



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA PAONE ANTONELLA
(Ex Ruolo Dott.ssa Caserta)



PROCEDIMENTO N. 69/2024 R.G.E.



MARTE SPV S.R.L.
CONTRO
... OMISSIS ...



RELAZIONE DI STIMA



S. Maria C.V. li 04/04/2025



L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero



Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Antonella Paone, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa.

In data 15/10/2024 il precedente G.E. dott.ssa Paola Caserta 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. 69/2024 R.G.E., incardinata da MARTE SPV S.R.L. contro ... OMISSIS ..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. Il G.E. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 06/05/2025, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 06/04/2025.

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

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 17/02/2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 15/03/2024, Registro Generale 13128 e Registro particolare n. 10373 (All. 4 - nota 1). Il pignoramento risulta trascritto contro ... OMISSIS ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota complessiva di piena ed intera proprietà. La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

- Immobili siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Don Bosco snc, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
 - foglio 52, part. 236, sub. 35, categoria A/2, oltre ai diritti, alle pertinenze, agli accessori e ai frutti civili.

Previo accordo con il Custode nominato, il giorno 13/11/2024 alle ore 10:00 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso l'immobile pignorato. Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza unitamente al custode giudiziario e, in tale circostanza, non essendo presente il debitore né suoi delegati, si rinviava il prosieguo delle attività al successivo giorno 10/12/2024.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava nuovamente presso l'immobile pignorato e, stante la reiterata assenza del debitore, fissava il prosieguo delle operazioni, di intesa con il custode giudiziario, per il giorno 20/01/2025 al fine di organizzare l'accesso forzoso.

Il giorno 20/01/2025 alle ore 14:00, si eseguiva l'accesso all'immobile in argomento, rinvenendo in tale occasione la presenza di tale ... omissis ..., la quale dichiarava di occuparlo in assenza di titolo.

In tale circostanza, lo scrivente provvedeva ad eseguire un rilievo plano altimetrico e fotografico dell'immobile, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode giudiziario. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 15:00.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo.

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: infatti l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di compravendita del 03/02/1992 (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 proprietà** di un **appartamento per civile abitazione** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Bosco a Casacelle n. 25, sito al piano secondo della scala C del fabbricato di maggiore consistenza facente parte del complesso immobiliare denominato "La Rinascita", contraddistinto con il numero interno 31, censito nel catasto urbano del suddetto comune al **foglio 52, p.lla 236 sub. 35**, cat. A/2, cl. 3, vani 6, R.C. € 309,87.

Sulla base delle caratteristiche rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, l'immobile sopra descritto è stato inserito in un unico lotto per la vendita, trattandosi di un appartamento per civile abitazione di ridotte dimensioni e, dunque, privo di possibilità di comoda suddivisione.

I beni in argomento, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono in un appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla Via Bosco a Casacelle n. 25, facente parte del complesso immobiliare "La Rinascita", composto da tre fabbricati edificati su otto livelli fuori terra con circostante area pertinenziale comune.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano secondo del fabbricato contraddistinto come Scala C, numero interno 31 (tuttavia identificato con il numero 4 sul lato della porta di ingresso), ed è censito al NCEU di Giugliano in Campania al foglio 52, p.lla 236, sub. 35.

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, come pervenuto con atto di compravendita del 09/07/2008 (Allegato 4) per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, con il quale l'odierno esecutato acquistava la piena ed intera proprietà dell'appartamento identificato nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 52, p.lla 236 sub. 35.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

Comune di Giugliano in Campania - N.C.E.U. foglio 52 particella 236



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione degli immobili pignorati.

LOTTO UNICO: Diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Bosco a Casacelle n. 25, facente parte del complesso immobiliare “La Rinascita”; è posto al piano secondo del fabbricato contraddistinto come scala C, numero interno 31 (tuttavia indicato con il numero 4 a lato della porta di ingresso); confina con area

scoperta comune sub. 1 a Nord, Est e Sud, con appartamento sub. 36 e cassa scala a Ovest; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 52, p.lla 236 sub. 35, cat. A/2, cl. 3, vani 6.

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 secondo, interno 31, di un fabbricato di maggiore consistenza contraddistinto come scala C, facente parte del complesso immobiliare “La Rinascita” sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo del fabbricato scala C, numero interno 31, ed è composto da soggiorno con cucina a vista di mq. 26,03, disimpegno di mq. 7,92, tre camere da letto rispettivamente di mq. 15,38, mq. 9,62 e mq. 8,34, bagno di mq. 5,83, W.C. di mq. 4,11, ripostiglio di mq. 0,79. Completano l'appartamento quattro balconi di mq. 11,88, mq. 4,37, mq. 5,41, mq. 2,91.

La porta di ingresso, ubicata sul pianerottolo scale del secondo piano, immette direttamente nel vano soggiorno, sul cui lato sinistro è ubicata la cucina a vista; una porta posta frontalmente per chi entra consente l'accesso ad un disimpegno su cui si aprono le porte di tre camere da letto, due bagni e un piccolo ripostiglio. Tutti i vani sono dotati di finestre o portafinestre di adeguate dimensioni con affaccio sui lati Nord, Est e Sud, per cui l'appartamento risulta sufficientemente luminoso, anche in considerazione della adeguata distanza dei fabbricati limitrofi, ad eccezione del balcone del vano cucina che risulta attaccato al fabbricato scala B con introspezione nello stesso.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,60. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 78,02, oltre a mq. 24,57 di balconi.

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 dell'unità immobiliare in oggetto si ottiene da:

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili dell'appartamento e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
Totale mq 81,43
2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:

ASTE
GIUDIZIARIE®

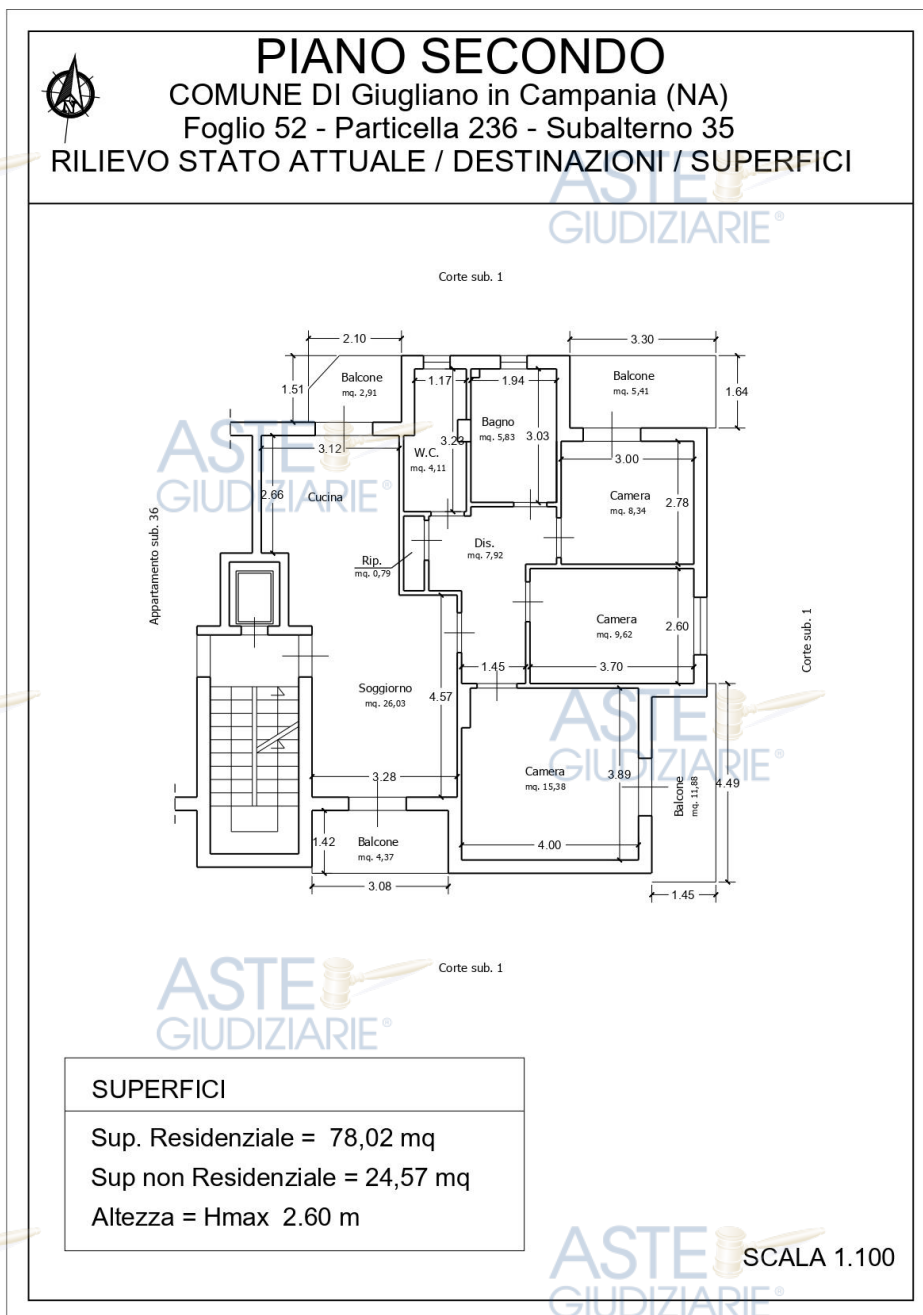
Totale mq 8,14

3. 25% delle superfici dei balconi:

Balconi (24,57 x 0,25)..... mq 6,14

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'appartamento risulta pari a **mq.****95,71.**ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO

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

Esposizione. L'appartamento ha affacci sui lati Nord, Sud ed Est, con prospicienza sull'area di corte comune. I vani principali sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione è definibile buona, in considerazione dell'ubicazione al secondo piano, della prospicienza e della distanza dagli edifici adiacenti.

Dotazioni condominiali e aree comuni: L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni edificato su otto piani fuori terra. Il fabbricato fa parte a sua volta di un complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato "La Rinascita", costituito da tre fabbricati con circostante area pertinenziale scoperta accessibile liberamente da Via Bosco a Casacelle. La predetta area di corte è interamente pavimentata e concepita per essere utilizzata per la sosta di autoveicoli. Si precisa che attualmente la stessa è parzialmente ingombra di rifiuti di ogni genere sversati illegalmente, per cui essa è stata oggetto di Ordinanza Commissariale n. 16/20 del 21/04/2020 (Allegato 1 – 01_ Ordinanza Commissariale) inerente lo smaltimento dei predetti rifiuti e sottoposta a sequestro preventivo in data 24/02/2020 con provvedimento emesso dalla procura del Tribunale di Napoli Nord (Allegato 1 – 02 Decreto di sequestro preventivo). Il decreto di sequestro è riferito all'intera area su cui insistono i fabbricati, ai porticati ai piani terra, alla copertura ed ai vani ascensori, tutti ingombrati di rifiuti di vario genere: tuttavia non si sono rilevate trascrizioni del decreto effettuate sull'immobile oggetto di stima. In occasione dei sopralluoghi da cui è scaturito il sequestro preventivo, i tecnici comunali, nella loro relazione di servizio, evidenziavano la presenza di un pericolo per la privata e pubblica incolumità derivante dalle condizioni di fatiscenza delle facciate, della copertura e dei frontalini dei balconi, dai quali si staccavano parti di intonaco e calcinacci in genere.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è costituito in condominio per cui costituiscono beni comuni quelli espressamente indicati nel relativo Regolamento, tra i quali l'area pertinenziale scoperta e la cassa scale. Al riguardo, vedasi anche la risposta al quesito n. 11.

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione. Il fabbricato di cui il cespite oggetto di pignoramento fa parte è stato edificato tra gli anni 1989 e 1991 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 ceramica di colore grigio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di parte del soggiorno e di una camera da letto che presentano rivestimento in parato. La cucina ha la parete retrostante la zona cottura rivestite con piastrelle in cotto di colore marrone; i bagni hanno rivestimento in ceramica sulle pareti a tutt'altezza e a pavimento, di colore bianco crema e celeste.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di qualità scadente con finitura noce, gli infissi esterni sono in alluminio monoblocco di tipo economico, protetti da persiane avvolgibili in PVC con relativo cassonetto integrato nella struttura dell'infisso. L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una porta dotata di blindatura.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire appena sufficienti, tenuto conto anche che risulta da poco abbandonato e le finiture risalgono all'epoca di costruzione. In particolare, durante il sopralluogo si è rilevata la mancanza di alcuni infissi interni e l'asportazione dei sanitari nel vano W.C. (Vaso, bidet e lavabo).

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato appurato che l'intero fabbricato e, più in generale, il complesso immobiliare di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in condizioni manutentive complessive che possono essere definite pessime: gli intonaci esterni e interni - relativamente alle parti comuni - sono ammalorati, vi sono molti distacchi di intonaco con rottura dei copriferrì, le tubazioni a vista dell'impianto di smaltimento di acque grigie e nere sono in pessime condizioni, l'impianto elettrico relativo alle parti comuni presenta cavi a vista precariamente fissati alle pareti. Inoltre, come già precedentemente evidenziato, l'area pertinenziale del complesso immobiliare e i piani terra liberi dei fabbricati sono ingombri di rifiuti di ogni genere - sacchi di spazzatura, materiale di risulta di lavori edili, mobilio, apparecchiature RAEE, ecc.

Le condizioni di abbandono dell'intero complesso immobiliare hanno determinato peraltro la revoca del certificato di agibilità, come dichiarato dall'amministratore giudiziario del Condominio (cfr. anche risposta la quesito n. 11).

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

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione e, da quanto si è potuto appurare, deve essere adeguato/integrato per renderlo conforme alle norme vigenti in materia, tenuto conto della presenza di molti cavi a vista, dell'assenza di alcune componenti, delle tracce di incendio visibili in corrispondenza di una presa di corrente del soggiorno. L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale, per il quale non è stato possibile appurarne la funzionalità.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla rete fognaria a servizio del complesso immobiliare "La Rinascita" da cui si immette nella pubblica fogna, per il quale non è stato possibile appurarne la funzionalità.

L'impianto termico non è presente.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler ad alimentazione elettrica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'APPARTAMENTO PIGNORATO



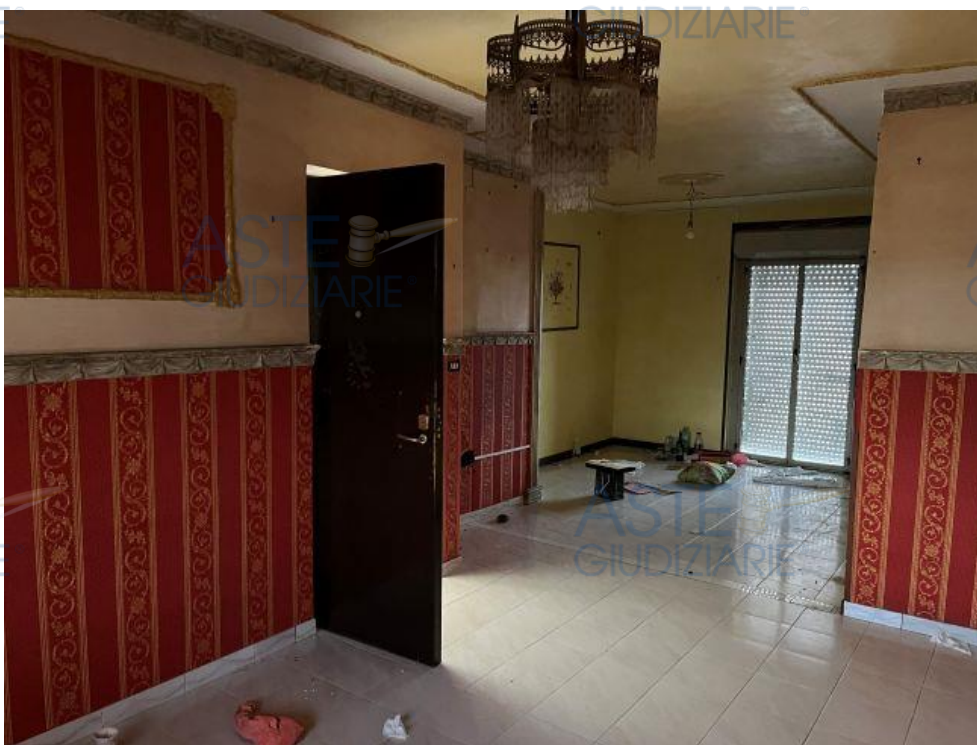
VISTA DELLA CORTE PERTINENZIALE DEL FABBRICATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOGGIORNO CON CUCINA A VISTA



CAMERA DA LETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

W.C. PRIVO DI SANITARI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALTRA CAMERA DA LETTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TERZA CAMERA DA LETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Il bene immobile descritto è ubicato in zona periferica del Comune di Giugliano, particolarmente degradata dal punto di vista ambientale, posta a Nord-Ovest del centro cittadino. La zona è a destinazione residenziale, con presenza di numerosi fabbricati ma priva di attività commerciali, ed è ubicata a circa 1.5 km di distanza dal centro cittadino ove si trovano i principali servizi.

Il Comune di Giugliano in Campania conta circa 125.000 abitanti, terzo comune per popolazione nel territorio della Città Metropolitana di Napoli, ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la S.S. 162 NC "Asse Mediano" e dalla S.P. 1 della Provincia di Napoli. Inoltre, è sede di una stazione della linea metropolitana "arcobaleno" del sistema integrato di trasporti che consente il collegamento con la linea 1 della città di Napoli.

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

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:

- Costituzione del 20/12/1991 in atti dal 29/04/1997 (n. R/2579.3/1991).

Le volture 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 1/1 di proprietà in regime di separazione di beni, dal 09/07/2008 ad oggi;
- in ditta Punto e Linea S.a.s. di ... omissis ... & C. per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 01/02/2005 al 09/07/2008;
- in ditta Soc. Meridionale Investimenti Merinvest S.r.l. per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 03/02/1992 al 01/02/2005.

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

- foglio 52, part.lla 236, ente urbano di are 25.42, senza intestazione trattandosi di ente urbano.

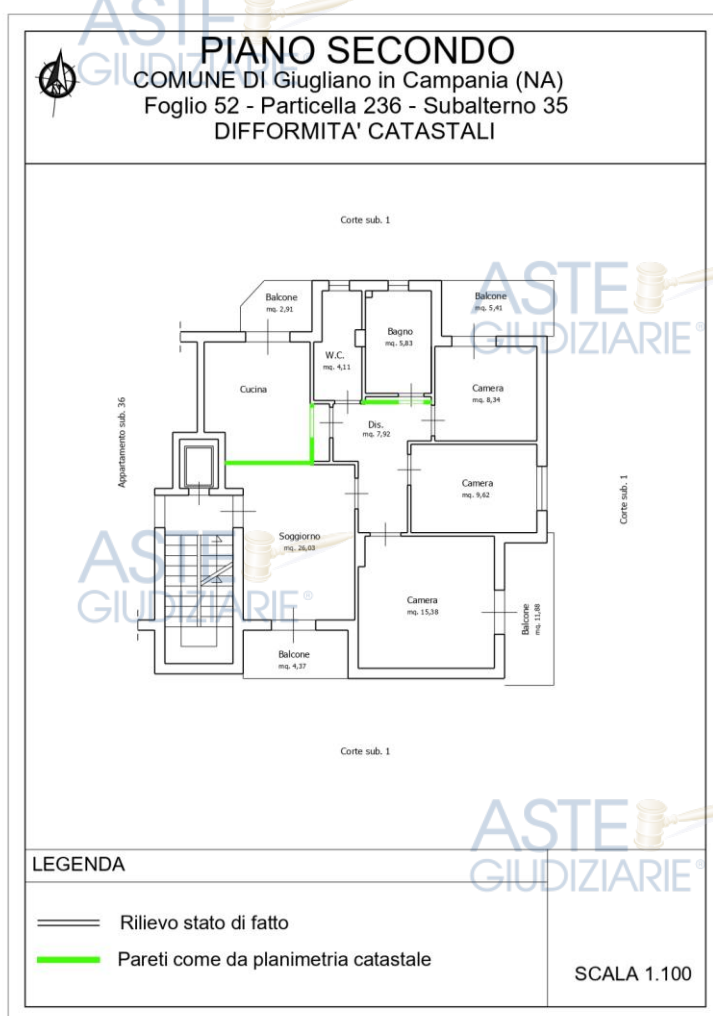
Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti difformità, rappresentate graficamente nell'allegato n. 2:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante spostamento di tramezzi.

Le predette difformità richiedono la presentazione di un planimetria catastale aggiornata il cui costo è quantificato in via forfettaria in € 500,00, comprensivo di spese tecniche.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA 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 Bosco a Casacelle n. 25, facente parte del complesso immobiliare “La Rinascita”; è posto al piano secondo della scala C, interno 31, ed è composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio; **confina** con area scoperta comune sub. 1 a Nord, Est e Sud, con appartamento sub. 36 e cassa scala a Ovest; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 52, p.lla 236 sub. 35**, cat. A/2, cl. 3, vani 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni; vi è Concessione Edilizia n. 75/88 del 03/05/1990, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni e ad una modesta diminuzione di superficie residenziale ed una minore altezza interna.

PREZZO BASE: € 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/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 con atto di compravendita rogato dal Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli il 09/07/2008, Rep. N. 97347 (Allegato 4 – Atto di provenienza), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 14/07/2008 ai nn. 38767/25150, con il quale la società Punto e Linea S.a.s. di ... omissis ... & C., con sede in Napoli C.F. 05969220630, vendeva a ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, posto al piano secondo della scala C e riportato in C.F. al fg. 52, p.lla 236 sub. 35 (Allegato 4 – Nota 2 Trascrizione atto).

2. Alla società Punto e Linea S.a.s di Di Marino Francesco & C. la proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli il 01/02/2005, Rep. N. 2252, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 16/02/2005 ai nn. 7256/4402, con il quale il giudice del Tribunale di Napoli trasferiva alla società Punto e Linea

S.a.s. di ... omissis ... & C., con sede in Napoli C.F. 05969220630, la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, posto al piano secondo della scala C e riportato in C.F. al fg. 52, p.lla 236 sub. 35 (Allegato 4 – Nota 3) a seguito di esproprio in danno della società Meridionale Investimenti Merinvest S.r.l., con sede in Napoli, C.F. 01958510636 (Allegato 4 – Nota 3).

3. Alla società Meridionale Investimenti Merinvest S.r.l. la proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Mario Ferrara di Napoli il 03/02/1992, Rep. N. 44717, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 04/02/1992 ai nn. 6999/6173, con il quale la società GAVIMM G.B. Invest S.p.A., con sede in Napoli, C.F. 05295100639, vendeva alla società Meridionale Investimenti Merinvest S.r.l., con sede in Napoli, C.F. 01958510636, la piena ed intera proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) alla Via Bosco a Casacelle n. 25, posto al piano secondo della scala C e riportato in C.F. al fg. 52, p.lla 236 sub. 35 (Allegato 4 – Nota 4).

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

Altri intestatari nel ventennio

Dal 09/07/2008 ad oggi i beni sono in ditta ... omissis ... per i diritti di piena proprietà di 1/1;
dal 01/02/2005 al 09/07/2008 i beni erano in ditta Punto e Linea S.a.s. di ... omissis ... & C. per i diritti di 1/1 di proprietà;
dal 03/02/1992 al 01/02/2005 i beni erano in ditta Meridionale Investimenti Merinvest S.r.l. per i diritti di 1/1 di proprietà.

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.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio:

- Concessione Edilizia n. 75/88 del 13/10/1988 rilasciata ai germani Tagliatela.

La predetta concessione è stata successivamente volturata, in data 13/04/1990 alla società Grieco Costruzioni S.r.l. e poi da questa, in data 03/05/1990, è stata volturata alla società GAVIM G.B. Invest S.p.A. per *“la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Giugliano alla Via Bosco”*.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania ha rilasciato copia della predetta documentazione, unitamente ai relativi allegati.

Il confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 75/88 e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente, evidenzia le seguenti difformità con riferimento all'appartamento oggetto di pignoramento:

- parziale diversa distribuzione di spazi interni ottenuta mediante spostamento e/o eliminazione di tramezzi;
- riduzione della superficie residenziale ottenuta mediante spostamento / ampliamento delle dimensioni del vano ascensore;
- minore altezza interna.

Il tutto come rappresentato graficamente nella figura seguente in scala ridotta e nella planimetria dell'allegato N. 2.

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

Innanzitutto si osserva che le difformità riscontrate possono essere ricondotte alle seguenti tipologie:

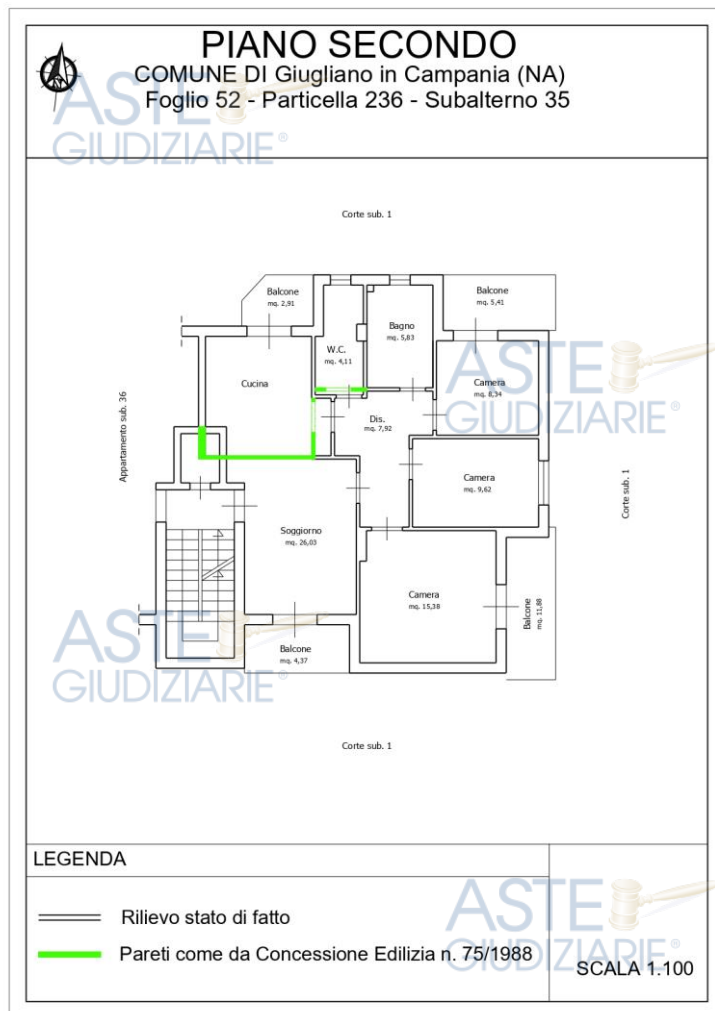
- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- riduzione della superficie e del volume residenziale;

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dal D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria, in particolare ai sensi degli art. 34-bis e 36.

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE



Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 2.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione, dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Riduzione della superficie residenziale a favore di una maggiore dimensione dell'ascensore e minore altezza interna.

Lo scrivente ha rilevato che l'appartamento presenta una modesta diminuzione della superficie residenziale derivante dall'ampliamento del vano ascensore ubicato in adiacenza al vano soggiorno / cucina.

La difformità descritta non modifica superficie e volume complessivi del fabbricato, ma determina ugualmente una variazione di carico urbanistico, in quanto costituisce una diminuzione di superficie residenziale dell'appartamento a favore della superficie non residenziale del vano scala e ascensore.

La sanatoria di tale difformità può ottenersi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 considerato che si tratta di una riduzione di volume e superficie residenziale, probabilmente riferita a tutti i livelli dell'edificio. Tuttavia, in questa sede, non è possibile verificare la sussistenza dei requisiti per il rilascio del titolo in sanatoria, né quantificarne i relativi oneri in quanto la predetta difformità va inquadrata nell'ambito dell'intero complesso edilizio (tutti e tre i fabbricati), quindi si dovrà tenere conto di eventuali ulteriori incrementi e/o decrementi di superficie e/o volume riferiti ad altre unità immobiliari, allo scrivente non noti. Tale circostanza rende peraltro necessaria la presentazione di istanza di sanatoria unica per l'intero condominio, con costi da ripartire tra le unità immobiliari interessate eventualmente in base alle tabelle millesimali.

Le modifiche apportate all'ascensore determinano una minima variazione delle strutture portanti in cemento armato del fabbricato e, da quanto è stato possibile accertare, si ritiene possano essere configurate come modifiche prive di rilevanza nei riguardi della pubblica e privata incolumità, considerato che l'aumento di dimensione del vano ascensore comporta un insignificante incremento delle masse sismiche rispetto alla massa complessiva del fabbricato, senza significative modifiche delle singole parti o elementi strutturali dell'opera, e senza produrre modifiche sui parametri che determinano il comportamento statico o dinamico della struttura nel suo complesso, quali ad esempio il periodo fondamentale T_1 , il taglio alla base VR, le sollecitazioni massime (M, N, T) sugli elementi strutturali.

Stante l'incertezza relativa alla possibilità di sanatoria, vista anche la sfera condominiale in cui ricade, potrebbe rendersi necessario il ripristino dello stato dei luoghi – di notevole complessità tecnica - o in alternativa la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/01. Per questi motivi lo scrivente provvederà ad apportare una detrazione di Euro 5.000,00 in via cautelativa per l'aggiudicatario, al fine di tenere conto dei costi necessari alla risoluzione delle problematiche urbanistiche appena esposte.

In merito alla minore altezza dell'unità immobiliare, questa rientra tra le tolleranze previste dall'art. 34-bis comma 1-bis del DPR 380/01, che consente una deroga sull'altezza interna pari al 5% delle misure previste nel titolo abilitativo riferita alle unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati, nella cui casistica rientra l'unità immobiliare pignorata.

Difatti, considerata che l'altezza prevista nel titolo abilitativo (C.E. 75/88) è pari a mt. 2,70, applicando la riduzione del 5%, l'altezza minima derogabile è pari a mt. 2,56 inferiore all'altezza rilevata durante il sopralluogo, pari a mt 2,60.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, risulta depositato il certificato di collaudo delle opere agli atti dell'Ufficio del Genio Civile di Napoli in data 04/06/1991, prot. n. 8982, e risulta rilasciato in data 20/02/1992 il certificato di agibilità per il fabbricato di cui l'immobile pignorato parte.

Al riguardo lo scrivente precisa che, dalle informazioni ricevute dall'Amministratore giudiziario del Condominio, risulta che per lo stesso vi sia stata la revoca del certificato di agibilità e la contestuale dichiarazione di inagibilità del complesso immobiliare, per effetto degli accertamenti eseguiti dai Vigili del Fuoco relativamente agli impianti di illuminazione, anti-incendio e ascensore, risultati assenti o non funzionanti. L'atto di revoca del certificato di agibilità, espressamente richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano, non è stato rinvenuto.

Risulta dagli atti forniti dall'amministratore giudiziario del condominio decreto di sgombero degli alloggi datato 13/06/2023 emesso dalla Procura della repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord (Allegato 1 – notifica del provvedimento all'amministratore giudiziario del condominio).

Nell'Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania.

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

Alla data dei sopralluoghi effettuati, l'immobile pignorato era occupato dalla sig.ra ... omissis ..., nata a Napoli il 23/10/1995, come da dichiarazione resa nel corso dell'accesso nel verbale del custode giudiziario, già versato in atti.

Non risultano contratti di locazione o di comodato registrati, per cui l'occupazione è da ritenersi *sine titolo*.

Considerate le ordinanze di sgombero e di sequestro conservativo, oltre alla presunta revoca dell'agibilità, l'immobile pignorato, nello stato attuale in cui si trova, non è agibile e non può essere abitato.

Ciò nonostante, per completezza ed in ottemperanza a quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto provvederà comunque a determinare l'indennità di occupazione dell'immobile sopra descritto, nell'ipotesi che le ordinanze emesse dalle autorità siano state adempiute, ovvero che l'unità abitativa ritorni ad essere abitabile / usabile.

A tale scopo si è proceduto con l'effettuare una ricerca al fine di individuare i prezzi medi di locazione per immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili a quelli in oggetto, ubicati in aree prossime al cespite pignorato o in zone contigue omogenee.

I dati utilizzati sono stati reperiti dalle seguenti fonti di informazione:

- agenzie immobiliari locali;
- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 2° semestre 2024).

I beni oggetto di pignoramento si trovano in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania, caratterizzata da elevato degrado ambientale. La zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni fabbricati edificati tra gli anni 1980 e 1990.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti i servizi indispensabili per la residenza, per raggiungere i quali occorre spostarsi verso il centro città. Da quanto è stato possibile appurare la zona non è servita dal servizio di trasporto pubblico.

I valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona semicentrale C4 del Comune di Giugliano in Campania (ove ricade l'immobile pignorato), aggiornati al secondo semestre 2024, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Canoni di locazione abitazioni civili: €/mq. 3,70 - €/mq. 5,70.

La ricerca di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Giugliano in Campania conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, riferiti ad appartamenti per civile abitazione in contesti simili a quello in cui si trovano i beni pignorati:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 3,50 - €/mq. 6,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili (posizione decentrata, stato di manutenzione carente, finiture da sostituire, assenza di impianto termico, ecc.), dell'assenza del posto auto, e tenuto conto del particolare stato di degrado della corte comune, oggetto di sequestro

giudiziario, si considera **un canone di locazione unitario pari al minimo, ovvero di €/mq 3,00 mensili.**

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto corrisponde a mq. 95,71, per cui ne risulta il seguente canone di locazione approssimato per difetto:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 3,50 x mq. 95,71 = € 334,99 $\simeq$ € 330,00;

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 330,00 x 12 = € 3.960,00.

L'indennità di occupazione deve essere calcolata a partire dal valore sopra determinato del canone di locazione, tenuto conto di tutte le circostanze del caso e, in particolare della durata ridotta dell'occupazione e della necessità di liberazione immediata su richiesta degli organi della procedura. Lo scrivente ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 25% al valore del canone di locazione determinato, ottenendo in definitiva il seguente importo dell'indennità di occupazione approssimato per difetto:

Importo Indennità di occupazione mensile: € 330,00 – (€ 330,00 x 0,25) = € 247,50 $\simeq$ € 240,00.

L'importo sopra determinato è da intendersi mensile, per un valore annuo complessivo pari a:

Importo Indennità di occupazione annuale: € 240,00 x 12 = € 2.880,00.

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 17/02/2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 15/03/2024, Registro Generale 13128 e Registro Particolare n. 10373, a favore di MARTE SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F. 04634710265, contro ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà dei beni degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 52 p.lla 236 sub. 35 (Allegato 4 – Nota 1).

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.

- atto di pignoramento notificato in data 18/09/2009, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 26/11/2009, Registro Generale 69442 e Registro Particolare n. 50097, a favore di BNP PARIBAS

PERSONAL FINANCE S.P.A., con sede in Milano, C.F. 09464450155, contro ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà dei beni degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 52 p.lla 236 sub. 35 (Allegato 4 – Nota 5).

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 14/07/2008, Registro Generale 38768 e Registro Particolare n. 7587, per complessivi Euro 255.000,00, derivante da atto di mutuo per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli del 09/07/2008, rep. N. 97348, a favore di Banca UCB S.p.A., con sede in Milano, C.F. 09464450155, contro ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà dei beni degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 52 p.lla 236 sub. 35.
- Ipoteca legale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 16/10/2009, Registro Generale 61639 e Registro Particolare n. 10034, per complessivi Euro 73.973,08, nascente da atto amministrativo del 12/10/2009, rep. N. 121678/71, a favore di EQUITALIA POLIS S.p.A., con sede in Napoli, C.F. 07843060638, contro ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà dei beni degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al fg. 52 p.lla 236 sub. 35.

Sul fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato gravano i seguenti ulteriori pesi elencati in ordine di emissione, i quali cederanno a carico del futuro aggiudicatario:

- Verbale di sequestro aree condominiali effettuato in data 18/02/2020 ad opera del personale SUE e Settore Ambiente del Comune di Giugliano in Campania, del Corpo di Polizia Metropolitana di Napoli e Guardia di Finanza Compagnia di Giugliano in Campania (Allegato 1 – Relazione di sopralluogo 0017888 del 18/02/2020), in occasione del quale si constatava la presenza di rifiuti nelle parti comuni dell'edificio e uno stato di pericolo per la pubblica e privata incolumità, tali da intimare lavori urgenti di messa in sicurezza degli edifici. Interventi mai realizzati dal Condominio per i motivi indicati dall'amministratore Giudiziario.
- Convalida e decreto di sequestro preventivo del 24/02/2020 ad opera del Tribunale di Napoli Nord e successivo Verbale per dare esecuzione alla Convalida del suddetto decreto relative alle aree esterne dei fabbricati, del vano ascensore e della copertura, oltre a terreni limitrofi (Allegato 1 – Convalida e Decreto di sequestro preventivo).

- Ordinanza Commissariale n. 16 del 21/04/2020, con la quale ordina la rimozione dei rifiuti e il ripristino e la delimitazione delle arre per impedirne l'accesso.
- Decreto di sgombero dei fabbricati disposto in data 13/06/2023 dalla Procura della repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord (Allegato 1 – notifica del provvedimento all'amministratore giudiziario del condominio).

A margine di quanto sopra, lo scrivente osserva che non risulta alcuna trascrizione di sequestro preventivo sull'immobile in oggetto, in quanto il suddetto decreto di sequestro emesso dalla Procura del Tribunale di Napoli Nord in data 24/02/2020 è riferito solo all'area pertinenziale del complesso immobiliare "La Rinascita" e ai piani terra dei fabbricati adibiti a porticato.

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 risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

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 demani e diritti di uso civico come si evince dal decreto del commissario per la liquidazione degli Usi civici nelle Province della Campania e del Molise 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 fanno parte di un fabbricato che, dalle informazioni reperite in fase di accesso, risulta costituito in condominio attualmente in amministrazione giudiziaria.

Le informazioni ricevute dall'amministratore sono di seguito riportate:

- Rate insolute esercizi 2023/24: € 1.587,19
- Rate insolute esercizio 2025 (gennaio/marzo): € 76,92
- Rate insolute per esecuzione ordinanza comunale 2020: € 738,54

Pertanto, le quote condominiali attualmente insolute fino al mese di marzo 2025 risultano complessivamente pari a € 2.402,65.

Al riguardo, l'Amministratore ha precisato che le spese di gestione sono relative solo agli onorari di Amministrazione, ai compensi corrisposti ai legali costituiti per le vicende giudiziarie relative al Condominio e alle anticipazioni relative, in quanto le assemblee convocate sono risultate deserte. Inoltre, l'Amministratore ha riferito che il Condominio è dotato di tabelle millesimali e di regolamento condominiale, riportati nell'allegato 1, che potrebbero non avere validità per i seguenti motivi:

- le tabelle millesimali non sono corredate dei calcoli effettuati per l'attribuzione dei millesimi;
- le tabelle non sono sottoscritte dal tecnico che le ha redatte;
- gli elaborati – tabelle e regolamento – pur essendo regolarmente firmate nel corso dell'assemblea di approvazione, riportano l'intestazione "Complesso condominiale in Giugliano – Via Don Bosco 25", non corrispondente non solo per intestazione, ma anche per il diverso numero di unità immobiliari conteggiate.

Si riporta nell'allegato N. 1 il testo della email ricevuta dall'amministratore giudiziario e la documentazione a corredo.

I) 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 in zona semicentrale/periferica 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 tra gli anni 1980-90, è pari a €/mq 1.000,00 – 1.800,00 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 2024 per il comune di Giugliano in Campania, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona C4 – Semicentrale/Semicentro Occidentale (nel quale ricade quello oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato.

Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 1.100,00 – 1.700,00 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 facente parte di un fabbricato con area pertinenziale annessa,

Considerati i difetti dell'immobile, immobile ubicato in contesto degradato, finiture da sostituire integralmente, immobile privo di box auto e/o posto auto pertinenziale.

Nell'attribuzione del valore unitario va considerato che i valori sopra riportati sono riferiti ad immobili in normale stato di conservazione, mentre quello oggetto di stima deve essere sottoposto a ristrutturazione generale, con un costo unitario quantificabile in via forfettaria in €/mq 500,00.

La superficie commerciale totale dell'appartamento, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq 95,71**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia pari a quello minimo di mercato ridotto dell'importo necessario per la ristrutturazione, come sopra indicato, ottenendo in definitiva:

€/mq 600,00

$$V_n = mq \ 95,71 \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.426,00.$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, la regolarizzazione degli arretrati condominiali, il rilascio di certificazioni, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica: importo valutato in euro 7.000,00;
- Regolarizzazione catastale: euro 500,00;
- Costo attestato APE: euro 500,00;
- Insoluti condominiali: euro 2.402,65

Pertanto, il valore di stima della quota di piena ed intera proprietà dell'immobile è:

$$\text{€ } 57.426,00 - \text{€ } 10.402,65 = \text{€ } 47.023,35.$$

A parere dello scrivente va operata una ulteriore decurtazione dal valore di stima che tenga conto dell'attuale situazione delle parti condominiali e dell'ordinanza di sgombero del 13/06/2023 emessa dalla Procura della Repubblica del Tribunale di Napoli Nord, quantificabile nella misura del 20%:

$$\text{€ } 47.023,35 - (\text{€ } 47.023,35 \times 0,20) = \text{€ } 37.618,68 \approx \text{€ } 38.000,00.$$

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 $\text{€ } 38.000,00 - (\text{€ } 38.000,00 \times 0,10) = \text{€ } 34.200,00 \approx \text{€ } 34.000,00$.

Valore dell'immobile:

€ 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/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 di piena proprietà.

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 del debitore acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli (Allegato 1) il sig. ... omissis ... risulta **coniugato** dal 04/09/1983 con la sig.ra ... OMISSIS ..., nata ad ... OMISSIS ...il ... OMISSIS

Vi sono le seguenti annotazioni marginali:

- Con atto in data 08/11/1999 rep. n. 29698 del notaio Francesco Paolo Pelosi del distretto notarile di S. Maria C.V. i coniugi controscritti, residenti in Villaricca, a norma dell'art. 162, II comma c.c., hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.
- Con decreto del Tribunale di S. Maria C.V. R.G. n. 35022/2010, in data 15/02/2011 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi controscritti.

Pertanto, all'epoca dell'acquisto dell'immobile in argomento il debitore era coniugato in regime di separazione di beni.

Dal certificato di residenza acquisito presso l'Anagrafe Comunale di ... OMISSIS ... (CE) (Allegato 1) risulta quanto segue:

- ... omissis ... è residente in ... OMISSIS ... (CE) alla Via ... OMISSIS ..., dal 23/04/2019.

S. Maria C.V. lì 04/04/2025

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)