.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo, e riportato nell'allegato 1.

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria nei termini previsti dal mandato il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento: in particolare l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di donazione stipulato in data 20/12/1989 (Allegato 4).

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.I. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai diritti di **piena ed intera proprietà** di:

- **Appartamento** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Benedetto Croce, I Traversa n.12/B, sito al piano terra/rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza, censito nel catasto urbano di suddetto comune al **foglio 63, p.lla 827, sub. 1**, cat. A/5, cl. 6, vani 7,5, R.C. € 406,71.

Si precisa che i restanti due beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto di decreto di stralcio emesso dal G.E. in data 26/11/2019.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti in un unico lotto per la vendita, in quanto privi di possibilità di comoda suddivisione.

I beni in argomento, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella **piena ed intera proprietà** di un appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla Via Benedetto Croce, I traversa n. 12/B, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su tre livelli fuori terra.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano terra rialzato, privo di numero interno, ed è identificato al NCEU di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lla 827, sub. 1.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dal debitore, in forza dell'atto di donazione del 20/12/1989 (Allegato 4) per notaio Mario Colella, mediante il quale il sig. ... Omissis ... acquisiva la piena ed intera proprietà dell'appartamento sopra descritto.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione dell'immobile pignorato.

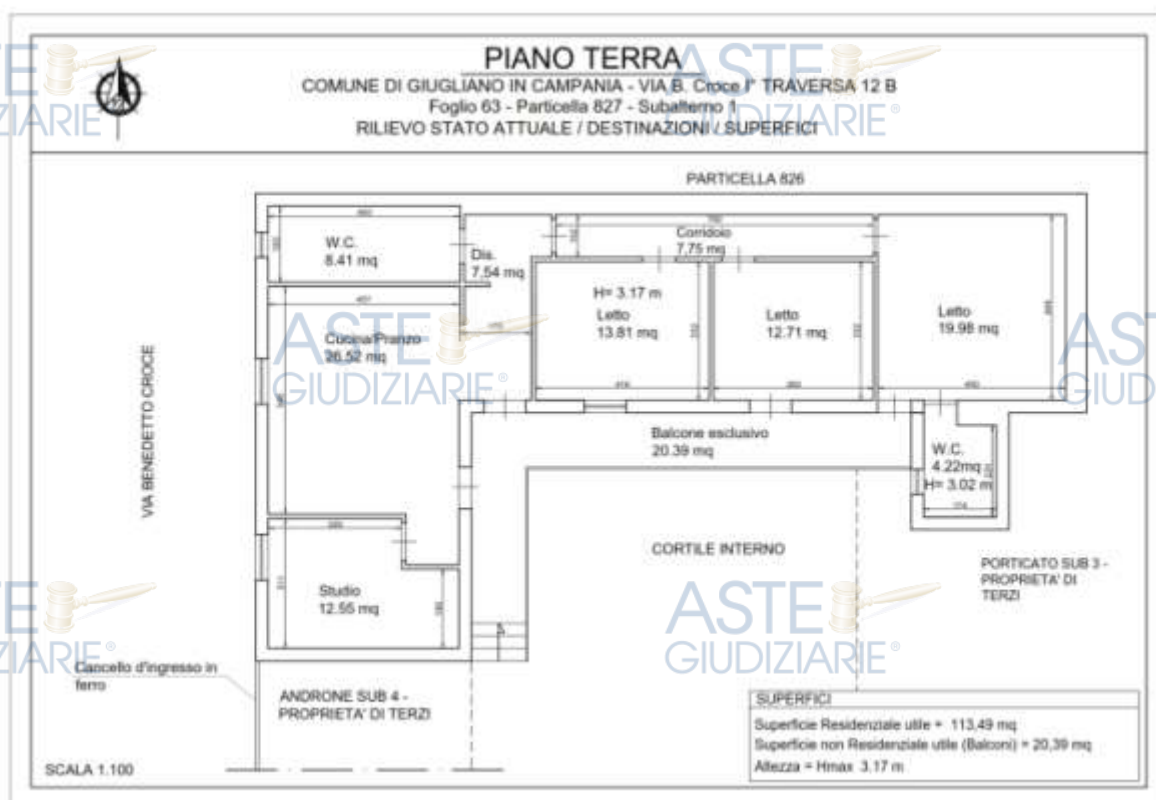
LOTTO UNICO: Diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Benedetto Croce, I traversa n. 12/B, posto al piano terra/rialzato, confina con fabbricato distinto come particella 826 del foglio 63 a Nord, con porticato sub. 3 a Est, con cortile interno sub 3 e androne sub. 4 a Sud, con prima traversa di Via Benedetto Croce Ovest; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lla 827 sub. 1, cat. A/5, cl. 6, vani 7,5.

b) QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni costituenti il neoformato lotto di vendita consistono in un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra/rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Benedetto Croce, I traversa n. 12/B.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra/rialzato, privo di numero interno, ed è composto da soggiorno con angolo cottura di mq. 26,52, studio di mq. 12,55, disimpegno di mq. 7,54, corridoio di mq. 7,75, tre camere da letto rispettivamente di mq. 19,98, mq. 13,81 e di mq. 12,71, due bagni di mq. 8,41 e mq. 3,02. Vi è, inoltre, un balcone per una superficie complessiva di mq. 20,39.

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO



L'ingresso all'unità immobiliare avviene attraverso il balcone, raggiungibile dal cortile del fabbricato per mezzo di una breve rampa di scale composta di tre gradini. L'appartamento è munito di più ingressi, tutti attraverso il balcone; difatti vi è un ingresso diretto nella cucina/pranzo, uno nel disimpegno ed uno in una camera da letto. Il vano soggiorno dell'appartamento è dotato di angolo cottura, alla sinistra del quale vi è il vano studio, mentre sul lato destro vi è un disimpegno che permette l'accesso da un lato ad un bagno e dall'altro al corridoio; il predetto corridoio disimpegna la zona notte ove sono ubicate le tre camere da letto nonché un secondo bagno avente ingresso da una di esse.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 3,17. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 113,49, oltre a mq. 20,39 di balconi.

L'accesso all'appartamento, attualmente, avviene dalla Via Benedetto Croce, per mezzo di un cancello automatico in ferro contraddistinto con il civico n. 12/B che immette in un androne, che a sua volta immette nell'area cortilizia e, come precedentemente descritto, da questa, poi, si accede all'immobile pignorato.

Occorre evidenziare che l'androne non ha natura pertinenziale, ovvero risulta essere di proprietà esclusiva dei sig.ri ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ... tutti proprietari esclusivi per la quota di 1/3 ciascuno, come risulta dall'atto di donazione per Notaio Mario Colella del 20/12/1989 rep. 7361, trascritto in data 17/01/1990 ai nn. 2235/2674 (Allegato 4 - Nota 2). Il predetto cespite è dotato di autonomo identificativo catastale (Allegato 5 – Visure catastali), ovvero:

- Androne - fg. 63, p.lla 827, sub 4, cat. C/2, mq 40, Rendita € 78,50;

detto immobile, non è stato oggetto del pignoramento immobiliare nella presente procedura. Pertanto, la quota di proprietà posseduta dall'esecutato sull'androne non sarà oggetto del decreto di Trasferimento unitamente all'appartamento.

Questa circostanza costringe il futuro aggiudicatario a dover sostenere ulteriori costi per poter acquisire il diritto d'uso dell'androne, al fine di usufruire di un comodo accesso all'appartamento che, tra l'altro, rappresenta anche l'unica possibilità. Pertanto, dovrà acquisire o la quota di comproprietà attualmente posseduta dal sig. ... Omissis ... o, in alternativa, ottenere una servitù di passaggio che, benché spettante per legge, comunque deve essere formalmente acquisita.

I costi che il futuro aggiudicatario dovrà sostenere per le acquisizioni sopra citate si stimano in € 5.000,00 circa, che saranno detratti dal valore finale di stima.

SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA



Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale del fabbricato in oggetto si ottiene da:

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili dell'appartamento e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
Totale mq 117,89
2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:
Totale mq 11,79
3. 25% delle superfici a balcone:
Balcone (20,39 x 0,25)..... mq 5,10

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'immobile risulta pari a **mq. 134,78.**



Esposizione. L'appartamento ha affacci sui lati Sud ed Ovest, il primo prospiciente il cortile del fabbricato e il secondo sulla strada (traversa di Via B. Croce). Tutti i vani, ad eccezione del corridoio, sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione è definibile buona, in considerazione della presenza dell'aggetto sul lato Sud e in relazione anche alla distanza adeguata dagli edifici adiacenti.

Dotazioni condominiali e aree comuni: Gli immobili oggetto di pignoramento sono parte di un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra.

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento non è costituito in condominio ma, ai sensi dell'art. 1117 c.c. sono da considerarsi comuni il cortile interno, le parti strutturali dell'edificio, le parti degli impianti esterne all'appartamento che costituiscono il collegamento tra gli impianti interni dell'abitazione e le reti pubbliche presenti lungo il tracciato viario.

In merito al cortile comune, dalla lettura dell'atto di provenienza e della relativa nota di trascrizione, si evince che anche questo, unitamente al porticato retrostante, sembra essere di esclusiva proprietà dei sig.ri ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ... per la quota di 1/3 ciascuno. Da una attenta lettura dell'atto di provenienza, si ritiene, al contrario, che il cortile abbia natura pertinenziale e non di proprietà esclusiva, infatti dalla descrizione riportata con i confini si

legge: *“Quota di un terzo di porticato e cortile annesso alla via B. Croce 12. Confini: stesso donatario, est ... Omissis ..., sud Cassa scala, ovest cortile interno.”*. Da tale descrizione emerge chiaramente che il cortile non è di proprietà esclusiva, in quanto elemento di confine del bene descritto. Laddove fosse parte integrante del porticato, il confine ad ovest doveva essere l'androne. Altra circostanza da tener presente è quella che si evince dalle risultanze catastali dove, in realtà, chi gode di autonomo identificativo è solo il porticato, chiaramente definito sia dalla planimetria catastale che dalla visura (Allegato 5) - Porticato - fg. 63, p.lla 827, sub 3, cat, C/2, mq 49, Rendita € 96,16;

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

Il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stato edificato negli anni 1967-70 con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento.

L'appartamento in oggetto ha pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio, le pareti, invece, sono intonacate e in parte tinteggiate e in parte ricoperte da carta da parati con diversa grafica e cromature. Le pareti retrostanti la zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco con finitura lucida; i bagni hanno rivestimento in ceramica sulle pareti, a tutt'altezza, e a pavimento, anch'essi con finitura lucida, di diversi colori. Il rilievo fotografico rappresenta in maniera esaustiva le finiture dell'appartamento, che sembrano essere di recente realizzazione ed in ottimo stato di conservazione.

BAGNO ZONA GIORNO



Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con impiallacciatura noce di buona fattura; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane a battente in ferro. L'ingresso principale all'appartamento, che immette nel disimpegno, avviene per mezzo di una porta in legno sprovvista di serratura di sicurezza; gli altri due ingressi sono sbarrati da porte in alluminio protette con avvolgibile in pvc.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire ottime, considerato che le finiture descritte sono state poste in opera a seguito di una recente ristrutturazione.

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato appurato che l'intero fabbricato di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in condizioni manutentive complessive che possono essere definite più che buone.

UNA CAMERA DA LETTO



Impianti. Gli impianti interni dell'appartamento sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda ed impianto di scarico acque reflue.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, sottoposto a rifacimento in occasione di una recente ristrutturazione e, da quanto si è potuto appurare, conforme alla norma vigenti in materia.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue ha scarico in fossa biologica collegata alla pubblica fogna.

L'impianto termico non è presente, sicché il riscaldamento viene assicurato da condizionatori di tipo split installati a parete, utilizzati anche per il raffrescamento estivo. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler ad alimentazione elettrica installati nei bagni.

SECONDA CAMERA DA LETTO



Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Gli immobili pignorati sono ubicati in zona centrale del Comune di Giugliano in Campania, posta immediatamente a Ovest rispetto al centro storico, caratterizzata da una edificazione costituita principalmente da fabbricati unifamiliari e condomini con presenza di alcune attività commerciali.

La strada in cui sono ubicati gli immobili pignorati si trova a circa 100 metri dal Corso Campano, che costituisce la principale arteria cittadina che attraversa il centro urbano in direzione Est-Ovest.

Il comune di Giugliano in Campania, situato a nord-ovest del capoluogo di provincia, dista circa 10 km dallo stesso ed è servito dalla superstrada comunemente denominata "Asse Mediano" e dalla S.P. 1 che lo collega al tracciato dell'autostrada A1 Milano-Napoli.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'**Attestato di prestazione Energetico dell'unità immobiliare.**

IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'APPARTAMENTO PIGNORATO



L'APPARTAMENTO VISTO DAL CORTILE INTERNO DEL FABBRICATO



c) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi dati sono quelli già indicati nei punti precedenti.

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, e coincidono anche con quelli attualmente riportati in catasto.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento ai beni pignorati.

I dati attuali derivano da variazione del 02/08/2013 protocollo n. NA0374170, in atti dal 02/08/2013, per bonifica di identificativo catastale (n. 90032.1/2013).

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 02/08/2013 l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- Foglio 63A, particella 827 sub. 1 graffata alla particella 1197.

Le voltture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta al debitore ... Omissis ... per i diritti di 1000/1000 di proprietà dal 20/12/1989 ad oggi;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 20/12/1989 erano in ditta ... Omissis ... e ... Omissis ... per i diritti di 500/1000 di proprietà ciascuno.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insistono i beni pignorati è così identificata:

- foglio 63, part.IIa 827, ente urbano, senza intestazione trattandosi di ente urbano.

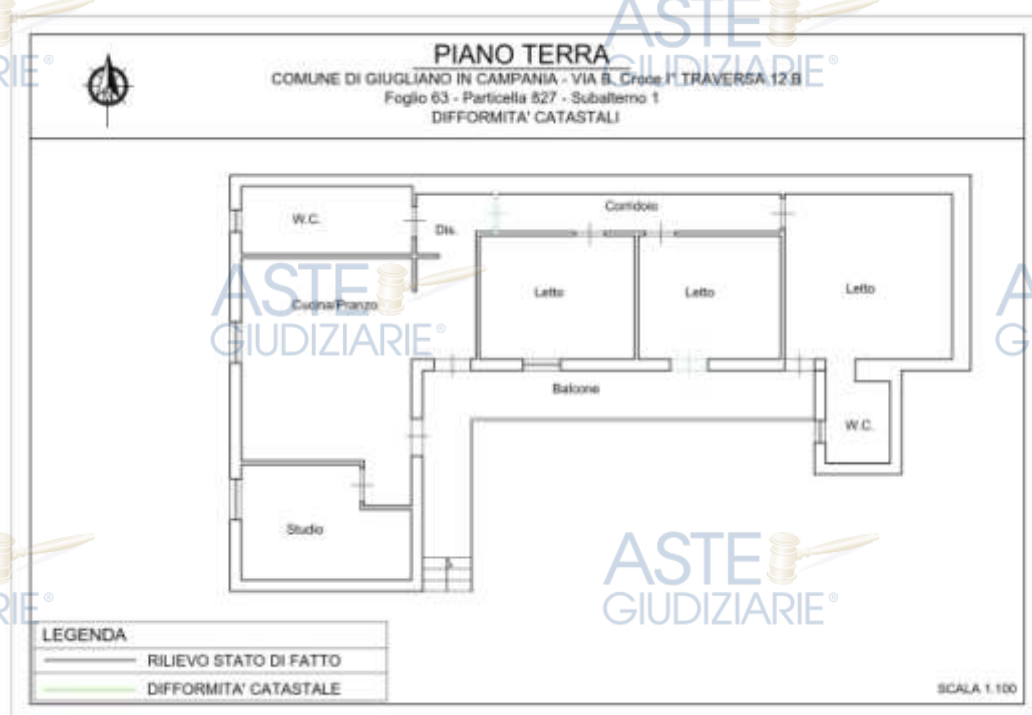
Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti difformità:

- minime variazioni della distribuzione degli spazi interni.

In definitiva le difformità riscontrate risultano ininfluenti sia dal punto di vista catastale che urbanistico, come mostra la planimetria difformità che segue.

DIFFORMITA' CATASTALI



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Benedetto Croce Prima traversa n. 12/B; è posto al piano terra/rialzato privo di numero interno; è composto da salone con angolo cottura, studio, disimpegno, corridoio, tre camere da letto, due bagni; **confina** con fabbricato distinto con particella 826 del foglio 63 a Nord, con porticato sub. 3 a Est, con cortile interno sub 3 e androne sub. 4 a Sud, con prima traversa di Via B. Croce Ovest; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 63, p.lla 827 sub. 1**, cat. A/5, vani 7,5; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale. L'immobile è privo del diritto pertinenziale sull'androne, in quanto di esclusiva proprietà di terzi, pertanto il futuro aggiudicatario dovrà acquisirne l'uso dell'androne, dovuto per legge, per accedere all'immobile pignorato. Vi è Licenza Edilizia n. 646 del 06/06/1967, la cui copia non è stata rilasciata dall'ufficio tecnico comunale, per cui non è stato possibile verificare eventuali difformità dell'attuale stato dei luoghi.

PREZZO BASE: € 137.000,00 (Euro Centotrentasettemilamila/00)

e) QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – sezione pubblicità immobiliare (di Napoli 2 (Allegato 4).

Si è acquisito l'atto di provenienza dell'unità immobiliare in capo al debitore esecutato:

1. Atto di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà del debitore ... Omissis ... con atto di donazione rogato dal Notaio Mario Colella di Casoria (NA) del 20/12/1989, Rep. N. 7361, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 17/01/1990 ai nn. 2674/2235, con il quale i coniugi ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., donavano al proprio figlio ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., il diritto di piena ed intera proprietà, tra maggiore consistenza, dell'immobile in Giugliano in Campania alla Via Benedetto Croce n. 12, e precisamente dell'appartamento per civile abitazione posto al piano terra della consistenza di sette vani e mezzo catastali, riportato in Catasto Fabbricati all'epoca al fg. 63A, p.lla 827 sub.1 graffato alla p.lla 1197 (Allegato 4 – nota 2).

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

Altri intestatari nel ventennio

Dal 20/12/1989 ad oggi i beni sono in ditta ... Omissis ..., proprietà per 1/1;

dal 27/11/1966 al 20/12/1989 i beni oggetto di pignoramento erano in ditta ... Omissis ... e ...

Omissis ..., proprietà per ½ ciascuno.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali risulta la continuità degli intestatari nel ventennio.

f) QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Lo scrivente ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania due richieste tendenti ad acquisire copia del titolo abilitativo edilizio rilasciato per l'edificazione del fabbricato di cui l'appartamento pignorato fa parte, e precisamente:

- Istanza del 23/09/2021, prot. n. 63064;
- Istanza del 08/03/2022, prot. n. 26435.

Nonostante lo scrivente abbia sollecitato telefonicamente e di persona (con le limitazioni imposte dalla pandemia), oltre che per iscritto con la seconda istanza elencata, l'ufficio tecnico non ha fornito alcun riscontro in merito entro i termini concessi per il deposito della presente perizia.

Al riguardo, si fa presente che dalle informazioni contenute nell'atto di provenienza del bene, costituito da atto di donazione del 20/12/1989 per notaio Mario Colella come più sopra riferito, risulta che il fabbricato di cui esso fa parte è stato edificato nella struttura originaria in virtù di Licenza Edilizia n. 646 del 05/05/1967 ed è stato successivamente ampliato e sopraelevato in assenza di titolo abilitativo, motivo per cui sono state presentate numerose istanze di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 con riferimento ad unità immobiliari non pignorate.

Pertanto, sulla base di quanto dichiarato nell'atto di provenienza, l'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe edificato in virtù di regolare titolo anche se in assenza dei grafici allegati allo stesso non è possibile verificare la conformità con l'attuale stato dei luoghi.

D'altra parte non è neppure possibile riferirsi alla planimetria catastale, in quanto la stessa è stata tardivamente presentata in data 05/01/2018 e risulta peraltro conforme all'attuale stato dei luoghi.

In conclusione, si ritiene che l'immobile in argomento sia di fatto commerciabile, essendo stato assentito regolarmente, sebbene non sia verificabile l'effettiva conformità al titolo rilasciato per la sua edificazione.

Ne consegue che lo scrivente apporterà una detrazione percentuale del 10% al valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'aggiudicatario, per tenere conto di oneri da sostenere per la eventuale presentazione di pratiche C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria relative a difformità esistenti e attualmente non verificabili.

Nell'Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa reperita.

g) QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, gli immobili pignorati erano occupati dal debitore ... Omissis ..., unitamente al suo nucleo familiare, come da dichiarazione resa nel verbale di accesso del custode già in atti.

h) QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- atto di pignoramento notificato in data 03/12/2018, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 18/12/2018, Registro Generale 56345 e Registro Particolare n. 43310, a favore di ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota di 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 63 p.lla 827 sub 1 (Allegato 4 – Nota 1).
Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 27/04/2001, Registro Generale 15788 e Registro particolare n. 2291, per Lire 92.000.000, da contratto di mutuo rogato dal notaio Ornella Del Gaudio di Nola in data 19/04/2001, rep. N. 22958, a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro la ditta individuale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota di 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 63 p.lla 827 sub 1.

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 27/04/2001, Registro Generale 15789 e Registro particolare n. 2292, per Lire 84.000.000, da contratto di mutuo rogato dal notaio Ornella Del Gaudio di Nola in data 19/04/2001, rep. N. 22959, a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro la ditta individuale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota di 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 63 p.lla 827 sub 1.

Si osserva che le predette iscrizioni di ipoteca volontaria non sono state rinnovate al ventennio, per cui sono da intendersi estinte.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania non si è avuto alcun riscontro, pertanto non risulta possibile rispondere al presente quesito.

j) QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania - Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Giugliano in Campania, è risultato che nel detto comune non esistevano terre demaniali (ex feudali o ecclesiastiche) gravate da uso civico come si evince dal decreto del commissario degli Usi civici di Napoli del 05/03/1928 riportato nell'allegato 1.

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

Gli immobili pignorati sono ubicati in un fabbricato non costituito in condominio, per cui non risultano oneri condominiali da sostenere.

l) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che

nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Giugliano in Campania, riferite principalmente ad appartamenti per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile pignorato che ricadono nella medesima zona del Comune di Giugliano in Campania.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Giugliano in Campania (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per appartamenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere a partire dagli anni 1960/70, e pari a €/mq 1.000,00–1.650,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle condizioni di manutenzione.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre dell'anno 2021 per il comune di Giugliano in Campania, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona B3 – Centrale: Zona centrale moderna (nel quale ricade quello oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato. Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 1.050,00 – 1.600,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile pignorato viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, immobile ristrutturato, ubicato in zona non distante dal centro città, in ottime condizioni di manutenzione, con buone finiture.

Considerati i difetti dell'immobile: immobile per il quale non è stato possibile verificare eventuali difformità urbanistiche, benché assentito con regolare licenza edilizia e pertanto commerciabile; immobile per il quale occorre acquisire il diritto di uso dell'androne e del cortile interno che, benché dovuti per legge, occorre corrispondere agli attuali proprietari il valore economico del diritto; immobile ubicato in contesto non condominiale, privo di box auto e/o posto auto, immobile privo di impianto termico,

La superficie commerciale totale dell'appartamento, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq134,78**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia:

€/mq 1.300,00

$$V_n = \text{mq } 134,78 \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 175.214,00.$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, ed i costi da sostenere per acquisire il diritto d'uso dell'androne, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica detrazione 10% del valore di stima: € 17.521,00;
- Costo stimato per acquisire il diritto d'uso dell'androne: € 5.000,00.

Pertanto, il valore finale dell'immobile è:

$$\text{€ } 175.214,00 - \text{€ } 22.521,00 = \text{€ } 152.693,00.$$

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, dell'incertezza sulla conformità urbanistica, considerata l'assenza di documentazione specifica, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 10%, ottenendosi in definitiva € 152.693,00 – € 152.693,00 x 0,10) = € 137.423 ≈ € 137.000,00.

Valore dell'immobile:

€137.000,00 (Euro Centotrentasettemilamila/00)

m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà del debitore ... Omissis ... per la quota complessiva di 1/1.

n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di Stato Civile dell'esecutato acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Villaricca (Allegato 1) il sig. ... Omissis ... risulta **coniugato** dal ... Omissis ... con ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., con la seguente annotazione:

“Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 06/07/2017 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi cui si riferisce l'atto controscritto- annotato il 13/07/2017”.

Dal certificato di residenza dell'esecutato acquisito presso l'Anagrafe Comunale di Giugliano in Campania (Allegato 1) risulta che il debitore ... Omissis ... è residente in Giugliano in Campania alla Via Benedetto Croce N. 12.

S. Maria C.V. li 30/03/2022

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)