

Procedimento di Esecuzione n. 140/2022 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO STIMATORE:

1

## INDICE

1. PREMESSA
2. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ELENCO ALLEGATI

\*\*\*\*\*

### 1. PREMESSA

In data 30/11/2023 il sottoscritto architetto Enrico Carafa nato a CASERTA il 25-08-1974, residente in CASERTA alla via [REDACTED] Tel. 3479238266, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di CASERTA al n. 1606, quale esperto stimatore, riceveva dalla dott.ssa Margherita Lojodice, l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il **procedimento di esecuzione n. 140/2022 R.G.E.** promosso **Penelope SPV srl** (creditore procedente) rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. - Persona Giuridica VIA GALILEO GALILEI N. 6 - MILANO (MI) con sede legale in Milano a Bastioni di Porta Nuova n. 19, CONTRO ,

2

### 2. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente si è proceduto alle operazioni di **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** contenuta nell'atto di pignoramento depositando in cancelleria il modulo di controllo della documentazione che ha dato esito positivo (documentazione completa). L'immobile oggetto dell'esecuzione è così individuato nell'atto di pignoramento:

**APPARTAMENTO Ubicazione:** strada Vicinale Bosco diramantesi dalla via Casacelle, **civ. 25 (80014) – GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B, vani 6.**

In particolare si precisa che:

- È presente la certificazione notarile sostitutiva del 19/05/2022 a firma del dott. notaio Niccolò Tiecco, iscritto al distretto Notarile di Perugia depositata in cancelleria assieme alle visure ipotecarie nel ventennio antecedente all'atto di pignoramento immobiliare nonché visure ipo - catastali;

- È stata verificata la completezza della documentazione catastale prodotta dalle parti e delle notificazioni contenute nel fascicolo di causa e la rispondenza di detti dati catastali con quelli indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

#### ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Dopo aver verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo sono state acquisite tutte le informazioni necessarie all'avvio delle operazioni peritali vere e proprie. In particolare:

- In data 30/01/2024, presso L'Ufficio provinciale del Territorio sezione di Napoli (Catasto) sono state acquisite le visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico dei fabbricati con frazionamento di corte urbana e specifiche sub, planimetrie degli immobili oggetto di stima;
- In data 30/01/2024, presso L'Ufficio provinciale del Territorio sezione di Napoli (Catasto) sono state acquisite, tramite ispezione ipotecaria:
  - o Nota di trascrizione Registro generale n. 10148, Registro particolare n. 8189 Presentazione n. 1 del 25/03/2015;
  - o Nota di trascrizione Registro generale n. 23636, Registro particolare n. 18188. Presentazione n. 28 del 16/05/2022;
- In data 11.03.2024 è stato acquisito il certificato di stato civile tramite SERVIZIO DELLO STATO CIVILE NAPOLI, ufficiale dello stato civile Sig. [REDACTED] dai quali si evince che l'esecutata [REDACTED] Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.
- In data 13.03.2024 è stato acquisito il certificato di residenza n. 2400, tramite ufficio Servizi Anagrafici del Comune di Melito di Napoli, dai quali si evince che l'esecutata è residente Melito di Napoli, C.A.P.: 80014 (NA), alla [REDACTED]
- È stato acquisito contratto di compravendita degli immobili in oggetto, non presente all'interno del fascicolo, come da inoltro inoltrato del [REDACTED] a mezzo PEC, dalla dott.ssa Notaio VALENTINO CONCETTA, attualmente con sede in NAPOLI dal 30/11/2022, Indirizzo: Piazza Nicola Amore n. 14, CAP: 80138, Telefono: 0815635619, Fax: 0815635619, Email: cvalentino@notariato.it, Distretto di: Napoli, Torre Annunziata e Nola. Sede precedente in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), dal 08/11/1985.

**Superata questa prima fase preliminare il sottoscritto il giorno 28.03.2024 alle ore 11.00** (come da verbale del custode giudiziario), previo accesso forzoso, **ha avviato le operazioni di conoscenza diretta dell'unità immobiliare** oggetto del pignoramento ubicata in strada Vicinale Bosco

diramantesi dalla via Casacelle, civ. 25 (80014) – GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA). Sui luoghi oltre al sottoscritto erano presenti: il custode giudiziario dott. Commercialista GIOVANNI DE LUCIA, il collaboratore del sottoscritto stimatore (arch. BECCHIMANZI GIACOMO), i rappresentanti delle forze dell'ordine del commissariato di Polizia di Stato del distretto di Giugliano in Campania (NA) - Villaricca (NA), il fabbro che ha operato apertura forzata della porta d'ingresso e la sostituzione della serratura (cfr. verbale di accesso allegato). In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare al fine di poter confrontare, tramite rilievo, lo stato attuale con le planimetrie del titolo urbanistico abilitativo e quella catastale, tutto ciò per meglio descrivere all'interno della relazione la consistenza dell'immobile con eventuali variazioni.

### **3. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI**

Dopo aver eseguito le operazioni preliminari (**verifica della completezza della documentazione depositata e sopralluogo**) l'esperto stimatore risponde di seguito ai singoli quesiti posti dal G.E..

#### **Quesito n. 1**

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

#### DIRITTI REALI

In risposta al primo punto (diritti reali) si precisa che all'atto del pignoramento il diritto reale (piena proprietà per la quota di 1/1) dell'esecutato ██████████ corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (Atto del 29/09/2005 Pubblico ufficiale ██████████ Sede GIUGLIANO I CAMPANIA - NA - Repertorio n. 5722 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.32206/2005. Trascrizione n. 2939.1/2008, Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 25/01/2008).

#### BENI PIGNORATI

I dati di identificazione catastale reperiti al Catasto coincidono perfettamente con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Per quanto concerne il secondo punto si identifica il bene oggetto del pignoramento costituente un **lotto unico** come: Immobile, consistente in APPARTAMENTO Ubicato in strada Vicinale Bosco diramantesi dalla via Casacelle, civ. 25 (80014) – GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B, vani 6.

#### IDENTIFICAZIONE E CONFINI

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B e presenta i seguenti confini:

Nord: con piazzale d'ingresso condominio e appartamento posto allo stesso piano 6° altra scala

Sud: con viale condominio ed appartamento posto allo stesso piano 6° altra scala

Ovest: corpo "scala B"

Est: con piazzale d'ingresso condominio

Al fine di individuare in maniera esatta il bene pignorato è stata fatta una sovrapposizione della foto satellitare tratta da *Google Map* con la mappa catastale, dalla quale emerge una corrispondenza dei dati.



### **Quesito n. 2**

*Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno di un complesso edilizio formato tre edifici a torre addossati tra loro, collocato precisamente nella scala B (centrale) ed ubicato in strada Vicinale Bosco diramantesi dalla via Casacelle, civ. 25 (80014) – GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), in un ambito territoriale urbano non eterogeneo con la presenza di edifici sparsi in maggior parte di carattere direzionale/commerciale uniti a quelli in minor numero a destinazione residenziale, che a loro volta si alternano ad aree libere sia a destinazione edificabile che agricola.

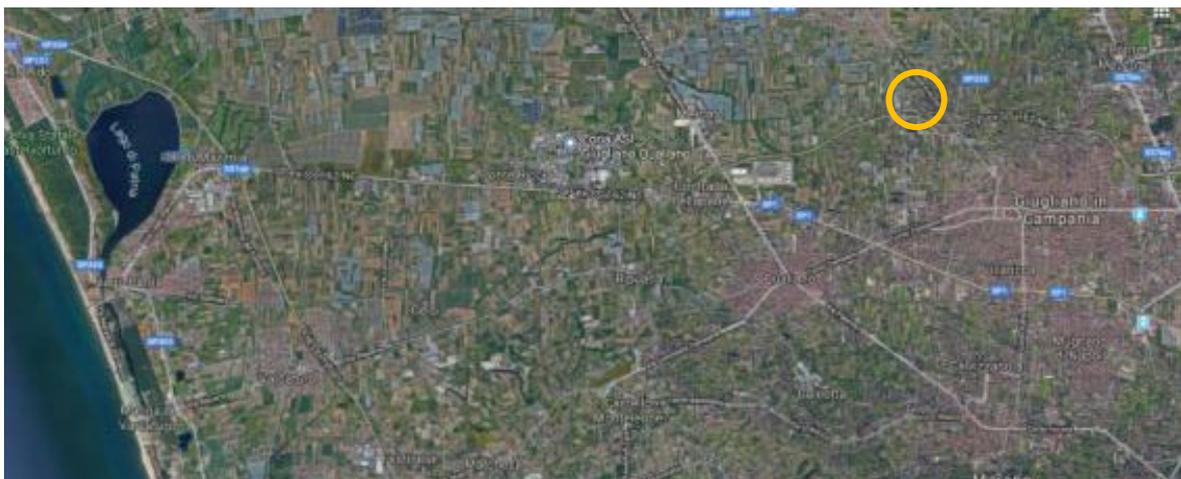
L'immobile, che ospita l'appartamento in oggetto, territorialmente è ubicato nell'area a nord ovest del centro urbano di Giugliano in Campania, nei pressi dei resti del borgo che oggi viene detto di Casacelle, dove passava l'antica Via Consolare Campana. Tale ultimo asse taglia tangenzialmente ed obliquamente il territorio comunale a Nord Est del centro urbano, secondo la antica direttrice direttrice che lunga 21 miglia, cominciava dall'Anfiteatro Flavio di Puteoli (oggi Pozzuoli) e si snodava tra alcuni antichi crateri, passando per i territori degli attuali comuni di Quarto, Marano di Napoli, Qualiano, Giugliano in Campania, Aversa e Teverola finendo sulla via Appia a Capua antica (oggi nel comune di Santa Maria Capua Vetere). Il Comune di Giugliano è posto nella zona nord-occidentale della Provincia di Napoli, in un territorio compreso tra l'agro aversano a nord e i Campi Flegrei a sud. Il territorio si trova pressoché sul livello del mare. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale domizio per circa 3 Km, da Marina di Varcaturò a Lido di Licola. All'interno del territorio si trova il Lago Patria, lago di origine vulcanica con l'omonima località sulle sue sponde. L'intero territorio comunale si estende per circa 94 kmq e confina con i Comuni di: Aversa (CE), Casapesenna (CE), Castel Volturno (CE), Lusciano (CE), Melito di Napoli (NA), Mugnano di Napoli (NA), Parete (CE), Pozzuoli (NA), Qualiano (NA), Quarto (NA), San Cipriano d'Aversa (CE), Sant'Antimo (NA), Trentola-Ducenta (CE), Villa Literno (CE), Villaricca (NA).

La **POSIZIONE GEOGRAFICA** è da considerarsi un notevole **PUNTO DI FORZA** in quanto Giugliano è "oggettivamente" (per numero di abitanti) il Comune più importante (dopo Napoli) della provincia napoletana e, essendo un comune a confine della provincia, gioca un ruolo di "cerniera" tra Provincia di Napoli e Provincia di Caserta, oltre al fatto di trovarsi proprio lungo l'asse di collegamento Napoli-Roma. Un ulteriore legame con la Provincia di Caserta è anche rafforzato dall'appartenenza alla diocesi di Aversa. Questa parte del territorio di Giugliano vede la sua attuale configurazione nascere dal retaggio culturale di circa quattro secoli di storia, concentrato nella rappresentazione di un patrimonio di edilizia rurale, periferico rispetto al cosiddetto *centro storico*, basato sul IL SISTEMA DELLE MASSERIE, infatti, entro gli attuali confini del territorio di Giugliano, nell'anno 1793 risultavano censite circa 119 masserie. Si rileva l'effettiva concentrazione del patrimonio di edilizia rurale sul versante occidentale del territorio, ed in particolare nella zona posta a sud-ovest, ovvero nell'entroterra di Licola e Varcaturò, là dove si è avuto il riscontro documentato della preesistente *Civiltà contadina romana* attraverso i reperti archeologici delle ville di epoca imperiale. Si formarono alcuni grossi agglomerati rurali che rappresentavano dei centri di aggregazione sociale per comunità formate da molti nuclei familiari; questi nuclei costituivano, ciascuno, per il numero delle persone che avrebbero

potuto ospitare, quasi un borgo, ad esempio: **Casacelle**, Casa Cognano, Palmentello, Le Canne, Torre San Severino, Zaccaria. **Casacelle**, invece, era Grancia benedettina già nel XV secolo, annessa al Monastero di San Martino di Napoli, con una disponibilità di ben 300 moggia di terreno circostante; per la sua conformazione abitativa, si parla ancora oggi di Borgo, e si può ipotizzare che entro il suo perimetro avevano residenza stabile almeno una decina di nuclei familiari, escludendo gli alloggi padronali; di fatto il borgo riusciva ad ospitare un centinaio di persone. Ma, il retaggio culturale di circa quattro secoli di storia, concentrato nella rappresentazione di un patrimonio di edilizia rurale, periferico rispetto al cosiddetto *centro storico* di Giugliano, si è irrimediabilmente dissolto nella seconda metà del '900. Il processo di consunzione organica si è innescato ed esaurito nel volgere di una sola generazione, ovvero tra il 1950 ed il 1980; entro questo trentennio è stata snaturata e stravolta l'identità del territorio giuglianese.

Il complesso edilizio che ospita l'alloggio è inserito in un contesto di edifici di tipo residenziale, per la maggior parte economica, che fanno parte di quella diffusione edilizia (tra la fine degli anni settanta e inizio anni 90) che ha definitivamente alterato, nell'intera piana campana centrale e segnatamente nella corona napoletana, l'equilibrio tra aree urbane e aree agricole. Un'epoca in cui furono disseminati senza criterio edifici per lo più caratterizzati da una scarsa qualità tecnologica e che richiedono oggi interventi diffusi di riqualificazione sia in termini statici che in termini energetici alla luce dei criteri di compatibilità ambientale affermatasi negli ultimi decenni.

Il Comune è ben collegato con tutto il territorio grazie alla vicinanza all'asse di collegamento (ex SS162 NC) che collega il Lago Patria con l'Autostrada Roma Napoli (Strada degli Americani).



Il grado di dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, sia per qualità che per quantità, è relativamente medio-basso come, in generale, in tutti i comuni della cintura napoletana che

dall'originaria economia rurale sono transitati attraverso un disordinato processo evolutivo in quella urbano-industriale.

I servizi pubblici di interesse generale comprendono:

#### ISTRUZIONE

Gli istituti superiori:

- Liceo scientifico e linguistico; Istituto commerciale e alberghiero; Istituto tecnico industriale; Liceo classico; Istituto per l'industria e l'artigianato. Dal 1931 l'istituto religioso Fratelli maristi è presente in città con sua scuola primaria e secondaria.

La biblioteca comunale è situata in via Giuseppe Verdi.

#### IMPIANTI SPORTIVI

Nel quartiere **Casacelle** sono siti i principali impianti sportivi della città:

Stadio Alberto De Cristofaro, impianto da 9.000 posti:

Palazzetto dello sport "Mena Morlando e Antonio De Rosa", impianto da 1.500 posti;

Piscina comunale, con vasca olimpionica;

Centro sportivo polivalente "Anthares", con campi di tennis e calcio a 5;

Centro sportivo polivalente "PalaTefci", con palestra e campo di calcio a 8.

Altri impianti sul territorio comunale sono:

Stadio del Remo sul Lago Patria per il canottaggio;

Centro sportivo "Liternum" a Varcaturò (in disuso dal 2013).

#### ORDINE PUBBLICO – SERVIZIO PUBBLICO

- Commissariato Polizia dello Stato di Giugliano Villaricca - Ufficio Denunce Via Antica Giardini 80014 (GIUGLIANO IN CAMPANIA - NA);
- Stazione dei Carabinieri, Via DELL'ACQUARIO - 80014 Giugliano in Campania (NA);
- Vigili del fuoco distaccamento Giugliano in Campania, SP338, 80014 Giugliano in Campania NA;
- Sede del Municipio del Comune di Giugliano in Campania:
  - Affari Generali del Comando
  - Polizia Giudiziaria
  - Polizia Stradale
  - Protezione Civile
  - Servizio Cimitero

Ospedale San Giuliano di Giugliano in Campania - ASL Napoli 2 Nord. Azienda Ospedaliera. Via Giambattista Basile, 1 - 80014 Giugliano in Campania (NA).

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

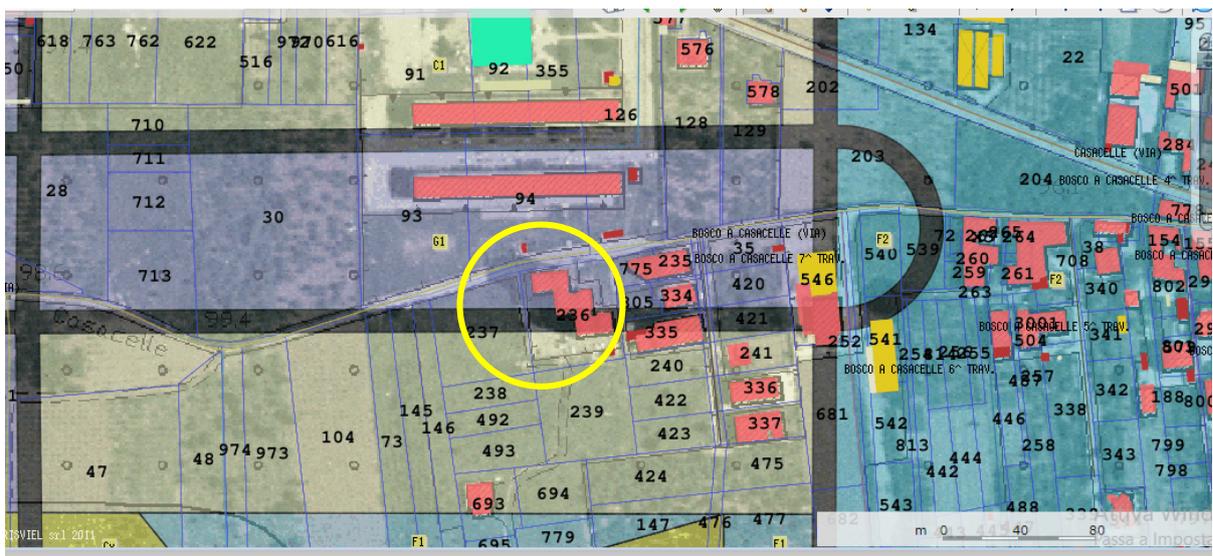
Dal punto di vista urbanistico, nel vigente P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania, nella tavola della zonizzazione, l'area fa parte della zona omogenea - *G1: zona direzionale delle nuove espansioni urbane*, con le seguenti destinazioni d'uso:

- Uffici direzionali e attività terziarie a servizio e alle nuove espansioni residenziali, per una quota non superiore al 70%; il rimanente è costituito da edilizia residenziale.

Il PRG vigente del Comune di Giugliano è stato adottato dal Commissario ad Acta con delibera numero 87 del 29 ottobre del 1983, seguita dalla delibera dello stesso Commissario n. 120 del 06/07/1984 con la quale furono approvate le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pervenute nella fase di pubblicazione. Il Piano, reso esecutivo con Decreto sindacale del 18/11/1985 sostituì il Programma di Fabbricazione vigente della metà degli anni '70, in gran parte non attuato.



  
 Area di intervento  
 PRG - *G1: zona direzionale delle nuove espansioni urbane*



## INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

### Strade

Il territorio giuglianese è attraversato da diverse strade extraurbane:

- Asse Mediano (uscita Giugliano centro-Aversa-Melito in direzione Lago Patria e le uscite Giugliano-Parete-Villaricca , Giugliano-Qualiano e Giugliano-Villa Literno in entrambe le direzioni
- SP 1 Circumvallazione Esterna di Napoli
- SP 335 ex SS 265 dei Ponti della Valle (Giugliano - Marcianise) che conduce in provincia di Caserta
- Strada statale 7 quater Via Domitiana che si collega alla tangenziale di Napoli
- SP Domiziana
- SP 58 Via Santa Maria a Cubito

La principale strada del centro cittadino è il corso Campano (il cui nome deriva dall'antica via Campana che arriva fino a Pozzuoli), che percorre per quasi 4,5 km in direzione est-ovest il territorio, fino ad arrivare nei pressi della circonvallazione. Altra strada importante del centro è via Colonne, che unisce la città al territorio di Melito di Napoli e alla diramazione della via Appia (già strada Regia).

### TRASPORTI SU BINARI

La **linea Napoli-Giugliano-Aversa** (detta anche linea Arcobaleno per i colori delle sue stazioni o anche linea 11)[1] è una **metropolitana**, gestita inizialmente da Metro-Campania NordEst e dal 2012 da EAV[2] in seguito alla fusione tra le due aziende.

La **stazione di Giugliano-Qualiano** è una **stazione ferroviaria** posta sul passante ferroviario di Napoli. La stazione è localizzata a ridosso dell'omonima zona industriale, nella località di Ponte Riccio, estrema periferia di Giugliano in Campania e serve le città appunto di Giugliano e Qualiano, entrambe ad una notevole distanza dalla linea ferroviaria[1], che comunque la rende quasi inservibile agli utenti a piedi, in quanto mal interconnessa al trasporto pubblico su gomma.

### MOBILITÀ URBANA

Il comune è servito dalle linee autobus della **EAV** (subentrata a CTP) e della **ANM**, entrambe società aderenti al Consorzio Unico Campania. Inoltre, alcune linee di Trasporto Pubblico Locale sono gestite da Gepatour. *Principali servizi offerti dalla zona G1 - CASACELLE:*

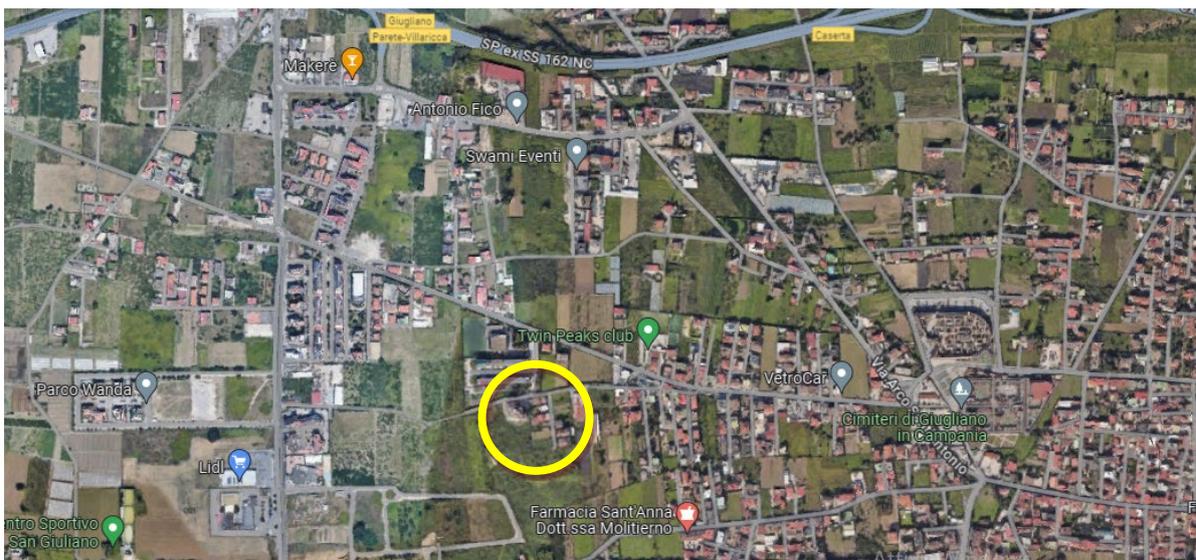
- Supermercati e Negozi di vario genere
- Farmacie
- Scuola Primaria ed elementare
- Aree giochi Play Ground per bambini(pubbliche)
- Varie attività sportive

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima (alloggio) è posto al piano 6° (settimo livello f.t.) di un edificio (scala B) facente parte di un complesso di n. 3 fabbricati, parzialmente accostati tra loro, dalla tipologia architettonica a torre e di complessivi n. 8 livelli fuori terra, di cui l'ultimo è il lastrico solare di copertura, di proprietà comune, che funge anche da tetto, coprendo in proiezione l'intera proiezione dei piani sottostanti. L'ingresso alla scala B al piano terra, con destinazione a portico aperto, è posto sul lato est ed a cui si accede tramite piazzale condominiale, che circonda il complesso edilizio. Il fabbricato, come per la maggior parte di quelli in zona, è libero su tutti lati, dunque senza costruzioni addossate, perché facente capo a quella tipologia di insediamento sparso e non eterogeneo. I prospetti affacciano rispettivamente a:

- Nord, su un complesso di edilizia economica e popolare composto da due stecche parallele di fabbricati a schiera, con n. 5 livelli f.t., collocati ad una distanza di circa 50 ml dai muri perimetrali;
- Est, su un numero di 3-4 fabbricati, con altezze variabili, ma contenute in n. 4 livelli f.t.;
- Sud ed Ovest, con terreni liberi da costruzioni (attualmente incolti), sempre ricadenti in zona G1.

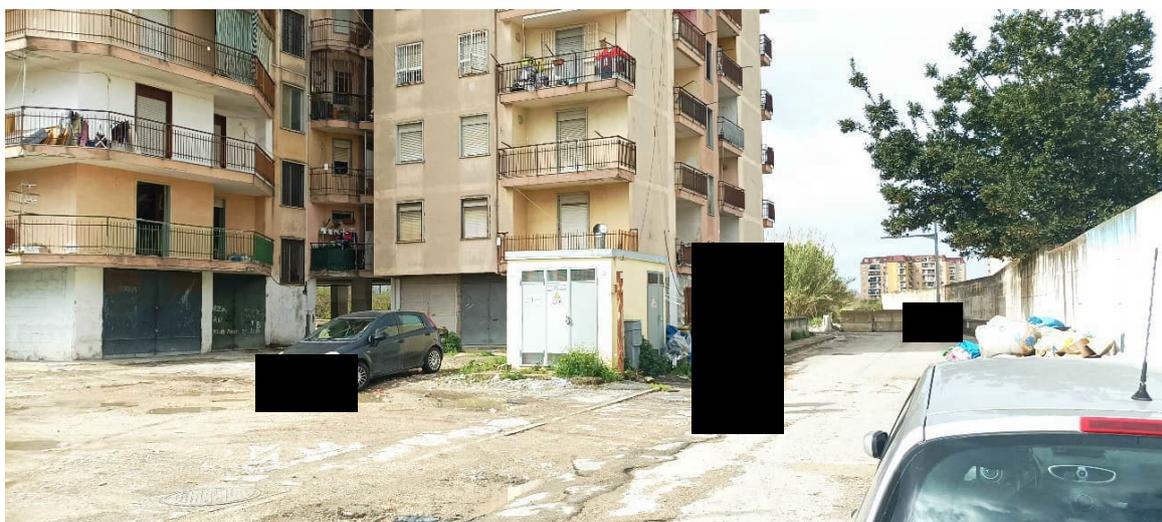
11



La struttura è composta da una intelaiatura in cemento armato con solai in latero cemento.



Viste aeree del fabbricato (in rosso edificio dove è ubicato l'immobile oggetto della perizia)



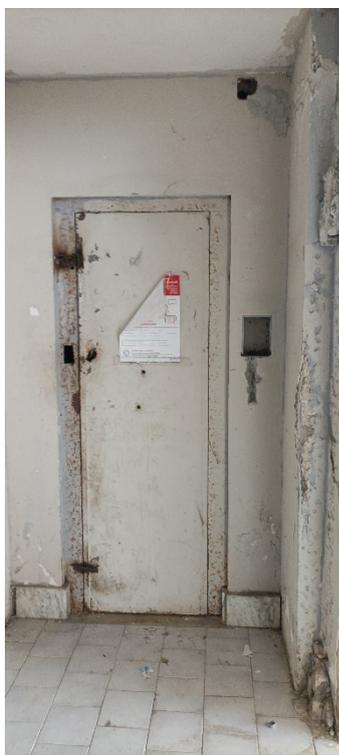
Accesso alle palazzine, attraverso piazzale condominiale, si arriva alle varie scale: A,B,C.

Al corpo scala- ascensore (fuori servizio) della palazzina / scala B si accede tramite un varco libero (non più protetto), con alzate e pedate rivestite in marmo bianco da cantiere, ringhiere in ferro.



Accesso al copro scala della palazzina B

Da qui, salendo le rampe si raggiungono i vari appartamenti ai vari piani. Al piano 6°, sul pianerottolo di smonto affacciano due appartamenti contraddistinti con gli interni nn. 25 ed il 26, quest'ultimo posto sul lato destro della scala (immobile oggetto della perizia).



Corpo scala palazzina B, scale ed ascensore di collegamento verticale ai piani



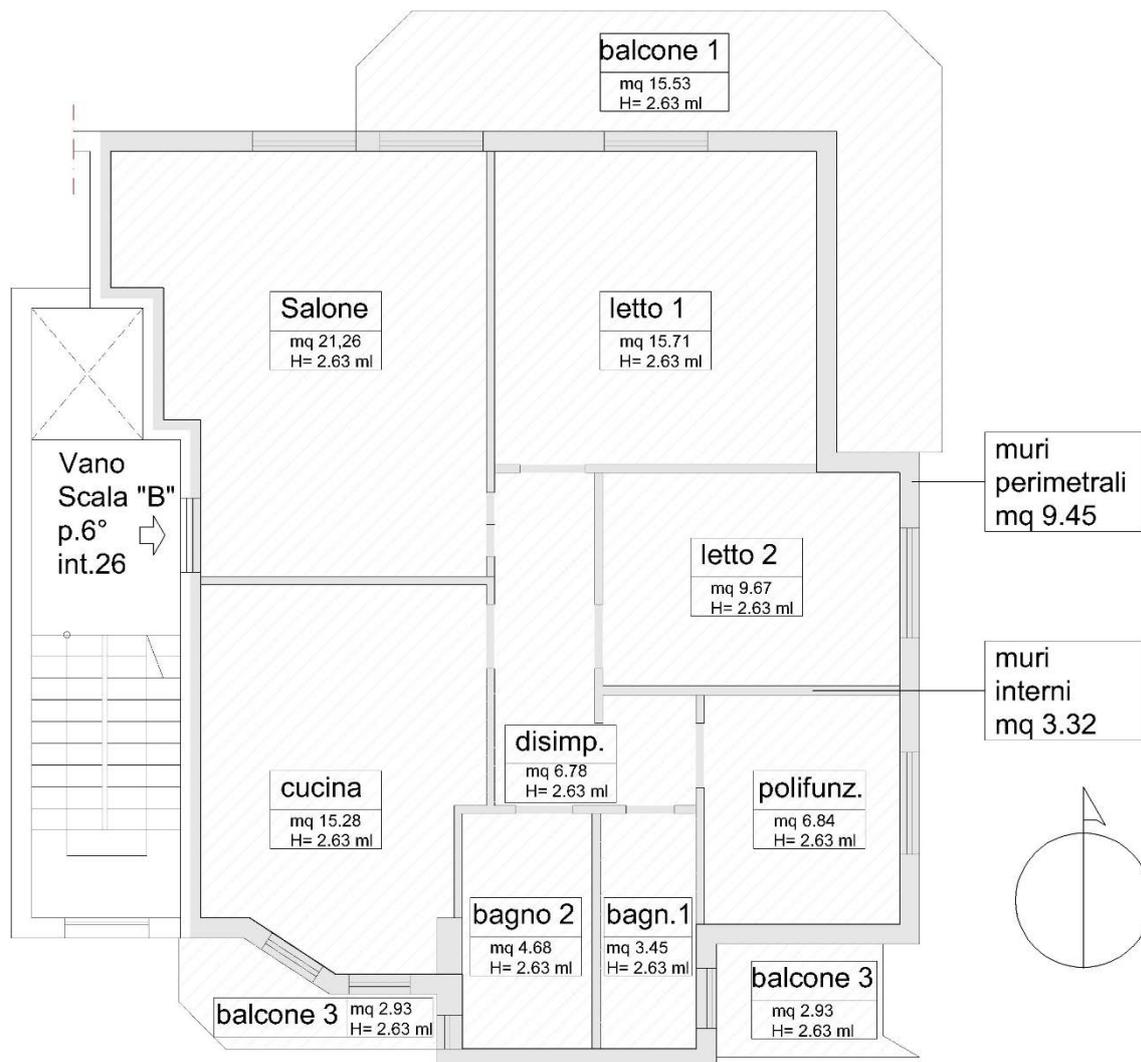
Ingresso all'alloggio

L'appartamento, complessivamente di circa mq 83,64 di **superficie utile netta** interna, con un'altezza netta interna per tutti gli ambienti di circa m 2,63 è composto rispettivamente da:

14

LOCALE	MQ	H LOCALE
1- Salone	21,26	2.63
2 - Disimpegno	6,75	2.63
3 - Letto 1	15,71	2.63
4 - Letto 2	9,67	2.63
5 - Polifunzionale	6,84	2.63
6 - Bagno 1	3,45	2.63
7 - Bagno 2	4,68	2.63
<u>8 - Cucina</u>	<u>15,28</u>	2.63
<b>S.U.N.</b>	<b>83.64</b>	

I valori di cui in tabella sono stati estrapolati dai grafici di rilievo che di seguito si riportano:



L'appartamento ha una forma irregolare, tendente a quella rettangolare, con gli ambienti distribuiti ai lati del disimpegno centrale e con aperture su parti esterne al fabbricato e posizionate su 3 lati di 4, escluso quello confinante col corpo scala ad ovest. I tre prospetti affacciano tutti sul piazzale condominiale, che circonda il complesso immobiliare, di questi quelli a Nord ed Est sono verso la strada di accesso.

Premesso che l'**alloggio** non è dotato di impianto di riscaldamento fisso e sono state rimosse: sia le attrezzature elettriche che quelle dell'impianto per l'ACS e l'AFS, sia tutte le ante degli infissi esterni e che all'interno dello stesso **alloggio**, **inoltre**, sono stati lasciati degli arredi di poco pregio e delle suppellettili. Quindi, procedendo con la descrizione dell'**appartamento**: l'ingresso all'alloggio è collocato sul lato ovest confinante col corpo scala, che dà sul piccolo **salone** (mq 21.26) dalle condizioni generali sufficienti, privo delle ante degli infissi esterni in alluminio (monoblocco con cassonetto e persiane avvolgibili).

Il salone è dotato di n. 1 finestra (127\*150 cm, compreso cassonetto) ed una porta finestra (127\*240 cm, compreso cassonetto) che affacciano sul prospetto su strada.

La porta finestra dà sul balcone a Sud e gira anche su parte del prospetto Ovest, rifiniture in buono stato e rivestita da una fascia di parato perimetrale alta 1,25m (da rimuovere).



Salone lato veduta ingresso



Salone lato veduta balcone Sud

Attraversando il **salone**, procedendo in direzione Ovest (di rimpetto al portoncino di ingresso) vi è la porta tamburata in legno e vetro che dà sul **disimpegno** che, in condizioni anch'esso mediocri (anche qui, come nel salone, fascia di parato da rimuovere, mentre in alcuni punti si notano piccole porzioni di rasatura e/o intonaco caduto) che a sua volta porta a tutti gli altri ambienti della casa. Dal disimpegno (mq 6.75), partendo dal lato Sud troviamo rispettivamente:

16



Disimpegno veduta lato Sud



Disimpegno veduta lato Ovest

la stanza da **Letto 1** (mq 15.71), luminosa ed in buone condizioni, con porta in legno tamburata, anche qui mancano le ante degli infissi esterni in alluminio (monoblocco con cassonetto e persiane avvolgibili), inoltre è dotata di n. 1 porta finestra (127\*240 cm, compreso cassonetto) dà anch'essa sul balcone a Sud e che gira anche su parte del prospetto Ovest.



Letto 1, veduta lato Sud



Letto 1, veduta corridoio

Ritornando nel disimpegno sul lato Ovest troviamo la porta di accesso alla camera **Letto 2** (9.67 mq), in mediocri condizioni per la presenza di efflorescenze della tinteggiatura causate con molta probabilità da acqua di infiltrazione, forse legate all'assenza di infissi esterni. La porta di ingresso è in legno tamburata, anche qui mancano le ante degli infissi esterni in alluminio (monoblocco con cassonetto e persiane avvolgibili), inoltre è dotata di n. 1 finestra (127\*150 cm, compreso cassonetto) che dà anch'essa sul balcone ad Ovest e che gira anche su parte del prospetto Sud.



Letto 2, veduta lato Ovest

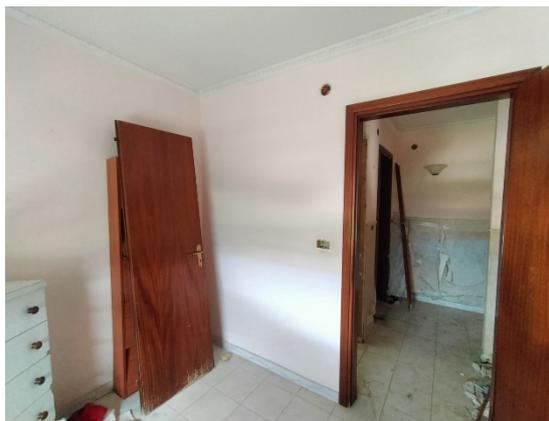


Letto 2, veduta corridoio

Accedendo nuovamente al disimpegno e proseguendo verso Nord, sul lato Ovest dello stesso corridoio, troviamo la porta in legno tamburato di accesso alla **stanza polifunzionale** (6,84 mq), in buone condizioni, anche qui mancano le ante degli infissi esterni in alluminio (monoblocco con cassonetto e persiane avvolgibili), inoltre è dotata di n. 1 finestra (127\*150 cm, compreso cassonetto) che affaccia sul prospetto ad Est.



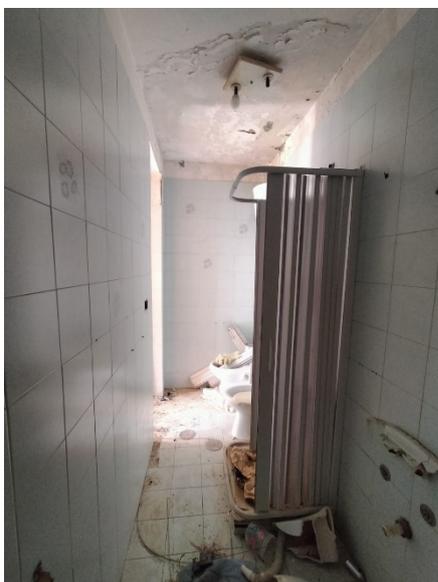
Polifunzionale, veduta lato Ovest



Polifunzionale, veduta corridoio

Affianco alla stanza polifunzionale troviamo addossato il **bagno 1** (3,45 mq), utilizzato a suo tempo come lavanderia/bagno di servizio, dove tutti gli arredi sanitari/igienici necessari (lavabo, bidet e vaso sanitario) ed una doccia sono danneggiati. Le condizioni del soffitto sono degradate, mentre, le pareti sono interamente rivestite da piastrelle quadrate di ceramica sono sporche ma integre. L'acqua calda sanitaria era fornita da scaldabagno, ora non presente fisicamente in loco. Ha una porta finestra che affaccia sul balconcino posto ad Ovest (127\*240 cm, compreso cassonetto), anche questa priva di ante degli infissi esterni.

18



Bagno 1, veduta parete nord



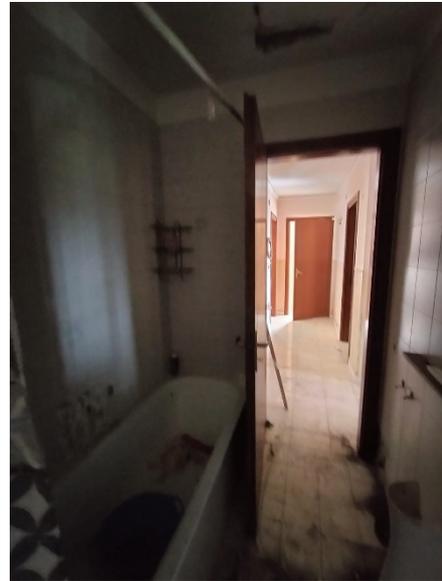
Bagno 1, veduta corridoio

Ritornati nel disimpegno, addossato al bagno 1, troviamo **bagno 2** (4,68 mq) dove tutti gli arredi sanitari/igienici necessari (lavabo, bidet e vaso sanitario) ed una vasca sono danneggiati. Le pareti sono interamente rivestite da piastrelle di ceramica. Anche per questo bagno, l'acqua calda

sanitaria era fornita da scaldabagno, ora non presente fisicamente in loco. Ha una finestra che affaccia sul balconcino posto sul lato Sud (75\*150 cm, compreso cassonetto), anche questa priva di ante degli infissi esterni. Le condizioni del soffitto sono scarse, mentre, le pareti sono interamente rivestite da piastrelle di ceramica, che sono sporche ma integre.



Disimpegno veduta lato Sud



Disimpegno veduta lato Ovest

Affianco al bagno 2, verso Est è ubicata la cucina abitabile (15,28 mq) in mediocri condizioni, privo delle ante degli infissi esterni in alluminio (monoblocco con cassonetto e persiane avvolgibili), è dotata di n. 1 finestra (75\*150 cm, compreso cassonetto) ed una porta finestra (75\*240 cm, compreso cassonetto) che affacciano sul prospetto Nord. La porta finestra dà sul piccolo balcone a Nord-Est e che gira anche su parte del prospetto Nord, rifiniture in buono stato per le pareti completamente rivestite con piastrelle di ceramica colori chiari, mentre, il soffitto è in condizioni parzialmente rovinate per la presenza di rigonfiamenti delle tinteggiature.

19



Cucina, veduta lato Nord-Est



Cucina, veduta lato corridoio

L'appartamento, come già accennato nelle precedenti descrizioni degli ambienti della casa, è dotato di tre balconi di cui uno più grande sui fronti Sud ed Ovest, ed altri due balconcini di ugual misura posti ad Ovest e Nord-Est.

Molte stanze hanno accesso ai balconi (tranne il bagno n.1, Letto 2, Polifunzionale) e segnatamente: il salone e la camera matrimoniale sul terrazzo posto a sud ed ovest; il bagno 2 sul balconcino ad Ovest e la cucina sul balconcino a Nord-Est.

Le pavimentazioni sono in ceramica, così come i battiscopa, mentre le ringhiere sono alte circa 1 metro e realizzate in ferro, che coprono l'intera lunghezza dei balconi sui fronti liberi e nelle zone di confine con gli alloggi addossati.

Tutte le porte-finestra sono dotate di ornie e soglie in marmo bianco di cantiere.

Il balcone che insiste sui fronti Sud ed Ovest (che affaccia sul piazzale condominiale), ha le pavimentazioni in buono stato, mentre, i soffitti presentano, come tutti quelli degli altri appartamenti nel condominio, delle condizioni precarie di sicurezza.



Balcone lato Sud



Balcone lato Sud

Sul balconcino lato Ovest, bagno 1 (che affaccia sul piazzale condominiale), era montato lo scaldabagno.

Anche per questo balcone le condizioni dei cieli sono mediocri e presentano zone di degrado che vanno riparate e messe in sicurezza. Da segnalare le parti di muro perimetrale da ricostruire, perché danneggiate nel momento di rimozione dello scaldabagno. Qui le ringhiere sono sormontate da un'opera in ferro battuto, la cui altezza va dal corrimano della ringhiera fino al soffitto, che funge da filtro separazione dal balconcino dell'adiacente appartamento.



Balcone lato Ovest



Balcone lato Ovest

Analoghe al precedente sono le condizioni dello stato dei luoghi del balconcino posto sul lato nord – est dove, però, le mura perimetrali sono in buono stato di conservazione.



Balcone lato Nord-Est



Balcone lato Nord-Est

**L'immobile** si presenta nelle finiture, come dimostrano le immagini su inserite, in condizioni variabili tra il mediocre ed il sufficiente. All'interno, escludendo alcune zone dei soffitti dove ci vorranno piccoli interventi di manutenzione straordinaria legati ad infiltrazioni, lo stato generale delle pareti verticali è in buona condizione. All'esterno situazione simile per le pareti verticali perimetrali, ad esclusione della parete sul balconcino ad ovest (bagno 1), per il quale necessitano

interventi di ripristino dove era posizionato lo scaldabagno elettrico. Mentre, per i cieli dei balconi, come su descritto, la condizione di precarietà richiede interventi di ripristino corticale e di messa in sicurezza. Le pavimentazioni, a parte alcuni interventi di manutenzione ordinari, di ri-sigillatura delle fughe per ovviare alle infiltrazioni, sono in buone condizioni.

Per quanto concerne la rispondenza degli ambienti ai criteri minimi di dimensionamento e norme igienico sanitarie tutti gli ambienti rispondono alle indicazioni richieste dal DM5/07/1975.

Riassumendo, le finiture si presentano in generale in sufficiente stato di conservazione, ed in merito alle tipologie di materiali impiegati: le tinteggiature sono effettuate con pitture lavabili di colori chiari su tutte le pareti della casa, anche nelle parti alte dei bagni, sopra i rivestimenti.

Questi ultimi ambienti, in cui vanno rimontati tutti i pezzi necessari (sanitari e strumenti), hanno pareti rivestite in ceramica di colori chiari, così come le pareti della cucina. I rivestimenti di questi ambienti coprono un'altezza di m 2,40 delle pareti. La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica smaltata come quella dei bagni.

Gli infissi esterni sono in alluminio, tipologia a monoblocco con cassonetto (non coibentato) integrato e specchiature in vetro e sistemi di oscuramento costituiti da tapparelle avvolgibili in PVC. Le porte interne hanno dimensioni standard (70-80x210) e sono in legno tamburato, con o senza specchiatura in vetro.

Venendo agli impianti sono da sostituire e non a norma. l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Mentre, l'ACS è prodotta da uno scaldabagno elettrico del tipo esterno, posizionato sul balcone del Bagno 1. Le tubazioni di adduzione di ACF e AFS, se presenti, vanno sostituite perché non più efficienti. Attualmente non vi è sistema di condizionamento. Mentre, per quanto riguarda l'ACS della cucina doveva essere alimentato – addotta da un ulteriore scaldino a gas, ma che ad oggi non è in loco.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico sia le attrezzature che i cablaggi di collegamento sono stati parzialmente rimossi, quindi, va completamente sostituito.

Per meglio sintetizzare le caratteristiche edilizie ed impiantistiche si può far riferimento al seguente schema.

#### **Caratteristiche strutturali**

*Solai :* solai in latero cemento, in buono stato

*Strutture verticali:* in cemento armato, in buono stato

#### **Componenti edilizie**

*Ingresso carrabile:* condominiale, non presente

*Ingresso pedonale:* condominiale, non presente

<i>Porta di ingresso abitazione:</i>	blindata, stato mediocre di conservazione, bassa classe antintrusione
<i>Infissi esterni:</i>	monoblocco in alluminio, tapparelle avvolgibili in PVC
<i>Protezione infissi esterni:</i>	non presenti
<i>Infissi interni:</i>	in legno tamburato in buono stato
<i>Pareti esterne:</i>	tompagnature in laterizio spessore 25 cm, in buono stato
<i>Pavimenti interna:</i>	pavimentazione in ceramica smaltata, in discreto stato
<i>Pavimentazione esterna:</i>	pavimentazione dei balconi in ceramica smaltata in buono stato
<i>Rivestimenti interni:</i>	rivestimenti in ceramica smaltata, in buono stato
<i>Tramezzature interne:</i>	laterizi forati con intonaco e tinteggiature colori chiari, tinteggiature lavabili

### **Caratteristiche impianti**

<i>Antenna TV:</i>	<i>sottotraccia, non funzionante</i>
<i>Citofonico:</i>	<i>non funzionante</i>
<i>Elettrico:</i>	<i>sottotraccia con tensione di rete a 220 V, non funzionante</i>
<i>Gas:</i>	<i>apparecchi alimentati da scaldini a gas per ACS dei locali igienici e della cucina, non funzionante</i>
<i>Idrico:</i>	<i>sottotraccia, non funzionante</i>
<i>Telefonico:</i>	<i>non funzionante</i>
<i>Termico:</i>	<i>non presente</i>

Si precisa inoltre che l'appartamento non è dotato di attestazione di prestazione energetica (APE) la cui produzione si stima in € 300,00. Inoltre, dovranno essere previste spese per spese tecniche relative al progetto energetico ai sensi del D.lgs. 192/2005, per cui si ipotizza una spesa di € 700,00.

### **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata seguendo i seguenti parametri così come stabilito nel DPR 138/1998.

Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali è dato dalla somma di:

SUPERFICI PRINCIPALI		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni

<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolato fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolato fino allo spessore max di 25 cm
SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Corti e Cortili</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Destinazione	Superficie lorda mq	Coeff.	Superficie commerciale mq	Esposizione	Condizioni
(H = 2.93 m)					
Salone	21,26	1	21,26	Sud	sufficienti
Disimpegno	6,75	1	6,75		sufficienti
Letto 1	15,71	1	15,71	Sud	buone
Letto 2	9,67	1	9,67	ovest	sufficienti
Polifunzionale	6,84	1	6,84	ovest	sufficienti
Bagno 1	3,45	1	3,45	ovest	mediocri
Bagno 2	4,68	1	4,68	Nord	mediocri
Cucina	15,28	1	15,28	Nord	sufficienti
Muri perimetrali	9.45	1	9,45		sufficienti
Muri interni	3.32	1	3,32		sufficienti
Terrazzi e logge	(15,53+2,93+2,93)= 21.39	0,35	7,49	N-S-E-O	buone
<b>Superficie commerciale appartamento</b>			<b>103,90 mq</b>		

**Quesito n. 3**

*Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto della perizia, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate – Sez. Territorio di Caserta ed in particolare:

- Visure storiche per immobile
- Visura attuale sintetica per soggetto
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico catastale
- Planimetria catastali ultima
- Ispezioni ipotecarie con note

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è identificata al NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B, vani 6.

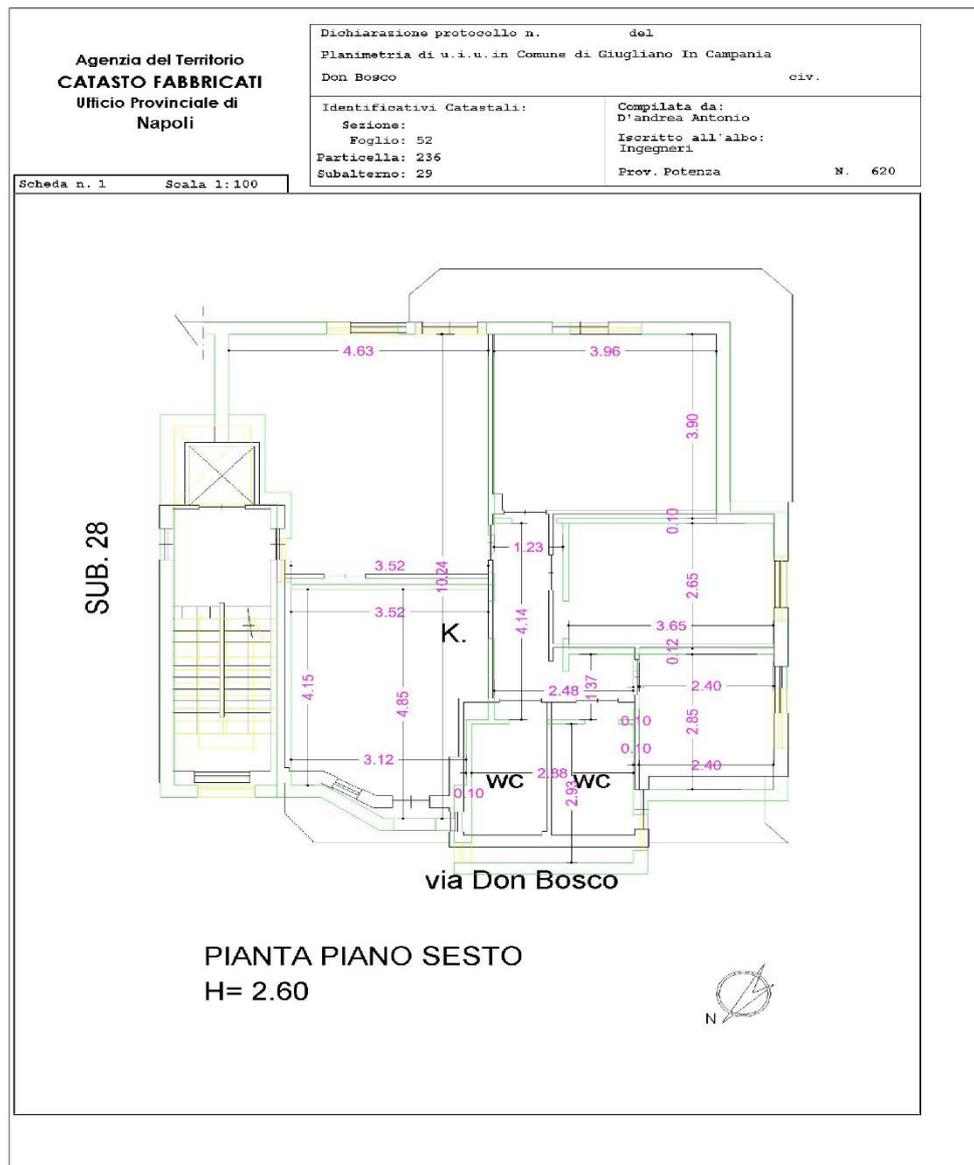
Intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1).

Ripercorrendo rapidamente i passaggi catastali del bene si precisa che:

- [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] situazione degli intestati dal 08/02/2005, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 29/09/2005 riportato al NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B, vani 6.
- [REDACTED] sede in NAPOLI (NA), situazione degli intestati dal 03/02/1992, (1) Proprietà fino al 08/02/2005, riportato al NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B, vani 6.
- [REDACTED] situazione degli intestati dal 20/12/1991, proprietà fino al 03/02/1992, riportato al NCEU - Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B, vani 6.

Dalla lettura degli atti catastali non si rileva nessuna difformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

- Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto della vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nei titoli traslativi sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.
- È esatta la consistenza dei vani indicata dalle risultanze catastali.
- Sono presenti lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'appartamento, per errata rappresentazione grafica.



Planimetria con sovrapposizione dello stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'appartamento.

**Quesito n. 4**

*Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di Immobile ubicato in strada Vicinale Bosco diramantesi dalla via Casacelle, **civ. 25 (80014) – GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), distinto al catasto fabbricati come segue Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B, vani 6.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato realizzato in virtù ed è conforme alla concessione edilizia n. 75 del 13/10/1988 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA).

**PREZZO BASE euro € 51.150,00**

**Quesito n. 5**

*Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Si riportano di seguito gli estremi degli atti utili alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati:

- All'esecutata, [REDACTED] immobile è pervenuto in piena proprietà per atto di acquisto trascritto in suo favore (Atto del 29/09/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede GIUGLIANO I CAMPANIA - NA - Repertorio n. 5722 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.32206/2005. Trascrizione n. 2939.1/2008, Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 25/01/2008), contro [REDACTED] parte venditrice).
- [REDACTED] con Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Napoli, in data 08/02/2005 rep.3013, tra- scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 25/02/2005 al n. 5359 di formalità; favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Napoli per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente di proprietà della società [REDACTED] con sede in Napoli in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mario Ferrara, Notaio in Napoli, del 03/02/1992 rep.44730, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 23/12/1992 al n. 33414 di formalità.
- [REDACTED] COSTITUZIONE del 20/12/1991

**Quesito n. 6**

*Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche edilizie urbanistiche presso il Settore Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania (NA), estraendo copia dei grafici del titolo abilitativo



**Quesito n. 7**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato in possesso dell'esecutata [REDACTED] attualmente risulta libero.

**Quesito n. 8**

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. *Domande giudiziali:* **Nessuno**
2. *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* **Nessuno**
3. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* **Nessuno**
4. *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* **Nessuno**
5. *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:* **Nessuno**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. *Iscrizioni ipotecarie:* [REDACTED]
  - a. **Ipoteca volontaria n. 3450 del 31/03/2008 favore:** BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: presso la sede sociale in Napoli) e **contro** [REDACTED] [REDACTED] debitore non datore di ipoteca); per Euro 212.033,96 di cui Euro 106.016,98 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Miranda Adele, Notaio in Napoli, in data 27/03/2008 rep.13706/3862.
2. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*
  - a. **Pignoramento Immobiliare n. 8189 del 25/03/2015** favore: ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: AVV. NICOLA ROCCO DI TORREPADULA P. ZZA S.MARIA DEGLI ANGELI A PIZZOFALCONE, 1 NA) e contro: [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale Napoli Nord di Aversa, in data 18/02/2015 rep.1075.
  - b. **Pignoramento Immobiliare n. 18188 del 16/05/2022** favore: PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente [REDACTED] VIA [REDACTED]) e contro: [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Napoli Nord, in data 26/04/2022 rep.4390.

3. *Difformità urbanistico edilizie:* **Nessuna**
4. *Difformità catastali:* **Lievi difformità grafiche**

**Quesito n. 9**

Verificare se i beni pignorati ricadano su un suolo demaniale.

I beni pignorati **NON** ricadano su un suolo demaniale.

**Quesito n. 10**

*Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.*

Il complesso condominiale di cui è parte il bene oggetto di vendita è ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA) e da accertamenti eseguiti non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

**Quesito n. 11**

*Fornire altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Con riguardo l'appartamento oggetto di stima essendo è un'unità immobiliare compresa in un complesso edilizio denominato [REDACTED] VIA BOSCO A CASACELLE 25, 80014 GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), il cui amministratore p.t. è la [REDACTED] cell [REDACTED] PEC c [REDACTED]@pcert.postecert.it E-mail [REDACTED]@gmail.com. La Sig. [REDACTED] come da intervista telefonica ha dichiarato che le spese di condominio sono pari a € 55,00 mensili (viale condominiale, pulizia delle scale e luce condominiale) e che ad oggi **sussistono** spese condominiali e/o spese straordinarie di gestione arretrate, come si evince dalla allegata situazione personale [REDACTED] 7/04/2024 relativa agli esercizi: Gestione Ordinaria 2023, Riepilogo riferito alle unità: Ed. A sc. B int. 26/B - 29, int. 1 - 17. Nello specifico che allo 01/01/2023, Rate ordinarie 2023 - Saldo iniziale a debito, vedono un Importo comprensivo di € 878,87 come saldo precedente. Mentre, per le rate ordinarie del 2023, vi sono n. 12 rate di cui n. 1 (02/01/2023) da € 70,00 e n. 11 da € 55,00. Per una somma di n. 12 rate dell'anno 2023 pari ad € 675,00. **TOTALE spese personali** dato dalla somma di € 878,87 + € 675,00 e pari a complessivi **€ 1.553,87.**

**Quesito n. 12**

*Procedere alla valutazione dei beni.*

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe

essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. Il criterio di stima tiene conto delle informazioni assunte circa immobili aventi ubicazioni e caratteristiche assimilabili a quelle del cespite oggetto di valutazione. All'uopo sono state interpellate/intervistate le seguenti agenzie immobiliari ed operatori economici del luogo reperendo valori basati sulle vendite di immobili con analoga tipologia in un contesto simile al nostro caso:

- **Point Giugliano Est Centro** - Gruppo Franchising Immobiliare Fare S.r.l., Via Colonne, 24, CAP: 80014 Giugliano in Campania NA, nella persona del Sig. [REDACTED] che ha fornito valori per case di tipo economico tra gli **€ 750,00 ed € 1.100,00 a mq per metro quadro**.
- Immobiliare S [REDACTED] via Diaz civ. 56, CAP: 81031 Aversa (CE), nella persona di Francesco Albrizi, che ha fornito valori per case di tipo economico tra gli **€ 650,00 ed € 1.050,00 a mq per metro quadro**.

Il parametro preso in considerazione è il prezzo a mq di **superficie commerciale lorda**, con particolare riguardo a tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene e delle sue pertinenze.

Le tabelle dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio** inquadrano la zona come: Periferica/CIRCUMVALLAZIONE DA LAGO PATRIA A COMPENSORIO COMMERCIALE/CASACELLE con valori di vendita dell'immobile per **abitazioni di tipo economico**, riferite all'Anno 2023 – secondo semestre, oscillanti tra **€ 590 ed € 910 a mq**.

Secondo il **sito online "Immobiliare.it"** nel comune di Giugliano in Campania (NA) per gli immobili residenziali il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Marzo 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.370 al metro quadro**, con **un aumento del 0,37% rispetto a Marzo 2023** (1.365 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Casacelle - Arco Sant'Antonio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di **€ 1.466 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il **prezzo più basso è stato Settembre 2023**: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.284 al metro quadro**.

Lo scrivente ritiene che, tenuto conto di valori intrinseci positivi come la vicinanza con importanti assi di collegamento territoriali, i progetti di rigenerazione in corso ed in prospettiva, sulla scorta dell'adozione del PUC, ma senza escludere il mediocre stato di conservazione dell'immobile e le

condizioni momentanee di inagibilità, considerando al contempo, anche la situazione di lenta ma consolidata ripresa del mercato immobiliare, ESCLUDENDO I VALORI DI VENDITA PIÙ ALTI IN ZONA E RISCONTRATI NELL'ANNO 2024, il **più probabile valore di mercato per i beni oggetto di stima, sia di € 910,00 a mq** per l'appartamento, scegliendo per quest'ultimo il valore più alto tra quelli consigliati dalla Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Ma il valore di mercato così determinato rimane generico. *Ogni immobile, come ogni singola persona, deve essere considerato identico solo ed esclusivamente a se stesso. Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando (cfr*

Una volta determinato in prezzo di mercato di riferimento vengono utilizzati dei coefficienti correttivi utili alla determinazione del valore dell'unità immobiliare considerata. Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito. Ad esempio:

CARATTERI AMBIENTALI		TIPOLOGIA	
Ottimi	1,05	Villa	2,00
Buoni	1,00	Fab. Civile	1,25
Mediocri	0,95	Fab. Economico	1,05
Scadenti	0,90	Fab. Popolare	0,80
ETA'		Fab. Rurale	0,70
5 anni	1,00	Villino	1,40
Tra 6 20 anni	0,90		
Tra 20 e 50 anni	0,80		
Oltre 50 anni	0,70		
POSIZIONE		PANORAMICITA' ORIENTAMENTO	
Periferica	1,00	Ottima	1,00
Semiperiferica	1,20	Buona	0,90
Centrale	1,40	Scadente	0,60
Degradata	0,90		
CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Ottimi	1,00	Normale	1,00
Buoni	0,90	Mediocre	0,80

Mediocri	0,80	Scadente	0,60
Scadenti	0,70		

Nel nostro caso:

CARATTERISTICHE	COEFFICIENTE
CARATTERI AMBIENTALI	0,90
ETA'	0,80
TIPOLOGIA	1,05
POSIZIONE	1,00
PANORAMICITA' ORIENTAMENTO	1,00
CARATTERI TECNOLOGICI	0,70
STATO DI CONSERVAZIONE	0,80

Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.

Valore medio di riferimento = 910,00 €/mq

Coefficiente dato dal prodotto dei punti di merito = 0,88

**VALORE DI MERCATO/mq = 910,00 €/mq x 0,88 = €/mq 800.80**

La **S.C.L.** (superficie commerciale lorda) calcolata con i criteri elencati precedentemente (vedi risposta a quesito n.2) è di **103,90 mq**. Di seguito si riportano in tabella i valori finali:

Immobile	Superficie commerciale Lorda	Valore di mercato €/mq attribuito	Valore complessivo
Appartamento	103,90 mq	€ 800.80	€ 83.203,12
<b>Valore complessivo del lotto:</b>			<b>€ 83.203,12</b>
<b>Valore della quota di 1/1 :</b>			<b>€ 83.203,12</b>

Adeguamenti e correzioni necessarie da apportare alla stima:

<b>Spese per lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamenti impianti</b>	€ 24.000,00
<b>Spese pro-capite lavori di adeguamento e messa in sicurezza dello stabile</b>	€ 5.000,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione/rettifica grafici catastali</b>	€ 500,00
<b>D.Lgs 192/2005 ed APE</b>	€ 1.000,00
<b>Spese personali Condominiali in sospeso</b>	€ 1.553,87
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 32.053,87</b>

Per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Valore complessivo del lotto	: € 83.203,12
Detrazione spese a consuntivo+ipotizzate	: € 32.053,87
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>: € 51.149,25</b>

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il

lotto sopra descritto, può essere fissato in **€ 51.150,00** approssimato per eccesso in cifra tonda.

**Quesito n. 13**

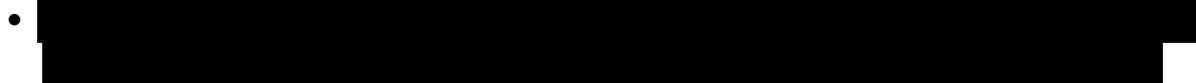
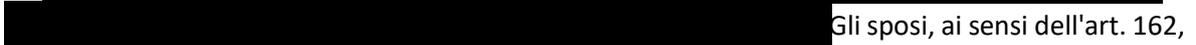
*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1000/1000.

**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.*

In risposta al seguente quesito il sottoscritto ha acquisito la documentazione richiesta che viene allegata. Dai certificati emerge che:

-   
 Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

#### **4. CONCLUSIONI**

Sintetizzando quanto esposto, si riporta il prezzo a base d'asta del lotto unico determinato, secondo lo schema di cui al quarto quesito del verbale d'incarico peritale:

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di Immobile ubicato in strada Vicinale Bosco diramantesi dalla via Casacelle, civ. 25 (80014) – GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA), distinto al catasto fabbricati come segue Classe: A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - Foglio: 52 - Particella: 236 - Subalterno: 29 piano 6°, int. 26 scala B, vani 6. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato realizzato in virtù ed è conforme alla concessione edilizia n. 75 del 13/10/1988 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania (NA).  
**PREZZO BASE euro € 51.150,00**

## **5. ELENCO ALLEGATI**

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione

### **1. RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **2. GRAFICI**

- 2.1 Sovrapposizione ortofoto - foglio mappa
- 2.2 Rilievo metrico degli immobili
- 2.3 Sovrapposizione rilievo-grafici di C.E.
- 2.4 Sovrapposizione rilievo-planimetria catastale

### **3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- 3.1 Estratto di mappa
- 3.2 Elaborato planimetrico
- 3.3 Planimetria catastale sub 29
- 3.4 Visure

### **4. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- Ispezione ipotecaria 2015
- Ispezione ipotecaria 2022

### **5. CONCESSIONE EDILIZIA n. 75/88**

### **6. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ IMMOBILE**

### **7. CERTIFICATI DI STATO CIVILE**

### **8. CERTIFICATO DI RESIDENZA**

### **9. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI**

### **10. BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

### **11. VERBALE ACCESSO FORZOSO**

### **12. SITUAZIONE PERSONALE**

### **13. Ordinanza di Sgombero della Polizia Città Metropolitana di Napoli\_P.p.n. 505114/20 R.G.N.R.**

### **ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ONORARIO**

Ritenendo di aver assolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto  
Arch. Enrico Carafa