

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**

*Piazza Trieste e Trento, 81031 AVERSA (CE)*

G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G.E. 467/2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*(Rev.01 del 12.12.2023)*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

*ai sensi 173 bis disp. att. c.p.c*

**CREDITORE PROCEDENTE**



**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** C.F. 05828330638 con sede legale in Napoli alla Via Santa Brigida 39.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**DEBITORE ESECUTATO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti*

**INDICE**

INDICE..... 2

1. PREMessa E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTE DAL G.E..... 4

2. ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI..... 5

2.1 Primo Accesso..... 5

2.2 Secondo Accesso..... 5

2.3 Terzo Accesso..... 6

3. CONTROLLO PRELUMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. .. 6

4. QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..... 6

4.1 Immobili oggetto di pignoramento..... 7

4.2 Individuazione geografica degli immobili in oggetto..... 8

4.3 Formazione lotto di vendita..... 9

5. QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto..... 10

5.1 Caratteristiche dell'edificio sede dell'immobile pignorato..... 10

5.2 Caratteristiche dell'immobile pignorato – Lotto Unico..... 10

5.3 Caratteristiche edilizie dell'immobile pignorato..... 15

5.4 Caratteristiche impiantistiche dell'immobile pignorato..... 16

5.5 Verifica esistenza Certificato di Agibilità e Attestato di Prestazione Energetica..... 16

5.6 Calcolo Superficie Commerciale dell'immobile pignorato..... 18

6. QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... 18

7. QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..... 20

8. QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... 20

9. QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.. 21

9.1 Valutazione della documentazione presente agli atti..... 21

9.2 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia..... 22

9.3 Certificato di agibilità o abitabilità..... 22

10. QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... 22

11. QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... 23

11.1 SEZIONE A – Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente..... 23

11.2 SEZIONE B – Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura..... 23

12. QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... 24

13. QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... 24

14. QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... 24

15. QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni..... 25

15.1 Individuazione ambito OMI..... 26

15.2 Indagine sulle offerte di vendita immobiliare nel Comune di Qualiano (NA)..... 27



*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti*

15.3	Dati del Mercato Immobiliare di Qualiano, utili per il confronto con l'immobile oggetto di pignoramento.	27
15.4	Stima dell'immobile in oggetto.....	28
15.4.1	STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	31
15.4.2	STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO .....	33
15.5	VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO .....	37
15.6	DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO .....	39
16.	QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..	39
17.	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.....	40
18.	ELENCO ALLEGATI .....	41



studio in: Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)

e - mail: [edmondo.albano@gmail.com](mailto:edmondo.albano@gmail.com)

PEC: [Edmondo.Albano@capecasoria.it](mailto:Edmondo.Albano@capecasoria.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





## 1. PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTE DAL G.E.

Il sottoscritto ing. Edmondo Albano, nato a Napoli il 18/03/1976, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord (Aversa) con il n. 813, è stato nominato Esperto Stimatore per la redazione di una perizia di stima immobiliare ed al compimento di ulteriori indagini di cui all'ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, nella procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale n. 467/2021, con:

Creditore Procedente AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. C.F. 05828330638 con sede legale in Napoli alla Via Santa Brigida 39.

e

Il provvedimento di nomina è stato emanato il 09/05/2023 (Allegato I), notificato contestualmente al sottoscritto tramite PEC dalla Cancelleria della III Sezione Civile. Nella medesima udienza il Giudice dell'esecuzione, onerava quest'ultimo di verificare e relazionare immediatamente l'esito delle attività relative al CONTROLLO PRELIMINARE, verificando la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., tra cui:

- Verificare lo stato della procedura immobiliare introdotta in forza del pignoramento trascritto in data 18/11/2021 con RG. 56409 e RP. 41646;
- Acquisire estratto di matrimonio dei debitori esegutati, con annotazioni, rilasciato dal Comune del luogo ove è stato celebrato il matrimonio;
- Verificare, al momento del primo accesso, se l'immobile era libero o occupato.

Il Giudice concedeva all'Esperto Stimatore "termine" per l'invio della relazione di stima, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 12/12/2023 e assegnava un fondo spese di € 800,00 a titolo di anticipo, che poneva a carico del creditore procedente. Successivamente in data 03/06/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore prestava il giuramento di rito mediante sottoscrizione e successivo deposito, per via telematica, dell'atto di accettazione dell'incarico e della dichiarazione di non incompatibilità in relazione all'incarico affidato (Allegato I). In data 29/06/2023, tramite PEC (Allegato II), il sottoscritto riconvocava il primo accesso (convocato tramite raccomandata A/R da parte del Custode Giudiziario Avv. Lucia Cerqua per il giorno 28.06.2023 alle ore 18:00 ma impossibilitati ad accedere all'immobile per assenza del debitore esegutato e/o suoi delegati) comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per la successiva data del 03/07/2023 alle ore 18:00, giorno di primo accesso, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare siti alla Via Filippo Turati civ.7 in Qualiano 80019 (NA) accesso al complesso residenziale denominato "Parco Cerqua". Anche in questa seconda data (riconvocata dopo l'impossibilità di accesso al primo in data 28.06.2023) purtroppo non è stato possibile accedere agli immobili oggetto della

procedura esecutiva per l'assenza del debitore esecutato e/o suoi delegati. Quindi il Custode Giudiziario ha richiesto all'I.II.mo G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore l'autorizzazione per procedere all'accesso forzoso presso gli immobili oggetto di pignoramento, che in data 13 ottobre 2023 (ore 10:30), si è eseguito alla presenza del Custode Giudiziario e di personale operaio specializzato ed attrezzato che con idonee attrezzature ha provveduto a consentire l'accesso agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Infine con istanze depositate in via telematica in data 19/07/2023, il sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività preliminari richieste (Allegato III).



## 2. ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire le risposte ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, previa approfondita valutazione dei documenti acquisiti attraverso il portale telematico, sono state svolte operazioni di accertamento tecnico che hanno avuto luogo mediante sopralluoghi e rilievi tecnici, effettuati alla presenza delle parti, convocate formalmente. Pertanto, sono stati allegati alla presente i verbali d'accesso relativi alle operazioni peritali, debitamente sottoscritti da tutti i partecipanti (Allegato IV).

### 2.1 PRIMO ACCESSO.

Il primo accesso è stato effettuato, come comunicato dal sottoscritto a mezzo PEC alle parti in data 28/06/2023 (Allegato IV), alle ore 17:30 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti alla Via Filippo Turati civ.7 (presso complesso residenziale denominato "Parco Cerqua") in Qualiano 80019 (NA). Oltre al sottoscritto Esperto era presente il Custode Avv. Lucia Cerqua. Non era presente invece alcun rappresentante né del Debitore Esecutato, né del Creditore Procedente. Purtroppo non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Nessuna persona autorizzata ha dato la possibilità al sottoscritto di poter accedere all'interno dell'immobile in oggetto. Alle ore 17:30 si sono concluse le operazioni peritali relative al primo accesso del 28/06/2023.

### 2.2 SECONDO ACCESSO.

Il secondo accesso è stato effettuato, come comunicato dal sottoscritto a mezzo PEC alle parti in data 03/07/2023 (Allegato IV), alle ore 18:00 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti alla Via Filippo Turati civ.7 (presso il complesso residenziale denominato "Parco Cerqua") in Qualiano 80019 (NA). Oltre al sottoscritto Esperto erano presenti il Custode Avv. Lucia Cerqua, purtroppo non era presente invece alcun rappresentante né del Debitore Esecutato, né del Creditore Procedente e pertanto anche in questa seconda data e convocazione non è stato possibile accedere agli immobili oggetto della esecuzione immobiliare.





## 2.3 TERZO ACCESSO.

Dopo istanza di autorizzazione all'accesso forzoso richiesto dal Custode Giudiziario Aw. Lucia Cerqua si è esperito il terzo accesso che è stato effettuato, come comunicato dal sottoscritto a mezzo PEC alle parti in data 13/10/2023 (Allegato IV), alle ore 10:30 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti alla Via Filippo Turati civ. 7 (presso il complesso residenziale denominato "Parco Cerqua") in Qualiano 80019 (NA). Oltre al sottoscritto Esperto erano presenti il Custode Avv. Lucia Cerqua, unitamente a personale operaio specializzato attrezzato con utensili per forzare porta di ingresso al terrazzo di copertura e all'appartamento ubicato al piano 2 dell'edificio alla scala A (edificio denominato "A2") del "Parco Cerqua" consentendo l'accesso agli immobili oggetto della esecuzione immobiliare e sono stati sviluppati tutti i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento sito al Piano Secondo Edificio A2 scala B intestato alla Sig.ra [REDACTED]. Alle ore 13:00 si sono concluse le operazioni peritali relative al terzo accesso (primo utile con accesso agli immobili) del 13/10/2023.

## 3. CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il CREDITORE PROCEDENTE, identificato nella AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. C.F. 05828330638 con sede legale in Napoli alla Via Santa Brigida 39 abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI, Notaio nel Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE). Per il resto delle informazioni si rimanda all'Allegato III – "Modulo controllo documentazione preliminare" e relative note tecniche di accompagnamento. Si rileva, altresì, che non sono stati depositati dal creditore procedente né l'estratto catastale attuale, né tantomeno quello storico mentre la certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti, del compendio immobiliare pignorato, ex art. 567 c.p.c., risulta essere completa dell'indicazione dei dati catastali, sia attuali che storici.

## 4. QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento (Allegato VI) è stato notificato tramite il Verbale di pignoramento notificato il 16/10/2021 e presentato successivamente all'UNEP il 02/11/2021, al DEBITORE ESECUTATO, Sig.ra [REDACTED], residente in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) alla Via San Nullo civ. 180, così come risulta dal certificato di residenza storico (Allegato VII) e successivamente è stato trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 18/11/2021 con RG. 56409 e RP. 41646 presso l'Ufficio Provinciale di competenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare - (Allegato VIII), su richiesta della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in riferimento ai beni immobili indicati nel prosieguo (cfr. paragrafo 4.1.) del presente elaborato peritale, i seguenti diritti reali:



- a) in danno della sig.ra [REDACTED], per l'intera quota, dell'immobile sito in Via Filippo Turati civ.7 (nel complesso residenziale denominato "Parco Cerqua") in Qualiano 80019 (NA) appartamento per civile abitazione, identificato al Catasto Urbano Fabbricati con Foglio 6 - Part. 2012 - Sub 15 - Piano Secondo Civile Abitazione – Cat. A/2;
- b) in danno della sig.ra [REDACTED], per l'intera quota, dell'immobile sito in Via Filippo Turati civ.7 (nel complesso residenziale denominato "Parco Cerqua") in Qualiano 80019 (NA), identificato al Catasto Urbano Fabbricati con Foglio 6 - Part. 2012 - Sub 17 – Piano Terzo Lastrico Solare – Cat. F/5.

Dall'esame della certificazione notarile ventennale il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere formalmente (Allegato IX) il 03.07.2023 al Notaio Vittorio Margarita l'Atto del 29/09/1997 Repertorio 34968 Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 17/10/1997 al numero di registro generale (R.G.) n. 31572 e numero di registro particolare (R.P.) n. 24370 da "Cerqua Costruzioni S.r.l." (venditore) con sede in Qualiano (NA) con C.F. 06764270630 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili (punto a e punto b precedenti) siti nel comune di Qualiano.

Per quanto sopra esposto, risulta, quindi, che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.

#### 4.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In base alle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di Qualiano 80019 (NA) Via Filippo Turati civ. snc (presso il complesso residenziale denominato "Parco Cerqua" con accesso al parco dalla Via Filippo Turati civ. 7), è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- i) appartamento per civile abitazione, Piano Secondo, identificato al Catasto Urbano Fabbricati con Foglio 6 - Part. 2012 - Sub 15 - Cat. A/2;
- ii) Lastrico Solare, Piano Terzo di copertura, identificato al Catasto Urbano Fabbricati con Foglio 6 - Part. 2012 - Sub 17 –Cat. F/5.

Il sottoscritto Esperto ha riscontrato:

- ✓ la piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni della sig.ra [REDACTED]
- ✓ la corrispondenza tra i dati catastali presenti nel "Catasto Fabbricati" del Comune di Qualiano 80019 (NA),
- ✓ la corrispondenza tra i dati riportati "nell'atto di pignoramento trascritto il 18/11/2021" ed in quelli rinvenuti "nell'atto di compravendita del 29/09/1997 registrato in data 17/10/1997".





*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.*

Inoltre, all'interno dell'atto di pignoramento, l'indicazione di tutti i dati catastali è risultata omogenea ma in esso non sono state specificate né la consistenza, né la superficie catastale. Tutto ciò specificato, rispetto alla Planimetria catastale attualmente presente al Catasto Fabbricati (Allegato XI), rispetto alla Visura degli stessi (Allegato XII) e rispetto ai grafici allegati alla concessione edilizia n. 200 -1991 con Pratica Edilizia n. 70 del 30/07/1991 (Allegato XIII) ed ai grafici allegati alla concessione edilizia rilasciata (Allegato XIV).

TABELLA N.1 VERIFICA CORRISPONDENZA FRA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI									CORRISPONDENZA VERIFICATA
DATI PIGNORAMENTO del 16/10/2021			DATI CATASTALI approvati al 09/11/2015 (SUB 15) al 09/02/2000 (SUB 17)			DATI ATTO NOTARILE del 29/09/1997			
C.F. COMUNE DI QUALIANO (NA)			C.F. COMUNE DI QUALIANO (NA)			C.F. COMUNE DI QUALIANO (NA)			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	
6	2012	15	6	2012	15	6	2012	15	SI
6	2012	17	6	2012	17	6	2012	17	

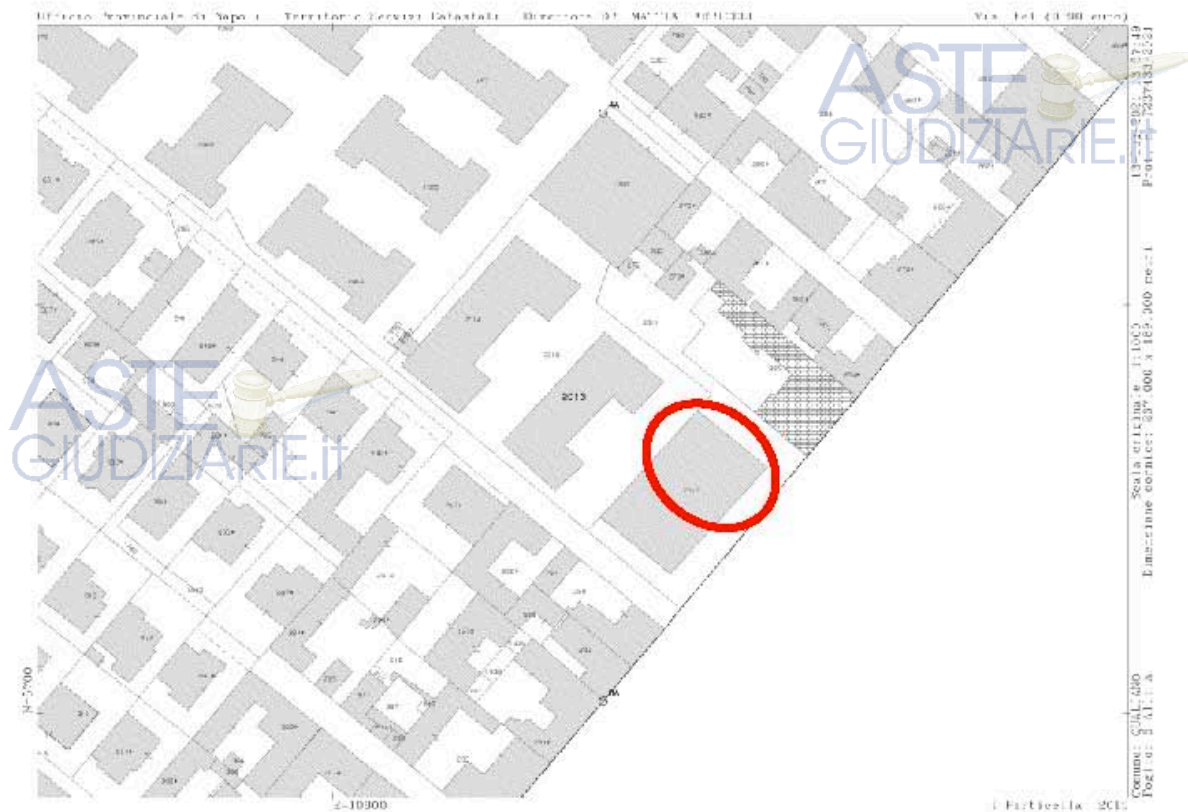
#### 4.2 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGL'IMMOBILI IN OGGETTO.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato al piano secondo (appartamento civile abitazione) e al piano terzo di copertura (lastrico solare) di un grande super condominio residenziale denominato "PARCO CERQUA" sito alla Via Filippo Turati civ.7 in Qualiano 80019 (NA). Per garantire l'esatta individuazione del fabbricato in esame, di seguito è stata allegata una sovrapposizione delle foto satellitari dell'area d'interesse e della relativa mappa catastale (Allegato XV).





Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



### 4.3 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA.

Alla luce di quanto sopra esposto e viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, allo stato dell'arte, il sottoscritto Esperto reputa necessario considerare un unico lotto di vendita costituito da:

- 1) piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare situata al piano secondo, del fabbricato sito nel comune di Qualiano 80019 (NA) all'interno del supercondominio denominato "Parco Cerqua" alla Via Filippo Turati civ.7 individuato al Catasto Fabbricati, Piano Secondo, identificato al Catasto Urbano Fabbricati con Foglio 6 - Part. 2012 - Sub 15 - Cat. A/2;
- 2) piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare situata al piano terzo (copertura), del fabbricato sito nel comune di Qualiano 80019 (NA) all'interno del supercondominio denominato "Parco Cerqua" alla Via Filippo Turati civ.7 individuato al Catasto Fabbricati, Lastrico Solare, Piano Terzo di copertura, identificato al Catasto Urbano Fabbricati con Foglio 6 - Part. 2012 - Sub 17 - Cat. F/5.

confinanti con la "Via Filippo Turati", con cortile del Parco e fronte Particella 2012 ed infine con la strada denominata "Corso Campano".



studio in: Via Pio XII n. 64 - 80026 - Casoria (NA)

e - mail: [edmondo.albano@gmail.com](mailto:edmondo.albano@gmail.com)

PEC: [edmondo.albano@pec.it](mailto:edmondo.albano@pec.it)



## 5. QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

A valle delle operazioni peritali legate al primo ed al secondo (infruttuoso) e terzo accesso (produttivo), l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente e fotograficamente l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (rispettivamente Allegati XVI – XVII – XVIII). L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Qualiano 80019 (NA) all'interno del supercondominio denominato "Parco Cerqua" alla Via Filippo Turati civ. 7. Il fabbricato sorge in un'area ad uso esclusivamente residenziale in prossimità della zona di espansione recente del paese. Negozi, bar e market di vario genere, scuole, istituti di credito ed assicurativi, farmacie e vari magazzini e laboratori di artigiani si possono trovare nel giro di qualche chilometro. L'area geografica in oggetto risulta discretamente collegata alle principali arterie stradali provinciali e statali (Strada Provinciale SP1) attraverso il Corso Campano.

### 5.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Il fabbricato in oggetto ad uso abitativo, denominato "Parco CERQUA", si eleva per tre piani fuori terra [T (rialzato) - 1° - 2°], il tutto collegato verticalmente da un vano scala. La struttura portante del fabbricato, realizzata negli anni 90', è fatta di calcestruzzo armato, con solai in latero/cemento. Le pareti divisorie interne (tramezzature) sono realizzate in blocchi forati di spessore 10 cm, mentre le murature perimetrali sono realizzate sempre con blocchi forati di spessore di circa 20 cm. L'accesso alle unità abitative avviene direttamente dallo spazio condominiale fronte strada Via Filippo Turati. Fanno parte del compendio immobiliare anche le parti comune del cortile carrabile scoperto. L'accesso allo stesso è garantito da un cancello carrabile metallico fronte strada dal lato Sud/Ovest. Il fabbricato, risulta regolarmente allacciato alla rete fognaria comunale e le canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici e telefonici dell'immobile sono regolarmente collegate alle rispettive reti cittadine di distribuzione consortili o comunali. Al contempo l'edificio è allacciato alla rete gas cittadina. L'edificio si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e in uno stato di conservazione discreto, non palesando particolari situazioni di degrado delle parti comuni.

### 5.2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO – LOTTO UNICO.

Il lotto unico del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato: dall'appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo, fabbricato A2, con accesso diretto dallo spazio condominiale del supercondominio denominato "Parco Cerqua" di Via Filippo Turati a Qualiano (NA). L'unità immobiliare abitativa è confinante, in senso orario, con la scala comune, con il Sub 16 (appartamento posto al secondo piano) e Sub 18 (lastrico solare di copertura), con lo spazio comune del cortile condominiale dove insiste anche l'ingresso



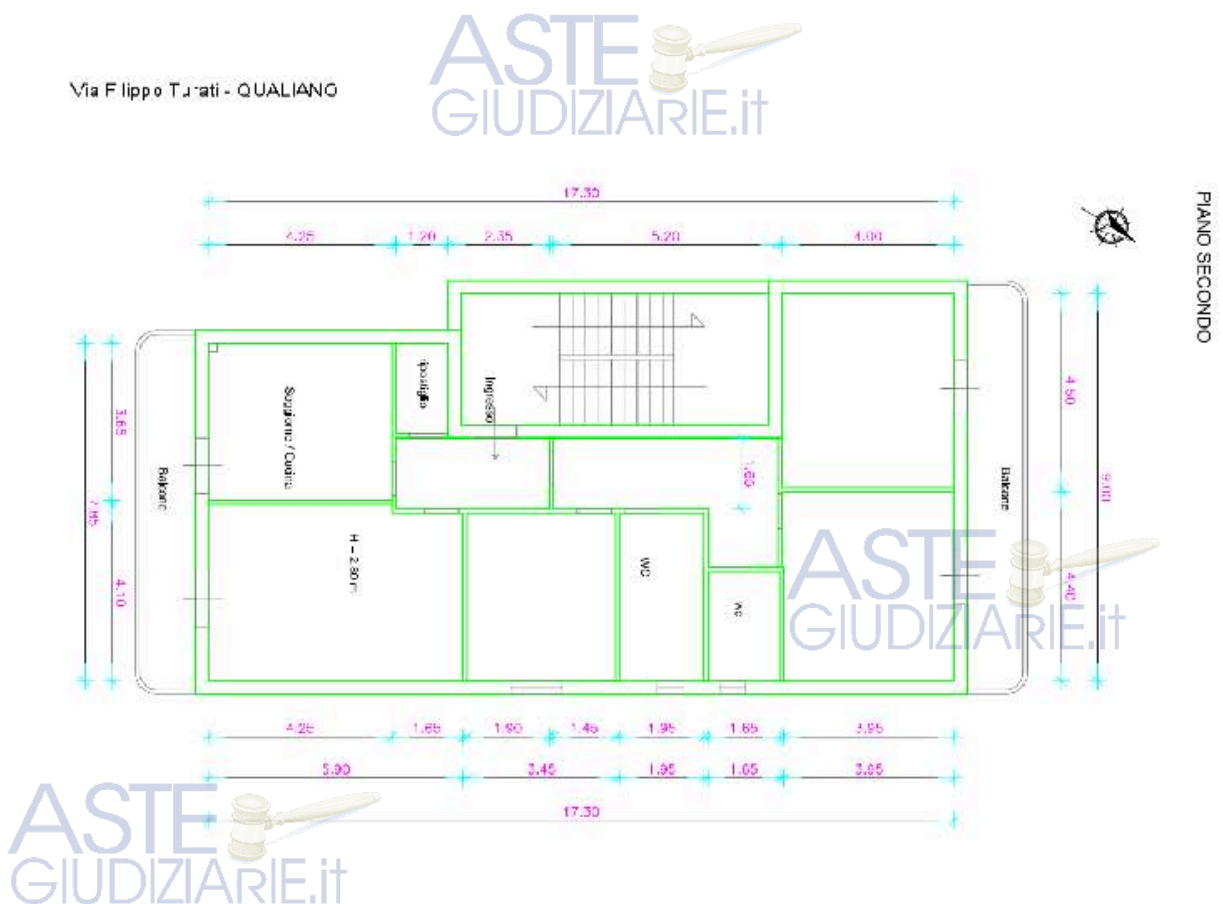
*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti*

della scala per accedere al secondo piano e con la viabilità cittadina denominata "Corso Campano".

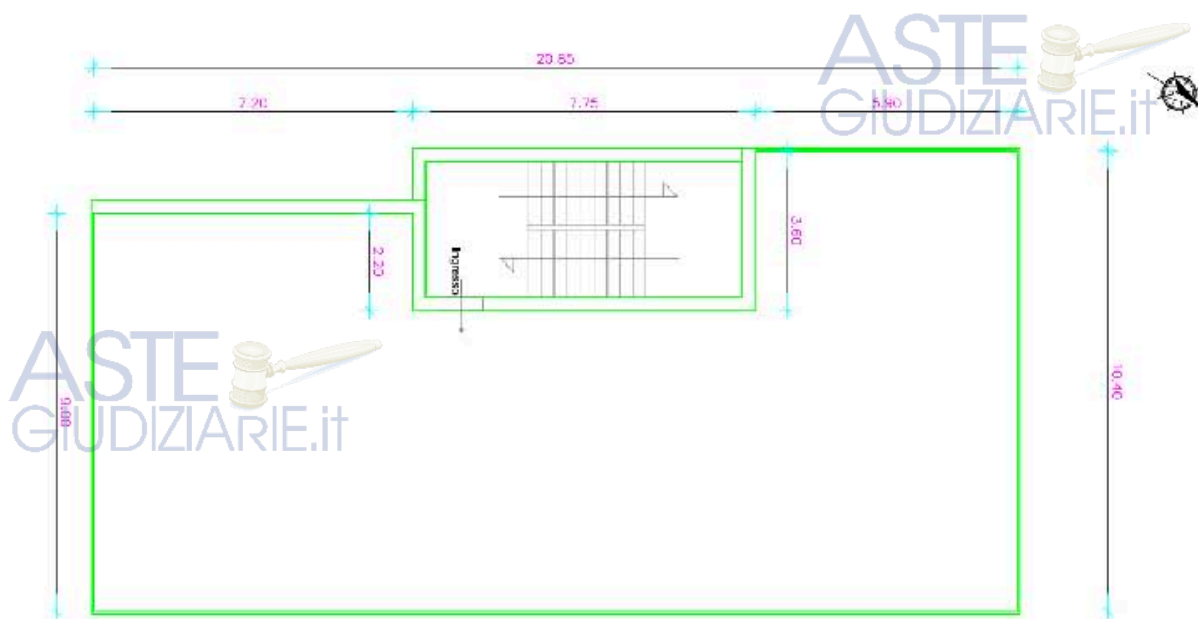
Dalle operazioni peritali, l'alloggio al piano secondo è risultato avere una superficie utile interna netta, coperta, di **121,00 mq** ed una superficie lorda, comprensiva delle murature, pari a circa **136,00 mq**. Nello specifico, l'appartamento è dotato di due balconi comunicanti con l'unità immobiliare di superficie netta totale di  $\approx$  **22,00 mq** uno con affaccio sul cortile comune l'altro sulla strada denominata "Corso Campano" mentre non comunicante in maniera diretta dall'appartamento ma raggiungibile attraverso la scala condominiale al piano terzo con una superficie netta totale di  $\approx$  **175,00 mq**.

Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza media netta pari a circa 2,80 m. Esso è risultato composto dai seguenti ambienti coperti: un ampio soggiorno, una cucina, un bagno di servizio, un bagno padronale, due camere da letto una matrimoniale, una cameretta, due disimpegni ed un piccolo vano ad uso ripostiglio.

Gli impianti tecnologici sono apparsi in discreto stato funzionale inoltre l'unità residenziale risulta essere regolarmente allacciata/collegata a tutte le utenze domestiche necessarie (idrica, scarico in pubblica fognatura, energia elettrica e gas). Il tutto si presenta in uno stato di abbandono scarso stato di conservazione e incuria manutentiva. Alla presente perizia di stima sono stati allegati altresì gli elaborati grafici e fotografici (Allegato XVII – XVIII) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.



**STATO DI FATTO - Pianta immobile piano secondo oggetto di pignoramento**



**STATO DI FATTO - Pianta immobile piano terzo di copertura (lastrico solare) oggetto di pignoramento**

Per quanto attiene alla scarsa condizione manutentiva/conservativa riscontrata dallo scrivente Esperto Stimatore durante il primo accesso nell'immobile (avvenuto in data 13.10.2023), il sottoscritto quindi ha accertato che i n.2 bagni e n. 1 camera da letto dell'appartamento (cfr. Allegato XX) si presentano con evidenti fenomeni di infiltrazioni e gocciolamenti dal soffitto che è circoscritto nelle aree di una camera da letto e nei n. 2 bagni confinanti dovuto evidentemente ad uno stato di incuria manutentiva del lastrico solare di copertura. Pertanto per ripristinare le condizioni conservative normali dello stato dei luoghi accertato nel corso dell'accesso, si rende necessario realizzare dei lavori di manutenzione ordinaria/opere edili consistenti nelle seguenti singole fasi/lavorazioni macro:

- *Demolizione/spicconatura/rimozione intonaci ammalorati e degradati (intradosso solaio copertura) e fogli di guaina (lastrico solare);*
- *movimentazione materiale demolito/rimosso;*
- *Tiro in alto e calo in basso del materiale di risulta dalle demolizioni/rimozioni;*
- *Carico sull'autocarro e trasporto a rifiuto del materiale;*
- *Conferimento a sito di destino del materiale di risulta;*
- *Trasporto e posa in opera di nuovi fogli guaina impermeabilizzante (lastrico solare);*
- *Esecuzione dell'intonaco (intradosso solaio di copertura);*
- *Tinteggiatura.*





In dettaglio si possono così elencare e raggruppare i singoli interventi/attività da sviluppare per eliminare le aree ammalorate/degradate dovute ad incuria manutentiva/conservativa e cioè:

#### **(A) OPERE INTRADOSSO SOLAIO COPERTURA APPARTAMENTO**

- *Trabattello mobile in tubolare, completo di ritti, piani di lavoro, ruote e aste di stabilizzazione, valutato per metro di altezza asservita;*
- *Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici Spicconatura di intonaco a vivo di muro*
- *Asportazione in profondità del calcestruzzo ammalorato, da eseguirsi nelle zone degradate, mediante idroscarifica e/o sabbiatura, fino al raggiungimento dello strato del cls con caratteristiche di buona solidità, omogeneità comunque non carbonato, ed ogni altro elemento che possa fungere da falso aggrappo ai successivi trattamenti e/o getti Asportazione in profondità del calcestruzzo*
- *Pulizia superficiale del calcestruzzo, per spessori massimi limitati al copriferro, da eseguirsi nelle zone leggermente degradate mediante sabbiatura e/o spazzolatura, allo scopo di ottenere superfici pulite, in maniera da renderle prive di elementi estranei ed eliminare zone corticalmente poco resistenti di limitato spessore, ed ogni altro elemento che possa fungere da falso aggrappo ai successivi trattamenti Pulizia superficiale del calcestruzzo*
- *Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume*
- *Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti ( ex D.Lsg.22/97 e ss.mm.ii.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla D.D.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. Calcestruzzo cementizio e/o armato, elementi fino 0,50 m CER 17.01.01*
- *Trattamento dei ferri d'armatura con prodotto passivante liquido con dispersione di polimeri di resine sintetiche legate a cemento, applicato a pennello in due strati, con intervallo di almeno 2 ore tra la prima e la seconda mano Trattamento dei ferri d'armatura*
- *Riprofilatura con rifinitura a cazzuola e frattazzo metallico, con malta pronta a ritiro controllato dalle seguenti .1 caratteristiche: resistenza a compressione a 24 ore >= 200 Kg/cm<sup>2</sup>, a 3 gg >= 400 Kg/cm<sup>2</sup>. Per spessore medio mm 30 Riprofilatura applicata a mano con malta a ritiro controllato*
- *Intonaco a mezzo stucco formato da intonaco grezzo con malta fine di calce tirata a frattazzo ed applicata a mano con predisposte poste e guide dello spessore di circa 20 mm, rifinito con sovrastante strato di circa 2 mm di malta per stucchi, perfettamente levigato con frattazzo metallico. su soffitti*



- *Preparazione di superficie murarie con: stuccatura e rasatura*
- *Rasatura di superfici intonacate a stucco, con malta per interni costituito a base gesso scagliola e calce steso a mano e perfettamente levigato, dello spessore non inferiore a 3 mm; su pareti verticali ed orizzontali Rasatura di superfici intonacate a stucco*
- *Preparazione di superficie murarie con: carteggiatura e abrasivatura per uniformare i fondi*
- *Preparazione del fondo di superficie murarie interne con applicazione di isolante acrilico all'acqua con applicazione di isolante acrilico all'acqua*
- *Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma D IN 18363, idoneo per superfici miste (minerali ed organiche), applicato a pennello Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio*
- *Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse. Su superfici interne con idropittura lavabile*

**(B) OPERE IN COPERTURA**

- *Rimozione di manti impermeabili su superfici orizzontali o inclinate, a qualsiasi altezza, compreso, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Rimozione di manti impermeabili bituminosi a doppio strato*
- *Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume*
- *Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti ( ex D.Lsg.22/97 e ss.mm.ii.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla D.D.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. Rifiuti misti, PVC, guaine, gomma, nylon, oltre 0,50 m<sup>3</sup> CER 17.09.04*
- *Preparazione del piano di posa di manti impermeabili con una mano di primer bituminoso a solvente in quantità non inferiore a 300g/m<sup>2</sup> Preparazione del piano di posa di manti impermeabili (PRIM A M ANO)*
- *Preparazione del piano di posa di manti impermeabili con una mano di primer bituminoso a solvente in quantità non inferiore a 300g/m<sup>2</sup> Preparazione del piano di posa di manti impermeabili (M ANI SUCCESSIVE)*
- *Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitume polimero elastoplastomerica armata con tessuto non tessuto di poliesteri da filo continuo, flessibilità a freddo -15 °C, con finitura su una faccia di uno strato di fibre polimeriche testurizzate preformate in film, applicata a fiamma su massetto di sottofondo, da pagarsi a parte, di superfici orizzontali o inclinate, previo trattamento con idoneo primer bituminoso, con sovrapposizione dei sormonti di 8÷10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: spessore 4 mm*





- *Protezione delle stratificazioni o manti impermeabili con vernici protettive, data in opera in due successive mani: a base di resine acriliche in dispersione acquosa, rossa o grigia*
- *Massetto monostrato leggero di pendenza adatto a ricevere la posa di guaine impermeabili tipo premiscelato in sacchi da 36.4 lt/cad., a base di argilla espansa idrorepellente (assorbimento inferiore al 2% a 30 min. secondo UNI 7549) e leganti specifici; densità in opera ca. 950 kg/m<sup>3</sup>, e resistenza media a compressione a 28 giorni 100 kg/cm<sup>2</sup>; pompabile con pompe tradizionali da sottofondo, impastato con acqua, steso, battuto, spianato e liscio, in opera Per posa di guaine impermeabili*

Tali lavorazioni si rendono necessarie (a parere dello scrivente CTU Esperto Stimatore) per eliminare le criticità conservative/manutentive evidenziate e riportare quindi l'appartamento in condizioni conservative/manutentive "NORMALI" dal punto di vista dello stato conservativo/manutentivo. In particolare le anomalie riscontrate nel corso degli accessi sono state stimate dallo scrivente esperto stimatore e portate in conto nel calcolo della stima finale degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ma si precisa che in ogni caso tali condizioni dello stato conservativo/manutentivo non pregiudicano in alcun modo la commerciabilità del bene stesso.

Si è giunti ad una stima del più probabile costo dei lavori di riparazione (inclusi gli oneri di smaltimento e conferimento a sito di destino dei materiali di risulta derivanti dalle lavorazioni) stimati in € 4.250,00.

### 5.3 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento, che le soffitte sono rifinite con intonaco civile per interni attintate con vernici di colori chiari, ad eccezione della parete attrezzata ad angolo cottura che presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. I rivestimenti sono di media qualità e si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Le pareti di alcune camere sono in diverse tonalità di giallo paglierino effetto tamponato. I bagni sono rivestiti con piastrelle a tutt'altezza e sono dotati di lavandino, cabina doccia, bidet e vaso wc. Sia i servizi del bagno che i rivestimenti delle pareti sono in discrete condizioni di manutenzione. La pavimentazione, posata a rombo, è composta da mattonelle in ceramica di dimensioni cm 40 x 40 cm, di colore beige e risulta, in linea generale, in buone condizioni. Tutti gli infissi interni, dotati di vetro camera, sono in alluminio preverniciato di colore bianco. Non sono presenti ulteriori infissi di sicurezza metallici esterni. La porta d'ingresso, dotata di chiusura di sicurezza si presenta in buone condizioni ad unica anta, è di tipo blindata con rivestimento con pannellatura esterna in legno. Le porte interne di tutti gli ambienti sono in legno ad anta singola. Gli infissi risultano, in linea generale, in discrete condizioni di manutenzione. Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (Allegato XXVIII).

Da un punto di vista edilizio, dunque, lo scrivente reputa in generale, scarse le condizioni di manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento (appartamento per civile abitazione al piano secondo e lastrico solare di copertura).

#### 5.4 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi ed al sopralluogo effettuato, l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esistenza delle seguenti dotazioni impiantistiche, ossia:

- *impianto di distribuzione gas metano esistente;*
- *impianto idricosanitario;*
- *impianto elettrico e impianto citofonico;*
- *impianto antenna tv;*
- *per il riscaldamento sono presenti anche i radiatori a parete collegati ad una caldaia;*
- *la produzione di acqua calda sanitaria viene garantita dalla caldaia a gas.*

Alla data del primo accesso, risultano altresì presenti sia il misuratore di energia elettrica, sia il misuratore della fornitura di Acqua che il contatore della fornitura di GAS dalla rete cittadina. Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (impianto elettrico, idrico-sanitario e di distribuzione del gas), all'atto della compravendita, datato 1997, non risultano presenti le "dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all'epoca del rilascio" (Allegato XI).

Per tal motivo, risulta necessaria la futura acquisizione delle "dichiarazioni di rispondenza" redatte ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. n.37 del 22/01/2008, di tutti gli impianti sopra elencati.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 1.200,00 l'importo necessario per l'acquisizione delle "dichiarazioni di rispondenza" degli impianti succitati.

#### 5.5 VERIFICA ESISTENZA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esistenza di "certificazione di agibilità o abitabilità", nel corso dell'accesso tenuto dallo scrivente CTU nella mattinata del 9 agosto presso il settore edilizia privata ed urbanistica del Comune di Qualiano (NA) lo scrivente ha fatto formalmente richiesta *di verifica dell'esistenza o meno di certificati emessi per l'immobile oggetto di pignoramento*. In particolare lo scrivente Esperto si è recato presso gli uffici comunali (su appuntamento concordato per le vie telefoniche dopo aver inoltrato le relative PEC di istanza per rilascio copia titoli edilizi e certificazioni vincoli per l'immobile oggetto di pignoramento) ed ha ottenuto presso il medesimo settore comunale il rilascio di una copia conforme della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 200 (cfr. Allegato XXI "Pratica Edilizia n. 742/86") mentre il Dirigente del Settore



*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti*

presente ha dichiarato verbalmente ed informato lo scrivente circa l'inesistenza di alcuna certificazione di agibilità o abitabilità emessi per l'immobile oggetto di pignoramento.

Quindi a seguito della informativa del Dirigente del Settore, il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito tale informativa e pertanto a preso atto che l'immobile in questione risulta essere sprovvisto di "certificazione di agibilità" così come previsto dal D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs. n.222 del 25/11/2016. Si ricorda, a tal riguardo, che il rilascio del certificato di agibilità, è condizionato anche al deposito delle "dichiarazioni di conformità degli impianti a regola d'arte" ai sensi degli allegati I e II del D.M. n.37, art. 7, del 22/01/2008 (ex art. 11 della Legge n.46 del 05/03/1990) o del loro collaudo.

Infine, dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed a seguito dei sopralluoghi, nonché facendo seguito agli accessi sviluppati e alla documentazione notarile ricevuta (richiesta dallo scrivente C.T.U. con PEC del 03.07.2023 - cfr. Allegato IX) al Notaio Vittorio Margarita e cioè Atto di compravendita del 29/09/1997 Repertorio 34968 Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 17/10/1997 al numero di registro generale (R.G.) n. 31572 e numero di registro particolare (R.P.), il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato di "Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)" così come previsto dalla Legge n.90 del 03/08/2013 in modifica del D.Lgs. n.192 del 19/08/2005.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 300,00 l'importo necessario per la redazione di un'A.P.E. per un immobile di medie dimensioni come quello in esame, mentre stima in complessivi € 2.000,00 (euro duemila/00) l'importo necessario per la predisposizione della pratica edilizia, da parte di tecnico abilitato.

Nella tabella seguente si propone una sintesi dei costi descritti in precedenza e tali importi saranno tenuti in considerazione nella determinazione del prezzo base di vendita.

TABELLA N.2 PROSPETTO SINTETICO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI MANCANTI	
VOCI DI SPESA	IMPORTO
ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDERENZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"	€ 1.200,00
CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016"	€ 2.000,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"	€ 300,00
LAVORI DI MANUTENZIONE (intradosso solaio di copertura e lastrico solare)	€ 4.250,00
SITUAZIONE DEBITORIA QUOTE CONDOMINIALI (quote condominiali ordinarie e straordinarie inevase dal Debitore esecutato)	€ 3.074,37
<b>TOTALE</b>	<b>€ 11.724,37</b>



studio in: Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)

e - mail: [edmondo.albano@gmail.com](mailto:edmondo.albano@gmail.com)

PEC: [edmondo.albano@pec.it](mailto:edmondo.albano@pec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## 5.6 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Il calcolo della "Superficie equivalente commerciale" dell'immobile pignorato, è stato effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore così come previsto dal D.P.R. n.138/98 illustrato dall'Agenzia del Territorio tramite l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, intitolato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Esso stabilisce che la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (come terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (come sottotetti, cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per l'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" lorda corrispondente alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti (al 50%), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessi mq lordi equivalenti **153,85 ≈ 154 mq** (cfr. calcolo analitico esplicitato nella presente relazione al paragrafo 5.2) mentre portando in conto anche il lastrico solare di copertura si giunge a complessi mq lordi equivalenti **168,85 ≈ 169 mq** (cfr. calcolo analitico esplicitato nella presente relazione al paragrafo 5.2).

## 6. QUESITO N.3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, avendo esaminato le risultanze catastali e compiuta ogni altra necessaria indagine presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Napoli, relativamente all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, OSSERVA in ordine cronologico che:

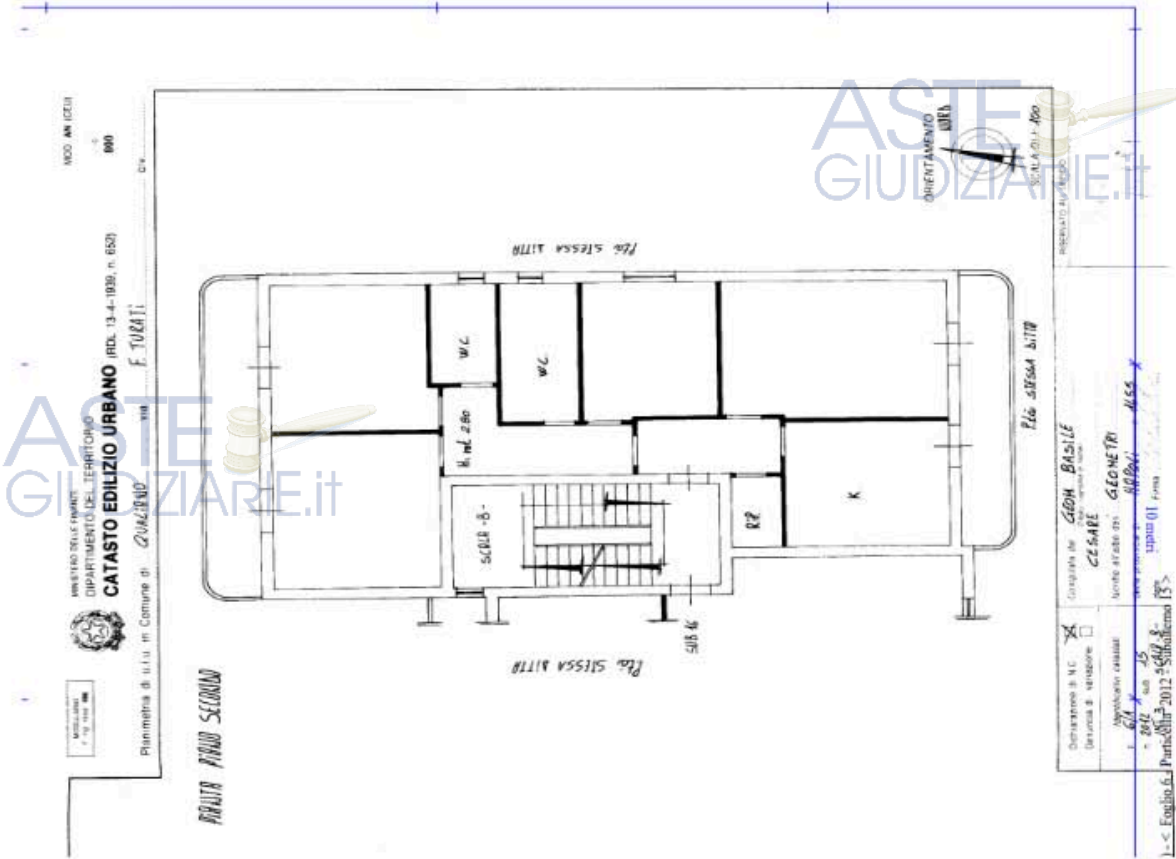
### **PER IL SUB 15 (CAT. A/2) e SUB 17 (CAT. F/5)**

- *L'immobile in esame risulta costituito in catasto il 15/04/1997 in atti alla Pratica n. 3912.1/1997, con titolare la SOC. CERQUA COSTRUZIONI S.R.L. con Sede in QUALIANO (NA) e P.IVA 06764270630 in piena ed esclusiva proprietà, iscritto al Catasto Fabbricati, proveniente dalla Partita 4045 / M od.58.*
- *Voltura per Atto del 06/11/1997, Pubblico ufficiale Notaio M ARGARITA con Sede in NAPOLI (NA), Repertorio n.35112 – CO<sub>M</sub> PRAVEN<sub>D</sub>ITA - Voltura n. 39291.2/1997 in atti dal 27/12/1997.*
- *Voltura per Atto del 13/06/2014, Pubblico ufficiale Notaio PALA<sub>D</sub> INI STEFANO con Sede in CALVIZZANO (NA), Repertorio n.714 - CO<sub>M</sub> PRAVEN<sub>D</sub>ITA - Nota presentata con M odello Unico n. 18861.1/2014 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 19/06/2014.*

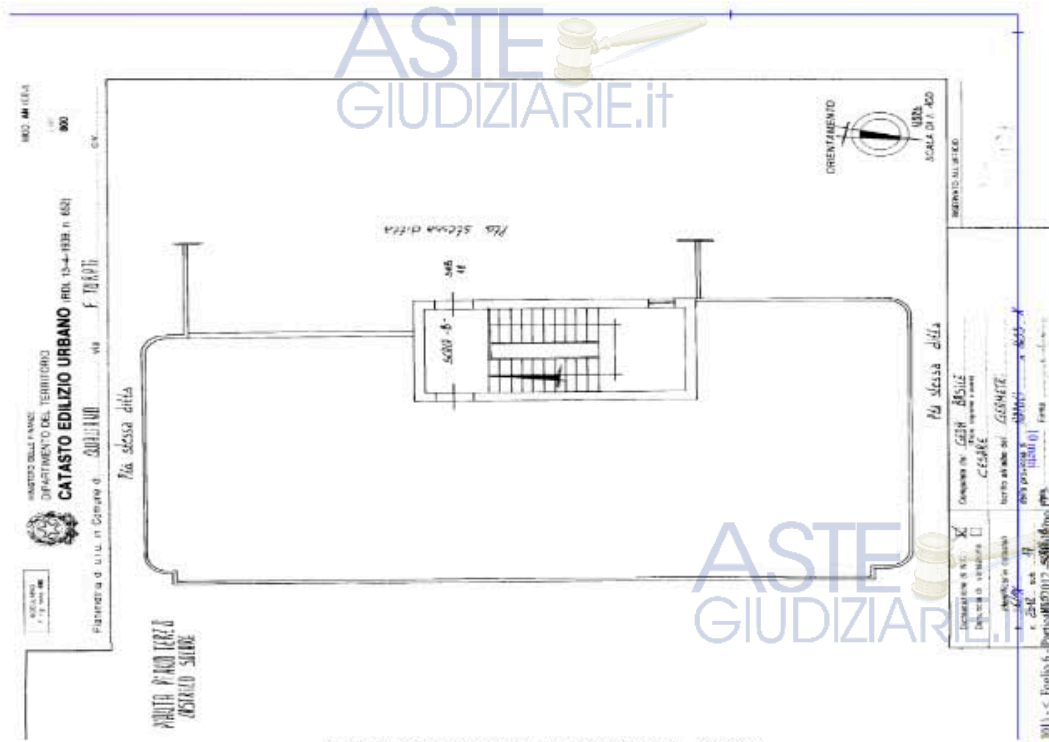




Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



PLAN METRIA CATASTALE AGGIORNATA - SUB 15



PLAN METRIA CATASTALE AGGIORNATA - SUB 17



studio in: Via Pio XII n. 64 - 80026 - Casoria (NA)

e - mail: [edmondo.albano@gmail.com](mailto:edmondo.albano@gmail.com)

PEC: [edmondo.albano@pec.it](mailto:edmondo.albano@pec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti*

**7. QUESITO N.4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**

**LOTTO UNICO FOGLIO 6 – PART. 2<sup>a</sup> 12 – SUB. 15 e SUB. 17 relativo a:**

Piena ed intera proprietà della Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni, di un appartamento al piano secondo ad uso abitativo ubicato in Via Filippo Turati snc (civ.7 ingresso al condominio residenziale denominato "Parco Cerqua"), all'interno del Parco Cerqua nel comune di Qualiano (NA).

L'appartamento è composto da 9 ambienti coperti, tra cui un ampio soggiorno / cucina, un bagno di servizio, un bagno padronale, due camere da letto matrimoniale, una cameretta, due disimpegni ed un piccolo ripostiglio, oltre a due balconi rispettivamente sul lato Nord/Ovest sul cortile interno al Parco Cerqua e Sud/Est e sulla pubblica strada denominata "Corso Campano", oltre al terrazzo di copertura "lastrico solare" "non comunicante" direttamente con appartamento ma con accesso attraverso la scala condominiale posto al piano terzo.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (in cifra tonda) = 119.650,00 €**

**(dieci e 90 centesimi di euro e nove mila e 500 centesimi di euro)**

*(cfr. le valutazioni descritte nei capitoli successivi)*

**8. QUESITO N.5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

L'atto di pignoramento (Allegato VI) è stato notificato tramite il Verbale di pignoramento notificato il 16/10/2021 e presentato successivamente all'UNEP il 02/11/2021, al **DEBITORE ESECUTATO**, [REDACTED]

[REDACTED], così come risulta dal certificato di residenza storico (Allegato VII) e successivamente è stato trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 18/11/2021 con RG. 56409 e RP. 41646 presso l'Ufficio Provinciale di competenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare - (Allegato VIII), su richiesta della **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in riferimento ai beni immobili indicati nel prosieguo (cfr. paragrafo 4.1.) del presente elaborato peritale, i seguenti diritti reali:

Di seguito sono stati descritti tutti i titoli di provenienza dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento e procedendo a ritroso fino al primo atto derivativo e originario, traslativo, trascritto in data antecedente di vent'anni rispetto alla trascrizione stessa.

Dall'esame dei titoli di provenienza, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto con:

i) *Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà [REDACTED], sono pervenuti con atto*





di compravendita del Notaio in Napoli Vittorio Margarita del 27/09/1997 Rep. N. 34968 trascritto a Napoli 2 in data 17.10.1997 al N. RG. 31572 e RP 24370 da Cerqua Costruzioni S.r.l. con sede in Qualiano e CF 06764270630 per i diritti di 1000/1000 di piena proprietà.

Per quanto sopra esposto, risulta, quindi, che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, riportata negli atti notarili sopra descritti, è risultata omogenea alle risultanze catastali ed alle indagini operate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli.

#### **9. QUESITO N.6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, ha inoltrato tramite PEC del 19/07/2023 al settore edilizia privata ed urbanistica del Comune di Qualiano (NA), una richiesta (ALLEGATO XXI) di copia, *dei provvedimenti autorizzativi quali permessi di costruire, licenze edilizie, concessioni edilizie ed eventualmente verifica dell'esistenza o meno di pratiche di condono edilizio presenti sull'immobile oggetto di pignoramento ed eventualmente la presenza di vincoli e/o prescrizioni urbanistiche.*

In data 06.08.2023 lo scrivente inviava reitera con nuova PEC di sollecito. In data 7 agosto lo scrivente CTU veniva contattato telefonicamente dal tecnico comunale geom. Granata dell'ufficio tecnico del Comune di Qualiano per fissare un appuntamento presso gli uffici presso la sede comunale fissato per il 9.08.2023.

Nella mattinata del 9/08/2023 alle ore 10 circa il sottoscritto Esperto si è recato presso gli uffici comunali ed, unitamente al Dirigente del Settore Ing. Treccagnoli e a due suoi collaboratori Geom. Cacciapuoti e Geom. Granata che con grande disponibilità e spirito collaborativo hanno fornito le informazioni e la documentazione richiesta e cioè:

- L'ufficio tecnico edilizia e urbanistica ha rilasciato al sottoscritto copia della Concessione Edilizia n.200 del 30/07/1991 – Pratica Edilizia n. 70/1991 (Allegato XIII), con tutti i suoi allegati grafici, rilasciato dal Comune di Qualiano.

Successivamente, in data 10 agosto 2023, a mezzo PEC lo scrivente ha ricevuto dal Area V – Assetto del Territorio il certificato di destinazione urbanistica richiesta (Allegato XIX).

#### **9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI.**

Dall'esame delle informazioni rinvenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto appurare che: -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- La zona sede del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Urbanistica del Comune detta "ZTO B Città Consolidata – Aree consolidate della città recente – Tessuti ed edilizia dal 1986 al 1996" del P.U.C. comunale (cfr. Allegato XXII).
- L'appartamento sito al piano primo, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.200 del 30/07/1991 – Pratica Edilizia n. 70/1991 (Allegato XIII). Da ciò si evince che l'Appartamento, ai sensi della Legge n.47 del 1985, è commerciabile.

## 9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi, accertato a seguito dell'accesso, e la documentazione edilizia relativa ai permessi, ai titoli urbanistici comunali e la situazione riportata nella corrispondente storia catastale, si evince che non esistono difformità.

Pertanto, per quanto attiene alla conformità dello stato dei luoghi ai titoli Edilizi rinvenuti è opportuno rappresentare che dal confronto tra lo stato reale dei luoghi accertato a seguito degli accessi esperiti (Allegato XVII), la situazione riportata nella corrispondente planimetria catastale (Allegato XI), i grafici allegati alla "Concessione Edilizia n.200 del 30/07/1991 – Pratica Edilizia n. 70/1991 (Allegato XIII), il sottoscritto Esperto Stimatore ha riscontrato che gli immobili oggetto di pignoramento non presentano difformità sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

## 9.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ.

Dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico e acquisita nella giornata del 10 agosto 2023 presso il Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del comune di Qualiano e sulla scorta delle informazioni recepite nel corso delle interlocuzioni avvenute nella stessa giornata dai tecnici comunali (Dirigente e suoi collaboratori), come già dettagliatamente descritto nel precedente paragrafo 5.5, il sottoscritto Esperto Stimatore ha recepito che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere sprovvisto di "certificato di agibilità o abitabilità".

Il costo occorrente per la predisposizione da parte di tecnico abilitato della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità è stimato in complessivi € 2.000,00 (dicinseuro due mila/00) (cfr. paragrafo 5.5.).

## 10. QUESITO N.7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Come risulta dal verbale di accesso (Allegato IV), effettuato presso i luoghi di causa del pignoramento in oggetto, il sottoscritto Esperto ha accertato che l'appartamento posto al piano secondo e relativo lastrico solare di copertura, non è occupato e abitato tant'è che per l'accesso è stato necessario avvalersi di manodopera specializzata e forzare porta di ingresso, e al momento dell'accesso lo stesso risultava svuotato da qualsiasi



arredo/mobili/elettrodomestici/cucina e in uno stato di abbandono ed incuria manutentiva che evidentemente sono indicatori di locali non abitati e nelle condizioni in cui versavano non abitabili se non dopo l'esecuzione di propedeutici lavori minimali di rimozione delle parti ammalorate (spicconatura) e rifacimento degli intonaci e attintatura delle pareti e dei soffitti (deve necessariamente riattare tutto l'appartamento per poterci abitare e utilizzare).

## 11. QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, attraverso la valutazione sia della certificazione notarile (cfr. capitolo 3 e Allegato V) redatta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., acquisita tramite portale telematico PCT, sia dalla valutazione delle ispezioni catastali e ipotecarie acquisiti presso i pubblici registri, e sia dalla certificazione rilasciata dal Comune di Qualiano (Allegato XIX) gli eventuali oneri e vincoli sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Di seguito se ne descrive la verifica sviluppata.

### 11.1 SEZIONE A – ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha verificato l'esistenza o meno di *oneri e vincoli a carico dell'acquirente* gravanti sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Di seguito è stato sintetizzato il riscontro della verifica effettuata dal sottoscritto.

- i) Non sono stati rinvenuti altri procedimenti giudiziari di contenzioso civile o domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato.
- ii) Non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- iii) Non sono stati rinvenuti convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sul bene pignorato.
- iv) Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni.
- v) Non sono stati rilevati l'esistenza di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico.
- vi) Non sono state rilevate l'esistenza di altre procedure esecutive.

### 11.2 SEZIONE B – ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha appurato l'inesistenza di altre formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento oltre a quelle già indicate nella certificazione notarile del 21/01/2022 (ex art. 567 c.p.c.) a firma del Dottor Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), (Allegato V).

➤ Difformità urbanistiche: - Nessuna;

➤ Difformità catastali: - Nessuna.

## 12. QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, al fine di verificare se il bene oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale, come previsto dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Campania, a seguito del "riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni ai sensi del D. Lgs n.33 del 14/03/2013", ha riscontrato sul portale telematico (open demanio) <https://dati.agenziademanio.it>, l'insussistenza di diritti demaniali sul bene in esame, poiché il fabbricato sede dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta nella banca dati degli immobili riconducibili allo Stato (Allegato XXV).

## 13. QUESITO N.10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalle ispezioni ipo/catastali effettuate e dalla comunicazione formale ricevuta dall'ufficio tecnico del Comune di Qualiano, il sottoscritto Esperto ha verificato l'inesistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sui beni pignorati.

## 14. QUESITO N.11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato di condominio ed è stato possibile risalire al contatto telefonico [REDACTED]

In particolare lo scrivente CTU il 5 dicembre 2023 ha contattato per le vie brevi (telefoniche) l'Amm.re [REDACTED] chiedendo di acquisire con ogni dovuta urgenza copia del regolamento condominiale l'eventuale presenza di procedimenti in corso e/o incombenti relativi al proprietario del bene oggetto di pignoramento.

In dettaglio in data 5 dicembre 2023 lo scrivente ha inviato anche mail all'Amm.re [REDACTED] chiedendo un contatto mail/PEC e formulando la seguente richiesta:

*"Egregio Amministratore, Sono ing Edmondo Albano nominato CTU esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare (RGE 467- 2021) riguardante immobile in Via Filippo Turati 7 in Qualiano (NA) fabbricato "A2" (scala B) all'interno del complesso e dilizio denominato "Parco Cerqua" e precisamente appartamento posto al secondo piano della scala B distinto con numero interno 3 p.2 e lastrico solare piano terzo.*

*Ai fini della corretta/completa redazione della Consulenza richiestami dal Giudice adito che devo depositare entro fine settimana, le chiedo, di indicarmi l'eventuale carico pendente del [REDACTED] (o ebitore Esecutato) e l'eventuale spesa condominiale ratificata e programmata dall'assemblea per il prossimo futuro.*

*Intanto le invierò anche mail.*



Grazie anticipatamente della sua preziosa collaborazione e disponibilità. Cordiali saluti.

Il CTU

Ing. Edmondo Albano"

In data 6 dicembre 2023 lo scrivente CTU ha ricevuto mail dall'Amm.re [REDACTED] in risposta alla richiesta avanzata.

Quindi, secondo quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio, il totale generale dovuto dal Debitore Esecutato Sig.ra [REDACTED] per gli immobili pignorati (appartamento e lastrico solare) in Via Filippo Turati civ. 7 non sono state versate le quote ordinarie per l'annualità 2022 e 2023 (quota mensile di € 83,50 per 24 mesi sommano ad € 2.004,00) a cui dovranno essere aggiunti i conguagli 2021 ad oggi non versati (con bilancio approvato per un importo di € 1.970,37). (cfr. Allegato XXIX).

Pertanto dalle informazioni acquisite dall'Amministratore del Condominio emerge che non vi sono spese condominiali straordinarie già deliberate. L'immobile, di cui l'unità abitativa pignorata fa parte, ha un proprio regolamento condominiale (in quanto vista l'entità dello stabile stesso è obbligatorio per legge). Per quanto riguarda poi le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (2022 e 2023) oltre al conguaglio non versato per l'anno 2021, si giunge ad un importo complessivo (debitorio) di € 1.970,37 (conguaglio 2021) e € 2.004,00 (anno 2022 e 2023) per un totale di:

$$€ 1.970,37 + € 2.004,00 = 3.974,37 €$$

Pertanto l'importo da portare in conto in detrazione dal più probabile Valore di mercato stimato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura di pignoramento dallo scrivente Esperto Stimatore è di € 3.974,37 (cfr. Allegato XXIX).

#### 15. QUESITO N.12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

Al fine di ricercare il valore di mercato degli immobili in oggetto è risultata necessaria la conduzione di un'analisi del mercato immobiliare locale finalizzata alla valutazione delle potenzialità economiche/commerciali dei beni. Inoltre è risultato necessario anche il reperimento di contratti ufficiali di compravendita, ove possibile, recenti e relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Per tale ragione è stata condotta dal sottoscritto Esperto un'accurata indagine presso diverse agenzie immobiliari operanti sul territorio d'interesse (Allegato XXVI).

Tuttavia, non è stato possibile reperire atti notarili ufficiali di compravendita di immobili situati in una zona che fosse quanto più omogenea possibile a quella in cui ha sede il fabbricato oggetto di pignoramento. Di seguito, sono state invece esplicitate tutte le indagini di mercato effettuate in base al sito di interesse ed in base alla tipologia dell'immobile ricercato.

Dalle indagini, il sottoscritto Esperto ha appurato che il mercato locale delle compravendite, con riferimento agli immobili simili a quelli in oggetto, sta risentendo della situazione di crisi del settore. I dati relativi ai prezzi di mercato degli immobili comparati, rispetto al caso in esame, sono stati desunti dalle offerte di vendita del mercato immobiliare di zona ed i "valori delle offerte trovate" sono stati deprezzati di una quantità pari a circa il 5%, a seconda se le

*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti*

Offerte stesse risultavano o meno allineate tra loro e per tener conto, inoltre, dell'incontro finale tra Domanda ed Offerta, al fine di ricavare il prezzo finale, che rappresenta nella sostanza il vero Valore di Mercato.

Si vuol precisare che il parametro quantitativo principale utilizzato è stato "la Superficie equivalente commerciale".

### 15.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in Qualiano (NA) presso la Via Filippo Turati snc (civ.7 ingresso al complesso residenziale denominato "Parco Cerqua"), ricadono all'interno della *Zona OMI residenziale B2 Centrale/CENTRO*, per abitazioni di tipo civile, il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 2° semestre 2022 per le abitazioni a destinazione residenziale, in normale stato conservativo, oscilla tra i 950,00 e i 1.450,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 2,90 ed i 4,50 €/mq lordo.



**Zona OMI B2 - Centrale / Centro:** Via Campana, Via S. Maria a Cubito (fino Incroci a Via Marconi)  
Via Filippo Turati civ. 10.





Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

**Agencia Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
Provincia: NAPOLI  
Comune: QUALIANO  
Frazione: Centrale/CENTRO: VIA CAMPANA, VIA S. MARIA A CUBITO (FINO INCROCI (VIA MARCONI))  
Codice zona: B2  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1450	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	690	1000	L	2	3,1	L
Rex	Normale	570	860	I	2,7	3,4	I
Vile e Villini	Normale	1000	1500	L	3,1	4,6	L

Stacopa      Legenda

**Zona OMI B2 - Centrale / Centro: Via Campana, Via S. Maria a Cubito (fino Incroci o Via Marconi) Via Filippo Turati civ. 10.**

### 15.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE NEL COMUNE DI QUALIANO (NA)

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato un’attenta analisi di mercato delle offerte e delle compravendite, relativamente ad abitazioni con destinazione residenziale simili a quella in oggetto che ricadono pressoché nella fascia centrale a ridosso del centro urbano in cui è ubicato l’immobile oggetto di causa.

### 15.3 DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI QUALIANO, UTILI PER IL CONFRONTO CON L’IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Di seguito si elencano le caratteristiche ed i valori d’offerta/compravendita del mercato immobiliare presente sul territorio in oggetto, con riferimento all’anno 2022/2023, relativamente ad appartamenti con caratteristiche simili a quelle dell’immobile oggetto di pignoramento posto in Via Filippo Turati, civico n.7, Comune di Qualiano (NA), ricavati dai registri delle agenzie immobiliari presenti nella zona di interesse.



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

CATEGORIA	DESCRIZIONE	CATEGORIA	RENDERING (COMPARO)										VALORE
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
MILANO	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	CONDIZIONE	CONDIZIONE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Tabella Immobili

15.4 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Il valore di mercato ricercato dal sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver effettuato un'attenta attività di "due diligence", è stato quello legato allo scopo della stima della presente perizia. I procedimenti che possono essere usati si distinguono in **DIRETTI** o **SINTETICI** ed **INDIRETTI** o **ANALITICI**. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato sia un procedimento **diretto** (con l'approccio di mercato basato sulla comparazione ordinaria con beni immobili simili e di valore noto), sia un procedimento **indiretto** (utilizzando l'approccio finanziario basato sulla capitalizzazione del reddito).

- Per la **Stima Diretta** si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Internazionali. Visto il campione di dati disponibile, omogeneo al segmento di mercato di riferimento, si è determinato il valore unitario degli immobili in oggetto mediante il procedimento denominato **Market Comparison Approach** (M.C.A.). Esso è un procedimento diretto, comparativo, pluriparametrico ed è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno associato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato, sia questa quantitativa





o qualitativa. Più semplicemente l'immobile oggetto di stima (subject o Oggetto di stima) e gli immobili presi in comparazione (comparables o beni Comparati) sono stati confrontati in base alle caratteristiche più apprezzate dal mercato, quantificando i cosiddetti prezzi marginali. I prezzi che sono stati considerati provengono da fonti costituite da contratti oppure da offerte e proposte di vendita e sono stati utilizzati nel procedimento estimativo come "pseudo-prezzi". Le caratteristiche riguardanti sia l'immobile in esame che quelli di raffronto sono state: quantitative, qualitative ordinabili e qualitative non ordinabili. L'entità con cui una caratteristica è stata presa di riferimento nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è stata considerata (nel caso di caratteristica qualitativa), ha determinato l'entità dei prezzi componenti. Questo perché essi sono stati associati alla quantità della corrispondente caratteristica, tramite il cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo ha espresso, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Nella prassi estimativa i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative vengono determinati attraverso i cosiddetti rapporti mercantili. Con tale termine si intendono i rapporti tra i prezzi unitari relativi alle caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Tutti i coefficienti di ragguaglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi marginali. Nel caso, invece, di alcune caratteristiche qualitative, come ad esempio lo stato manutentivo, è possibile procedere alla determinazione del relativo prezzo marginale mediante una valutazione dei costi complessivi da sostenere per raggiungere un diverso stato manutentivo. Nella prassi operativa, per la maggior parte di tali caratteristiche, si procede alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile Oggetto di stima (subject) e gli immobili di confronto Comparati (comparables). In definitiva (ai fini della comparazione per la determinazione del valore economico ricercato) l'immobile in Oggetto, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, è stato confrontato con un campione omogeneo (o reso tale mediante le operazioni di allineamento) costituito da beni Comparati, dei quali si conoscevano i prezzi, l'epoca di compravendita/offerta e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile Oggetto di stima. Nel caso specifico, per la determinazione dei valori di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche, in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo, per lo scopo, il valore finale ricercato:

- ubicazione (zona OMI – microzona catastale),
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI);
- localizzazione di dettaglio (all'interno della zona OMI);
- stato conservativo del fabbricato;
- consistenza commerciale lorda/netta;





- livello di piano;
- orientamento dell'affaccio prevalente;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare;
- soleggiamento, ariosità e panoramicità;
- presenza di Box/Garage pertinenziale;
- ecc ...



Le disomogeneità dei dati analizzati sono state superate dalle operazioni di allineamento, effettuate nella tabella detta di "ammissibilità" con la quale si è verificata la possibilità, o meno, di utilizzare i beni Comparati nel procedimento di valutazione. Quindi, affinché tutti i valori di mercato ricercati potessero essere definiti, dal sottoscritto Esperto Stimatore, come quei valori di mercato che con maggior probabilità si formerebbero in una libera compravendita ed in un approccio di tipo commerciale è stato necessario provvedere all'adeguamento dei prezzi disponibili dei beni Comparati, ricavati dall'analisi di mercato effettuata, al fine di eliminare le ordinarie differenze che essi riscontravano con i beni Oggetto di stima. Questo perché non è stato ovviamente possibile individuare dei beni comparabili perfettamente identici a quelli in oggetto. Il procedimento è stato sintetizzato nelle tabelle di seguito riportate. *Nel caso specifico sono state selezionate n. 10 unità immobiliari destinate a civile abitazione, ubicate pressoché della zona dell'immobile sito nel **COMUNE DI QUALIANO (NA)** e comparabili all'unità oggetto di pignoramento. Ognuna di esse è stata oggetto di recente offerta/compravendita. Acquisite tutte le informazioni utili, su ognuno degli immobili comparati sopra indicati (Tabelle d'indagine immobili), il sottoscritto ha analizzato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, proprie di tutti gli immobili comparati. Pertanto, sono state riportate di seguito le tabelle contenenti le schede riepilogative delle caratteristiche degli immobili in comparazione ed è stato elaborato, dal sottoscritto, un Test di ammissibilità (Tabella test di Ammissibilità dei Comparati) per aver riscontrato una diversa localizzazione OMI di uno o più beni Comparati. Successivamente, nella Tabella dei dati, le caratteristiche più apprezzate dal mercato sono state trasformate in punteggi e quantità sia per i beni Comparati che per il singolo bene Oggetto di stima (Tabella dati e punteggi). Per questi ultimi si sono stimati inoltre i prezzi marginali, intesi come l'apprezzamento economico che il mercato immobiliare attribuisce alle diverse caratteristiche differenziali (Tabella dei Prezzi Marginali). Infine, si è provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità (Tabella di Valutazione), attraverso le seguenti operazioni:*

- a) stima, attraverso la somma dei "prezzi marginali" dei più probabili valori di mercato degli immobili in comparazione, opportunamente "corretti" in base alle loro caratteristiche rese omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima;
- b) calcolo del più probabile valore di mercato unitario medio corretto (P. medio), dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti di cui al punto a.;





Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

- c) calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei Comparati rispetto a quello medio di cui sopra;
- d) eliminazione dei Comparati che presentavano un prezzo medio unitario corretto che si discostava di una percentuale superiore a circa il 15% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione alla quantità dei campioni selezionati.

▪ **Per la Stima Indiretta** si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Interazionali di capitalizzazione del reddito denominato **Income Capitalization Approach**. Esso è un procedimento indiretto, che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo netto per un saggio di capitalizzazione (r).

### 15.4.1 STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO

All' fine di giungere ad una stima quanto più congrua possibile del valore di mercato relativo all'immobile oggetto di pignoramento posto nel Comune di Qualiano (NA) presso la Via Filippo Turati snc (civ.10 ingresso al complesso residenziale denominato "Parco Cerqua"), lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un'analisi M.C.A. su ogni immobile, partendo dalla Tabella Immobili (cfr. paragrafo 15.3).

	CARATTERISTICHE			RETI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
	Descrizione		Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
RETI	Indirizzo	Via	Tetto	Via Filippo Turati	Via Cristoforo Colombo	Via Filippo Turati	Via Pellelli Toselli	Via Vincenzo Bianchi	Via Sant'Anna	Via S. Vito Pelluc	Via S. Vito Pelluc	Via Mio Pascali	Viale Europa	VIA FILIPPO TURATI n.7
	Costruzione	Superficie Lorde	m <sup>2</sup>	205	90	170	329	202	220	119	305	260	222	169
	Valore	Prezzo di mercato (M.C.A. M.C.A. IMMOBILIARE DIRETTA)	€	135.850	163.500	256.500	108.250	187.330	118.750	151.000	151.000	136.750	154.750	€ 101
		Prezzo Lordo unitario	€/m <sup>2</sup>	1.133	1.800	1.501	1.012	955	950	1.369	1.190	583	1.403	2.167/m <sup>2</sup>
	Zona ONI (n. decreto 2018)	Facoltà	mq	82	80	82	82	82	82	82	82	82	82	82
		Area Verde	€/m <sup>2</sup>	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
Max. Lorde		€/m <sup>2</sup>	1.453	1.450	1.453	1.450	1.300	1.350	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	
	Valore medio ONI Lordo	€/m <sup>2</sup>	1.300	1.200	1.300	1.300	1.040	925	1.300	1.100	1.200	1.100	1.300	
CI	VUM medio 2 / VUM medio Comparati	€/m <sup>2</sup>	1.000	1.000	1.000	1.000	1.113	1.282	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
RETI QUANTITATIVE	Prezzo unitario corretto	$P_{cor} = (K) \cdot P_{ca}$	€/m <sup>2</sup>	1.113	1.700	1.501	1.012	1.040	1.104	1.180	1.180	583	1.400	2.167/m <sup>2</sup>
	TEST	IN 100% MIN	€/m <sup>2</sup>	110.000										
		IN 100% MAX	€/m <sup>2</sup>	110.000										
		Costruzione in cassa K = 1.000	€/m <sup>2</sup>	110.000										
		Costruzione in cassa K = 1.000	€/m <sup>2</sup>	110.000										
	A	2100 Max - 100% TEST	€/m <sup>2</sup>	100.000										
	B	2100 Max - 100% TEST	€/m <sup>2</sup>	100.000										
Domanda (A, B)	Range (A, B)	Tetto	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
VALORE AMMISSIBILE	Prezzo Corretto	€	136.850	-	316.500	108.250	287.814	148.211	151.000	151.000	136.750	154.750		
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE	Prezzo Corretto unitario corretto Ammissibile	€/m <sup>2</sup>	1.113,0	-	3.525,0	1.012,5	1.093,7	1.035,7	1.035,5	1.035,5	583,0	1.400,0		

Tabella test di Ammissibilità dei Comparati



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stata ricevuta. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

ARTICOLO	CARATTERISTICHE			PUNTEGGIO E QUANTITÀ DEGLI IMMOBILI COMPARTI										COSTO TOTALE	
	Descrizione	Unità di misura / PUNTEGGIO	K7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Edificio	Appartamento	Consistenza netta	Superficie utile netta	m <sup>2</sup>	80	80	145	80	145	100	105	80	145	100	154
		Lubrificazione di dettaglio	Normale	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Scarsa		0												
	Conservazione e Stato Manutentivo	Mediano	1												
		Normale	2	1	1	2	2	2							
		Ottimo	3												
		Eccezionale	4												
	Riscaldamento	Assenti	0												
		Fisso	0,5	0,5	1	1	1	1	1	0,5	1	1	0,5	1	
		Centralizzato	1												
Sivolo del Piano	Assenza	M / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	NO	0													
	PT / PR	1													
	PI	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	PI / PA	1													
	Scalinate	0													
	Parametri e localizzazione qualità dell'edificio prevalente	Mediano	1												
		Buono	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		Ottimo	3												
		Eccezionale	4												
Stato Edificio Manutentivo	Normale	1,5	1	1	1	1	1,5	2	1	1,5	1	1	1		
	Ottimo	2													
	Ottimo di poco	3													
	Assenti	0													
Basi e Piani Auto	Auto Auto	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Auto Garage	2													
	Assenti	0													
Corridoio e spazi comuni	M / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Scalinate	0													
	Mediano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Sviluppamento Orientamento Esposizione	Buono	2													
	Ottimo	3													
	Eccezionale	4													
Terrace escluse	M / NO	1 / 0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1		
	Scalinate	0													
	Mediano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
Annicchi e qualità degli spazi	Mediano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Buono	2													
	Ottimo	3													
Stato di manutenzione degli impianti	Scalinate	0													
	Mediano	1													
	Normale	1,5	1	1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5			
	Buono	2													
Cantineri	Ottimo di poco	3													
	M / NO	0 / 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

Tabella dati e punteggi

ARTICOLO	CARATTERISTICHE				PM - Prezzo Marginale degli immobili composti									
	Descrizione	Simbologia	Unità di misura richiesta	K7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Conservazione e Stato Manutentivo	K1 x Sup. Utile Netto	€	0,00	6700,0	-	3700,0	6700,0	6700,0	6700,0	6700,0	6700,0	6700,0	6700,0
	Terrace a/o balconate	K2 x Pci	€	0,01	1000,0	-	1000,0	1000,0	600,0	1000,0	1000,0	1000,0	1000,0	
	Consistenza	K3 x Pci	€/m <sup>2</sup>	1	0,00	-	900,0	0,00	900,0	0,00	900,0	0,00	900,0	
	Livello del Piano	K4 x Pci	€	0,02	250,0	-	400,0	250,0	400,0	250,0	400,0	250,0	400,0	
	Parametri e localizzazione / Qualità dell'edificio prevalente	K5 x Pci	€	0,05	1842,5	-	11827,5	1842,5	10207,2	1842,5	1842,5	1842,5	1842,5	
	Stato Edificio Manutentivo	K6 x Sup. Utile Netto	€	0,00	6500,0	-	3400,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	
	Basi e Piani Auto	K7 x Pci	€	0,04	160,0	-	800,0	160,0	800,0	160,0	800,0	160,0	800,0	
	Corridoio e spazi comuni	K8 x Pci	€	0,02	250,0	-	400,0	250,0	400,0	250,0	400,0	250,0	400,0	
	Sviluppamento Orientamento Esposizione	K9 x Pci	€	0,06	1000,0	-	1400,0	1000,0	1240,0	1000,0	1000,0	1000,0	1400,0	
	Annicchi e qualità degli spazi	K10 x Pci	€	0,06	700,0	-	1400,0	700,0	1240,0	700,0	700,0	700,0	1400,0	
Stato di manutenzione degli impianti	K11 x Sup. Utile Netto	€	0,00	6000,0	-	3000,0	6000,0	6000,0	6000,0	6000,0	6000,0	6000,0		

Nota	Descrizione	Valore	U.m.
K1 x Sup. Utile Netto	K1 - costo medio lordo per la ristrutturazione/manutenzione "ordinaria" delle parti comuni di un edificio	400	€/m <sup>2</sup>
	K2 - circa il 3% come peso sul totale	1%	%
	K3 - 1	1	
	K4 - circa il 7% come peso sul totale	2%	%
	K5 - circa il 5% come peso sul totale	5%	%
	K6 x Sup. Utile Netto	450	€/m <sup>2</sup>
	K7 - circa il 4% come peso sul totale	1%	%
	K8 - circa il 2% come peso sul totale	0,5%	%
	K9 - circa il 6% come peso sul totale	1,5%	%
	K10 - circa il 6% come peso sul totale	1,5%	%
K11 x Sup. Utile Netto	K11 - costo medio netto per il rifacimento o la manutenzione degli impianti in appartamento	400	€/m <sup>2</sup>

Tabella dei Prezzi Marginali

studio in: Via Pio XII n. 64 - 80026 - Casoria (NA)

e - mail: [edmondo.albano@gmail.com](mailto:edmondo.albano@gmail.com)

PEC: [edmondo.albano@pec.it](mailto:edmondo.albano@pec.it)

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPE C. S.P.A. - NG CA.3 - Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630acc219fa1b6a



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

DESCRIZIONE			MATEMATICHE (CORREZIONI)												VALORI
SECT	DESCRIZIONE	CATEGORIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
IMB. MANSIONE	CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 0 - 0	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		con valore area M - 00 x PM	€	0,0000	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		con valore area M - 00 x PM	€	0,0000	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	mq	64,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		con valore area M - 00 x PM	€	12700,0	-	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	0,0000	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	2237,0	-	473,0	0,0	4260,0	259,0	0,0	0,0	0,0	0,0	235,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	1,1	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	-542,5	-	0,0	-542,5	-2227,2	0,0	0,0	-1125,0	0,0	0,0	0,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	1,0	-	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	4000,0	-	12000,0	16000,0	12700,0	-16000,0	-12700,0	16000,0	16000,0	16000,0	16000,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	0,0	-	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
	con valore area M - 00 x PM	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	0,0000	-	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	287,0	-	0,0	287,0	0,0	287,0	287,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	0,0000	-	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	0,0000	-	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
CANTIERE IN VIA MANTOVANA	Area per parcheggio quota 00 - 5 - 0	€	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
	con valore area M - 00 x PM	€	0,0000	-	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
SOMME VALUTATIVE	Σ DP	Somma delle correzioni al prezzo	€	0,0000	-	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
	Pc	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	280.000,0	-	280.000,0	280.000,0	280.000,0	280.000,0	280.000,0	280.000,0	280.000,0	280.000,0		
	Pc'	PREZZO CORRETTO FINALE	€	304.725,0	-	106.044,2	83.596,0	93.899,0	155.145,0	24.915,7	120.415,4	259.951,1	315.558,0		
	p' = Pc / f.s.n	prezzo unitario corretto finale	€/mq	8.015,0	-	1.060,0	1.060,0	1.060,0	1.060,0	1.060,0	1.060,0	1.060,0	1.060,0		
Δ %	accostamento percentuale	%	-40,00	-	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00			
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ - (-) = 15%			TEMPO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO			
PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (accostando il NO)			€/mq	-	-	708,0	-	-	885,0	-	781,0	-	-		
valore netto unitario fondo finale raggiungibile e corretto			€/mq	-	-	-	-	-	784,0	-	-	-	-		
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo			€	-	-	-	-	-	132.655,0	-	-	-	-		
valore finale unitario netto e corretto			€/mq	-	-	-	-	-	363,0	-	-	-	-		

ac	Differenza del punteggio in detto quadri rispetto al caso in oggetto
b	Valore di vantaggio dell'acquirente in oggetto
ca	Valore o punteggio del comparato i
cp	Correzione del prezzo
cpm	Prezzo Margine

Tabella di Valutazione

Alla luce delle considerazioni fin qui espone e del procedimento adottato nella presente perizia di stima ed alla fine delle valutazioni matematiche che hanno tenuto conto anche della svalutazione immobiliare degli ultimi anni è stato individuato, per l'immobile in parola e con riferimento temporale al II° semestre del 2022, un valore unitario di mercato pari ad €/mq lordo 1.155,80. Quindi, in base alla consistenza commerciale lorda si è determinato il valore complessivo del bene immobiliare oggetto di pignoramento, ed è risultato pari, in cifra tonda, ad **€ 132.655,00 (di C O n s i e u R O C e n t O t t e n t a d u e M i l i a e i C e n t O c i n Q u a n t a C i n Q u e / 0 0)**.

**15.4.2 STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRECTO**

Poiché i dati di mercato reperiti nella zona di interesse, relativi agli immobili simili a quelli in oggetto, non hanno mostrato una grande numerosità, il sottoscritto ha ritenuto opportuno calcolare il valore ricercato anche con un metodo indiretto. Anche per la Stima Indiretta si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Internazionali. Considerando una media ponderata dei canoni locativi relativi ad immobili simili a quello oggetto di stima è stato impiegato il metodo della capitalizzazione del reddito. La scelta del sottoscritto Esperto ha permesso anche il confronto tra i due procedimenti estimativi.



studio in: Via Pio XII n. 64 - 80026 - Casoria (NA)

e - mail: edmondo.albano@gmail.com

PEC: edmondo.albano@pec.it

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a



### Il Procedimento analitico indiretto

Il metodo della capitalizzazione ha consentito di determinare il valore del bene come accumulazione finale dei redditi che lo stesso bene ha prodotto e/o che potrà produrre nella sua vita utile, ipotizzata molto lunga. Detta accumulazione è stata attualizzata ad un tasso detto di capitalizzazione, secondo la semplice formula:

$$V = R/r$$

Dove:

**V** è il valore di mercato determinato;

**R** è il canone di locazione che si valuta;

**r** il saggio di capitalizzazione.

In particolare è stato fatto riferimento al reddito ed al saggio lordo. Nel caso di specie, conoscendo i valori di locazione OMI, è stato possibile determinare il valore di mercato che può essere corrisposto ordinariamente in una libera compravendita del bene oggetto di stima; naturalmente è stato individuato a monte un idoneo saggio di capitalizzazione.

### La ricerca del saggio di capitalizzazione

Nella determinazione del saggio di capitalizzazione è stato considerato un approccio indiretto con un procedimento di tipo additivo, consistente nel correggere con aggiunte e detrazioni un saggio di capitalizzazione medio stimato in base ad un primo esame del mercato locale OMI. Le correzioni hanno tenuto conto della situazione particolare del fabbricato rispetto all'ordinarietà del mercato stesso. Tali correzioni complessivamente, sia in positivo che in negativo, non potevano però sfiorare un intervallo di variabilità fissato a priori che ha tenuto conto delle condizioni del mercato locale. Inoltre gli elementi additivi non sono stati applicati al saggio di capitalizzazione lordo, ma, per un approccio più immediato, al suo inverso denominato GRM (Gross Rent Multiplier). Infatti effettuando le correzioni su quest'ultimo indice si è potuto ragionare finanziariamente, in ambito lineare nella relazione tra valore e reddito, ambito che sicuramente ha migliorato la capacità di dosare le correzioni apportate. Contrariamente, se il sottoscritto Esperto Stimatore avesse scelto di agire direttamente sul saggio di capitalizzazione non si sarebbe compreso, con la stessa facilità, in che modo potevano essere dosate le correzioni da apportare e la relazione tra valore e reddito sarebbe stata quadratica.

### Variabilità saggio di capitalizzazione, ricerca del Valore dell'immobile pigliato

Partendo da un saggio medio, ottenuto come media tra il saggio di capitalizzazione minimo e massimo del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile da stimare, è stata effettuata una correzione attraverso una serie di aggiunte e detrazioni riferite alle specifiche caratteristiche dell'immobile apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare.

In genere le influenze Ascendenti sul saggio sono quelle che innalzano il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed incidono in modo negativo sul valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze positive faranno invece aumentare





Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di pregio (per es. presenza di infrastrutture a servizio della zona di ubicazione dell'immobile di stima, centralità, peculiarità architettoniche, ecc ...).

In genere le influenze discendenti sul saggio sono quelle in grado di diminuire il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed innalzano il valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze negative faranno invece diminuire il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di limitatezza o di imperfezione (per es. immobile vetusto, ubicato in zona periferica o malsana, ecc....).

**Individuazione dell'intervallo di variabilità del saggio medio**

Il saggio r definitivo è stato ricavato effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche, produttive ecc.... È stato ritenuto congruo, dal sottoscritto Esperto Stimatore, considerare un intervallo di oscillazione del saggio medio lordo iniziale non superiore a:

$$r = \frac{r_{max} + r_{min}}{2} + \sum I_a + \sum I_d$$

dove:

$$r_{max} = (\text{Reddito annuo da fitto netto OMI Max}) / (\text{Valore OMI medio lordo});$$

$$r_{min} = (\text{Reddito annuo da fitto netto OMI min}) / (\text{Valore OMI medio lordo});$$

Introducendo l'indice GRM, gli estremi dell'intervallo precedente sono stati trasformati in:

$$GRM_{min} = \frac{1}{r_{max}}$$

$$GRM_{max} = \frac{1}{r_{min}}$$

Quindi il GRM medio di tale fascia d'oscillazione è risultato pari a:

$$\frac{GRM_{max} + GRM_{min}}{2}$$

A questo punto, per tener conto delle specificità dell'immobile sono state effettuate, sul GRM medio, una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di) e la sommatoria delle stesse è stata contenuta all'interno di un semi-intervallo e cioè tra gli estremi della fascia di oscillazione.

$$Max \sum A_i = GRM_{max} - GRM_{medio} = + \frac{GRM_{max} - GRM_{min}}{2}$$

$$Max \sum D_i = GRM_{min} - GRM_{medio} = - \frac{GRM_{max} - GRM_{min}}{2}$$



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

**STIMA CON IL METODO INDIRECTO**

CARATTERISTICA	valore	unit.	
Superficie utile netta immobile	125,00	m <sup>2</sup>	Calpestabile, coperta e abitabile.
Superficie Lorda immobile omogeneizzata	136,00	m <sup>2</sup>	Secondo il D.P.R. n. 138/98
Superfici nette per licenze coperte esclusive di reti e comunicazioni	0,00	m <sup>2</sup>	di questa serve il 10% utile coperta con h>2,50m
Superfici nette per licenze coperte esclusive di reti e comunicazioni	0,00	m <sup>2</sup>	di questa serve il 10% lorda coperta con h>2,50m
Superfici nette per licenze coperte esclusive di reti e comunicazioni	0,00	m <sup>2</sup>	di questa serve il 25% lorda coperta con h>2,50m
Superfici lorda superficie coperta esclusive di reti e comunicazioni	0,00	m <sup>2</sup>	di questa serve il 25% lorda coperta con h>2,50m
Superfici SCOPRIE pertinenziali	0,00	m <sup>2</sup>	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced. il 25%
Superfici di balconi, terrazzi e similari netti comunicanti	22,00	m <sup>2</sup>	di questa serve il 100% fino a 7,5mq. Per l'ecced. il 100%
Superfici di balconi, terrazzi e simili netti non comunicanti	175,00	m <sup>2</sup>	di questa serve il 100% fino a 7,5mq. Per l'ecced. il 100%
Ciardini, Box, Posti Auto e spazi secondari esclusivi non comunicanti	0,00	m <sup>2</sup>	di questa serve il 100% fino a 7,5mq. Per l'ecced. il 100%
Superficie utile equivalente UNI 10753/2003 e D.P.R. n. 138/98	153,85	m <sup>2</sup>	di questa serve il 100% fino a 7,5mq. Per l'ecced. il 100%
Superficie lorda equivalente UNI 10753/2003 e D.P.R. n. 138/98	168,85	m <sup>2</sup>	di questa serve il 100% fino a 7,5mq. Per l'ecced. il 100%
Ritmo mes/mq OMI Max	4,50	€/mq mese	Superficie commerciale
Ritmo mes/mq OMI min	2,90	€/mq mese	
Ritmo mes/mq OMI medio	3,70	€/mq mese	
Valore /mq OMI Max	1.450,00	€/mq	Input
Valore /mq OMI min	950,00	€/mq	
Valore /mq OMI medio	1.200,00	€/mq	
Rendita annua da fitto netto OMI Max	8.507,50	€/anno	
Rendita annua da fitto netto OMI Min	5.353,98	€/anno	
Rendita annua da fitto netto OMI medio	6.830,91	€/anno	
Valore lordo OMI Max	244.832,50	€	
Valore lordo OMI min	160.407,50	€	
Valore lordo OMI medio	202.620,00	€	
r max (saggio Massimo)	0,0410	-	
r min (saggio minimo)	0,0264	-	
GRM Max	37,84	-	
GRM min	24,30	-	
GRM MEDIO	31,12	-	
Max Aggiunte i	6,70	-	
Max Detrazioni i	-6,70	-	

Il peso delle influenze Ascendenti o Discendenti del saggio in relazione ad ogni singola caratteristica è stato commisurato alla forchetta riscontrata tra saggio minimo e saggio massimo. È stato quindi distribuito, sulla base del mercato locale, il margine di variabilità del GRM fra le singole caratteristiche che potevano generalmente influenzare il prezzo dell'immobile, in termini di massima influenza che la singola caratteristica mediamente poteva essere in grado di esercitare.

**Tabella delle Aggiunte e delle Detrazioni massime per il GRM dell'immobile pignorato**

È stata definita la "tabella delle influenze massime" in aggiunta e in detrazione del GRM medio, nella quale alla specifica i-esima caratteristica è stata associata l'entità massima positiva (+ Ai) o negativa (-Di) della relativa influenza sul GRM.

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Oscillazione delle Aggiunte Ai (presenza / pregio ecc...)	Oscillazione delle Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione del immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,0	1,0
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,7	-0,7
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	0,3	-0,3
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturale.	0,7	0,7
	5	Caratteristiche architettoniche.	0,7	-0,7
	6	Stato dell'edificio.	0,5	0,5
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni e flessibilità layout e stato manutentivo dell'appartamento.	1,0	1,0
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.	1,2	-1,2
	9	Qualità degli servizi.	0,7	0,7
	10	Insicurezza legata al locatario.	0,0	0,7
S			6,7	-6,7

Tabella delle influenze massime

**Tabella delle Aggiunte e delle Detrazioni effettive sul GRM dell'immobile pignorato**

studio in: Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)

e - mail: edmondo.albano@gmail.com

PEC: Edmondo.Albano@casoria.ing.it

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA.3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630acc219fa1b6a



*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.*

Il sottoscritto Esperto Stimatore, successivamente, ha compilato la tabella delle influenze "effettive" riferite all'immobile in esame, nella quale è stata associata alla specifica i-esima caratteristica l'entità positiva o negativa della relativa influenza, determinata in funzione della specificità dell'immobile da stimare rispetto al range corrispondente. Il tutto è stato sintetizzato di seguito nella "tabella delle influenze effettive".

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Aggiunte Ai (preziosi / pregi ecc...)	Detrazioni Di (assenza / cecago ecc...)	
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, facilità di collegamenti e ai servizi di trasporti con il centro urbano.		0,0	
	2	Qualità dell'ambiente esterno, previsioni di miglioramenti o miglioramenti ambientali.		0,0	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici, Accessibilità.		-0,2	
Edificio	4	Necessità di manomissioni e/o restauri, Idoneità strutturali.		0,0	
	5	Caratteristiche architettoniche.		0,4	
	6	Stato dell'edificio.		-0,1	
Unità Immobiliare	7	Carzionalità degli spazi interni, Flessibilità layout dell'appartamento.		-1,0	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.		-1,0	
	9	Qualità degli affari.		-0,7	
	10	Risultato legato al locatario.		-	
			<b>5</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,6</b>

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

$$GRM \text{ corretto} = GRM \text{ medio} + A_i + D_i \quad (\text{con } A_i \text{ positiva e } D_i \text{ negativa})$$

$$GRM \text{ corretto} = 32,49 + 0,2 - 3,10 = 29,59$$

Mentre il saggio di capitalizzazione lordo per l'immobile in oggetto è risultato pari a :

$$r = 1/GRM \text{ corretto}$$

GRM MEDIO corretto =	25,52	-	
r c. (saggio corretto) =	0,0392	-	3,92%
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE</b>		<b>€ 174.304</b>	<i>comprensivo delle pertinenze esclusive</i>

### Stima indiretta dell'immobile pignorato

Il valore, legato alla capitalizzazione del reddito dell'immobile, è stato quindi determinato nel seguente modo:

$$V \text{ (Valore immobile)} = R \text{ (Locazione annua media OMI)} / r \text{ (saggio di capitalizzazione)}^n$$

$$V = (5.470,08 \text{ €/anno}) / (0,0338)^1 = \text{in cifra tonda € } \mathbf{174.304,00}$$

(di cui si è uro Cento settantaquattro mila due Cento quattro/00).

## 15.5 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO

studio in: Via Pio XII n. 64 - 80026 - Casoria (NA)

e - mail: [edmondo.albano@gmail.com](mailto:edmondo.albano@gmail.com)

PEC: [edmondo.albano@pec.it](mailto:edmondo.albano@pec.it)

*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.*

Alla luce di quanto sopra esposto e delle stime ottenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha considerato il più probabile Valore di Mercato (V.M.) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva situato al piano primo di un grande super condominio residenziale denominato "PARCO CERQUA" sito alla Via Filippo Turati civ.10 nel Comune di Qualiano 80019 (NA), come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta (cfr. capitolo 15).

$$V.M. = [(\text{€ } 132.655 + 174.304 \text{ €}) / 2]$$

**V.M. = 152.480 € (dicOnsi e uRO CentOCinQuAntadueMilQuAttROCentOttAnta/00).**

Alla stima del più probabile Valore di Mercato (V.M.) sopra determinato, dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, vanno applicati eventuali adeguamenti e correzioni per: riparazioni (cfr. paragrafo 5.3.), acquisizione dichiarazione di rispondenza impianti (cfr. paragrafo 5.4.), regolarizzazioni urbanistiche (cfr. paragrafo 9.3.) e regolarizzazione difformità catastali riscontrare (cfr. capitolo 9.2). il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente tabella n.3.

$$\begin{aligned} \text{Valore di Mercato del Lotto Unico definitivo} = \\ 152.480,00 \text{ €} - (1.200,00 + 2.000,00 + 300,00 + 4.250,00 + 3974,37) \text{ €} \\ = 140.755,63 \text{ €} \end{aligned}$$

TABELLA N.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI MERCATO (V.M.)		
VOCI DI SPESA		
Nr Progressiva	Descrizione Voce	IMPORTO
1	VALORE DI MERCATO (V.M.) LOTTO UNICO	€ 152.480,00
2	ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDEZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"	€ 1.200,00
3	CONSEGUIMENTI E RIBIBLICAZIONI DI ACQUEDOTTO "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016"	-€ 2.000,00
4	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"	-€ 300,00
5	LAVORI DI MANUTENZIONE (intradosso solaio di copertura e lastrico solare)	€ 4.250,00
6	SITUAZIONE DEBITORIA QUOTE CONDOMINIALI (quote condominiali ordinarie e straordinarie Inevase dal Debitore esecutato)	-€ 3.974,37
<b>VALORE DI MERCATO ADEGUATO LOTTO UNICO</b>		<b>€ 140.755,63</b>





*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti*

### 15.6 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il sottoscritto Esperto Stimatore per la determinazione del prezzo a base d'asta del lotto unico, ritiene opportuno applicare una riduzione del 15% medio del valore di mercato ricavato, dettagliatamente descritto in precedenza, per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, per tener conto delle obsolescenze funzionali ed esterne che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione ed infine per tener conto che la vendita potrà avere luogo mediante rilanci in sede di gara, tutto ciò al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata. Il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente tabella n.4.

TABELLA N.4 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASA D'ASTA DEL LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
VALORE DI MERCATO ADEGUATO DEL LOTTO UNICO	€ 140.755,63
RIDUZIONE DEL 15% PER VENDITA FORZATA	-€ 21.113,34
<b>TOTALE</b>	<b>€ 119.642,29</b>

**Valore di Mercato del Lotto Unico corretto =**  
 = 140.755,63 € - (15% di 140.755,63 €) = **119.642,29 € = € 119.650,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 119.650,00 (dicinseuro Centodiciannove mila e i Centocinquanta/00).**

### 16. QUESITO N.13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Con atto di pignoramento (Allegato VI) notificato al debitore esecutato, in riferimento ai beni immobili oggetto della presente relazione di stima, in danno alla [REDACTED] sono presenti i seguenti diritti reali relativa alla quota, per intero, di proprietà del bene oggetto posto in Via Filippo Turati civ. 7 nel complesso residenziale denominato "Parco Cerqua" nel comune di Qualiano (NA) al piano secondo dell'appartamento A2 per civile abitazione unitamente al lastrico solare di copertura F5 al piano terzo.

Il pignoramento non ha dunque ad oggetto una quota indivisa dell'immobile.



**17. 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.**

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento ai debitori eseguiti avvenuta con consegna a mano in data 16/10/2021 (cfr. Allegato VI), il sottoscritto Esperto ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica (Allegato VII), che la Sig.ra [REDACTED] risultava iscritta all'ufficio anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) presso la Via San Nullo n. 180 int. 7 (primo indirizzo rilevato Via San Nullo civ. 179 int. 1), per immigrazione dal Comune di Pozzuoli (NA) così come espressamente indicato nel certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA), in data 05/07/2023, su richiesta dello scrivente nel quale è evidenziata la residenza alla Via su indicata, in Giugliano in Campania (NA), dal 17/04/2001 (pratica 767) a tutt'oggi.

Dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio n.296 - Parte II - anno 1990 Serie A (Allegato XXIV), rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Pozzuoli (NA) in data 16/07/2023, il sottoscritto Esperto ha appurato che la debitrice eseguita, [REDACTED], scegliendo, con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio, il regime della separazione dei beni con atto in data 28.03.1995 del Notaio Dott. Costantino Pratico, iscritto nel Distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola i coniugi controscritti hanno scelto il regime di separazione dei beni (cfr. Allegato XXIV).





*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.*

## 18. ELENCO ALLEGATI

- I) 1 Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto Stimatore;
- II) 2 Comunicazione PEC inviata alle parti per avviso *primo accesso*;
- III) 3 Verifica attività preventive richieste dal G.E.;
- IV) 4 Verbale di *primo accesso*;
- V) 5 Certificazione Notarile sostitutiva Dott. Vincenzo Calderini con nota di deposito;
- VI) 6 Atto di Pignoramento;
- VII) 7 Certificato di residenza storico del Debitore Esecutato;
- VIII) 8 Nota di Trascrizione- Atto di Pignoramento;
- IX) 9 PEC Notaio richiesta acquisizione copia atto di compravendita;
- X) 10 Atto notarile di compravendita;
- XI) 11 Planimetria Catastale;
- XII) 12 Visure Catastali dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XIII) 13 Titoli Edilizi rinvenuti - Concessione Edilizia n.200 del 1991;
- XIV) 14 Titoli Edilizi rinvenuti - Grafici allegati alla Concessione Edilizia n.200 del 1991;
- XV) 15 EDM - VAX Mappa Catastale Foglio 6 - Part.486
- XVI) 16 Elaborato grafico di inquadramento dell'immobile pignorato;
- XVII) 17 Elaborato grafico rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XVIII) 18 Elaborato dei coni ottici fotografici dell'immobile oggetto pignoramento;
- XIX) 19 Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Qualiano (NA);
- XX) 20 Elaborato fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XXI) 21 Richieste PEC inviate al Comune di Qualiano (NA) - copia titoli edilizi esistenti;
- XXII) 22 Piano Regolatore Generale e PUC adottato dal Comune di Qualiano (NA);
- XXIII) 23 Sintesi delle fasce OMI di riferimento;
- XXIV) 24 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni;
- XXV) 25 Inesistenza Vincoli Demaniali portale (open demanio) <https://dati.agenziademanio.it> ;
- XXVI) 26 Indagine immobiliari effettuate - *schede vendita immobili - delimitazione zone di appetibilità*;
- XXVII) 27 PEC richiesta atto di compravendita Notaio e risposta;
- XXVIII) 28 Risposta Amm.re Condominio e regolamento condominiale;
- XXIX) 29 Elenco Allegati alla perizia.

Casoria (NA), 12/12/2023

**IL C.T.U.**  
**ESPERTO STIMATORE**  
 Ing. Edmondo Albano

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali, tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.*

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

studio in: Via Pio XII n. 64 - 80026 - Casoria (NA)

e - mail: [edmondo.albano@gmail.com](mailto:edmondo.albano@gmail.com)

PEC: [edmondo.albano@capec.it](mailto:edmondo.albano@capec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

