

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Sezione civile II

Procedura esecutiva n. **70/2022** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott.ssa **Monica Marrazzo**

Creditore procedente: ***

Creditori intervenuti:

- ***

Debitore: ***

Esperto Stimatore: ***

Custode: ***

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

(accertamenti ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)

LOTTO 1



arch. **Marco Filipponio**

Via Sacchini, 4

80078 Pozzuoli (NA)

tel. e fax 081.303.24.29

mobile 347.765.69.11

marco.filipponio@gmail.com

marco.filipponio@archiworldpec.it

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Monica Marrazzo del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022** del R.G.E. ad istanza della *** contro ***.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti cespiti:

1. Diritto di piena proprietà dell'**appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.IIa 1789, sub 2, cat. A/2**, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.
2. Diritto di piena proprietà del **terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.IIa 937**, consistenza 12 are.
3. Diritto di proprietà pari ad **1/4 del locale deposito sito in Giugliano in Campania**, Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano seminterrato, immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.IIa 1789, sub 4, cat. C/2**, classe 5, , rendita catastale € 742,72, piano S1, scala U.

In data 14/05/2024 il Giudice dell'esecuzione in persona della dott.ssa Fabrizia Fiore; letti gli atti del procedimento RGE n. 70/2022; presa contezza dell'atto di rinuncia da parte del creditore procedente limitatamente al diritto di proprietà pari ad 1/4 (un quarto) del locale deposito al piano seminterrato; rilevato che il predetto immobile risulta non di proprietà dell'esecutato; ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva n. 70/2022 limitatamente al diritto di proprietà pari ad 1/4 del locale deposito al piano seminterrato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 1789, sub 4.

Pertanto a seguito del suddetto provvedimento gli immobili oggetto di perizia immobiliare sono:

1. Diritto di piena proprietà dell'**appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.IIa 1789, sub 2, cat. A/2**, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.
2. Diritto di piena proprietà del **terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.IIa 937**, consistenza 12 are.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **17/09/2023**, e sono proseguite il giorno **11/10/2023**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica [ALL. 1/9], sono continuate poi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente ***** rappresentata e difesa dal Avv. ***, ai creditori intervenuti ***, rappresentata e difesa dall'avv. ***, *** rappresentata e difesa dall'avv. ***, *** rappresentata e difesa dall'avv. *** al custode dott. Luigi Tropeano, nonché al debitore esecutato signor *** e difeso dall'avv. *** presso l'indirizzo di residenza via Carlo Levi n°3, Giugliano in Campania (NA).

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile far pervenire presso lo studio dello scrivente, sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata, eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it) .

Il **mandato** conferito con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

La **presente relazione di consulenza** è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva**.

Tale certificazione, redatta dal notaio Pasquale Cante, notaio in Sant'Antimo, **certifica alla data del 04/05/2022 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per i seguenti immobili oggetto della procedura:

1. **Appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.**
2. **Terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.lla 937, consistenza 12 are.**

In ordine alla provenienza, il notaio afferma che il signor Cimmino Francesco è titolare dell'intero diritto di proprietà dei suddetti immobili **in forza dell'atto di compravendita del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn. 519/612.**

La certificazione, inoltre, con riguardo all'unità immobiliare pignorata riportata al numero **1) appartamento foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2**, risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente al ventennio, ossia **atto di compravendita a firma del Notaio Salvatore Sica del 19/01/1980 rep. 7997**, trascritto il 16/02/1980 ai nn. 3901/4486, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

Riguardo all'unità immobiliare pignorata riportata al numero **2) terreno foglio 80 p.lla 937**, la certificazione risale sino alla successione della signora Guarino Adelaide, nata a Marano di Napoli il 7 dicembre 1925 e deceduta, ab intestato, in Napoli il 7 marzo 1990, giusta denuncia di successione del 7 marzo 1991, Numero 86, Volume 412. Il notaio, dunque, **non ha individuato un atto derivativo inter vivos antecedente al ventennio che precede il pignoramento, bensì un atto avente natura mortis causa.** Pertanto la certificazione notarile in oggetto andrebbe integrata relativamente alla provenienza dell'unità immobiliare riportata al numero 2) Terreno sito in Giugliano in Campania (NA) identificato al foglio 80 p.lla 937, consistenza 12 are.

Lo scrivente esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, eseguite sull'immobile e sul nominativo del debitore esecutato. Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, **si rileva che l'unità immobiliare di cui al numero 2), ossia il terreno identificato al foglio 80, particella 937 di are 12, è nella titolarità del debitore esecutato per acquisto dal signor *****, in forza dell'atto di **compravendita del notaio Giovannibattista Musto del 18/05/2007 rep. 112901**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/06/2007 ai nn. 43504/21111 e non per atto di compravendita del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, come riportato nella certificazione notarile.

In ordine alla provenienza si rileva che il cespite in oggetto è pervenuto al signor Marzano Arturo per successione alla signora ***, giusta denuncia di successione del 7 marzo 1991, Numero 86, Volume 412, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21 giugno 1993, ai numeri 15747/20236 e successivo atto di Divisione del notaio Armida Lombardi del 25/01/2007 rep. 37987 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16/02/2007 ai nn. 12001/6157. Si rileva altresì la trascrizione di accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16/01/2008 ai nn. 2639/1688. In ordine al titolo derivativo ultraventennale si rileva che **alla signora *****, la maggiore consistenza del fondo in località Rannola, nel comune di Giugliano in Campania identificato al catasto terreni al foglio 80, particella 19 per un'estensione di 15 ettari, 62 are e 15 centiare, da cui è derivato per frazionamento del 20/11/2006, l'attuale consistenza, **è pervenuto per atto di Divisione del notaio Amedeo**

Sica di Napoli del 24/11/1958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 26/11/1958, ai nn. 39163/28657. Orbene vista la sentenza n. 25021/2019, con la quale le Sezioni Unite civili della Suprema corte, hanno stabilito che la divisione di una comunione ereditaria è un atto tra vivi e non a causa di morte e, pertanto, a esso si applica la medesima normativa dettata per gli atti tra vivi traslativi di beni immobili, salvo diverso parere dell'III.mo G.E., lo scrivente esperto ritiene che sia rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico dei beni pignorati, né risulta presente in atti l'estratto di mappa foglio 64 p.IIIa 1789 e l'estratto di mappa foglio 80, p.IIIa 937.

Lo scrivente ha acquisito telematicamente mediante la piattaforma SISTER, la visura storica catastale per l'immobile pignorato e l'estratto di mappa terreni foglio n.64, particella n.1789, e l'estratto di mappa foglio 80, p.IIIa 937. [ALL. 5/9].

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato.

Lo scrivente esperto ha richiesto e ottenuto l'estratto di Matrimonio con annotazioni marginali.

Da tale certificato emerge che i signori *** hanno contratto matrimonio in data 31/07/2008. Dalle annotazioni si evince che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 7/9].

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia conforme del titolo d'acquisto in favore del debitore.

I dati dei titoli d'acquisto a favore del debitore sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, rep. 11572, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn. 519/612, con il quale ha acquistato l'appartamento.
- **Atto di compravendita** del notaio Giovannibattista Musto del 18/05/2007, rep. 112901, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/06/2007 ai nn. 43504/21111, con il quale ha acquistato il terreno.

Tali copie sono allegate alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato è il **diritto di proprietà per la quota di 1/1** come riportato nella sez. C soggetti della nota di Trascrizione di pignoramento immobiliare, del 28/03/2022 ai nn. 14372/11036.

Tale diritto **corrisponde al diritto di piena proprietà in titolarità dell'esecutato** signor ***, in forza dei seguenti atti:

- **Atto di compravendita** del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, rep. 11572, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn. 519/612 (appartamento foglio 64 p.IIIa 1789, sub 2).
- **Atto di compravendita** del notaio Giovannibattista Musto del 18/05/2007, rep. 112901, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/06/2007 ai nn. 43504/21111 (terreno foglio 80 p.IIIa 937).

I dati degli immobili staggiati indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

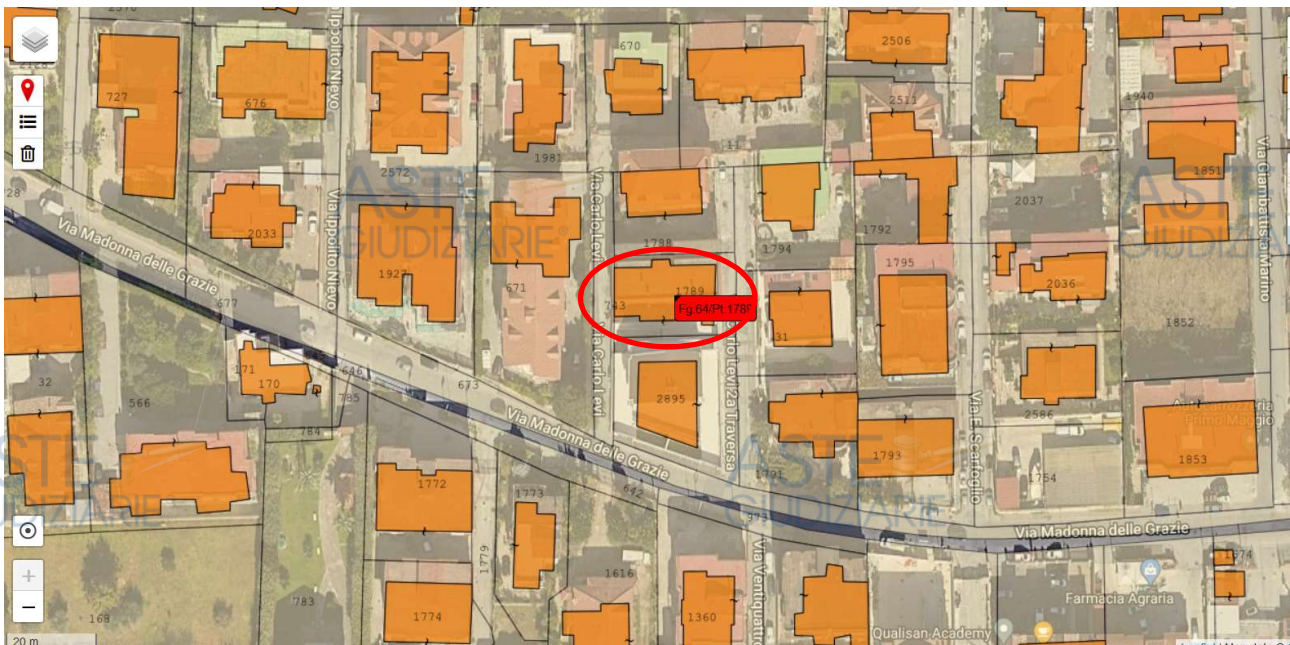
unità negoziale 1 (immobile 1):

- **Appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2**, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.
- **Terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.lla 937**, consistenza 12 are.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, gli immobili in oggetto sono stati univocamente individuati. Si riporta qui lo screen-shot della sovrapposizione effettuata. [ALL. 3/9]

**ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS
per l'identificazione univoca dei beni immobili**

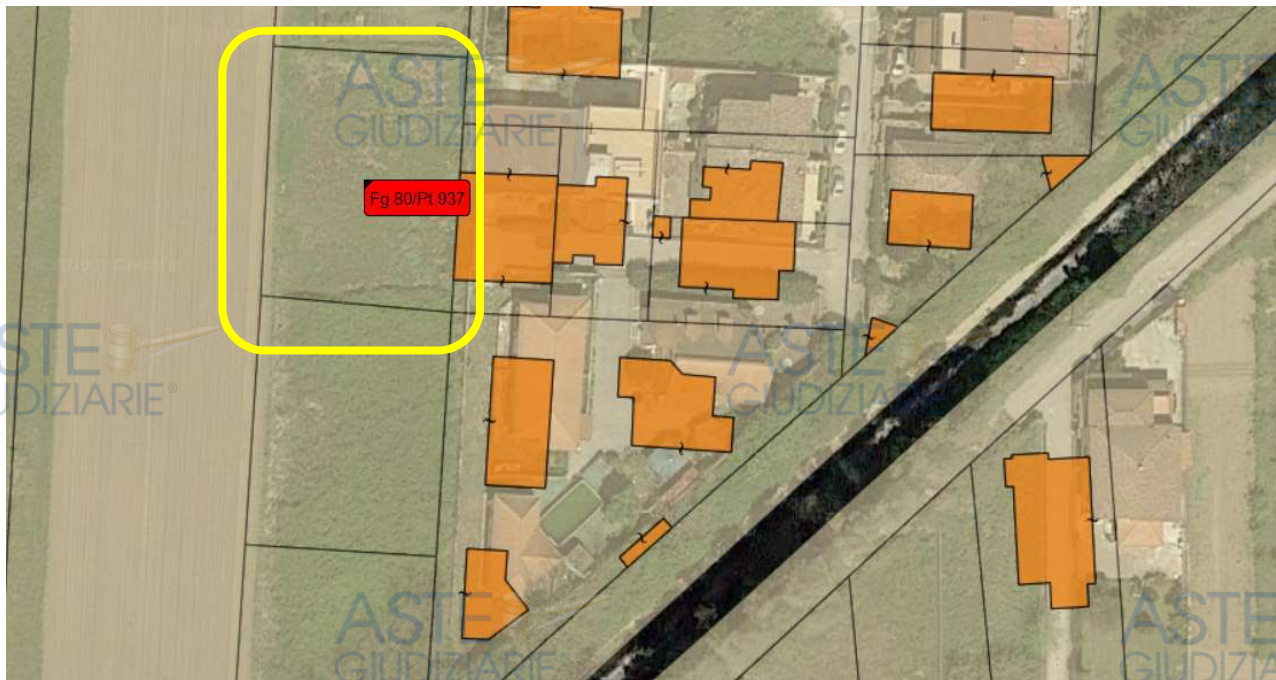
siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Carlo Levi 2^a traversa n. 5, piano terra
identificati presso il Catasto Fabbricati al **foglio 64, particella 1789, subalterno 2**



ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS

per l'identificazione univoca dei beni immobili

siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Rannola n. 7
identificati presso il Catasto Fabbricati al **foglio 80, particella 937**



2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei ciascun lotto

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di un appartamento e di un terreno. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che i cespiti pignorati possano formare due lotti di vendita.

Quindi si ipotizza:

LOTTO 1

- **Appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.**

LOTTO 2

- **Terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.lla 937, qualità frutteto, cl. 2, consistenza 12 are, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11.**

Al fine di agevolare la pubblicazione sul portale di vendita e di favorire l'immediata individuazione dei beni oggetto di vendita alla platea degli offerenti, sono state redatte due relazioni a se stanti, ognuna relativa ad un lotto di vendita, procedendo in maniera autonoma, all'esame urbanistico e catastale e alla determinazione del più probabile valore di mercato, fornendo singola risposta ai quesiti di cui al mandato conferito.

LOTTO 1

Appartamento in Giugliano in Campania (NA) Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.la 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51**

2.1. Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

<i>Descrizione del contesto</i> <i>Descrizione del fabbricato</i>	<p>Il bene pignorato è posto in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania. L'area a prevalente carattere agricolo, ha una bassa densità abitativa. Nelle immediate vicinanze non sono presenti scuole, attività commerciali di ristoro e alimentari di vendita al dettaglio. La zona non è servita dal trasporto pubblico.</p> <p>Il fabbricato, composto di due livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il fabbricato è stato realizzato con telaio portante di travi e pilastri in cemento armato ed è in sufficiente stato di manutenzione sia interno che esterno.</p>
<i>Descrizione del bene</i> <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	<p>Il bene pignorato è un appartamento posto al piano rialzato.</p> <p>L'accesso avviene dalla porta sinistra che si incontra salendo la prima rampa scale. L'appartamento è costituito da quattro ambienti principali, due bagni, corridoio di disimpegno, oltre un balcone e un terrazzo a livello. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione. Gli impianti esistenti sono risultati funzionanti; le superfici verticali ed il soffitto sono tinteggiate; i pavimenti sono costituiti da piastrelle di forma quadrata con finitura ceramica, le porte sono in legno tamburato, i serramenti sono in alluminio preverniciato colore bianco e napoletane in acciaio oscuranti.</p>
<i>Superficie calpestabile e commerciale</i>	<p>La superficie commerciale totale è di circa 113,00 mq, la superficie interna netta di 92,69 mq oltre il balcone di 9,60 mq.</p>
<i>Pertinenze</i>	<p>L'immobile non ha pertinenze esclusive. Come precisato nel titolo di provenienza assieme all'abitazione è stata venduta la proporzionale quota di proprietà sulla corte comune.</p>
<i>Confini</i>	<p>L'immobile confina sul lato nord con vialetto di accesso ad est con Via Carlo Levi a sud con viale di accesso al seminterrato ad ovest con la cassa scale e altra unità immobiliare.</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1. Scale di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2. Corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3. Ambiente 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 4. Bagno 1
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 5. Ambiente 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 6. Bagno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7. Ambiente 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

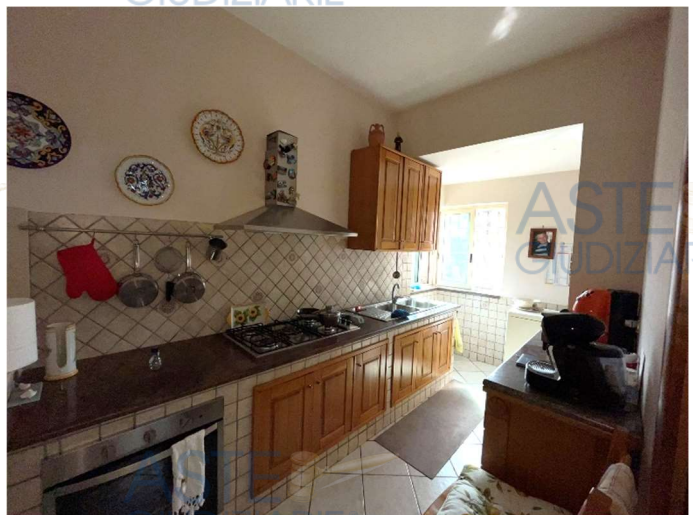
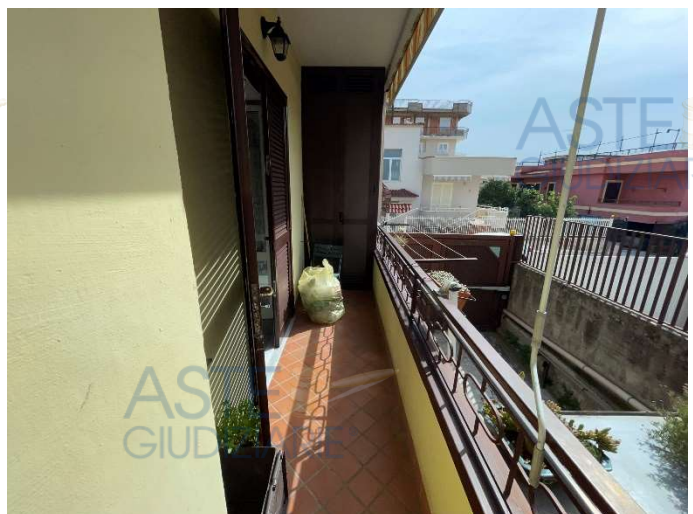


Foto 8. Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 9. Balcone



Foto 10. Balcone

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.

Le schede, di seguito riportate, sintetizzano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Sufficiente
infissi	Sufficiente
impianto elettrico	Sufficiente
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	-
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Assente
impianto citofonico	Presente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO

(Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)

NORMALE

(Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA

x

(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO

Aspetti decorativi

NORMALI

(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)

ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)

x

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)

NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)

ECONOMICHE (pitture e similari)

x

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
idrico	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
fognario	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
ascensore/i	x	
montacarichi/ascensore aggiunto	-	-
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)

NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)

x

ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e

similari)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)	
RIVESTIMENTI	
DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)	
SERRAMENTI E INFISSI	
DI PREGIO	
NORMALI	x
ECONOMICI	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	sufficiente
Rivestimenti soffitti e pareti	sufficiente
Infissi interni	sufficiente
Infissi esterni	sufficiente
Impianto elettrico	sufficiente
impianto idrico-sanitario	sufficiente
Impianto di riscaldamento	presente
Impianto di condizionamento	presente
Servizi igienico-sanitari	sufficiente
Allarme antintrusione	assente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x



allarme/antintrusione
altro



x

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Rivestimenti	sufficiente
Serramenti	sufficiente
Impianto elettrico	sufficiente
impianto idrico-sanitario	sufficiente
Impianto di ventilazione	assente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione dell'unità immobiliare agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico.

Il sottoscritto ha estratto la visura storica dell'appartamento con la relativa planimetria. L'elaborato planimetrico con l'individuazione dei subalterni del fabbricato non è presente agli atti del catasto.

In primis si riporta che l'unità immobiliare è **accatastata, il fabbricato a cui afferisce è riportato in mappa.** [ALL. 5/9].

3.2. Identificazione catastale del bene pignorato

- **Appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav. via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.**

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si legge nella visura storica estratta.

Storia catastale dell'unità immobiliare

In primis si riporta che per l'immobile in oggetto **non vi sono state variazioni dei dati identificativi.** Lo scrivente ha estratto la visura storica, nella quale sono annotate le seguenti variazioni catastali:

- **Dal 30/06/1987** - foglio 64, p.lla 1789, sub 2. Categ. A/7, cl. 3, cons. 6,5 vani. Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **Dal 01/01/1992** - foglio 64, p.lla 1789, sub 2. Categ. A/7, cl. 3, cons. 6,5 vani - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- **Dal 22/11/2001** - foglio 64, p.lla 1789, sub 2. Categ. A/7, cl. 4, cons. 6,5 vani - VARIAZIONE del 22/11/2001 Pratica n. 758040 in atti dal 22/11/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 22780.1/2001);
- **Dal 22/11/2001** - foglio 64, p.lla 1789, sub 2. Categ. A/7, cl. 6, cons. 7 vani - VARIAZIONE del 22/11/2001 Pratica n. 758095 in atti dal 22/11/2001 PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22780V.1/2001);
- **Dal 9/11/2015** - foglio 64, p.lla 1789, sub 2. Categ. A/7, cl. 6, cons. 7 vani, sup. cat. 126 mq escluse aree scoperte 122 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
-

Le variazioni degli intestatari riportate nella visura storica sono le seguenti:

- Dal **30/06/1987** intestato a MALLARDO Antonietta nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il 19/05/1951, proprietà per la quota di 1000/1000 dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Dal **21/12/2006** intestato a CIMMINO Francesco nato a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il 10/03/1981 CMMFNC81C10F799L, proprietà per la quota di 1/1.

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nella nota dell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto risulta che:

- i dati **identificativi catastali attuali dei beni oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono all'atto di pignoramento, e a quelli riportati nell'atto di compravendita. Pertanto l'immobile in oggetto **è identificato univocamente**;
- i dati **soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici dei debitori eseguiti nella nota dell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali **corrispondono tra loro**;

Per quanto riguarda la **corrispondenza tra i dati dei soggettivi dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricati **corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche i **dati relativi al quadro B dei soggetti riportati nella trascrizione**.

Nello specifico vedasi le visure storiche per immobile estratte dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati identificativi catastali presso il Catasto Terreni** riferiti alla particella a cui afferisce il fabbricato sono:

- Comune di **Giugliano in Campania**, foglio n. **64**, particella n. **1789**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito, documento estratto dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

L'attuale intestatario, secondo quanto riportato nella **visura storica per immobile** è il debitore eseguito:

***, proprietà per la quota di 1/1.

La planimetria agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa all'appartamento **foglio 64, particella 1789, subalterno 2**, è difforme dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli ambienti interni, frazionamento con cessione di una porzione di vano all'unità adiacente sub 7 ed ampliamento della superficie scoperta corrispondente al terrazzo a livello.

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIUGLIANO via MADONNA DELLE GRAZIE civ. 2

MOD. LIRE 200

Stato attuale dei luoghi

PIANO TERRA
INTERNO 1
H= 2.80

Terrazzo
realizzato in
ampliamento

ampliamento abusivo

STESSA DITTA

porzione di unità immobiliare
oggetto di pignoramento
ammessa all'altra unità
immobiliare non pignorata

altra unità immobiliare
non oggetto di pignoramento

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
presentata in data 18/09/2022 alla: 18/09/2022
Formato di acquisizione: A4/210x297
n. 1789 sub 2

Compilata dal **GEOM. PANICO ANTONIO**
(Titolo: cognome e nome)
n. 1789 sub 2

RISERVATO ALL'UFFICIO

Sovrapposizione dello stato dei luoghi con il grafico catastale

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.la 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51**

Il bene pignorato è un appartamento posto al piano rialzato.

L'accesso avviene dalla porta sinistra che si incontra salendo la prima rampa scale. L'appartamento è costituito da quattro ambienti principali, due bagni, corridoio di disimpegno. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione. Gli impianti esistenti sono risultati funzionanti;

L'immobile non ha pertinenze esclusive. Come precisato nel titolo di provenienza, assieme all'abitazione

è stata venduta la proporzionale quota di proprietà sulla corte comune.

L'immobile confina sul lato nord con vialetto di accesso ad est con Via Carlo Levi a sud con viale di accesso al seminterrato ad ovest con la cassa scale e altra unità immobiliare.

La **superficie commerciale** totale misura **113,00 mq.**

Vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria presente agli atti informatizzati del catasto.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla **concessione in sanatoria n.22379/22379/1/SAN/95 del 2007.**

Le difformità descritte riferite all'appartamento pignorato, possono essere sanate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Nell'ipotesi di diniego della sanatoria, per variabili ad oggi non prevedibili (modifica della normativa ovvero diversa interpretazione della stessa), si precisa che i costi di sanatoria stimati e detratti dal valore di stima del bene, compensano congruamente gli eventuali costi necessari alla rimozione del terrazzo abusivo.

Il prezzo a base d'asta è di € 174.500,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

- L'immobile oggetto della presente procedura, ossia l'appartamento in Giugliano in Campania (NA) Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.IIa 1789, sub 2**, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51, è **di proprietà**, a del signor ***, per acquisto da ***, per **atto di compravendita** del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, rep. 11572, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn. 519/612,
- A *** il terreno su cui è stato costruito il fabbricato era pervenuto, per atto di vendita del 19/01/1980 notaio Salvatore Sica, trascritto il 16/02/1980, ai nn. 4486/3901, per acquisto da ***.

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giugliano in Campania è il P.R.G. adottato con Decreto del Commissario ad Acta. n.2 del 11/06/1985. L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni del P.R.G. è Zona B2 – Zona completamento di primo grado.

Il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è stato realizzato abusivamente.

All'esito dell'accesso agli atti eseguito dallo scrivente risultano i seguenti titoli edilizi:

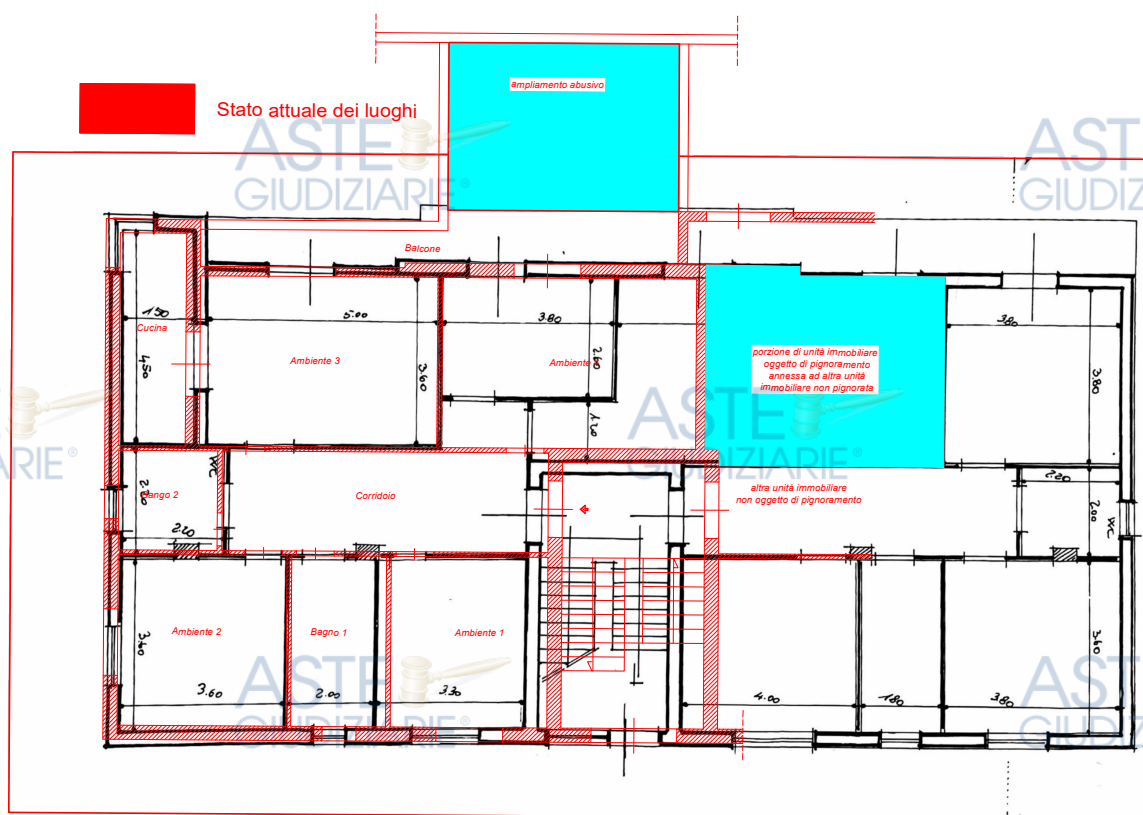
- **concessione in sanatoria n.2581/SAN/91 rilasciata il 5/09/1991**
- **concessione edilizia n. 295/89 rilasciata il 5/09/1991**

A valle dell'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Giugliano, risulta che il fabbricato è stato oggetto di una prima domanda di condono, presentata dalla signora Mallardo Antonietta ai sensi dell'art. 32 della L. 724/94, avente ad oggetto la sanatoria del piano seminterrato e del piano rialzato a cui afferisce l'appartamento oggetto della presente relazione. Mentre il primo piano è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 295/89.

Confrontando lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato con il grafico allegato alla concessione in sanatoria sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. La diversa distribuzione interna degli spazi;
2. Frazionamento (cessione di una porzione di vano annessa ad altra unità immobiliare)
3. Ampliamento del balcone (realizzazione del terrazzo a livello) .

Sovrapposizione del rilievo sulla planimetria allegata al condono



Le difformità riportate ai numeri 1) e 2) sono riconducibili ad un intervento "manutenzione straordinaria", di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), mentre l'ampliamento di superficie scoperta è riconducibile ad un intervento "di nuova costruzione" di cui all'art. 3, comma 1, lettera e). Gli illeciti riscontrati possono essere sanati ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda la sanatoria ex art. 36 è prevista la "corresponsione di un'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00";

Stima dell'oblazione in funzione del contributo di costruzione = $(€ 20.000,00 \times 10\%) \times 2 = € 4.000,00$

All'oblazione così stimata, vanno aggiunti i costi per le spese tecniche (presentazione della pratica edilizia, eventuale deposito al Genio Civile e variazione catastale), i diritti di istruttoria e segreteria, stimabili complessivamente in € 4.000,00. Il costo complessivo pari a € 8.000,00 è stato decurtato dal valore di stima.

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato, il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia. In particolare con riguardo alla difformità riportata al numero 3), nell'ipotesi di diniego della sanatoria, per variabili ad oggi non prevedibili (modifica della normativa ovvero diversa interpretazione della stessa), si precisa che i costi di sanatoria stimati e detratti dal valore di stima del bene, compensano congruamente gli eventuali costi necessari alla rimozione del terrazzo abusivo.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 19/09/2023 alle ore 10.00, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode Prof. Bruno Matera.

L'accesso è stato consentito dal signor *** il quale ha dichiarato di occupare l'immobile assieme al suo nucleo familiare.

[ALL. 1/9]

8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

8.1. Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

- Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dallo stesso debitore esecutato, non è istituita l'amministrazione condominiale.

Per l'immobile in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE N. 615/65 del 03/01/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso per la somma di € 300.000,00 (capitale 150.000,00) con atto del 21/12/2006 Notaio Valentino Concetta rep 11573. A favore di *** con sede a MILANO Contro: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.
- ISCRIZIONE N. 23336/2307 del 05/06/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/04/2013 rep. 629 per la somma totale di € 30.000,00, A favore di *** Contro: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.
- ISCRIZIONE N. 23337/2308 del 05/06/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/05/2013 rep. 440 per la somma totale di € 18.000,00, A favore di *** Contro: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE N. 14372/11036 del 28/03/2022 verbale di pignoramento notificato dall' UFFICIALE GIUDIZIARIO presso il TRIBUNALE di NAPOLI NORD in data 26/01/2022 rep 11494 A favore di *** Contro: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

8.2. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nessuno.

9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, per il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato non risulta costituita l'amministrazione condominiale. La quota di gestione ordinaria mensile è di 20,00 euro.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione dell'immobile in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilievo metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

"Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]"

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%".

- le indicazioni metodologiche fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dall'**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

"a) vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazze e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25".

[Tratto da pag. 5-12 dell' all'Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015**", nella quali si intende che:

[**"La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. I **rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne"].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

LOTTO 1

Superficie commerciale

Proprietà 1/1 dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA) I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2

Superficie coperta e accessori diretti
Aree scoperte (balcone calcolato al 30%)

mq
110,12
2,88



Totale 113,00 mq
comm.

- **“Superficie interna netta (SIN)** è l’area di un’unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un’altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici dei sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio;
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri”.



Superficie utile netta

Proprietà 1/1 dell’appartamento in Giugliano in Campania (NA) I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania foglio 64 p.la 1789, sub 2, cat. A/2

	mq
Ambiente 1	12,00
Ambiente 2	13,00
Ambiente 3	12,20
Ambiente 4	19,50
Bagno 1	7,20
Bagno 2	4,40
Disimpegno	18,09
TOTALE	92,69
Balcone	9,60



Pertanto, a valle di quanto previsto dalle sopra riportate indicazioni condivise, e secondo quanto elaborato con calcolo automatico, attraverso lo strumento area del programma di restituzione grafica - cad, la superficie commerciale dell’immobile è di 113,00 mq.

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme al valore di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

$$Vm = f(D,O)$$

Vm= valore di mercato

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotta il **metodo di stima per punti di merito**.

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati presi in considerazione:

1. I valori del II semestre 2023 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori tratti dal sito internet specializzato in quotazioni immobiliari "**www.borsinoimmobiliare.it**", periodo di rilevazione I semestre 2024.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: NAPOLI

Comune: Giugliano in Campania

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: -

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

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	750	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

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq riferito alla superficie lorda*

"www.borsinoimmobiliare.it"

Borsino immobiliare Napoli e provincia

Per appartamenti in buone condizioni valutazione min 1.262 €/mq max- 2081,00 €/mq

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale

riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per l'appartamento il **valore massimo** è di **2.081,00 €/mq comm.,;**

I valori sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale
Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;
2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;
Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;
Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;
4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche		max	min
posizionali	<i>Kpi</i>	35%	5%
estrinseche			
posizionali	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche			
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche immobiliare		Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
Posizionali	<i>Kpi</i>			
estrinseche				
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
Posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
Tecnologiche - intrinseche	<i>Kti</i>			
Finiture		8	...	...

Impianti	8	...	...
Materiali	7	...	...
Estetica	7	...	...
Totale	30%	10%	20%
Produttive	Kp		
Disponibilità	4	...	...
Oneri di manutenzione	3	...	...
Imposizione fiscale	3	...	...
Totale	10%	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima: **V_m di stima = $V_{max} * \sum K_i$**
dove **K_i** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

LOTTO 1

Determinazione valore dell'immobile.

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato**

dell'**appartamento in Giugliano in Campania (NA)** I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.la 1789, sub 2, cat. A/2**

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		2.081,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	Kpi	25 %
posizionali intrinseche	Kpe	25%
intrinseche	Ki	20%
produttive	Ke	10%
Coefficiente sintetico	Somma K	80%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$V_m = V_{max} * \text{somma K}$	1.664,80€/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * \text{mq comm.}$	188.122,40 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **luglio 2024**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 188.122,40 per l'appartamento**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in **€ 188.122,40 per l'appartamento** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a euro 1.664,80 (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 3% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 5.643,67**.
- **€ 8.000,00** per la regolarizzazione urbanistica e catastale

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 188.122,40 per l'appartamento è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti, ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione. La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 13.643,67

Pertanto il valore a base d'asta proposto è pari a **€ 174.500,00**, arrotondato per eccesso per la **piena ed intera proprietà dell'appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.la 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51**

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il quesito non concerne il caso di specie, in quanto l'immobile è stato pignorato per l'intero.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio dei debitori.

Il sottoscritto ha estratto il certificato di matrimonio. Da tale certificato emerge che i signori *** hanno contratto matrimonio in data ***. Dalle annotazioni si evince che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

Inoltre, lo scrivente ha richiesto e ottenuto, il certificato di residenza del debitore esecutato, da cui risulta residente nel Comune di Giugliano in Campania alla Traversa prima di via Carlo Levi n.3. Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 8/9]

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 14 ottobre 2024, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti.

Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza** è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata, eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 14 ottobre 2024

L'esperto

arch. Marco Filipponio

