

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**G.E. dott.ssa Margherita Lojodice**

---

**Procedura esecutiva immobiliare N. 454/2019 R.G.E.**

---

Promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena (A.M.CO. S.p.A.), creditore procedente.

In danno di:

XXXXXX, debitori esecutati.

esperto stimatore:

architetto Francesca Palomby

custode giudiziario:

dott. Carlo D'Abbrunzo

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132

---

**Premessa**

---

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio e domicilio professionale in Napoli al Viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n° 5083, con ordinanza del 29/04/2021 era nominata Esperto stimatore dal GE dott.ssa Margherita Lojodice, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 454/2019 RGE, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. (ora AMCO S.p.A.), in danno dei signori XXXX XXXXX.

Il giorno 30 aprile 2021, secondo le modalità previste dal processo civile telematico, depositava l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

All'atto del conferimento d'incarico, in sostituzione degli esecutati, era nominato custode giudiziario il dott. Carlo D'Abbrunzo con il quale si coordinava per tutte le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso ai beni veniva fissato per il giorno 24 maggio 2021 ed, a cura del custode giudiziario, venivano fatte le comunicazioni di rito ai debitori ed alle parti costituite.

In quella data, alla presenza della signora XXXXX, delegata degli esecutati (trattandosi di immobile libero da persone e cose), venivano eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento con la raccolta in loco di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico (*cf. verbale di accesso, in allegato 1*).

**Risposte ai quesiti***Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

---

La documentazione in atti prodotta dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile dell'11 ottobre 2019, a firma del Notaio Arianna Armenio, che identifica i due soggetti debitori, il regime patrimoniale ed i diritti reali spettanti a ciascuno sul bene staggito, univocamente identificato.

In sostituzione degli estratti del catasto e dei certificati ipotecari, il certificato notarile attesta, senza soluzione di continuità, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sui debitori e sui danti causa, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento (*del 27/09/2019*) ed il ventennio precedente, fino al titolo di acquisto anteventennale in favore del primo dante causa (*atto per Notaio Tommaso Olivieri del 10/06/1981*).

*Quesito n° 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.*

---

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal creditore procedente, si rileva che:

- Con atto del 6 agosto 2019, repertorio 8865, è stato sottoposto a pignoramento l'appartamento in Giugliano in Campania, vico Milanese n. 25, terzo piano, scala A, interno 6, con annessa cantinola al piano terra, in Catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania, al foglio 64, particella 451, sub 6.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà dei beni, con trascrizione del 27/09/2019 ai nn. 44710/34715 dei RR.II. di Napoli 2, contro XXXXXX, nato ad Aversa (NA) il 01/07/1967, più XXXXXX, nata a Napoli il 15/09/1974.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che

- I diritti reali pignorati corrispondono ai diritti reali nella titolarità degli esecutati, in virtù dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (*atto per Notaio Pasquale Cante del 27/07/2004, repertorio 27329, trascritto il 29/07/2004 ai nn. 38953/27387*).
- I dati ipocatastali rilevati e verificati corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipotecaria depositata in atti.
- La descrizione sintetica dei beni ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono agli identificativi catastali attuali ed a quelli indicati nel titolo in favore dei debitori.
- Questi dati identificano univocamente il compendio pignorato, nella sua consistenza catastale (*come pervenuta agli esecutati con l'atto di cui sopra e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo del 2007 per cui si procede*).
- Vi sono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale consistenti nella difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui agli identificativi catastali.
- Per la corretta identificazione del compendio pignorato, è stato acquisito lo stralcio cartografico catastale di zona. Dal raffronto tra la mappa catastale e lo stralcio aerofotogrammetrico e le ortofoto satellitari reperite sul web, si conferma che la particella 451 (identificativa dell'edificio e dei beni in esame) è univocamente individuata.

#### Quesito n° 2. Descrizione materiale dei beni

Il compendio pignorato è ubicato in Giugliano in Campania (NA), al vico Milanese n. 25.

Esso è porzione di un edificio a blocco isolato, posto all'incrocio di via Domenico Fontana (con ingressi pedonali dai civici 2 e 4) e via Domenico Antonio Vaccaro (di cui vico o via Milanese costituisce il prolungamento), con ingresso carrabile dal civico 1.

L'edificio è composto da tre piani ad uso abitativo, oltre il piano terra parzialmente porticato, con locali di deposito (cantinole) annessi agli alloggi.

Il fabbricato è servito da due distinti corpi scala (A e B), privi di ascensore e dotati ciascuno di portone ed atrio di ingresso indipendenti, con un'area scoperta che circonda sui quattro lati l'edificio, comune ed indivisa.

Per convenzione condominiale, su quest'area e nel porticato sono allocati diversi posti auto, assegnati ad alcuni proprietari.

Da quanto riferito in sede di accesso, uno di questi sarebbe assegnato agli esecutati (non contrassegnato da numero né delimitato da strisce), ma su questa circostanza non vi è alcuna indicazione nell'atto in favore degli esecutati. Inoltre, a tal proposito non vi è stata alcuna conferma dall'amministrazione condominiale in risposta alle specifiche richieste della scrivente sulla concessione in uso esclusivo di queste parti comuni (*si veda in allegato 10*).

Lo stato di conservazione dell'intero edificio è discreto, con caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'edilizia di tipo economico e popolare, realizzata negli anni Sessanta, in zone non urbanizzate ed in via di sviluppo: facciate rivestite in liste di mattoni, con corsi marcapiano e solette aggettanti dei balconi rifiniti con tinteggiatura, pilastri e travi a facciavista, aperture prive di ornate con serramenti in ferro/alluminio.

#### *Descrizione del compendio pignorato*

L'appartamento è ubicato al terzo piano, distinto con l'interno 6, con la porta di ingresso, a destra per chi sale, sul pianerottolo di sbarco della scala condominiale.

Confina con: area scoperta comune e via Domenico Fontana, ad est; proprietà XXXX (alloggio all'interno 5) e scala condominiale, a nord; area scoperta comune, ad ovest.

E' composto dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, tre camere, corridoio-disimpegno, cucina, bagno, lavanderia, oltre a due balconi, prospicienti l'area scoperta comune, ad est ed ovest.

L'alloggio appare in un discreto stato di conservazione con finiture ordinarie: infissi in alluminio completi di tapparelle in plastica e cassonetti di ispezione a vista; porte in legno tamburato; soffitti e pareti rifiniti con pittura lavabile; pavimentazione in segato di marmo; rivestimento in piastrelle nella cucina, nel bagno e nel locale lavanderia. E' dotato dei normali impianti tecnologici (*elettrico, idrosanitario, approvvigionamento del gas*), allo stato non funzionanti per interruzione delle forniture.

La cantinola, distinta con il n. 6, è posta al piano terra, con accesso da uno stretto corridoio comune. E' la terza, sulla sinistra per chi entra, della batteria di cantinole ed è composta da un vano unico, confinante con: area scoperta e via D. Fontana, ad est; cantinola n. 4, a nord; corridoio condominiale, ad ovest.

Lo stato di conservazione è mediocre con finiture economiche ed impianti essenziali: porta di ingresso in legno; pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile e pittura, con macchie di umidità e di muffa; impianto elettrico con canaline a vista.

*(In allegato 2, grafico di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico).*

La superficie utile e calpestabile dell'alloggio è di circa 87 mq, con una superficie scoperta di circa 12.50 mq, per un'altezza interna di circa 3.00 m. La superficie della cantinola è di circa 6.50 mq, per un'altezza netta di 2.70 m. Il tutto per una superficie commerciale vendibile di 98 mq.

*(computata come somma della superficie utile dell'alloggio, implementata delle pareti divisorie non portanti, più la superficie scoperta, ragguagliata al 30% oltre alla superficie della cantinola ragguagliata al 25%).*

Si rappresenta infine che per l'alloggio non è stato rinvenuto alcun attestato di certificazione o prestazione energetica.

#### *Quesito n° 3. Identificazione catastale dei beni pignorati.*

---

Il compendio pignorato, oggetto della presente relazione, è riportato in catasto, intestato in ditta ai debitori, XXXXX (Aversa-NA, 01/07/1967) più XXXXX (Napoli, 15/09/1974), per la proprietà in ragione di 1/2 ciascuno, in comunione dei beni, con i seguenti identificativi:

- Unità immobiliare ad uso abitazione, scala A, interno 6, terzo piano, con annessa cantinola, scala A, n. 6, piano terra, in Catasto fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 451, sub 6, categ. A/3, cl. 3, consistenza 6 vani, R.C. € 480,30.

Del bene sono state reperite la visura attuale, storica, la planimetria attuale e di accatastamento, lo stralcio di mappa catastale *(si veda in allegato 4)*.

Vi è rispondenza formale tra gli identificativi catastali attuali *(foglio, particella, subalterno)* e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione e nell'atto di acquisto in favore dei debitori.

Gli stessi consentono l'univoca identificazione dei beni e non sono mai stati variati, a far data dalla dichiarazione in Catasto con scheda 5788 del 18/03/1971.

A questi identificativi è abbinata una planimetria catastale presentata all'atto della denuncia in catasto dell'unità immobiliare *(appartamento con annessa cantinola)*.

Essa è difforme dallo stato dei luoghi accertato per l'alloggio, in ordine ad una diversa sagoma esterna della prima camera (nel grafico denominata *pluriuso*, con affaccio sul balcone, lato via Domenico Fontana), dovuta alla demolizione del tompagno esistente ed alla costruzione sul detto balcone di un nuovo tompagno sagomato, con aumento di superficie e cubatura residenziale.

Le difformità riscontrate consentono ancora l'univoca identificazione dei beni e non appare opportuno procedere ad alcuna denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto, tenuto conto di quanto si dirà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica.

In ogni caso, la scrivente si dichiara disponibile ad eseguire la suddetta denuncia, previa specifica autorizzazione del GE, ove mai ritenuto indispensabile ai fini del buon esito della procedura esecutiva.

---

*Quesito n° 4. Formazione dei lotti e prospetto sintetico utilizzabile per l'avviso di vendita*

---

Il compendio pignorato costituisce una unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un Lotto unico di seguito descritto.

**Lotto unico**

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare, sito in Giugliano in Campania, al vico Milanese n. 25, composto da un appartamento al terzo piano, distinto con l'interno 6, con la porta di ingresso, a destra per chi sale, sul pianerottolo di sbarco della scala condominiale, con annessa cantinola, posta al pianoterra della scala A, la terza a sinistra per chi entra dal corridoio comune.

Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 451, sub 6, categ. A/3, cl. 3, consistenza 6 vani, R.C. € 480,30.

L'appartamento confina con: area scoperta comune e via Domenico Fontana, ad est; proprietà XXXXXX (alloggio all'interno 5) e scala condominiale, a nord; area scoperta comune, ad ovest.

E' composto dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, tre camere, corridoio-disimpegno, cucina, bagno, lavanderia, oltre a due balconi, prospicienti l'area scoperta comune, ad est ed ovest. Di superficie

La cantinola è composta da un vano unico, confinante con: area scoperta e via D. Fontana, ad est; cantinola n. 4, a nord; corridoio condominiale, ad ovest. La superficie utile dell'alloggio è di 87 mq, con una superficie scoperta di circa 12.50 mq. La superficie della cantinola è di circa 6.50 mq. Il tutto per una superficie commerciale di 98 mq.

L'appartamento è difforme dai titoli edilizi rilasciati e dal grafico catastale in ordine all'aumento di superficie e cubatura residenziale di una delle camere, con abusi edilizi non sanabili.

Pervenuto agli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto per Notaio Pasquale Cante del 27/07/2004, repertorio 27329, trascritto il 29/07/2004 ai nn. 38953/27387 dei RR.II. Prezzo base di vendita: € 102.000,00 (euro centoduemila/00).

---

*Quesito n° 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati*

---

Dalla documentazione ipocatastale agli atti del fascicolo di causa, si rilevano i seguenti passaggi traslativi intervenuti nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento.

- Agli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà del bene pignorato nella misura di 1/2 ciascuno, pervenne in virtù dell'atto per Notaio Pasquale Cante del 27/07/2004, repertorio 27329, trascritto il 29/07/2004 ai nn. 38953/27387 dei RR.II. di Napoli 2, per acquisto fattone da: XXXX nata a Giugliano in Campania l'11/03/1951, XXXXX nato a Giugliano in Campania il 10/05/1952, XXXXX nata a Giugliano in Campania il 28/02/1959 (*in allegato 6, copia reperita*).
- Ai predetti danti causa, la piena proprietà del bene nella misura di 1/3 ciascuno, era pervenuta in virtù di successione legittima di XXXXXXX, apertasi il 22/07/2003 (Den. 792, Vol. 8 del 19/12/2003), trascritta il 31/03/2004 ai nn. 15495/11288, con accettazione di eredità trascritta il 16/06/2007 ai nn. 44547/21554 dei RR.II. di Napoli 2.
- Al primo dante causa XXXXX, la piena ed intera proprietà dell'immobile era pervenuta in virtù dell'atto per Notaio Tommaso Olivieri del 10/06/1981, trascritto il 7/07/1981 ai nn. 17293/14978, con il quale la cooperativa Gioventù soc. coop. a r.l., con l'intervento dello IACP, ente finanziatore, gli assegnava la seguente unità immobiliare: alloggio al terzo piano, scala A, int. 6, con annessa cantinola n. 6 al piano terra della scala A, porzione immobiliare del fabbricato sociale sito nel comune di Giugliano in Campania, con accesso carrabile dalla via A.D. Vaccaro n. 1 e pedonale dalla via D. Fontana s.n. (*in allegato 7, nota di trascrizione reperita*).

*Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.*

I beni in esame ricadono in Zona Omogenea "B2-Zona di Completamento di primo grado" del P.R.G. vigente del Comune di Giugliano in Campania, adottato dal Commissario *ad acta* con Delibera 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con Decreto Sindacale il 18/11/1985. In particolare, nella zona B2 sono ammesse nuove costruzioni su lotto libero o incrementi delle volumetrie esistenti fino alla saturazione dei lotti, nel rispetto degli indici fondiari di zona. Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e/o di risanamento conservativo fino alla sostituzione edilizia a parità di volume.

Tutti gli interventi sono subordinati al rilascio di titolo abilitativo diretto.

Da quanto accertato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giugliano in Campania, l'edificio di cui fa parte il compendio pignorato, fu costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 350 del 18/07/1966;
- Licenza edilizia n. 572 del 20/02/1967 in variante alla n. 350/66;

- Licenza edilizia n. 16 del 12/06/1968 in variante alla n. 572/67;

il tutto rilasciato alla cooperativa edilizia s.r.l. "Gioventù" per la costruzione di un fabbricato sociale per civili abitazioni, con contributi statali erogati dalla Ges.Ca.L. (poi IACP), all'interno di una più ampia lottizzazione e sistemazione dell'intera zona, con la costruzione di alloggi di edilizia popolare per i lavoratori.

Agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giugliano in Campania, è stato reperito il faldone delle pratiche edilizie, complete di grafici (*in allegato 9, copia a stralcio della documentazione reperita*).

Nel fascicolo non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione all'abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato, i grafici di licenza ed il grafico catastale attuale, si rilevano alcune difformità consistenti:

- nella demolizione del tompagno della prima camera da letto sulla sinistra, prospiciente il balcone, posto su via Domenico Fontana;
- nella costruzione, su questo balcone, di un nuovo tompagno sagomato per l'ampliamento della detta camera, con aumento di superficie e cubatura dell'alloggio.

Per le difformità riscontrate non sono stati reperiti agli atti del Servizio Edilizia Privata e dell'Ufficio Condono del comune di Giugliano in Campania, titoli edilizi abilitativi e/o richieste di titolo autorizzativo e/o istanze di condono.

Detto ciò, trattasi di abusi edilizi eseguiti in epoca non accertabile e difformi dalla disciplina urbanistica vigente.

Perciò gli stessi non sono sanabili per le vie ordinarie con la richiesta di un accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, e s.m.i.

Essi non sono condonabili neanche ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché, pur rientrando in linea teorica nella tipologia di abusi edilizi suscettibili di sanatoria, non vi è certezza sull'epoca di realizzazione dell'abuso e le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2007) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Tutto ciò premesso, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica dei beni staggiti, dovrà procedere alla riduzione in pristino delle opere abusive di cui sopra, compreso la riconfigurazione del tompagno come rappresentato nel grafico di licenza e catastale.

I costi complessivamente occorrenti sono stimati in via prudenziale in € 6.000,00, importo comprensivo delle spese vive per gli interventi di rimozione, più costi amministrativi, oblazioni, onorari professionali dei tecnici incaricati, ecc.

---

*Il certificato di destinazione urbanistica.*

---

Per l'immobile oggetto della presente relazione, non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di edificio urbano, già riportato in Catasto fabbricati.

---

*Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili*

---

L'immobile è libero e nella disponibilità della procedura esecutiva.

---

*Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.*

---

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sul compendio pignorato:

Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di indivisibilità opponibili a terzi.

Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi.

Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Non vi sono vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dal codice civile in tema di gestione delle parti comuni.

Non vi sono altre procedure esecutive pendenti o domande giudiziali trascritte.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Vi è costituzione di un fondo patrimoniale avente ad oggetto il bene pignorato, destinato da entrambi gli esecutati a favore degli stessi per la quota di 1/2 ciascuno, con atto per Notaio Umberto D'Angelo del 1° febbraio 2013, repertorio 5442, trascritto il 06/02/2013 ai nn. 5687/4275 dei RR.II. di Napoli 2 (*in allegato 8, copia reperita*).

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, non opponibili all'aggiudicatario, da quanto accertato si conferma (oltre quella di cui sopra) quanto indicato in certificazione notarile:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 16/06/2007 ai nn. 44554/15432, di € 230.000,00, a garanzia di un mutuo di € 115.000,00, con atto per Notaio Lupoli dell'8/06/2007, a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.A., sede Siena, per l'intero, contro gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.
- Trascrizione del 27/09/2019 ai nn. 44710/34715 di Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli Nord notificato il 6/08/2019, repertorio 8865, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., sede Siena, per l'intero, contro gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

(*in allegato 5, ispezioni ipotecarie aggiornate*)

*Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.*

---

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Essi non sono gravati da censo o livello o altri pesi in favore di terzi e non sono mai stati gravati da usi civici.

*Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

---

L'edificio di cui è porzione il bene pignorato è soggetto ad amministrazione condominiale, nella persona del dott. XXXX con studio in Melito di Napoli, alla via Roma n. 539 .

Da quanto comunicato dall'amministratore p.t (si veda in allegato 10):

Le spese annue fisse di gestione e manutenzione ammontano a € 384,00.

Gli insoluti condominiali ordinari e/o straordinari ammontano a € 179,40.

Non vi sono procedimenti giudiziari in corso promossi dal Condominio gravanti sul bene pignorato.

*Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.*

---

Il contesto di riferimento è centrale, e costituisce il "nuovo centro" del comune di Giugliano in Campania, sviluppatosi a partire dagli anni Sessanta. Esso si presenta come agglomerato densamente urbanizzato, di carattere residenziale-commerciale, con edifici di pochi piani con un numero limitato di appartamenti, alternati a complessi edilizi di tipo condominiale, serviti da una rete viaria principale di attraversamento generale (corso Campano) e da una maglia secondaria di accesso ai singoli edifici ed ai vari Condomini, circoscritti in parco. L'accessibilità automobilistica alla zona è buona, con la possibilità di collegamento immediato con il centro storico cittadino e con i comuni limitrofi.

Nella zona si rileva una discreta presenza di servizi pubblici e privati e di attività commerciali.

Tutto ciò rende abbastanza appetibili gli immobili compravenduti in questa zona.

Tanto premesso, atteso che, nel caso di vendita forzata, lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, tenuto conto della dinamicità del mercato immobiliare e del fatto che il bene è fruibile e capace di produrre reddito, si è proceduto con la redazione di due diverse stime, poi confrontate e mediate, sulla scorta dei valori rilevati nella zona per le compravendite e per le locazioni di immobili similari.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

#### *Stima diretta per comparazione*

---

Stima eseguita con il metodo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da valutare con immobili simili, ubicati in zona o in quelle limitrofe, dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito al bene da valutare, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati. Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare attenzione alle problematiche urbanistiche, allo stato di occupazione e di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è allocato.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dei valori rilevati per immobili simili, oggetto di recenti compravendite, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice  $V = 900,00/1.300,00$  € per mq di superficie commerciale (*forbice dovuta al diverso grado di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, dotazioni condominiali, vetustà, occupazione, ed altro*) e considerata l'incidenza di dette variabili, si può attribuire al bene in esame un valore unitario di circa 1.100,00 € per mq di superficie commerciale.

Con un valore:  $V = mq \ 98 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€} 107.800,00$ .

#### *Stima indiretta per capitalizzazione dei redditi*

---

Criterio analitico di valutazione fondato sul principio economico che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, con riferimento al reddito ricavabile all'attualità dalla locazione del cespite in esame. La capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula  $a/r$  si intende come l'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito. Nella prassi si fa riferimento al reddito lordo annuo, depurato di tutte le spese a carico della proprietà (per manutenzione straordinaria, assicurazione, sfitti, oneri fiscali, ecc.) variabili tra il 12% ed il 35% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione "r" è fortemente influenzato da eventi positivi o negativi del mercato immobiliare dovuti a fluttuazioni monetarie, numero di transazioni positive o negative, forte mobilità o ristagno del mercato locale, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, dell'edificio e del contesto, eventuali regimi vincolistici.

Tenuto conto della dinamicità del mercato delle locazioni nella zona, si può ritenere che il reddito locatizio lordo di immobili simili ai beni in esame possa essere:

$V = \text{€} 500,00$  al mese con un reddito lordo annuo  $R_l = \text{€} 6.000,00$ .

Il reddito lordo sarà decurtato del 30% di spese a carico della proprietà.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare e dell'edificio di cui fa parte, degli edifici circostanti e dell'intero contesto, l'accessibilità automobilistica alla zona, la disponibilità di parcheggio, la vetustà, le finiture, il reddito netto producibile ed il valore medio di mercato per gli immobili simili, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 3.5%.

Con un valore:  $V = € 120.000,00$  in cifra tonda.

Da cui, nell'ipotesi di immobili commerciabili sul libero mercato, il valore di mercato è dato dalla media tra i due valori individuati in precedenza:  $V = € 113.900,00$ .

Detto ciò e tenuto conto:

- Dei costi occorrenti per la riduzione in pristino, stimati in € 6.000,00;
- Della presenza di insoluti condominiali;
- Dello stato di possesso dell'immobile, non opponibile alla procedura;
- Del valore d'uso del bene;
- Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;
- Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura dell'6% in modo da rendere il valore dell'immobile maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia,

il Prezzo base di vendita del Lotto unico è  $V: € 102.000,00$  (euro centoduemila/00), in cifra tonda.

*Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

---

Il compendio immobiliare è stato pignorato per l'intero e non rientra nel caso previsto dal quesito.

*Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

---

Gli esecutati hanno contratto matrimonio il 27/12/2000 nel comune di Giugliano in Campania, in regime di comunione legale dei beni.

Con atto per Notaio Umberto D'Angelo del 1° febbraio 2013, repertorio 5442 (*reperito dalla scrivente, in allegato 8*), trascritto il 6/02/2013 ai nn. 5687/4275, i coniugi hanno costituito in fondo patrimoniale il compendio immobiliare oggetto della presente relazione, sito nel comune di Giugliano in Campania, alla via Domenico Fontana n. 2 (o vico Milanese n. 25), identificato in Catasto fabbricati di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 451, sub 6.

### Conclusioni

---

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, vendibile in un lotto unico, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

#### **Lotto unico**

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare, sito in Giugliano in Campania, al vico Milanesi n. 25, composto da un appartamento al terzo piano, distinto con l'interno 6, con la porta di ingresso, a destra per chi sale, sul pianerottolo di sbarco della scala condominiale, con annessa cantinola, posta al pianoterra della scala A, la terza a sinistra per chi entra dal corridoio comune.

Il tutto riportato in Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 64, particella 451, sub 6, categ. A/3, cl. 3, consistenza 6 vani, R.C. € 480,30.

L'appartamento è composto dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, tre camere, corridoio-disimpegno, cucina, bagno, lavanderia, oltre a due balconi. La cantinola è composta da un vano unico. La superficie utile dell'alloggio è di 87 mq, con una superficie scoperta di circa 12.50 mq. La superficie della cantinola è di circa 6.50 mq. Il tutto per una superficie commerciale di 98 mq.

Prezzo base di vendita: € 102.000,00 (euro centoduemila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte inscindibile, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 7 gennaio 2022

L'Esperto  
Architetto Francesca Palomby

#### **ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

- ALLEGATO 1** VERBALE DI ACCESSO
- ALLEGATO 2** GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
- ALLEGATO 3** REPERTORIO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO 4** DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 5** ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO 6** ATTO DEL 2004 IN FAVORE DEI DEBITORI
- ALLEGATO 7** ATTO DEL 1981 IN FAVORE DELPRIMO DANTE CAUSA
- ALLEGATO 8** ATTO DEL 2013 DI COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE
- ALLEGATO 9** COPIA A STRALCIO TITOLI EDILIZI
- ALLEGATO 10** DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ALLEGATO 11** GRAFICO DI RILIEVO STATO DEI LUOGHI VERSIONE PRIVACY