

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
G.E. Dott. Posteraro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELLA CAUSA N° 130/08 G.E. - Promossa da Centro Leasing Banca, rappr.to e difeso dagli Avv.ti Ugo Passalacqua e Pasquale Giugliano, contro XXXXXXXXXXXXX .

SOMMARIO

1-	PREMESSA	pag.
	2	
	1.1) Beni pignorati	
	1.2) Trascrizioni	
	1.3) Iscrizioni pregiudizievoli	
2-	OPERAZIONI	DI
	CONSULENZA	pag.7
	2.1) Accessi e operazioni peritali	
	2.1) Criterio di stima	
3-	IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI	
	pag.9	
	3.1) Immobile A	
	3.2) Immobile B	
4-	LEGITTIMITA'	DELL'OPERA
	pag.12
5-	STATO	DI
	POSSESSO	pag.14
	5.1) Immobile A dei beni pignorati	
	5.2) Immobile B dei beni pignorati	
6-	STIMA DEL VALORE	DI MERCATO
	pag.15
	5.1) sommaria descrizione e stato di possesso	
	5.2) Stima del valore di Mercato	
7-	CONCLUSIONI	pag.21
8-	RIASSUNTIVE	TABELLE
	pag.23

ALLEGATI:

Allegato A - Verbali di Accesso

Allegato B - Stralcio Planimetrico comune di Giugliano in Campania

Allegato C1 - Visura catastale IMMOBILE A e visura Agenzia del Territorio e trascrizioni

Allegato C2 - Misura Catastale IMMOBILE confinante con immobile A

Allegato D1 - Planimetria catastale IMMOBILE B

Allegato D2 - Visura catastale IMMOBILE B e visura Agenzia del Territorio

Allegato E - Rilievo architettonico IMMOBILE A e B

Allegato F - Certificato destinazione urbanistica

Allegato G - Domanda di variante alla Concessione edilizia e stralcio planimetria pianta tipo

Allegato H - Contratto d'affitto

Allegato I - Rilievo fotografico e pianta con coni ottici

.....

TRIBUNALE DI NAPOLI - V SEZIONE CIVILE
G.E. Dott. Posteraro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NELLA CAUSA N° 130/08 R.G.E. - Promossa da Centro Leasing Banca ,rappr.to e
difeso dagli Avv. Ugo Passalacqua e Avv Pasquale Giugliano, contro XXXXXXXXXXXXX

1. PREMESSA

Il G. E. dott. Posteraro della V° sezione Espropriazioni immobiliari del Tribunale di Napoli, all'udienza del 19 giugno 2008, nominò la sottoscritta arch. Claudia Ruberto consulente tecnico di ufficio nella causa sopra indicata, conferendole il seguente mandato:

....." provvedere alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare, ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. C.p.c.:

- 1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. una sommaria descrizione del bene;*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

6. la verifica della regolarità ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previo acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa .In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale dell'immobile e quella originaria catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Specifici inoltre se predetti abusi sono condonabili e la relativa norma che lo consente, ovvero se è stata presentata istanza di condono nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.

In quella sede la sottoscritta accettò l'incarico e successivamente fissò per il giorno 8 Luglio 2008, alle ore 16.00, nei luoghi per cui è causa, il primo accesso e l'inizio delle operazioni peritali, inviandone comunicazione a mezzo raccomandata alle parti interessate, avv Pasquale Giugliano domiciliatario dell'avv. Ugo Passalacqua, procuratore costituito per il creditore pignorante, e al debitore pignorato, sig. XXXXXXXXXXXXX , nonché allo stesso all'avv. U. Passalacqua a mezzo di mail, così come espressamente richiesto agli atti. Con la stessa ordinanza il G.E. concesse al CTU il termine per il deposito della relazione scritta entro il giorno 5 settembre 2008, ovvero 45 giorni prima della prossima udienza, fissata per il giorno 21/10/2008.

1.1 – Beni pignorati

Con l'atto di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario in data 23/01/2008 su richiesta di Centro Leasing Banca s.p.a. con sede in Firenze, sono stati pignorati, in danno di XXXXXXXXXXXX nato a il , i seguenti beni immobili:

A) quota di comproprietà pari a 1/2 di abitazione civile sita in Giugliano in Campania alla Via Gianfelice 2 bis- Loc. giardini , posto al piano primo scala A, interno 3 composto da 5,5 vani ed accessori e riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, p.lla 1391, subalterno 14 categoria A/2 classe 5;

B) quota di comproprietà pari a 1/2 di un box sito in Giugliano in Campania alla Via Gianfelice 2 bis- Loc. giardini, posto al piano S1 scala A int. 3, di 28 mq e riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, p.la 1391, subalterno 106, categoria C/6 (stalle, scuderie,rimesse, autorimesse) classe 5.

1.2 –Trascrizioni

A) a favore:

i beni innanzi indicati sono pervenuti per la quota precisata di ½ al debitore pignorato in virtù dei seguenti titoli:

- 1) L'immobile sub A in virtù di atto per notaio Carlo Iaccarino di Napoli Rep. 265536 del 15 settembre 1999, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Napoli II° il 16 settembre 1999 ai numeri 32367/22825, con il quale omissis lo vendettero a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
- 2) L'immobile sub B in virtù di atto per notaio Armida Lombardi di Qualiano Rep. 33401 del 29 aprile 2003, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli II° il 14 maggio 2003 ai num.20050/14494, con il quale omissis lo vendettero a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX .

B) contro:

Trascrizione dell'1 febbraio 2008 num. 4015/6413-verbale di pignoramento-Pubblico Ufficiale-Ufficiale Giudiziario Rep. 2385/2005 del 23 gennaio 2008, con il quale vennero pignorate le quote di proprietà del debitore pignorato sugli immobili innanzi indicati.

1.3 – Iscrizioni pregiudizievoli

- 1) Ipoteca volontaria per atto notaio Carlo Iaccarino Rep. 263666 del 6 luglio 1999 per £ 200.000.000 presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli II° ai num 25202/5232 del 8 luglio 1999 a favore della “Banca di Roma S.p.A.” domiciliata in Roma e contro i coniugi omissis -quali terzi datori di ipoteca nonché, quali mutuatari e debitori, contro esso debitore pignorato XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX Gennaro e omissis, come individuati nella nota allegata (ALL.C1)- gravante sull'appartamento in Giugliano in Campania alla via Gianfelice n° 2 bis (mappale 1391/14 del foglio 54) annotata quietanza e conferma con nota numero 4198/818 del 29 dicembre 1999
- 2) Ipoteca volontaria per atto notar Armida Lombardi del 25 marzo 2003 rep. 333/18 pubblicata per euro 140.000,00, presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli II° l'8 aprile 2003 ai num 14564/2570, a favore della “Banca Woolwich S.P.A.” selettivamente domiciliata a Milano alla via Pantano n°13 e contro esso debitore pignorato XXXXXXXXXXXXX nonchè XXXXXXXXXXXXX gravante sopra l'appartamento in Giugliano in Campania alla via Gianfelice n°2bis (mappale 1391/14 folgio 54).
- 3) Ipoteca giudiziale pubblicata per euro 180.000,00 presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli II° il 17 ottobre 2006 ai num. 75751/29032 nascente dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze num. 5325/2006 il 12 ottobre 2006 a favore del “Centro Leasing Banca s.p.a.” con sede in Firenze e

contro il nominato signor XXXXXXXXXXXXX , gravante sulla quota per un mezzo degli immobili indicati e oggetto del pignoramento, abitazione ed box, siti in Giugliano in Campania alla località Giardini via Gianfelice (mappali 1391/14 e 1391/106 del foglio 54).

2. OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1 – Accessi e operazioni peritali

In data 8 luglio 2008 ore 16.00, come da mandato conferitomi e previo avviso alle parti con lettera raccomandata r.r. del 24/06/2008, mi sono recata in località Giugliano in Campania, alla Via Gianfelice 2bis, per dare inizio alle operazioni peritali. Come da verbale allegato oltre al sottoscritto era presente Il signor omissis , che si dichiarava affittuario dei beni in oggetto ed il Sig. XXXXXXXXXXXXX che si dichiarava padre della signora XXXXXXXXXXXXX ,moglie di XXXXXXXXXXXXX . Il signor omissis permetteva l'accesso all'appartamento in oggetto sito Giugliano in Campania, alla Via Gianfelice 2bis, da lui occupato ed abitato con regolare contratto d'affitto. La sottoscritta ha proceduto al rilievo degli immobili in oggetto e alla dovuta documentazione fotografica . In quella sede chiedeva informazioni sulla situazione condominiale e sia il sig XXXXXXXXXXXXX che il sig. omissis dichiaravano non sussistere alcun vincolo o onere di natura condominiale, e che la quota mensile condominiale ammontava a € 26 al mese. Alle ore 17:00, previa stesura e lettura del verbale dichiaravo chiuse le operazioni peritali .

Successivamente ho fatto accertamenti presso il N.C.E.U. di Napoli, presso gli uffici del Comune di Giugliano in Campania, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia delle Entrate Napoli 2 e Napoli 3 al fine di svolgere in pieno merito le richieste fattomi dal G.E., acquisendo la documentazione allegata alla presente relazione.

2.2 – Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è basato sulla comparazione tra una stima sintetica comparativa in base a parametri tecnici (euro/mq) ed una stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Per quanto concerne la stima sintetica comparativa, trattandosi di immobili senza particolari caratteristiche costruttive, la stima verrà eseguita in base a parametri tecnici, e cioè a mq di superficie coperta o utile, assumendo i corrispettivi prezzi medi unitari di mercato (euro/mq) correnti nella stessa zona e praticati a fabbricati già venduti aventi le medesime caratteristiche di quelli da stimare.

Nella stima degli immobili in oggetto, essendo questa prassi comune a tutte le agenzie immobiliari della zona, si farà riferimento alla superficie (mq) utile netta, mentre le superfici esterne saranno calcolate al 25% per terrazze usufruibili e balconi, al 30% per verande e balconi chiusi, al 50% per boxes, al 25% per porticati, soffitte o cantine, al 10% per giardini o parcheggi all'esterno dell'edificio.

Secondo la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, invece, il valore di mercato di un immobile è definito dalla formula:

$$Vm = \frac{R - S}{r}$$

dove: **R** = reddito medio annuo; **S** = spese medie annue; **r** = tasso di capitalizzazione.

L'incidenza di spesa può considerarsi oscillante tra il 30 ed il 50% del fitto lordo (in base a vari fattori nonché alla posizione contributiva del proprietario); nelle stime degli immobili in oggetto, considerando la presenza di servizi condominiali centralizzati, nonché di spese di amministrazione, sarà considerata una spesa media annua del 35%.

Per immobili di civile abitazione il tasso di capitalizzazione oscilla tra lo 0,02 e lo 0,03 (cfr: Carlo Forte, *Elementi di Estimo Urbano*, Etas kompax, Milano, 1975); nella stima degli immobili in oggetto il valore attribuito sarà indicato nelle specifiche di calcolo.

La media dei due valori ottenuti con i due diversi metodi darà il più probabile valore di mercato del bene e quindi, di conseguenza, la sua valutazione.

3 – IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

3.1 – Immobile A

L'immobile "A" oggetto della presente valutazione è sito in Giugliano in Campania, Via Gianfelice n° 2 bis interno 3 al primo piano di un edificio a stecca di tre piani fuori terra e avente un piano interrato adibito a box per auto. Detto Edificio è dotato di spazi condominiali utilizzati per parcheggi all'aperto. Si accede attraverso cancello elettronico o cancelletto pedonale dotato di citofono esterno.

L'appartamento ubicato al primo piano scala A distinto con il numero interno 3, composto di ingresso, tre camere, cucina, due bagni disimpegno e terrazzini a

livello confinante nell'insieme con pianerottolo e cassa scala, con appartamento attiguo e con cortile .

L'altezza interna dei vani è di 2.80 m. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, di impianto citofonico, impianto TV ,impianto telefonico e impianto di allarme.

L'immobile A risulta regolarmente censito al NCEU di Napoli, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, Particella 1391, Sub. 14, in testa a XXXXXXXXXXXXX nata a (proprietà per 1/12) e XXXXXXXXXXXXX nato a proprietà per 1/2).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla situazione attuale. La planimetria dell'immobile non era presente nell'archivio digitalizzato del N.C.E.U. di Napoli e previo richiesta da parte della sottoscritta nell'archivio cartaceo, è stata iniziata pratica per digitalizzarla. L'immobile è accatastato con Categoria A/2 - abitazioni di tipo civile, Classe 5, Consistenza 5,5 vani rendita € 397,67 piano 1 interno 3 scala A . I confini di detto appartamento sono a Nord con stradina condominiale che porta accesso alle varie scale, a Est con cassa scale e con appartamento di altra proprietà - da visura catastale All.C2 -appartenente a omissis piano 1° interno 4-, a Sud con cortile condominiale e a Ovest con la via Gianfelice stessa.

3.2 – Immobile B

L'immobile "B" oggetto della presente valutazione è sito in Giugliano in Campania, Via Gianfelice n° 2 bis interno 3 al piano S1 del medesimo edificio a stecca di tre piani fuori terra e avente un piano interrato adibito a box per auto.

L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU di Napoli, Comune di Giugliano in Campania, Foglio 54, Particella 1391, Sub. 106, in testa a XXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il (proprietà per 1/12) e XXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il (proprietà per 1/2).

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento corrispondono integralmente alla realtà dei luoghi. Infatti l'immobile "B" in esame è accatastato come box categoria C/6 classe 5 consistenza 28 mq , rendita 124.36 €. Inoltre, come si può rilevare dal confronto della planimetria del box (Allegato E) con quella catastale (Allegato D1) non sono state apportate alcune modifiche. Detto box è posizionato in asse con l'appartamento sito al Primo piano sempre oggetto di questa relazione. I suoi confini sono a Nord con stradina condominiale che porta accesso alle varie scale, a Est con cassa scale ,a Sud con area di manovra condominiale e a Ovest con altro box auto di altra proprietà.

Dalla documentazione ottenuta presso L'Agenzia del Territorio- Conservatoria dei Registri Immobiliari- si evince che detto immobile, con destinazione box auto è stato acquistato dai coniugi XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX al fine espresso di *adibirlo a pertinenza dell'appartamento già di loro proprietà sito in Giugliano in Campania località Giardini via Gianfelice 2 bis, innanzi indicato e facente parte dello stesso complesso edilizio di cui fa parte il box e precisamente appartamento indicato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania foglio 54 particella 1391 sub 14 Cat. A/2, classe 5..; acquistato con atto per notaio Carlo Iaccarino del 15 settembre 1999 repertorio n. 265536 registrato a Napoli il 05 ottobre 1999 e trascritto alla conservatoria di registri immobili di Napoli 2 in data 16 settembre 1999 ai n.32367/22825, per il quale ha richiesto le agevolazioni fiscali "prima casa".*

Pertanto l'immobile abitazione deve essere considerato e valutato congiuntamente all'immobile pertinenziale box auto, ai fini della stima immobiliare.

4 - LEGITTIMITÀ DELL'OPERA

Il C.T.U. ha richiesto ed ottenuto dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, in data 14/07/2008, Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella catastale 1391 del foglio di mappa 54, ove è stato realizzato il fabbricato in oggetto (ALL. F).

Dalle attestazioni di cui all'indicato certificato, emerge che:

il terreno sito nel comune di Giugliano in Campania riportato alla particella catastale 1391 del foglio di mappa 54, ricade in zona B/2 "Zona di completamento di primo grado" del vigente Piano Regolatore Generale, adottato in data 29/10/1983 e reso esecutivo nel 18/11/1985.

Nella zona di Completamento di primo grado, così come riportato dal certificato stesso (ALL. F), si possono realizzare residenze, attrezzature pubbliche e attività terziarie con indice di fabbricabilità di 3.05 mc/mq comprensivo delle volumetrie esistenti. L'altezza Massima è di 11 metri per un numero di piani uguale a tre. La distanza fra i fabbricati, anche con interposta strada, sarà data dal rapporto $H_{max}/distanza = 1$.

E' consentita la costruzione a confine ed in aderenza. La minima distanza dal confine è di m. 5,00.

Sempre al Comune di Giugliano in Campania, la scrivente CTU ha fatto richiesta del certificato di agibilità dell'edificio di cui gli immobili in oggetto fanno parte. Detto certificato non fu mai rilasciato, ne richiesto nonostante l'edificio fosse dotato di regolare permesso di costruire o concessione edilizia, a nome del omissis, per la costruzione di un fabbricato per mc fuori terra di 127,17 e entro terra di 3829,74 del 24 Novembre 1988 C.E. n° 374 per 39 alloggi alla località Gianfelice di Comune

Giugliano in Campania, di un'area della superficie di 4.278 mq distinta in catasto al foglio 54 particella 248. Così come è stato accertato con la relazione ipocatastale ventennale, allegata agli atti del processo, e redatta dal dott. procuratore Raffaele Matrone notaio in Boscotrecase il 15 maggio 2008, e come è stato verificato dalla stessa CTU presso gli uffici del Comune di Giugliano. Inoltre, dalle ricerche della scrivente CTU presso gli Uffici tecnici del Comune di Giugliano, è emerso che in data 09/05/1991 venne fatta richiesta, a nome del sig omissis, una variante alla indicata Concessione edilizia n°374/88. Tale variante venne concessa dal Comune di Giugliano in data 22/09/1992 con C.E. n°4/92 " *a condizione che il richiedente si impegni a cedere la quota di terreno necessaria per l'ampliamento della strada di progettoe che non renda agibile ed abitabile la costruzione fino a che non entri in funzione il collettore fognario in Via Giardini.*" I nuovi disegni per la richiesta della variante, allegati a questa relazione (All.G), rispettano la situazione dello stato attuale dell'immobile in oggetto e della divisione dei box posti al piano S1. Come si evince anche dalla comparazione del rilievo fatta dalla sottoscritta e dalla pianta di stralcio del piano tipo allegata alla variante della concessione edilizia di cui sopra. Pertanto, nonostante la mancanza della domanda e del rilascio, quindi, del certificato agibilità, gli immobili in oggetto non mostrano alcun abuso, nè pregresso nè in atto risultando conformi alla variante della concessione edilizia legittimamente autorizzata e concessa dal Comune di Giugliano In Campania (All.G).

Inoltre non è stato riscontrato l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, al di là di quanto sopra detto.

5- STATO DI POSSESSO

5.1 Immobile A dei beni pignorati

Il giorno del primo sopralluogo sui luoghi per cui è causa, la scrivente CTU apprese che l'appartamento era occupato dal Sig. omissis , il quale dichiarò di condurlo in locazione in virtù di regolare contratto d'affitto.

Pertanto, successivamente, mi recai presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate al fine di verificare se tale contratto fosse stato registrato. Il contratto di locazione è stato regolarmente registrato presso l'Ufficio del Registro- Agenzie delle Entrate Napoli 4(accorpato successivamente a Napoli 3) in data 26 gennaio 2007 al numero 433 Mod.69 serie 3 (ALL.H). Con tale contratto i coniugi XXXXXXXXXXXXX Giuseppe e XXXXXXXXXXXXX Antonella concessero in affitto ad uso abitazione al sig. omissis , che lo abita, l'appartamento in oggetto sito in Giugliano in Campania alla via Gianfelice n°2bis, per la durata di anni quattro, con decorrenza dall'1 gennaio 2007.

La locazione in oggetto, pertanto, è stato stipulato con data anteriore al pignoramento notificato in data 23 gennaio 2008.

5.2 Immobile B dei beni pignorati

Il CTU ha personalmente rilevato che il box al punto b) dei beni pignorati è utilizzato dallo stesso conduttore dell'immobile-abitazione sub A), sig. omissis , che vi tiene custodita una propria autovettura ed è in possesso delle relative chiavi.

Non risulta registrato alcuno contratto di locazione relativo al box.

6 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

6.1 sommaria descrizione del bene e stato di possesso

Caratteristiche riferite all'intera costruzione. Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili oggetto di stima, è realizzato in struttura portante intelaiata di cemento armato, con tompagnature in laterizio e copertura leggermente inclinata. Ha una forma definita a Stecca, ovvero con la dimensione della lunghezza maggiore della larghezza, una sorta di rettangolo allungato, diviso per vani scale. L'intero Blocco si divide in tre scale. Ogni scala da accesso a due appartamenti per piano e al piano interrato dal quale si accede ai box. La costruzione, come innanzi detto, risale ad un periodo compreso tra il 1988 ed il 1993, in relazione alle epoche nelle quali vennero rilasciati, rispettivamente, la prima e la seconda concessione. Detto edificio si presenta in buone condizioni di stabilità e manutenzione. L'area sulla quale sorge il fabbricato è delimitata da un muro di cinta, che delinea una zona interna di pertinenza degli appartamenti dell'edificio stesso. Questo spazio è attualmente utilizzato come parcheggio interno ed è dotato di cancello automatico per auto e cancello per accesso pedonale con citofoni esterni. L'edificio ospita 40 appartamenti, due per piano. La scala "A" porta agli appartamenti posti al piano ammezzato, al primo, secondo e terzo piano, ed ai box posti al piano interrato (S1). L'appartamento posto al piano primo, interno 3 è, come sopra esposto, attualmente occupato dalla famiglia del sig. omissis con regolare contratto di locazione, stipulato in data 1 gennaio 2007 e registrato alla agenzia delle entrate Napoli 4 -successivamente accorpata a Napoli 3 -in data 26 Gennaio 2007 modello 69 serie 3 numero 433 con valore dichiarato 4800€ annui (All.H).

Il sig omissis ha anche in utilizzo il box auto in oggetto.

Nell' edificio non vi è ascensore ne portiere. Le condizioni di manutenzione delle parti comuni, compreso gli spazi esterni di pertinenza, sono discrete.

Descrizione della zona. L'area, sulla quale sorge il fabbricato, è da considerarsi in zona ,abbastanza,"centrale" vista l'immediata vicinanza al Corso Campano ed alle

principali vie di comunicazione. La zona è altresì provvista di attività commerciali e ricreative nonché ben servita dai mezzi pubblici di trasporto. La via Gianfelice è una delle strade perpendicolari alla Via Oasi sacro cuore, asse di collegamento interno tra Corso Campano e la via Appia . La Via Oasi sacro cuore si ramifica in diverse arterie stardali che conducono ad aree residenziali , alcune ancora in espansione.

5.2 - Stima del valore di mercato

L'appartamento in oggetto risulta così costituito: ingresso, salotto, cucina abitabile, 2 camere da letto , due bagni ,ripostiglio, disimpegno e due terrazzini a livello (ALL.E). Dal salotto si accede ad un terrazzino a nord , che affaccia sul cortile di pertinenza del fabbricato. Uno dei due bagni ha affaccio su detto terrazzino , mentre su un altro terrazzino, a sud, comunicante con la seconda stanza da letto e la cucina, ha affaccio il secondo bagno .

L'altezza interna dei vani è di 2.80 m e le condizioni generali dell'appartamento sono ottime. Le pareti sono finite ad intonaco in buono stato, ad esclusione dell'ingresso e del salotto, che hanno un rivestimento in parato colore rosso con disegni in oro. La pavimentazione è in ceramica monocottura 40x40 cm. Nel vano cucina vi è rivestimento a parete in ceramica 20x20 cm di media qualità limitatamente alla sola zona cottura, per una fascia di circa 50 cm, tra i pensili e i mobili a terra. I bagni sono rivestiti in piastrelle bicottura 20x20 cm sino ad una altezza di 2.70 m; il primo bagno è dotato di vaso, bidet, lavandino e vasca di buona qualità; il secondo, di uguale dimensione, è dotato di vaso, bidet, lavandino e piatto doccia e adduzione carico/scarico lavatrice. Le porte interne sono in legno di Douglas; in legno sono anche gli infissi esterni. Tutte le finestre sono dotate di sistema di oscuramento a tapparella tradizionale e di persiana in ferro con apertura

ad anta verso l'esterno. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, di impianto citofonico, impianto TV ,impianto telefonico e impianto di allarme.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE 92 Mq
Calcolata al netto delle murature interne ed al 50% di quelle perimetrali

SUPERFICIE UTILE NETTA 84,7 Mq
Calcolata come superficie calpestabile

SUPERFICIE ACCESSORIA 6,75 Mq (calcolati al 25% di 27 mq)

POSTO AUTO 14 Mq (calcolati al 50% di 28 mq)

SUPERFICIE TOTALE=SU.NETTA+S. ACCESSORIA+POSTO AUTO=105,45 mq

Stima sintetica - comparativa

Per definire il valore unitario dell'immobile per mq si è eseguita in loco una ricerca di mercato, su immobili simili già venduti, alcune agenzie immobiliari hanno fornito alla sottoscritta una serie di dati significativi; ulteriori elementi sono stati ricavati dalle pagine di annunci economici di quotidiani e da esiti di compravendite recenti direttamente note alla sottoscritta CTU.

Giugliano in Campania: appartamento in via Giardini situato al primo piano composto da salone con angolo cottura, due camere da letto, bagno con vasca e 2 balconi con doppia esposizione. Mq 80 €138.000,00. (1.725€/mq)

Giugliano in Campania: appartamento via fratelli bandiera, traversa via oasi sacro cuore di recente costruzione composto da salone e cucina, camera matrimoniale, bagno con vasca, cameretta, bagno con box doccia, 3 balconi e 2 posti auto coperti(-considerati 10%2 mq) mq 85 €187.000,00 (.2.150€/mq)

Giugliano in Campania: In zona ben servita e collegata in parco disponiamo libero appartamento via Gianfelice al piano rialzato composto da salone, cucina abitabile, 2 camere da letto, 2bagni, doppia esposizione con terrazzo a livello pavimentato e giardino con ingresso pedonale indipendente. Box per 2-3 auto di 28 mq. mq 90 €205.000,00 (28 mq considerati al 50%=14 mq)(1.798€/mq)

Giugliano in Campania: - Via Oasi Sacro Cuore disponiamo in ottimo contesto di nuova costruzione di un appartamento di 3 vani + 2 acc con box auto così disposto : ingresso, salone ampio a vista, angolo cottura, due vani letto, due accessori, ampia balconata. Annesso alla proprietà box auto singolo di 20 mq circa. mq 100 €210.000,00(1.909 €/mq)

Giugliano in Campania: - Vicino via Oasi Sacro Cuore disponiamo un appartamento di 4 vani così disposto : ingresso con ampio soggiorno, cucina abitabile, tre vani letto, due accessori, ripostiglio e balconi, un posto auto all'aperto e un box auto di circa 18mq . mq 120 €230.000,00 (1.782/mq)

Giugliano in Campania: via A .giardini disponiamo piano rialzato con 3 locali 1 bagno 1balcone e giardino. mq 80€ 140.000,00 (1750€/mq)

Giugliano in Campania: via Pier capponi-Trav di via oasi sacro cuore- disponiamo piano intermedio composto da salone, cucina abitabile con ampia balconata,, 3 camere da letto, ripostiglio e doppi accessori. Posto auto scoperto mq 130€ 225.000,00(1731€/ mq)

Giugliano in Campania: via A.giardini in prossimità della futura stazione della metropolitana, in zona ben servita e ben collegata disponiamo piano intermedio composto da salone, cucina, 2 camere da letto e bagno, doppia esposizione. Buono stato.Box auto di circa 28 mq. mq 90€ 500,00Fitto

Giugliano in Campania: In parco di nuova costruzione fittasi appartamenti di 3 vani con doppi servizi, con ottime rifiniture, posto auto e box. Mq80 € 440,00

L'attuale mercato edilizio cittadino è caratterizzato da prezzi di livelli molto elevati, dovuti sia alle condizioni particolari riscontrabili nel territorio metropolitano in tema di alloggi, sia in relazione alle ultime vicende che hanno sicuramente contribuito ad indirizzare gli interessi economici più verso il patrimonio immobiliare che verso altri investimenti. La posizione specifica dell'unità in questione, la sua estensione, le caratteristiche del tipo edilizio, il richiamo ai correnti valori di mercato per immobili analoghi, le specifiche condizioni del fabbricato di cui fa parte l'alloggio, rappresentano tutti elementi presi in giusta considerazione per la definizione completa della stima richiesta; riferendosi, perciò, in maniera specifica all'immobile in questione, la comparazione diretta ha permesso di definire un valore unitario mediamente pari a 1725-2150 Euro/mq riferito ad immobili in posizione e funzione pressoché analoga.

In considerazione di quanto sopra, riferendosi ad una superficie convenzionale di 105,45 mq, e ad un opportuno valore parametrico intermedio, si calcola:

$$1938 \text{ euro} \times 105 \text{ mq} = \mathbf{203.490} \text{ euro}$$

Stima analitica

Per il metodo di stima analitica si è rilevato in loco, presso agenzie immobiliari quali siano i canoni di locazione (in condizioni di libero mercato) per immobili di caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente valutazione. Considerando un valore di 468 euro mensili (5,5 euro/mq) cui poi riferire il reddito

annuo lordo, applicando la formula di cui al paragrafo 2.2, considerando poi la presenza dei balconi, il riscaldamento autonomo e la mancanza di ascensore avremo (r=0,025):

a) fitto lordo annuo di libero mercato desunto dalla media di comparazione	468x 12=	5616 €
b) spese medie annue facenti carico al proprietario, circa il 35%	5616x0,35=	1966 €
		3650 €

$$V_m = \frac{R - S}{r} = \frac{5616 - 1966}{0,025} = 146.000 \text{ euro}$$

aggiunta del terrazzino (nelle nuove costruzioni gli spazi riservati al parcheggio macchine, box sono usuali comodi di pertinenza inscindibili dalle single unità immobiliari assegnatarie. Di conseguenza una eventuale mancanza o carenza di tali comodi comporta un'adeguata diminuzione al valore di stima)

146.000,00/85 mq = 1718 €/mq

Mq 27 a 1718€/mq x 0,25 = ridotto al 25 % 11.597€

$$\text{Totale} = 146.000 + 11.597 = 157.597 \text{ €}$$

Il valore di mercato dell'immobile è pari alla media aritmetica dei due valori calcolati con i differenti metodi di valutazione, e cioè:

$$(203.490 + 157.597)/2 = 180.544 \text{ euro}$$

Stima di un fabbricato gravato da ipoteca: **180.544 euro**

Il valore dell'immobile gravato da ipoteca è dato dal valore dell'immobile stesso, considerato libero dal peso ipotecario, meno l'importo del debito per il quale è stata accesa l'ipoteca, meno ancora le spese necessarie per cancellare quest'ultima.

La determinazione pertinenziale del box-auto esclude la possibilità della vendita separata dalla abitazione di tale immobile.

Peraltro, la annessione pertinenziale di tale box-auto appare indispensabile per il soddisfacimento delle esigenze quotidiane della vita sociale attuale delle famiglie.

7 – CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto della consulenza tecnica d'ufficio, hanno la consistenza e sono accatastati come innanzi descritti. I confini ed i dati catastali dell'immobile "A" indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla realtà dei luoghi. I dati catastali dell'immobile "B", indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono integralmente alla realtà dei luoghi. L'appartamento, immobile A, risulta essere di 3 locali con cucina abitabile, due bagni, disimpegno e due terrazzini a livello. Il box, immobile B, è di mq 28. Detto appartamento e box sono attualmente occupati da affittuari sig omissis con regolare contratto registrato all'Agenzia delle entrate Napoli 4 in data 26 gennaio 2007. Sugli immobili in oggetto non gravano formalità vincoli ed oneri di natura condominiale.

La valutazione dei beni è stata effettuata sulla comparazione tra una stima sintetica comparativa in base a parametri tecnici (euro/mq) ed una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, avuto riferimento alla circostanza che gli immobili sono stati costruiti in presenza di concessione edilizia e non è presente alcun abuso.

Gli immobili in oggetto sono stati certamente realizzati nell'arco di tempo dal 24/11/1988 al 22/09/1992 date della richiesta della concessione edilizia e successiva variante. L'edificio è stato edificato su area edificabile zona B2 di completamento secondo il certificato di destinazione d'uso, ed è stato costruito con regolare concessione edilizia e successiva richiesta di variante. Risulta invece manchevole del certificato di agibilità e abitabilità.

Il valore dei beni pignorati in riferimento alla relativa quota di $\frac{1}{2}$, è determinato in Euro 90.272,00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Napoli, 31 luglio 2008

8 – TABELLE RIASSUNTIVE

IMMOBILE -A

Consistenza

3 vani + accessori

Superficie commerciale	92 mq
Superficie utile	85 mq
Superficie accessoria	27 mq

Ubicazione

Giugliano in Campania, Via Gianfelice n. 2bis– Primo Piano, interno 3. scala A

Confini

A Nord strada condominiale, Ad Est Appartamento al piano, int.4, proprietà omissis e cassa scale; a sud strada condominiale e a ovest con la via gianfelice.

Dati catastali

Giugliano in Campania - Foglio 8 – P.IIa 1931 – Sub.14
Categoria A/2 vani 5,5

IMMOBILE -B

Consistenza

Box auto	28mq
----------	------

Ubicazione

Giugliano in Campania, Via Gianfelice n. 2bis–Piano S1, interno 3. scala A
--

Confini

A Nord strada condominiale,Ad Est con cassa scale; a sud con area condominiale e a ovest con altro box di altra proprietà.
--

Dati catastali

Giugliano in Campania - Foglio 8 – P.Ila 1931 – Sub.106 Categoria C/6 consistenza 28 mq
--

Immobili A e B

Provenienza (notizie attinte dal fascicolo della procedura)

<p>Trascrizione nn. 32367/22825 del 16/09/1999: relativa ad atto di compravendita per notaio Carlo laccarino del 15/09/1999 repertorio numero 265536, con cui XXXXXXXXXXXXX (Napoli , 01/01/1972) e XXXXXXXXXXXXX (Napoli,) acquistano, in parti uguali tra loro, la piena proprietà dell'appartamento (foglio 54, p.Ila 1391 sub 14 A/2 civile abitazione) .L'acquisto è stato fatto nei confronti dei signori: omissis (Giugliano in Campania) e omissis (Villaricca)</p>
--

<p>Trascrizione nn. 20050/14494 del 14/05/2003: relativa ad atto di compravendita per notaio Armida Lombardi del 29/04/2003 repertorio numero 33401, con cui XXXXXXXXXXXXX Giuseppe (Napoli , 01/01/1972) e XXXXXXXXXXXXX Antonella (Napoli, 01/06/1973) acquistano, in parti uguali tra loro, la piena proprietà del box (foglio 54, p.Ila 1391 sub 106 C/6 stalle scuderie rimesse autorimesse) .L'acquisto è stato fatto nei confronti dei signori: omissis (Giugliano in Campania) e (a).la parte acquirente dichiara di voler adibire il box a pertinenza dell'appartamento di proprietà facente parte dello stesso complesso identificato al N.C.E.U. foglio 54, p.Ila 1391 sub 14 A/2 civile abitazione</p>

Provenienza nel ventennio

Trascrizione nn. 23561/15347 del 21/10/1926: relativa ad atto di compravendita per notaio Pompilio Massarelli del 16/10/1926, con cui la signora omissis fu acquistava dalla signora , una zona di terreno in Giugliano denominata casa Bianca Contrada Scesa di S. Nicola della superficie di ettaro 1 are 71 e centiare 48 riportata in catasto al foglio 54 particelle 36 e 48.

Trascrizione nn. 4550/34226 del 08/05/1950: relativa ad atto di donazione per notaio Stefano Candela del 18/01/1950, con cui la Signora omissis donava al figlio di Antonio (Giugliano 14/06/1910) la nuda proprietà di parte di zona di terreno in Giugliano denominata casa Bianca Contrada Scesa di S. Nicola e precisamente zona con superficie di are 42 e centiare 87 riportata in catasto al foglio 54 particella 136

Trascrizione nn. 9282/8153 del 10/04/1980: relativa ad atto di donazione per notaio Gennaro Garzone del 03/04/1980 al numero 4418/C, con cui il Signor omissis donava, fra l'altro, a favore del figlio (Giugliano la zona di terreno in Giugliano alla località Giardini di are 42.78 (particella 248 del foglio 54 già 136).

Trascrizione nn. 704/637 del 07/01/1991: relativa ad atto di compravendita per notaio Alfonso Monda del 19/12/1991 al numero 87377, con cui il Signor omissis vendeva a favore della società "Fratelli Palumbo srl" parte della zonetta di terreno in Giugliano alla località Giardini e precisamente estensione di are 33 e centiare 49 riportata al catasto al foglio 54 particella 1391 ex 248/b

Trascrizione nn. 30717/23199 del 19/10/1994: relativa ad atto di compravendita per notaio Maria Luisa D'Anna del 27/09/1994 al numero 65003, con cui la società "Fratelli Palumbo srl" vendeva ai coniugi omissis le seguenti unità immobiliari nel fabbricato in Giugliano in Campania alla via gianfelice n° 2 bis costruito sulla zona di terreno di cui innanzi e precisamente :
il mappale 1391/14 del foglio 54
il mappale 1391/64 del foglio 54

Valore

Valore immobile: **180.544 euro**

Valore quota pignorata (5000/10000): **90.272euro**