

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III sezione civile

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 115/2023

Giudice dell'esecuzione: dott. Alessandro Auletta

Esperto stimatore: arch. Claudia Capelli

IMMOBILI INTERESSATI DAL PIGNORAMENTO:

Descrizione:	n.1 unità immobiliare - LOTTO UNICO
Ubicazione:	Giugliano in Campania (Na) via Madonna del Pantano – Parco Vittoria 1 int.10 piani S1-T- 1
Tipo Catasto:	NCEU
Dati Catastali:	Sez. U – Foglio 72 (ex 72D) - P.lla 121 – Sub.50

CREDITORE PROCEDENTE:

con sede in Conegliano (TV) alla via Vittorio

Alfieri n.1

TITOLO ESECUTIVO:

Mutuo ipotecario del 21/07/2010 Rep. N.236289/29825 a favore di

DEBITORE:

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Relazione ed allegati

Redattore:

arch. Claudia Capelli

Via Pedamentina n.39

80129 Napoli

Cell. 347 1382672

p.e.c.: claudia.capelli@archiworldpec.it

Napoli, li 09.01.2024



INDICE

- Premessa	pag. 3
- Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag.4
- Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag.6
- Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag.23
- Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag.27
- Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.27
- Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.28
- Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag.34
- Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.34
- Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag.38
- Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag.38
- Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile E su eventuali procedimenti in corso	pag.38
- Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni	pag.39
- Risposta al Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.43
- Risposta al Quesito n.14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso Di matrimonio	pag.43
- Elenco allegati	pag.45



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. dott. Alessandro Auletta della III Sez. Civile del Tribunale di Napoli Nord, in data 03.11.2023, con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., nominava esperto stimatore nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. RGE 115/2023, la scrivente arch. Claudia Capelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n.4863 ed iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 8431.

In data 06.11.2023 la scrivente prestava giuramento e accettava l'incarico conferitole. In data 20.12.2023 la scrivente, dopo aver effettuato verifica della completezza della documentazione depositata (ex art.567 c.p.c.), inviava comunicazione al G.E. di controllo documentazione, con esito positivo.

Per adempiere all'incarico ricevuto la scrivente ha effettuato operazioni peritali (istanze, ispezioni, acquisizione documenti, rilievi metrici e fotografici durante l'accesso, acquisizione di informazioni ecc.) presso:

- L'immobile pignorato;
- Il Catasto (Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Napoli);
- Lo studio del notaio _____
- L'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Napoli (Na);
- L'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (Na);
- L'Ufficio tecnico del Comune di Giugliano in Campania (Na)
- La Conservatoria di Napoli 2.

L'accesso all'immobile pignorato è avvenuto in data 19.12.2023. Al precedente accesso dell'11.12.2023, fissato dal custode in accordo con l'esperto e regolarmente comunicato al debitore, quest'ultimo non era presente. L'esperto ha eseguito rilievi metrici e fotografici dell'immobile staggito. Il custode giudiziario, avv. Pasquale Borrelli, ha redatto verbale che è stato sottoscritto: dal custode stesso, dalla scrivente, dal debitore esecutato _____ e dall'avvocato dott. _____ legale dell'esecutato.

Ciò premesso, la scrivente riferisce i risultati dell'elaborazione delle indagini espletate nella relazione presente.

I paragrafi che seguono costituiscono, ciascuno, risposta ai singoli quesiti del mandato, così come formulati dal G.E.

Come titolo di ciascun paragrafo si riporta il singolo quesito del G.E.



- **QUESITO N.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Nell'atto di pignoramento immobili del 06/03/2023 n. rep. 2206 trascritto a NAPOLI 2 il 12/04/2023 ai nn. 18866/14171 in favore di _____ con sede in Conegliano (TV) via Vittorio Alfieri,1 c.f. 05045600268 contro _____ è oggetto

del pignoramento il seguente bene immobile:

- Proprietà 1/1 dell'immobile in Giugliano in Campania (Na) al Catasto Fabbricati Sez. urbana – Foglio 72D – Particella 121 – sub.50 - Cat A/7 via Madonna del Pantano P. T-1-S1.

Il debitore esecutato ha acquistato l'immobile oggetto di esecuzione, per atto di compravendita a rogito del notaio _____ di Santa Maria Capua Vetere, del 21/07/2010 rep. 236288/29824, trascritto il 26/07/2010 al n.24434.

Il diritto reale - piena proprietà - indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Dalle indagini effettuate presso gli archivi del Catasto, l'esperto ha potuto verificare che l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na) al Foglio 72D, P.IIa 121 Sub.50 è stato soppresso in data 05.08.2013, pratica n. NA0377146 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ed è stato costituito il seguente immobile: **Foglio 72, P.IIa 121 Sub.50**. Si tratta di una variazione catastale, intervenuta prima del pignoramento, con carattere meramente nominale che non ha comportato modifiche planimetriche e che non pregiudica la corretta identificazione dell'immobile stesso.

Oggetto del pignoramento è il seguente bene immobile, per il diritto di piena proprietà di

al Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (Na): Foglio 72 (ex 72D) – Particella 121 – sub.50 - Cat A/7 via Madonna del Pantano – Parco Vittoria 1 – palazzina n.10 - piano T-1-S1;

Si riportano, di seguito:

- foto satellitare dell'area con l'individuazione della distanza dell'immobile in oggetto dal centro del Comune di Giugliano in Campania;
- foto satellitare ravvicinata con l'individuazione della particella di interesse;



- stralcio dall'estratto di mappa catastale (allegato in formato ordinario alla presente relazione) con l'individuazione della particella catastale d'interesse.

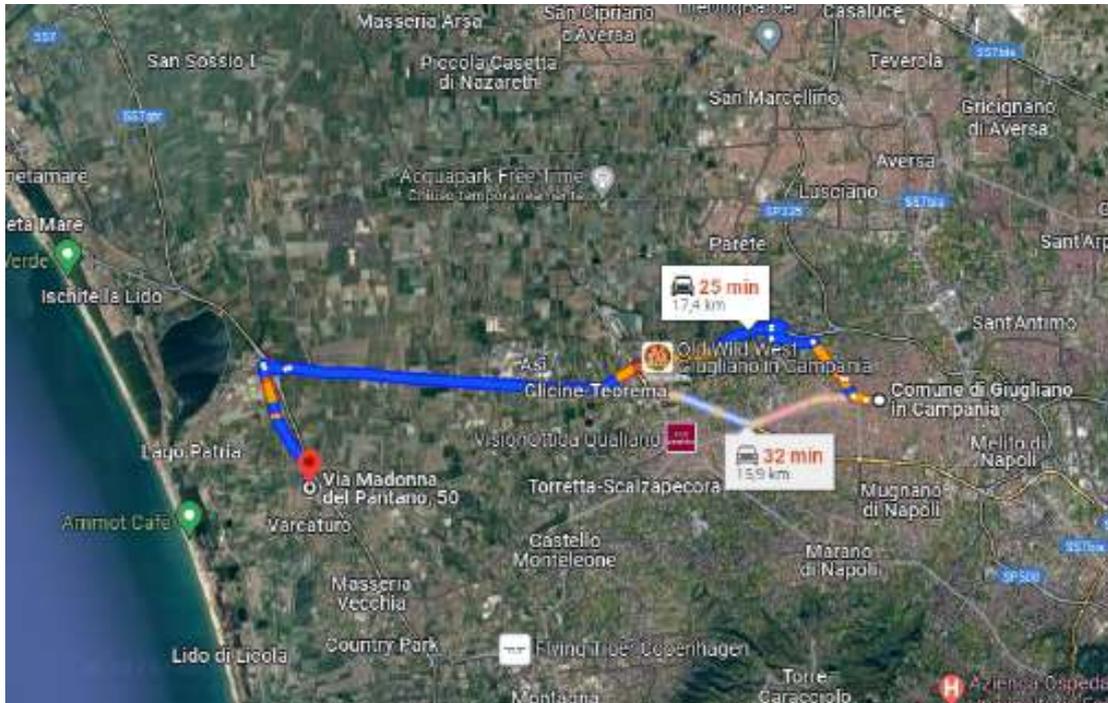


Foto satellitare dell'area con indicaz. della distanza dell'immobile staggito dal centro di Giugliano in Campania



Foto satellitare ravvicinata dell'immobile staggito





Estratto di mappa catastale con indicazione della p.la di interesse
(Foglio 72 - p.la 121 – Comune di Giugliano in Campania)

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

Si riporta di seguito una tabella di sintesi per l'attuale identificazione dell'unità immobiliare pignorata (diritto pignorato: proprietà 1/1) con la corrispondente formazione dei lotti (lotto unico):

LOTTO UNICO	diritto reale pignorato corrispondente alla quota di 1/1 degli immobili
TIPOLOGIA	ABITAZIONE
COMUNE	GIUGLIANO IN CAMPANIA (Na)
DATI CATASTALI	Foglio 72 (EX 72D) – P.la 121 – sub. 50 Cat A/7
TOPONOMASTICA REALE ATTUALE	VIA MADONNA DEL PANTANO – PARCO VITTORIA 1 Palazzina n.10
CONFINI	a Nord Viale carrabile Parco Vittoria 1- a Est Villetta n.9 del Parco Vittoria 1 – a Sud con a.u.i. – a Ovest Villetta n.11 del Parco Vittoria 1

Il lotto unico è costituito da un'unità immobiliare destinata ad abitazione, facente parte di un fabbricato posto all'interno del Parco Vittoria 1, nel



Comune di Giugliano in Campania (Na). L'accesso al Parco Vittoria 1 avviene da una traversa corrispondente a via Madonna del Pantano n.50, in località Varcaturò. Frazione del Comune di Giugliano in Campania, Varcaturò dista circa 10 Km dal centro storico del comune e si trova lungo la fascia costiera giuglianese. L'area è dotata di urbanizzazione primaria ed è caratterizzata da numerosi parchi privati e villette con destinazione residenziale. Sono presenti anche molte attività commerciali e turistico/alberghiere. Il Parco Vittoria 1 è destinato esclusivamente a edifici residenziali. Esso è composto da 14 palazzine compresa la casa del custode; è chiuso da cancello metallico telecomandato; è provvisto di guardiana e dotato di attrezzature comuni (n.2 piscine, campo da tennis e spazi verdi).



Ingresso al Parco Vittoria 1





Viale del Parco Vittoria 1 e zona attrezzata

Nell'atto di compravendita del 21/07/2010 (registrato a Santa Maria C.V. il 23.07.2010 al n.2308) con il quale il debitore esecutato ha acquistato l'immobile oggetto di esecuzione, all'art.2 si specifica che *“la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite vendutosi trova, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive (se e come legalmente esistenti), nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 C.C; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i titoli di provenienza.”* Il fabbricato, all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata, è una villetta a schiera composta da due piani fuori terra ed un



piano seminterrato. Esso ha struttura di travi e pilastri in c.a., facciate esterne intonacate e tinteggiate e copertura con tetto a falde inclinate.



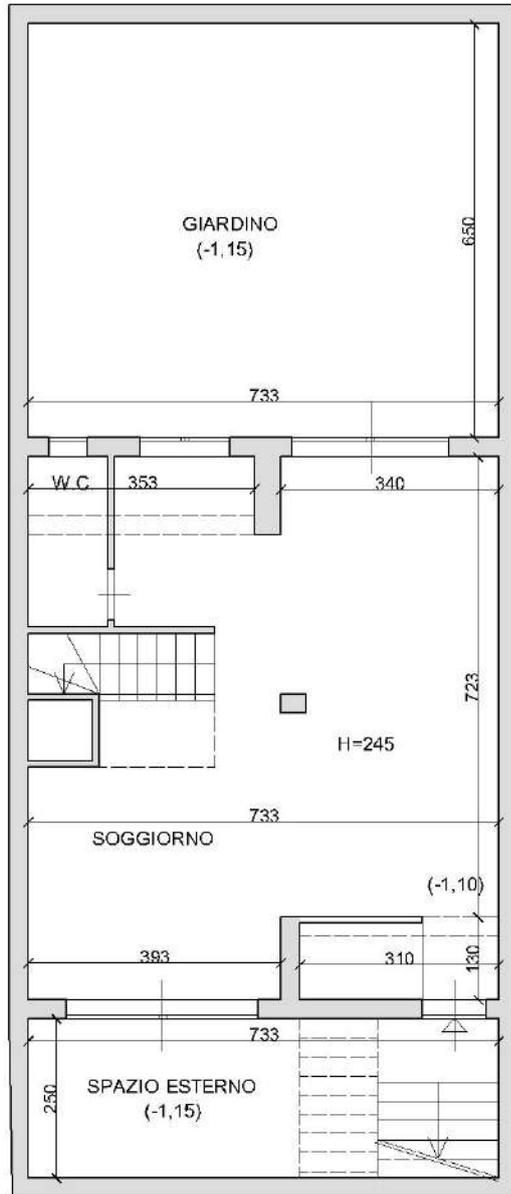
Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata

Di seguito si procede alla descrizione materiale del lotto così come si configura nello stato reale dei luoghi.

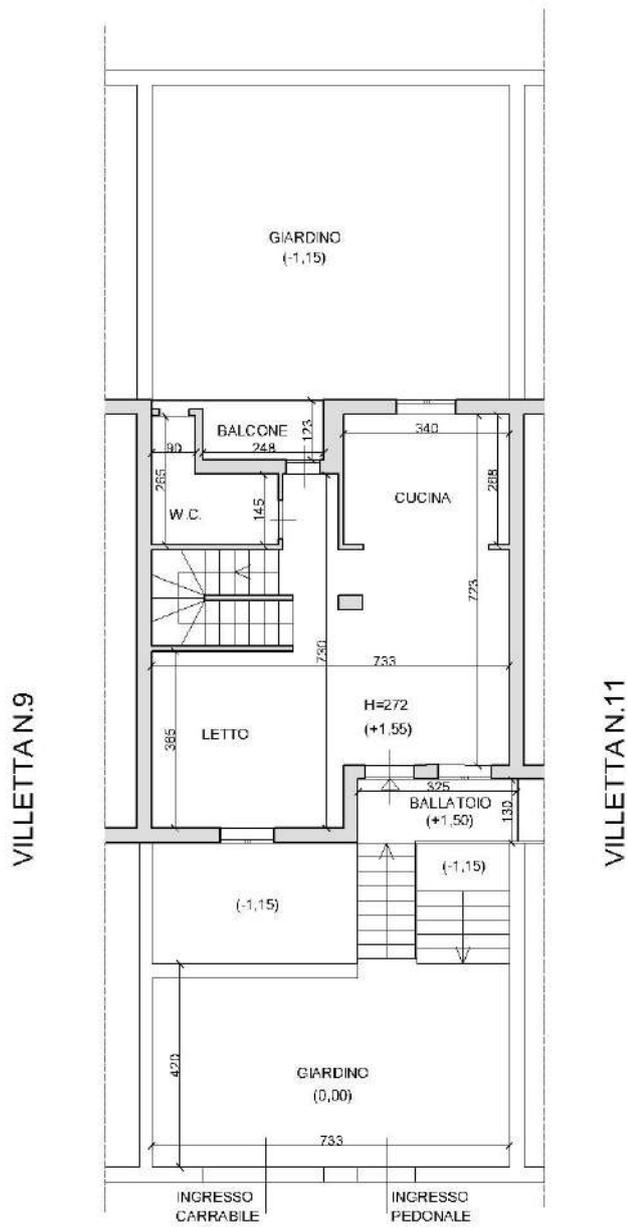
Le planimetrie dello stato reale dei luoghi sono state redatte dalla scrivente ed allegare in formato ordinario alla presente relazione. Si riportano inoltre alcune foto che meglio chiariscono la distribuzione e lo stato di conservazione degli spazi (la documentazione fotografica viene riportata in allegato).



PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



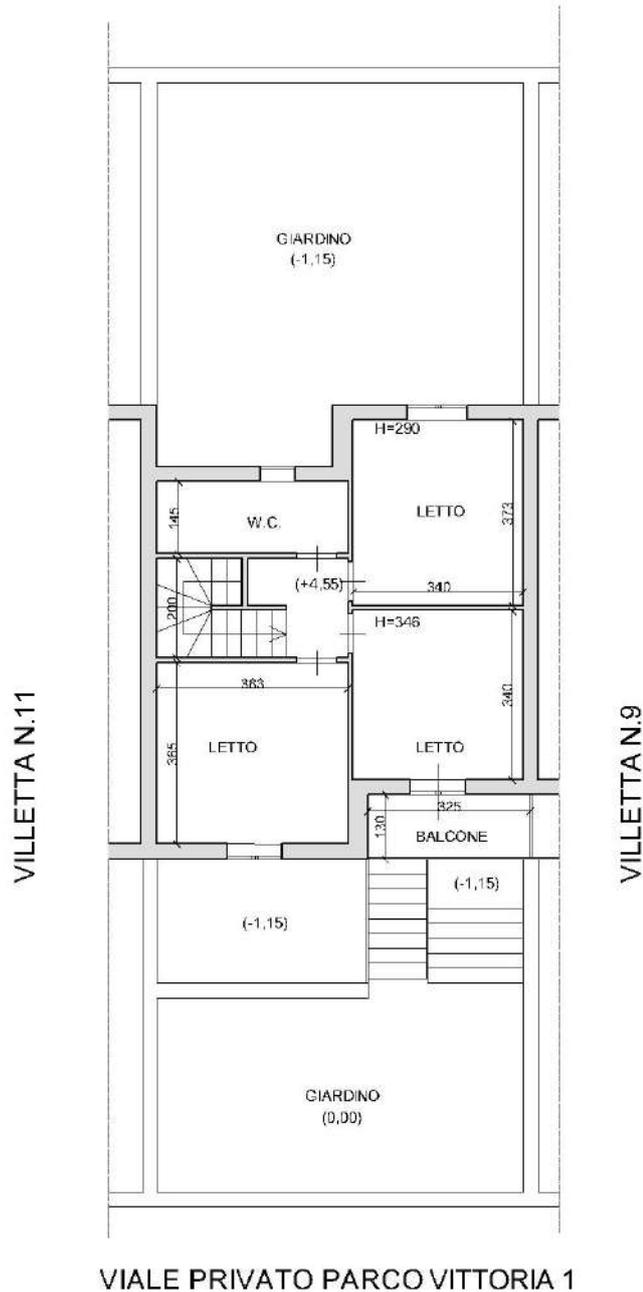
PLANIMETRIA PIANO RIALZATO



VIALE PRIVATO PARCO VITTORIA 1



PLANIMETRIA PRIMO PIANO



L'unità immobiliare pignorata è una porzione del suddetto fabbricato, distinta con il n.10, ed articolata su tre livelli. Dal viale privato carrabile del Parco Vittoria 1 si accede all'immobile attraverso uno spazio esterno di pertinenza esclusiva dell'immobile stesso, dotato di accessi carrabile e pedonale provvisti di cancelli metallici. Dal giardino d'ingresso si accede sia al piano



seminterrato, attraverso una scala rivestita in pietra, che al ballatoio posto al piano rialzato, attraverso un'altra scala in muratura rivestita con lastre di marmo. Il piano seminterrato è composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un giardino posto sul retro del fabbricato, in parte pavimentato ed in parte destinato ad aiuole. Il piano rialzato è composto da soggiorno con un altro angolo cottura, un bagno ed un balcone oltre al ballatoio di accesso. Il primo piano è composto da tre camere da letto, un bagno ed un balcone. I tre livelli sono collegati da una scala interna in muratura rivestita con lastre di marmo. Tutti gli ambienti sono dotati di pavimentazione in lastre di gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate, i bagni presentano rivestimenti alle pareti e sono dotati di apparecchi igienici (vaso, bidet, lavabo e doccia). Gli infissi in pvc sono in cattive condizioni. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia e le forniture sono attive. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas collegata ad un bombolone (non c'è fornitura di gas metano). Non è emerso certificato di conformità dell'impianto elettrico né attestato di prestazione energetica. Si calcola una spesa di € 2.000,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (D.M. n.37/2008) ed una spesa di € 200,00 per acquisire attestato di prestazione energetica. Tali costi vengono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Il tutto è in condizioni mediocri. Al primo piano si rilevano evidenti segni di infiltrazioni d'acqua dal tetto di copertura.



Ingresso all'u.i. staggita





Accesso al piano rialzato



Accesso al seminterrato



FOTO DEL PIANO SEMINTERRATO



Scale d'ingresso



Vista del giardino sul retro



Soggiorno e angolo cottura





Ingresso



Bagno



FOTO DEL PIANO RIALZATO



Vista lato ingresso



Vista lato cucina





Bagno



Balcone con volume della doccia



FOTO DEL PRIMO PIANO



Camere da letto





Segni delle infiltrazioni





Bagno

L'esperto, avendo effettuato le dovute ricerche relative alla legittimità urbanistica dell'immobile staggito che si analizzeranno in risposta al quesito n.6, ha riscontrato alcune difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto autorizzato con Concessione edilizia. Le difformità consistono in piccoli aumenti di volume e modifiche alla dimensione di alcune aperture esterne.

La consistenza dell'immobile pignorato allo stato attuale è la seguente:

- Piano Seminterrato con altezza di m 2,45:
 - Superficie utile interna mq 56,62;
 - Superficie esterna mq 66,00
- Piano Rialzato con altezza di m 2,72:
 - Superficie utile interna mq 51,60;
 - Superficie esterna mq 30,80;
 - Superficie balconi mq 7,28;
- Primo piano con altezza variabile m 3,46/2,90:
 - Superficie utile interna mq 46,96;



Superficie balcone mq 4,23

La consistenza dell'immobile pignorato, al netto degli abusi, è la seguente:

- Piano Seminterrato con altezza di m 2,45:
Superficie utile interna mq 48,78;
Superficie esterna mq 73,84
- Piano Rialzato con altezza di m 2,72:
Superficie utile interna mq 50,31;
Superficie esterna mq 30,80;
Superficie balconi mq 8,57;
- Primo piano con altezza variabile m 3,46/2,90:
Superficie utile interna mq 46,96;
Superficie balcone mq 4,23

Nel calcolo della Superficie Commerciale dei beni pignorati si valuterà la consistenza al netto degli abusi. In base

al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), si adoperano i seguenti coefficienti:

- Mq coperti utili fuori terra 110% (si considerano le murature interne/esterne/comuni uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- Mq Coperti utili seminterrati (altezza media min. m 2,40) 75%
- Balconi e lastrici solari 25% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 10%;
- Giardini, corti, cortili e aree di pertinenza "ville e villini" 10% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 2%.

Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguglio per l'immobile pignorato

Livelli	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguglio	Superf. Calpestabile Raggiagliata [mq]
PIANO SEMINTERRATO			
Superf. Utile coperta H=2,45 m	48,78	0,75	36,59
PIANO RIALZATO			
Superficie interna h= m 2,72	50,31	1,10	55,34
Superficie balconi	8,57	0,25	2,14
Sup. giardino complessiva	25,00	0,10	2,5



fino a mq 25			
Sup. giardino parte eccedente (mq 104,64 – 25,00)	79,64	0,02	1,59
PRIMO PIANO			
Superficie interna h= m 3,46/2,90	46,96	1,10	51,66
Superficie balcone	4,23	0,25	1,06
TOTALE	263,49		150,88

La superficie commerciale totale del lotto unico = 150,88 mq

- **QUESITO N.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Attuale identificazione catastale dei beni pignorati:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na):

- **Foglio 72, p.IIa 121, sub.50**, cat. A/7, VIA MADONNA DEL PANTANO nSC - Interno 10 - Piano S1 – T - 1;

Intestati catastali: |

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si sottolinea che nell'atto di pignoramento l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na) al Foglio 72D, P.IIa 121 Sub.50.

Dalle indagini effettuate presso gli archivi del Catasto, l'esperto ha potuto verificare che l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na) al **Foglio 72D, P.IIa 121 Sub.50 è stato soppresso in data 05.08.2013**, pratica n. NA0377146 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ed **è stato costituito il seguente immobile: Foglio 72, P.IIa 121 Sub.50.** Si tratta di una variazione catastale, intervenuta prima del pignoramento, con carattere meramente nominale che non ha comportato modifiche planimetriche e che non pregiudica, a parere della scrivente, la corretta identificazione dell'immobile stesso.

Dall'analisi della documentazione acquisita (si allegano le visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate), si può tracciare la storia catastale del bene staggito.



Dati identificativi al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na):

Dalla costituzione del 22.01.1990 al 05.08.2013:

Foglio 72D, p.IIa 121, sub.50 cat. A/7, VIA MADONNA DEL PANTANO n.SC - Interno 10 - Piano S1 – T - 1

Costituzione del 22.01.1990 in atti dal 30.08.1999 CLASS. LEGGE 154 21656/93 (n. R/160.9/1990).

Dal 05.08.2013 Immobile attuale:

Foglio 72, p.IIa 121, sub.50 cat. A/7, VIA MADONNA DEL PANTANO n.SC - Interno 10 - Piano S1 – T - 1

Variazione del 05.08.2013 Pratica n. NA0377146 in atti dal 05.08.2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 91000.1/2013).

Storia degli intestati:

Dalla COSTITUZIONE del 22.01.1990 al 17.12.1991:

diritto di proprietà 1000/1000

Dal 17.12.1991 al 14.12.1992

Nato a Mugnano di Napoli il 08.04.1965 diritto di proprietà 1000/1000

Dal 14.12.1992 al 21.07.2010

Nata a Napoli il 11.06.1964 diritto di proprietà 1000/1000

Dal 21.07.2010

diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Al Catasto Terreni, l'area di sedime su cui insiste l'immobile staggito, risulta attualmente censita al Foglio 72, p.IIa 121

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1.

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na) Foglio 72, p.IIa 121 – ENTE URBANO.

Si precisa ancora che c'è esatta rispondenza formale tra i seguenti dati:



- Identificativi catastali (Foglio 72D, p.lla 121, sub.50) riportati nel verbale di pignoramento del 06/03/2023 n. rep. 2206 trascritto a NAPOLI 2 il 12/04/2023 ai nn. 18866/14171;
- Identificativi catastali (Foglio 72D, p.lla 121, sub.50) riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento presentata il 12.04.2023 Registro Generale n. 18866 Registro Particolare n.14171;
- Identificativi catastali (Foglio 72D, p.lla 121, sub.50) riportati nell'atto pubblico di acquisto del 21.07.2010 notaio Rep. n.236288/29824 trascritto il 26.07.2010 Registro particolare 24434 Registro Generale 35739 in favore di

e contro

per i

diritti di 1/1 di piena proprietà.

Non c'è, come detto, perfetta rispondenza con gli identificativi catastali presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), esclusivamente per il Foglio di mappa (foglio 72 invece di foglio 72D): variazione del 05.08.2013 Pratica n. NA0377146 in atti dal 05.08.2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 91000.1/2013).

Non ci sono state variazioni riguardanti i dati identificativi dell'immobile pignorato in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

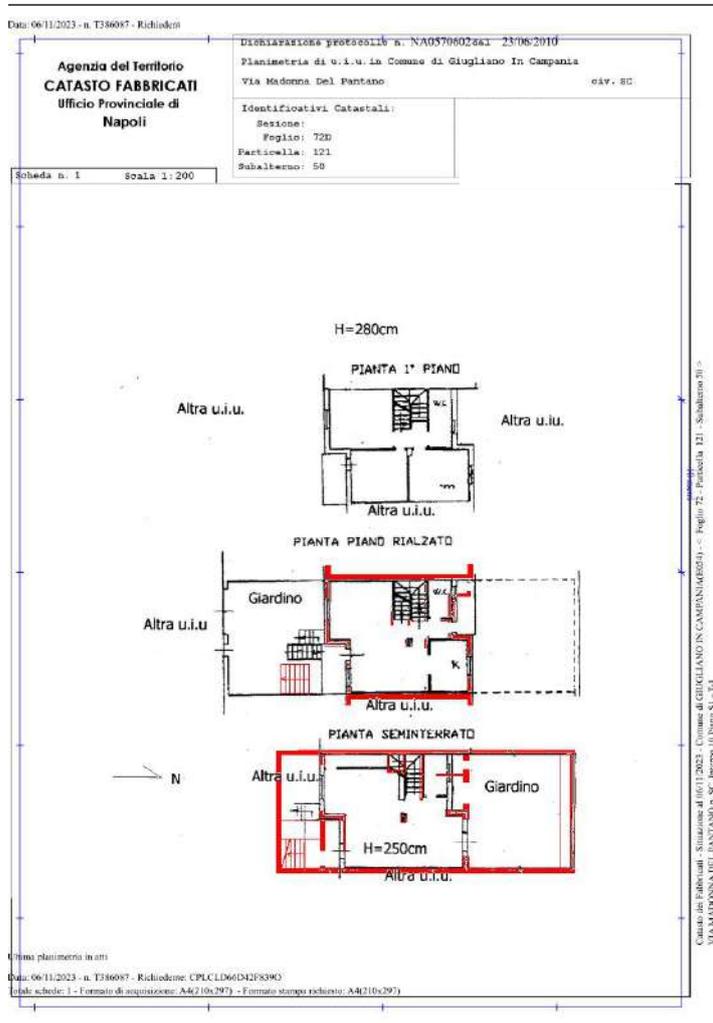
Tra le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati e lo stato reale dei luoghi ci sono le seguenti difformità, esclusivamente per i piani seminterrato e rialzato:

- distribuzione interna degli spazi;
- dimensioni e posizioni delle aperture esterne;
- differenze nella superficie interna calpestabile;

Si riporta di seguito la planimetria catastale con l'indicazione delle riscontrate difformità.

Le stesse vengono allegate in formato ordinario alla presente relazione.





Planimetria catastale con indicazione, in rosso, dello stato reale

Il futuro acquirente dovrà effettuare un nuovo accatastamento dell'immobile staggito, dopo averlo sanato da un punto di vista urbanistico. Si calcola un costo di € 500,00 per il nuovo accatastamento che verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.



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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di n.1 unità immobiliare ubicata nel Comune di Giugliano in Campania (Na), località Varcaturò via Madonna del Pantano n.50 – Parco Vittoria 1, palazzina n.10. Al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (Na) al Fg.72, p.lla 121 sub.50 Cat. A/7. Il lotto è una villetta unifamiliare a due piani fuori terra costituita da: piano seminterrato, piano rialzato e primo piano e da uno spazio esterno di pertinenza esclusiva costituito in parte dallo spazio di accesso all'immobile sia carrabile che pedonale ed in parte da un giardino posto sul retro, al livello del piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da scala interna. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero lotto è di mq 150,88. I confini del lotto unico sono: a Nord Viale carrabile Parco Vittoria 1- a Est Villetta n.9 del Parco Vittoria 1 – a Sud con a.u.i. – a Ovest Villetta n.11 del Parco Vittoria 1. Il descritto stato dei luoghi attualmente non corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile non è esattamente conforme alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania. Gli abusi andranno in parte rimossi ed in parte sanati. L'immobile ricade in Zona B3 del vigente P.R.G. *“Zona di completamento di 2° grado (costiera)”*.

PREZZO BASE D'ASTA: € 172.551,00

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

Di seguito si elencano gli atti relativi al bene pignorato, antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

In data 21.07.2010 coniugato in regime di separazione dei beni, ha acquistato i beni oggetto del pignoramento per i diritti 1/1 di proprietà, da |

(atto acquisito dall'esperto);

in data 14.12.1992

ha acquistato la piena proprietà del bene oggetto del pignoramento con atto di compravendita rep.156 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 23.12.1992 al n.33382.



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

L'esperto ha effettuato le dovute ricerche relative alla legittimità edilizia e urbanistica del bene pignorato. Nell'atto di compravendita dell'immobile del 21.07.2010, la parte venditrice dichiara che lo stesso è stato edificato in virtù della concessione edilizia n.206 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (Na) in data 03.05.1988 e successive varianti n.205 del 26.10.1988 e n.304 del 14.06.1990. In data 12.12.2023 l'esperta si è recata presso l'Ufficio tecnico – Settore Pianificazione territoriale edilizia del Comune di Giugliano in Campania, per visionare i titoli autorizzativi suddetti, estraendone eventuali copie ed inoltre per verificare se vi fossero pratiche edilizie (D.I.A. - S.C.I.A.) successive alla data della compravendita, a nome di

e/o _____ e/o richieste di sanatoria edilizia relative all'immobile staggito. Dalle indagini effettuate, così come relazionato dal funzionario dell'U.O. Edilizia privata, l'esperto ha verificato che:

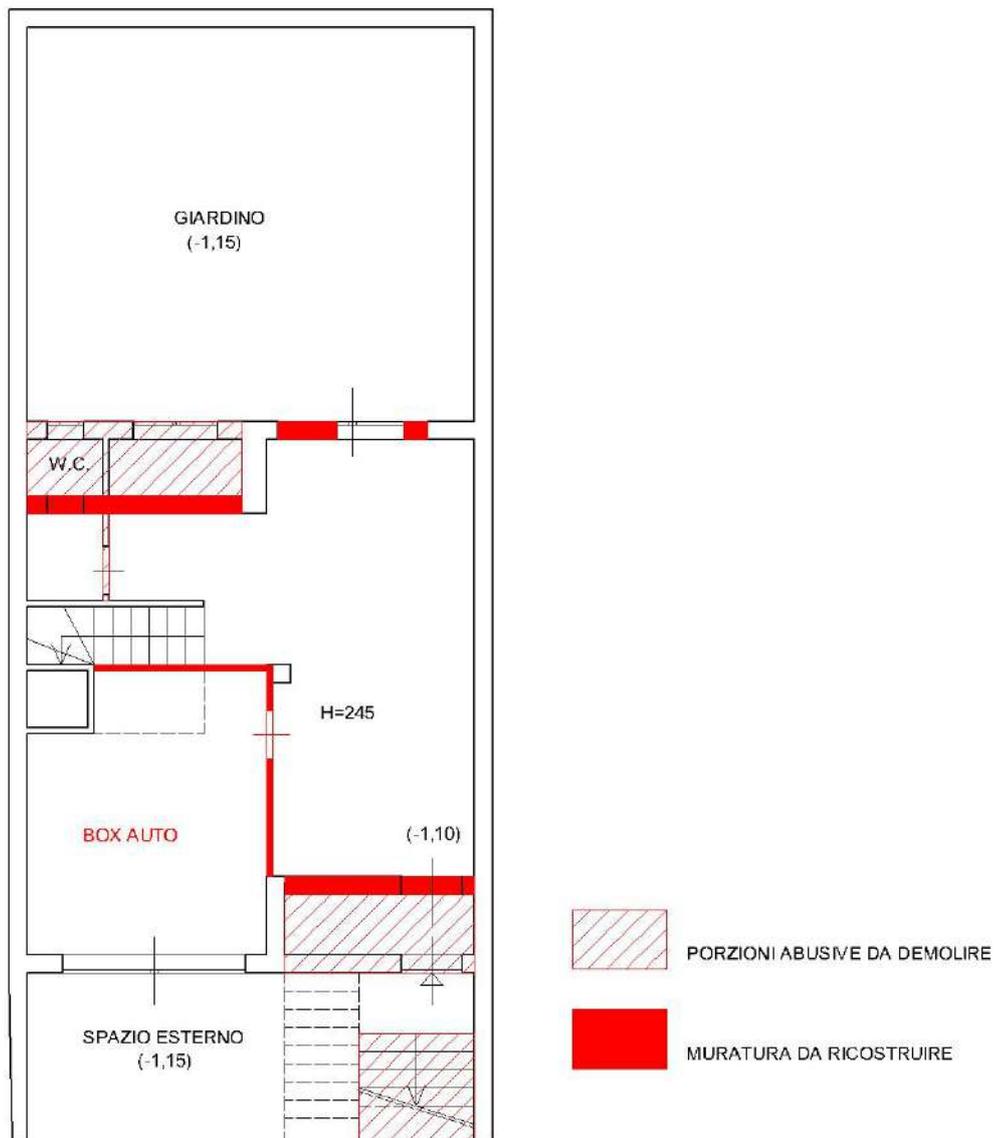
- In data 05.05.1988 è stata rilasciata al sig. _____ in qualità di Presidente della _____ Concessione Edilizia n.206/1987, avente ad oggetto "costruzione di alloggi sociali per abitazione";
- In data 26.10.1988 è stata rilasciata al sig. _____ in qualità di Presidente della _____ Concessione Edilizia n.205/1988, avente ad oggetto "costruzione di alloggi sociali in variante alla Concessione Edilizia n.206/1987";
- In data 27.06.1990 è stata rilasciata al sig. _____ in qualità di Presidente della _____ Concessione Edilizia n.304/1989, avente ad oggetto "costruzione di alloggi sociali in variante alla Concessione Edilizia n.205/1987";
- Negli elenchi delle pratiche edilizie e in quelli delle richieste di sanatoria edilizia del Comune di Giugliano in Campania, non trovano riscontro pratiche relative ai nominativi di _____

L'immobile pignorato si trova all'interno del parco Vittoria, così come già descritto. L'intero parco è stato realizzato in virtù della Concessione edilizia n. 206/1987 e successive varianti nn. 205/1988 e 304/1988. L'immobile staggito rientra nella tipologia "G" delle suddette concessioni. Dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione edilizia n.304 del 27.06.1990 (variante alle



precedenti concessioni citate) e lo stato reale dell'immobile, l'esperto ha riscontrato alcune difformità che di seguito si descrivono. Si riportano di seguito (allegati in formato ordinario alla presente relazione) i grafici di rilievo dello stato reale con l'indicazione, in rosso, delle riscontrate difformità.

PIANO SEMINTERRATO – DIFFORMITA' STATO REALE/CONCESSIONE EDILIZIA



Il piano seminterrato, con altezza di m 2,45, non è abitabile. Nella concessione edilizia rilasciata, esso ha una superficie interna utile di mq 48,78



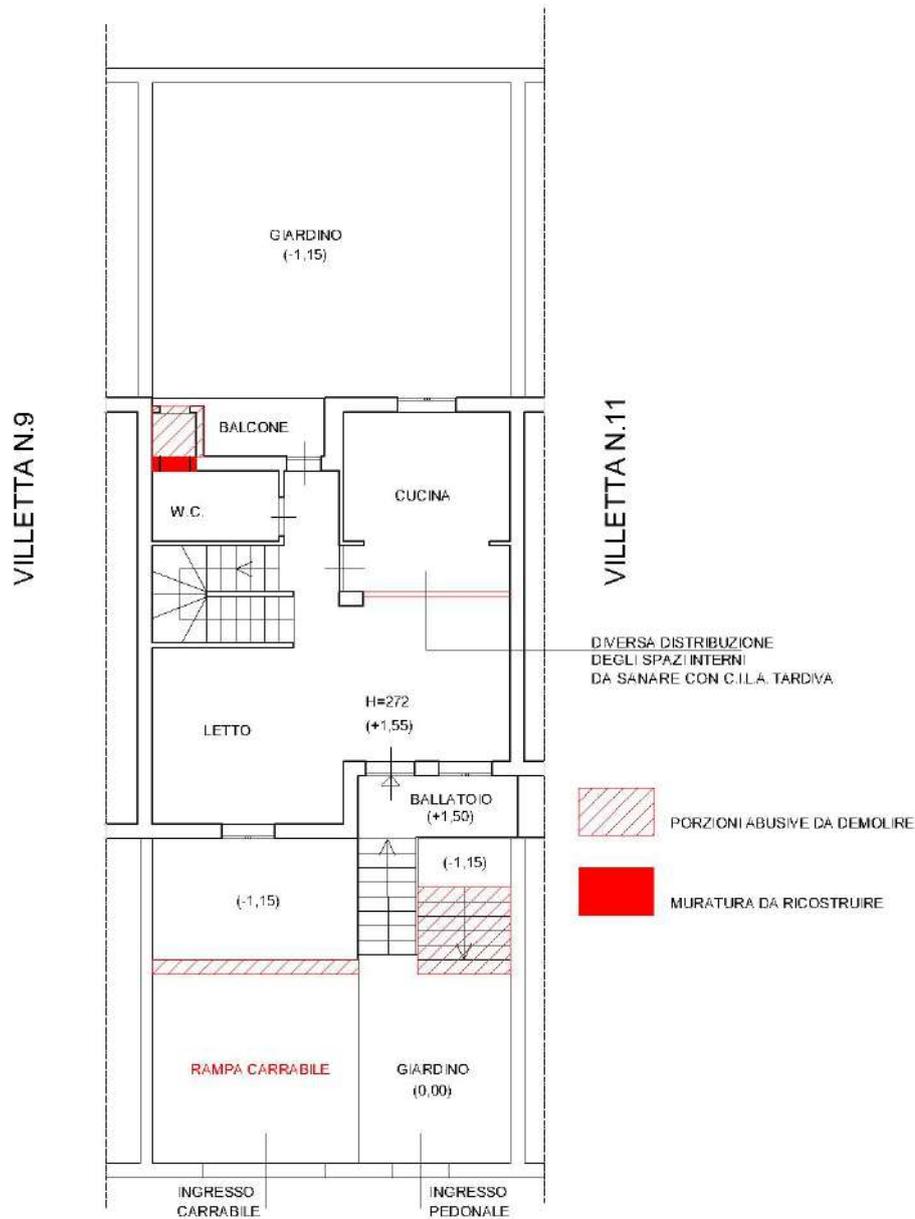
ed è destinato in parte a posto auto, con accesso costituito da una rampa carrabile esterna, ed in parte a cantinola. Lo spazio destinato al posto auto è delimitato da una tramezzatura rispetto alla restante parte destinata a cantinola. Dalla cantinola si accede al giardino sul retro, posto allo stesso livello e, attraverso una scala interna in muratura, al piano rialzato.

Nello stato reale, relativamente al piano seminterrato, si riscontrano le seguenti difformità:

- aumento di volume realizzato attraverso la chiusura di uno spazio esterno d'ingresso e di uno spazio sul retro. La superficie interna utile è di mq 56,62 con un aumento di superficie, rispetto alle previsioni della concessione edilizia, di mq 7,84;
- gli spazi interni hanno una diversa distribuzione e sono destinati a soggiorno, cucina e bagno pur avendo altezza interna di m 2,45;
- è stata realizzata una scaletta in muratura per l'accesso diretto dall'esterno ed è stata eliminata la rampa carrabile di accesso;
- sono state modificate le dimensioni e la tipologia di alcune aperture.



PIANO RIALZATO – DIFFORMITA' STATO REALE/CONCESSIONE
EDILIZIA



VIALE PRIVATO PARCO VITTORIA 1

Il piano rialzato ha, in concessione edilizia, una superficie interna utile di mq 50,31 e mq 8,57 destinati a balcone e ballatoio d'ingresso.

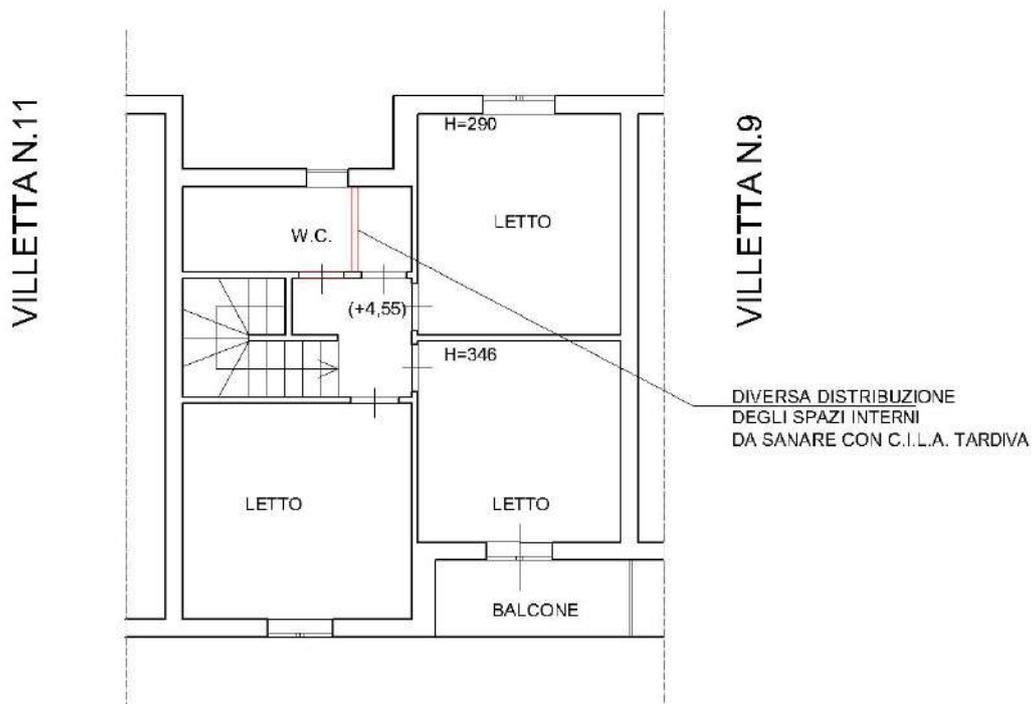
Nello stato reale, relativamente al piano rialzato, si riscontrano le seguenti difformità:

- aumento di volume con la chiusura di uno spazio sul balcone posto sul retro, per la realizzazione di una doccia interna al bagno. La superficie interna utile è di mq 51,60 con un aumento di superficie, rispetto alle previsioni della concessione edilizia, di mq 1,29;



- è stata modificata la conformazione dello spazio esterno d'ingresso, con la realizzazione di quote differenti rispetto alle previsioni della concessione edilizia;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

PIANO PRIMO – DIFFORMITA' STATO REALE/CONCESSIONE EDILIZIA



Al primo piano si riscontra solo una piccola difformità nella distribuzione degli spazi interni.



L'immobile ricade in Zona B3 del vigente P.R.G. *“Zona di completamento di 2° grado (costiera)”*.

Sarà necessario e possibile, secondo il parere dell'esperta, sanare l'immobile da un punto di vista edilizio ed urbanistico con le seguenti attività:

1. Eliminazione delle opere abusive relative a: aumenti di volume ai piani seminterrato e rialzato; destinazione d'uso degli spazi al piano seminterrato;
2. Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria (art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01) per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Si valutano i costi per sanare gli abusi e le difformità. Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Relativamente al punto 1, saranno necessarie le seguenti opere:

- Smontaggio e smaltimento di n.3 infissi in pvc compresi oneri di discarica;
- Smontaggio ed accantonamento di n.3 infissi in pvc;
- Fornitura di n. 2 nuovi infissi in p.v.c.;
- Montaggio di n.5 infissi in p.v.c.
- Demolizione e smaltimento di 7 mc di muratura compresi oneri di discarica;
- Realizzazione di muratura perimetrale mq 19,00;
- Opere di ripristino e di nuovo intonaco interno ed esterno per le porzioni ricostruite;
- Realizzazione di tramezzatura interna per ridefinire il box auto;
- Tinteggiatura interna ed esterna delle porzioni ricostruite;
- Riconfigurazione dello spazio esterno per la realizzazione della rampa carrabile di accesso al piano seminterrato;
- Smontaggio e smaltimento apparecchi igienici, muretti e piano cucina al piano seminterrato;

Si calcola un costo per l'esecuzione delle opere suddette di 14.000,00 euro, compresi oneri tecnici.

Relativamente al punto 2 si calcola un costo di 2.500,00 euro, comprensivi della sanzione prevista (1.000,00 euro), dei diritti d'istruttoria e degli oneri tecnici.



Complessivamente la spesa che il nuovo acquirente dovrà sostenere per sanare gli abusi esistenti, nel rispetto della Concessione edilizia n.304/1989 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania è di euro 16.500,00.

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

In data 11.12.2023 è stato effettuato il primo accesso all'immobile pignorato. Il debitore esecutato non era presente e l'immobile risultava, al momento, disabitato. Il debitore chiedeva un rinvio, attraverso il legale che lo rappresenta e difende, avv.

In data 19.12.2023 è stato effettuato l'accesso all'immobile pignorato alla presenza del sig._____

il quale ha dichiarato di occupare il cespite con la coniuge, sig.ra

anche se attualmente non vi abitano, essendo di fatto separati. La

sig.ra _____ è attualmente residente nell'immobile staggito. Il sig.

è residente a Napoli.

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

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate sull'immobile pignorato e sulla persona fisica del debitore esecutato (allegate alla presente relazione), si è accertato che sussiste, sul medesimo bene pignorato, la trascrizione di un pignoramento diverso da quello originante la presente procedura espropriativa, ma successivo ad esso. Sussiste quindi un'altra procedura esecutiva derivante dal pignoramento dello stesso bene (116/2023 R.G.E. Tribunale Napoli Nord) successiva alla presente procedura espropriativa.

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, eseguito sulla persona fisica di

dal 01.06.1994, risulta:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26.07.2010 – Registro particolare 24434 Registro generale 35739 Pubblico ufficiale
Repertorio 236288/29824 del 21.07.2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 26.07.2010 – Registro particolare 6712
Registro generale 35740 Pubblico ufficiale
Repertorio 236289/29825 del 21.07.2010



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 19.05.2016 – Registro particolare 2914
Registro generale 20758 Pubblico ufficiale
Repertorio 3832/7116 del 04.05.2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 12.04.2023 – Registro particolare
14171 Registro generale 18866 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.
Repertorio 2206 del 06.03.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 13.04.2023 – Registro particolare
14295 Registro generale 19024 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.
Repertorio 2625 del 20.03.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-
Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Napoli 2, eseguito sull'immobile oggetto di esecuzione, identificato al Catasto
Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na) **al Foglio 72D, p.IIa
121. Sub.50**, dal 01.06.1994, risulta:

1. TRASCRIZIONE del 26.07.2010 – Registro particolare 24434 Registro
generale 35739 Pubblico ufficiale Repertorio
236288/29824 del 21.07.2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 26.07.2010 – Registro particolare 6712 Registro
generale 35740 Pubblico ufficiale Repertorio
236289/29825 del 21.07.2010



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 12.04.2023 – Registro particolare 14171 Registro generale 18866 Pubblico ufficiale
NORD Repertorio 2206 del 06.03.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 13.04.2023 – Registro particolare 14295 Registro generale 19024 Pubblico ufficiale
Repertorio 2625 del 20.03.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, eseguito sull'immobile oggetto di esecuzione, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na) **al Foglio 72, p.IIa 121. Sub.50**, dal 01.06.1994, risulta:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 19.05.2016 – Registro particolare 2914 Registro generale 20758 Pubblico ufficiale
Repertorio 3832/7116 del 04.05.2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Oltre a quanto sopra elencato non risultano altri vincoli ed oneri del seguente tipo: domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno ovviamente cancellati al momento della procedura stessa con la vendita dell'immobile.

In particolare, quindi:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle sopra elencate.



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: insoluti condominiali per un totale di € 8.346,82. Tali costi vengono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.
Esiste un regolamento condominiale del "Parco Vittoria 1" via Madonna del Pantano n.50 Giugliano in Campania (Na). A causa della morosità maturata, i servizi condominiali a gestione separata sono interdetti (vedi risposta al quesito n.11).
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: l'immobile non è vincolato.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. ISCRIZIONE del 26.07.2010 – Registro particolare 6712 Registro generale 35740 Pubblico ufficiale Repertorio 236289/29825 del 21.07.2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 19.05.2016 – Registro particolare 2914 Registro generale 20758 Pubblico ufficiale Repertorio 3832/7116 del 04.05.2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
3. TRASCRIZIONE del 12.04.2023 – Registro particolare 14171 Registro generale 18866 Pubblico ufficiale Repertorio 2206 del 06.03.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



4. TRASCRIZIONE del 13.04.2023 – Registro particolare 14295 Registro generale 19024 Pubblico ufficiale
Repertorio 2625 del 20.03.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE: le difformità urbanistico-edilizie sono quelle elencate al precedente quesito n.6. Il costo per sanare tali difformità è di € 16.500,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile;
6. DIFFORMITÀ CATASTALI: le difformità catastali sono quelle elencate al precedente quesito n.3. Il costo per sanare tali difformità è di € 500,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile;

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

Dalle indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del demanio (opendemanio), la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non appartiene al patrimonio del demanio.

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

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'impianto catastale e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che il bene pignorato non è gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

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

Il cespite pignorato si trova all'interno del "Parco Vittoria 1" via Madonna del Pantano n.50 Giugliano in Campania (Na) distinto con int.10. Per il "Parco Vittoria 1" è formalmente costituito un condominio. Esiste regolamento condominiale che si allega alla presente relazione. La dott.ssa

amministratrice del condominio suddetto, ha fornito all'esperto stimatore informazioni circa la morosità del debitore esecutato nei confronti del condominio. In capo al sig. _____ al 31.12.2022, come da bilancio approvato in sede assembleare il 2 marzo 2023, la morosità nei confronti del condominio ammonta ad € 7.146,82, cifra alla quale si aggiunge un debito pari



ad € 1.200,00 per le spese ordinarie 2023 al netto di conguaglio di fine anno. Inoltre, per l'immobile in oggetto, sono interdetti i servizi a gestione separata (ad es. accesso al parcheggio ospiti, fruizione del campo da tennis e delle piscine condominiali, disinfestazione) proprio per la morosità maturata.

Per la suddetta morosità esiste un procedimento a tutela del condominio. Esso ha determinato il pignoramento dello stesso immobile di proprietà del sig. (trascritto in data 13.04.2023 Registro particolare 14295 Registro generale 19024 Pubblico ufficiale uff. giud. tribunale Napoli Nord repertorio 2625 del 20.03.2023), successivo a quello che ha determinato la presente procedura esecutiva.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

Criteri di stima:

la metodologia estimativa è un insieme di tecniche, norme e procedure che portano a formulare il valore di un bene in termini monetari, secondo i principi logici e metodologici della disciplina dell'estimo. La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio. Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, degli International Valuation Standards (IVS) che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato, Income Capitalization Approach o metodo finanziario e Cost Approach o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato



dell'immobile da stimare, anche su larga scala come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o Income Capitalization Approach comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o Cost Approach mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame l'esperto stimatore ha scelto IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per l'applicazione del metodo MCA si è fatto riferimento all'analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, confrontandoli con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare–quotazioni immobiliari nazionali, giungendo



a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Lo scopo è quello di ricercare *“Il più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto”*. Per valore di mercato si intende: *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un’adeguata attività di marketing da entrambe le parti”*

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede nel modo seguente:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA:

Il Valore di mercato è dato da:

Sup. commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

La superficie commerciale calcolata è pari a: mq 150,88

La zona in cui ricade l’immobile in oggetto è definita, da un punto di vista immobiliare, Suburbana (E2). Si riporta di seguito la tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica:

Giugliano in Campania (Na) – Zona Suburbana

Codice di zona: E2

Tipologia prevalente: ville/villini

Destinazione: Residenziale

Tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica: Giugliano in Campania (Na) – Zona Suburbana/Varcaturato (E2) – Tipologia prevalente: abitazioni in ville e villini –

Destinazione: residenziale

	VALORE MIN €/MQ	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO €/mq
FONTE OMI 1° semestre anno 2023	1050	1600	1.325,00
BORS. IMMOB.	934	1543	1.238,50
AG. IMMOBILIARE	1050	1750	1.400,00
MEDIA ARITMETICA:			1.321,16 €/mq

Partendo da tale quotazione media al metro quadrato nella zona specifica, si deve poi tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell’immobile (coefficienti di merito).

A tale scopo si analizzano i principali coefficienti di merito così schematizzati:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%



Piano terra o rialzato	-10%(-20% senza giardino)	-10%(-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFF. DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFF. DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFF. DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	+10%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	0%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFF. DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

In seguito ad un'analisi specifica delle caratteristiche dell'immobile pignorato, la scrivente ritiene di dover applicare i seguenti coefficienti.

0%; 0%; +5%; 0%; 0%; +5%

e si giunge al coefficiente complessivo pari a: +10%.

Da cui:

V_m (valore di mercato) = 1.321,16 €/mq * 1,10 * mq 150,88 (superficie commerciale) = € 219.270,28

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere:



- Adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente: € 2.000,00;
- Certificazione di prestazione energetica: € 200,00;
- Costo per sanare difformità catastali: € 500,00;
- Costo per sanare difformità edilizie-urbanistiche: € 16.500,00
- Morosità condominiale € 8.346,82;

Per un ammontare complessivo di € 27.546,82.

Da cui: = € 219.270,28 - € 27.546,82 = € 191.723,46

Valutando inoltre la differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica un'ulteriore riduzione del 10% rispetto al valore di mercato sopra individuato.

Da cui: € 191.723,46 * 0,90 = € 172.551,11

In conclusione, avremo in cifra tonda: € 172.551,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LOTTO UNICO € 172.551,00

(centosettantaduemilacinquecentocinquantuno/00 euro)

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

Non ci si trova nella circostanza con pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposta a pignoramento l'intera proprietà dei beni.

- **QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

La scrivente ha provveduto ad acquisire, presso gli Uffici dell'anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (Na) e di Napoli certificato storico di residenza ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio dei debitori.

Si evince che:

è
residente nel Comune di Napoli in via Lepanto n.97 scala A – int.3 ed è
coniugato con

in regime di separazione dei beni;

è
residente nel Comune di Giugliano in Campania (Na) in via Madonna del
Pantano n.50/51 int.10.



La sottoscritta, arch. Claudia Capelli, ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Napoli, addì 08.01.2024



Claudia Capelli



ELENCO ALLEGATI

- **N.01** Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento
- **N.02** Certificato notarile
- **N.03** Verbali di accesso dell'11.12.2023 e del 19.12.2023
- **N.04** Documentazione catastale:
 - Foglio di Mappa (Fg.72, p.IIa 121)
 - Visura catastale storica dell'u.i. soppressa (Fg.72D, p.IIa 121);
 - Visura catastale storica dell'u.i. attuale (Fg.72, p.IIa 121);
 - Visura catastale storica dell'u.i. al Catasto Terreni;
 - Planimetrie catastali attuali;
- **N.05** Planimetrie dello stato reale dell'immobile pignorato
- **N.06** Difformità Stato reale/Catastali
- **N.07** Documentazione fotografica
- **N.08** Titolo di proprietà
- **N.09** Documentazione Urbanistica:
 - Stralcio delle N.T.A. del P.R.G.
 - Concessioni edilizie con relazione tecnica ed estratto dai grafici;
 - Relazione del responsabile dell'U.T.C. di Giugliano in Campania (Na);
 - Planimetrie con indicazione difformità tra lo stato reale ed i grafici di concessione edilizia.
- **N.10** Documentazione condominiale:
 - Regolamento condominiale del "Parco Vittoria 1";
 - Comunicazioni dell'amministratrice relative alla morosità del debitore esecutato nei confronti del condominio.
- **N.11** Ispezioni ipotecarie:
 - Sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Fg.72D, p.IIa 121, sub.50;
 - Sull'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al Fg.72, p.IIa 121, sub.50;
 - Sulla persona fisica del debitore esecutato;
 - Note di Trascrizione
- **N.12** Certificati anagrafici dei debitori:
 - Certificato storico di residenza di
 - Certificato storico di residenza di
 - Estratto per riassunto di atto di matrimonio con annotazioni.
- **N.13** Attestazione di invio Relazione di stima alle parti

