



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE

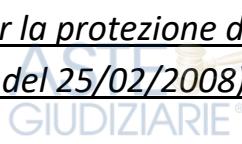
Piazza Trieste e Trento, 81031 AVERSA (CE)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G.E. 187/ 2024



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*in conformità alla Direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del
07/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008)*



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.



CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORI ESECUTATI



INDICE.....	2
PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTRE DAL G.E.	4
ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
<i>Primo Accesso all'Immobile.....</i>	5
<i>Secondo Accesso all'Immobile.....</i>	5
CONTROLLO PRELIMINARE: documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	6
1. QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
2. QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
2.1 <i>INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO.....</i>	8
2.2 <i>CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO</i>	9
2.3 <i>CARATTERISTICHE GEOMETRICHE GENERALI DEL LOTTO UNICO</i>	10
2.4 <i>CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....</i>	11
2.5 <i>CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....</i>	11
2.6 <i>VERIFICA ESISTENZA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DELL'APPARTAMENTO</i>	12
2.7 <i>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO.....</i>	12
3. QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	13
4. QUESITO n.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....	15
5. QUESITO n.5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	16
5.1 <i>VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA.....</i>	17
5.2 <i>VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO – EVENTUALE SANABILITÀ</i>	18
5.3 <i>CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ</i>	19
5.4 <i>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	19
6. QUESITO n.6: indicare lo stato di possesso attuale degli Immobili.....	19
7. QUESITO n.7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui Beni.....	20
8. QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	21
9. QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	22
10. QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	22
11. QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.....	23
11.1 <i>AMBITO OMI DEL LOTTO – "UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO"</i>	23
11.2 <i>STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO.....</i>	25
11.3 <i>STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....</i>	27
11.4 <i>STIMA INDIRETTA INCOME APPROACH DELL'IMMOBILE PIGNORATO</i>	32

11.5	VALORE ATTUALE DI MERCATO DEFINITIVO.....	37
11.6	DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO	38
12.	QUESITO n.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	38
13.	QUESITO n.13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	38
14.	QUESITO n.14: predisposizione dello Schema Sintetico-Descrittivo del Lotto	40
15.	ELENCO ALLEGATI.....	41





PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTRE DAL G.E.

Il sottoscritto ing. -----, nato a Napoli il ----, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Napoli al n.----- ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord (Aversa) con il n. -----, è stato nominato Esperto Stimatore per la redazione di una perizia di stima immobiliare ed al compimento di ulteriori indagini di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, nella procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale n.187/2024, con:

Creditore Procedente

----- S.R.L. P.IVA: ----- con sede in Via -----, 18 - 00196 -----.

Debitori Esecutati

-----nato a Napoli il 11/07/1976 -----;
-----nata a Napoli il 13/07/1977 -----.

Il provvedimento di nomina è stato emanato in data 07/02/2025, 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, entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'esito delle attività relative al CONTROLLO PRELIMINARE, verificando la completezza della documentazione depositata secondo l'ex art. 567 c.p.c., tra cui:

- *Verificare lo stato della procedura immobiliare introdotta in forza del pignoramento trascritto in data 10/05/2024 con RG. 23488 e RP. 18523.*
- *Verificare la correttezza del Deposito della Certificazione Ipocatastale e/o della Certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale risalente ad atto derivativo / originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.*
- *Verifica dei dati catastali.*
- *Acquisire estratto di matrimonio dei debitori esecutati, 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, sino a trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 04/07/2025, e assegnava un fondo spese di € 600,00 a titolo di anticipo, oltre iva e cassa, che poneva a carico del creditore procedente. In data 13/02/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore prestava il giuramento di rito mediate sottoscrizione e successivo deposito, per via telematica, dell'atto di accettazione dell'incarico. In data 10/03/2025, così come comunicato tramite raccomandata A/R dal Custode Giudiziario, il sottoscritto sviluppava l'inizio delle operazioni peritali, giorno di primo accesso, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare siti in Viale Don Domenico D'Angelo n.19 a CASANDRINO (NA). Infine, con istanza depositata in via telematica in data 05/03/2024, il

sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività preliminari richieste (ALLEGATO I).

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, 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 II).

Primo Accesso all'Immobile

Il primo accesso è stato effettuato dal sottoscritto, insieme al Custode giudiziario nominato avv. - -----, in data 10/03/2025, così come comunicato tramite raccomandata A/R dal Custode, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare siti in Viale Don Domenico D'Angelo n.19 a CASANDRINO (NA). In tale data, purtroppo, non si è presentato alcun debitore esecutato, né alcun un Loro avvocato delegato. Successivamente, dopo essere venuti in possesso dei contatti telefonici dei debitori esecutati, fortunatamente è stato possibile fissare un appuntamento presso l'immobile pignorato per la successiva data del 13/03/2025.

Secondo Accesso all'Immobile

Il secondo accesso è stato effettuato, come da accordo preso con la debitrice esecutata Sig.ra --- -----, alle ore 18:00 del 13/03/2025 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Viale Don Domenico D'Angelo n.19 a CASANDRINO (NA) al primo piano, scala A, interno 3. Oltre al sottoscritto Esperto Stimatore era presente il Custode Giudiziario Avv. -----, la debitrice Sig.ra ----- (utilizzatrice dell'appartamento pignorato), mentre, non era presente alcun rappresentante del Creditore Procedente. È stato possibile visitare l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per la gentilezza del Sig.ra ----- e lo scrivente ha eseguito i rilievi metrici e fotografici di rito delle parti immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre, la Sig.ra ----- comunicava ai presenti l'esistenza di Condominio costituito e di essere assegnataria di un posto auto nel cortile condominiale. Infine, la stessa comunicava di aver effettuato negli anni dei piccoli interventi edilizi in autonomia senza alcuna comunicazione all'ufficio comunale competente (cfr. Allegato II "Verbale di accesso"). Infine, la debitrice esecutata, rappresentava che l'immobile oggetto di esecuzione era da essa condotto ed occupato.

I contatti mail comunicati per le vie brevi dagli esecutati sono i seguenti:

-----@hotmail.com; -----@gmail.com.

Alle ore 19:30 si sono concluse le operazioni peritali relative al secondo accesso all'immobile oggetto di pignoramento.



CONTROLLO PRELIMINARE: DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il CREDITORE PROCEDENTE, ----- S.R.L. P.IVA: ----- con sede in Via ----- n.18, 00196 -----, abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale a firma del Notaio dott. ----- di Perugia. Per il resto delle informazioni si rimanda all'Allegato I – *"Modulo controllo documentazione preliminare"* e relative note tecniche di accompagnamento. Si rileva, altresì, che non sono stati depositati dal creditore procedente gli estratti delle visure catastali attuali e storiche, né gli estratti di Mappa catastali VAX aggiornati rimandando il tutto alla relazione notarile ventennale del Notaio dott. ----- ma che il sottoscritto CTU ha provveduto a reperire ed allegare alla presente. Infine, del compendio immobiliare pignorato risulta essere completa l'indicazione dei dati catastali, sia attuale che storica.



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

L'atto di pignoramento (ALLEGATO III) è stato notificato tramite il Verbale di pignoramento consegnato all'UNEP il 02/05/2024 e notificato ai Debitori Esecutati il 18/04/2024 alla Segreteria Comunale di Casandrino (NA) per l'irreperibilità di entrambi nella loro residenza anagrafica. Successivamente, lo stesso è stato trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 10/05/2024 con RG. 23488 e RP. 18523 presso l'Ufficio Provinciale di competenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO IV), su richiesta del Creditore Procedente.

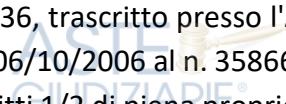
Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in riferimento ai beni immobili indicati nel prosieguo del presente elaborato peritale, i seguenti diritti reali nel Comune di Casandrino (NA),

PIENA PROPRIETA' per la quota di ½ ciascuno dei Debitori Esecutati del:

- APPARTAMENTO per civile abitazione, di consistenza 5,5 vani, Scala A, Interno 3, Piano 1°, in VIALE DON DOMENICO D'ANGELO n.19 in CASANDRINO (80025 NA), iscritto al catasto fabbricati con il Foglio: 1 - Particella: 140 - Sub: 20.

A conferma di quanto descritto, il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere formalmente alla dott.ssa Concetta PALERMITI notaio in Santa Maria Capua Vetere, iscritta nel Ruolo dei notai del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (ALLEGATO V), l'atto di compravendita del bene immobile pignorato effettuato dai debitori esecutati e da esso si evince quanto segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa -----, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, del 28/09/2006 rep.223233/20836, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/10/2006 al n. 35866 di formalità; favore: ----- nato a Napoli il 11/07/1976 per i diritti 1/2 di piena proprietà, -----nata a Napoli il 13/07/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: ----- Francesco nato a Napoli il 13/12/1958 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Lucia nata a Seregno il 05/06/1964 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Gennaro nato a





Napoli il 06/10/1961 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Anna nata a Napoli il 20/02/1959 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Salvatore nato a Napoli il 12/08/1971 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Elisabetta nata a Cercola il 29/06/1971 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Luigi nato a Napoli il 11/08/1957 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Immacolata nata a Napoli il 04/12/1962 per i diritti di 1/8 di piena proprietà.



Inoltre,



Non sono state riscontrate "diffidenze formali" sull'immobile pignorato.

Sono, invece, state riscontrate "diffidenze sostanziali" quali la diversa distribuzione di fatto dei vani ed il sottoscritto Esperto ha assunto per la stima, il bene quale effettivamente esistente (cfr. quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle diffidenze riscontrate).



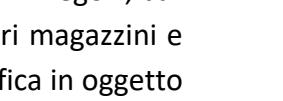
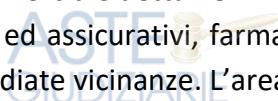
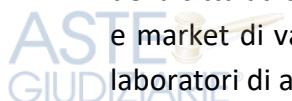
2. QUESITO N.2: ELENcare ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi, l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente (ALLEGATO VI) e fotograficamente l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (ALLEGATI VII e VII bis versione privacy). L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Casandrino (NA) al Viale Don Domenico D'Angelo civico 19. Il fabbricato fa parte di un super condominio che sorge in un'area centrale della città ad uso esclusivamente residenziale e commerciale detta ZONA CENTRALE. Negozi, bar e market di vario genere, scuole, istituti di credito ed assicurativi, farmacie e vari magazzini e laboratori di artigiani si possono trovare nelle immediate vicinanze. L'area geografica in oggetto risulta discretamente collegata alle principali arterie stradali provinciali e statali. L'immobile oggetto del pignoramento è unico ed è situato nel super condominio appena descritto al piano primo, alla scala A, interno 3, civico carrabile n.19 e civico pedonale n.37.

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

- 1) *Unità immobiliare adibita a civile abitazione situata al piano primo, del fabbricato condominiale del Parco D'Angelo sito nel Comune CASANDRINO 80025 (NA) al Viale Don Domenico D'Angelo n.19 individuato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 1 - Part. 140 - Sub 20, di Consistenza 5,5 vani - Tipologia: A2 Abitazione di tipo civile.*

La particella in questione confina a Nord col Viale Don Domenico D'Angelo, ad Est con Via Paolo Borsellino, a Sud con il cortile condominiale e le particelle 766 - 767 - 958 - 70, ad Ovest con l'ingresso al super condominio ed alle particelle 936 - 937 - 938.





2.1 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato all'interno di un super condominio sito nel Comune di CASANDRINO, cap. 80025, in provincia di Napoli, al Viale Don Domenico D'Angelo, al piano primo, Scala A, interno 3, di civico n.19 carrabile e civico n.37 pedonale.

Per garantire l'esatta individuazione dell'edificio di seguito è stata allegata una sovrapposizione delle foto satellitari dell'area d'interesse e della relativa mappa catastale.



Foglio 1 - Particella 140 – NCEU di Casandrino (NA)

Mappali Terreni Correlati:

Foglio 1, Particelle 940 - 1048 - 1049.

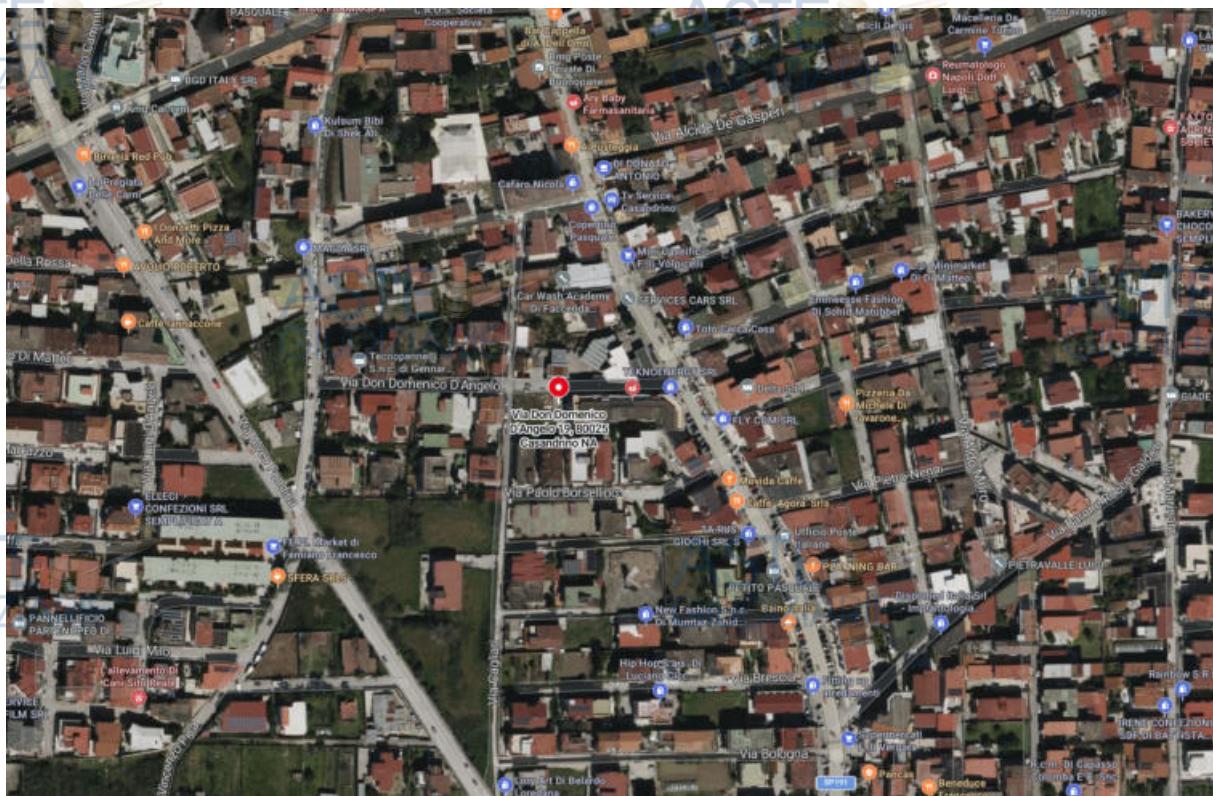


La sua esatta posizione è individuata dalle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 40,933095

Longitudine: 14,246713





AEROFOTO - inquadramento immobile oggetto di pignoramento.

2.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il fabbricato in oggetto ad uso abitativo, si eleva per quattro piani fuori terra, il tutto collegato verticalmente da varie scale. Il vano scala di collegamento all'immobile oggetto del pignoramento è quello "A" (al civico n.37). La struttura portante del fabbricato è stata realizzata alla fine degli anni '70 (data del rilascio della Concessione per Esecuzione di Lavori Edili 09/03/1978) con un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato e con solai in latero/cemento. L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente da Viale Don Domenico D'Angelo. Fanno parte del compendio immobiliare anche le parti comuni della scala, dell'ascensore, dell'androne e del cortile retrostante (al civico n.19) dove vi sono posti auto comuni. Il fabbricato risulta allacciato regolarmente alla rete fognaria comunale e le canalizzazioni degli impianti idrici, gas, elettrici e telefonici dell'immobile sono collegate alle rispettive reti cittadine di distribuzione consortili o comunali. L'edificio condominiale 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. Infine, come da PEC dell'Amministratore condominiale (ALLEGATO VIII) del 14/03/2025 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un edificio per il quale vige un Regolamento Condominiale (Trascritto il 13/12/1979 ai nn. 27674/24219 e Registrato il 14/12/1979 con il N.12769 dal Notaio ----- di Napoli) con allegate le Tabelle Millesimali (ALLEGATO IX).

2.3 CARATTERISTICHE GEOMETRICHE GENERALI DEL LOTTO UNICO

Il Lotto Unico del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato:

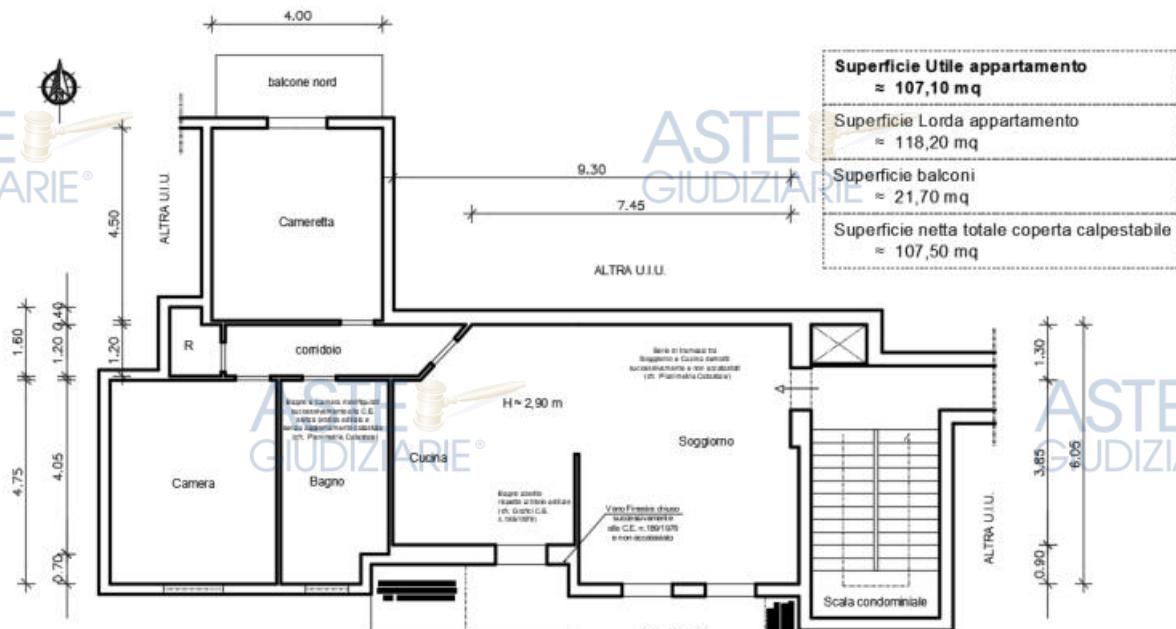
da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo con accesso sia pedonale che carrabile posti entrambi a Nord, anche se in modo separato, sul Viale Don Domenico D'Angelo n.19-37, nel Comune di Casandrino (NA). L'unità immobiliare è confinante con altri subalterni, all'interno del Supercondominio, appartenenti alla Scala A.

Dalle operazioni peritali, l'appartamento al piano primo risulta avere una superficie utile interna di **107,10 mq**. A quest'ultima corrispondono circa **118,20 mq** di superficie linda, comprensiva delle murature equivalenti e circa **107,50 mq** di superficie netta totale coperta e calpestabile. Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza netta interna media di circa **2,90 metri** ma è da considerare la presenza di una controsoffittatura. Lo stato manutentivo di tutte le stanze dell'unità abitativa può ritenersi più che buono.

Gli impianti tecnologici sono apparsi in discrete condizioni e sull'unità residenziale è stato accertato il regolare allaccio di tutte le utenze domestiche. Il tutto è tenuto in un ottimo stato di conservazione. Infine, all'unità immobiliare in oggetto è annesso un posto auto pertinenziale nel cortile comune condominiale al piano terra al costo di 120 €/annui.

Alla presente perizia sono stati allegati gli elaborati grafici e fotografici (ALLEGATI VI - VII - VII bis) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

VIA DON DOMENICO D'ANGELO 19
CASANDRINO (NA)



STATO REALE DI FATTO - PIANTA IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO



2.4 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A valle delle operazioni peritali legate al secondo accesso lo scrivente C.T.U. Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento al Primo Piano dell'Edificio in Viale Don Domenico D'Angelo n.19 - 37 in CASANDRINO (NA), che l'accesso pedonale è garantito da un cancello metallico fronte strada elettrificato. L'unità abitativa risulta regolarmente allacciata alle reti idriche cittadine (rete acquedotto e fognaria comunale) ed alle canalizzazioni degli impianti del gas, elettrici e telefonici consortili. L'appartamento si presenta, nel suo complesso, in ottime condizioni di manutenzione e di conservazione, ben tenuto e curato dall'occupante Sig.ra ----- (una delle parti debitrici). All'interno dell'unità abitativa il solaio superiore vanta di una pregevole controsoffittatura, con led innestati, rifinita con intonaco civile per interni attintati con pittura di colore chiaro. Le pareti laterali delle varie camere sono verniciate con pittura bocciardata chiara. L'ampio open space d'ingresso è formato da un grande soggiorno antistante ed una cucina attrezzata con angolo cottura immediatamente retrostante rispetto all'ingresso. Quest'ultima presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti laterali del bagno sono rivestite quasi a tutt'altezza in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. Il bagno è dotato di tutti i servizi igienici e si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Successivamente, l'appartamento presenta due camere da letto, una esposta a Nord ed una a Sud. Mentre, alla fine del corridoio è presente un piccolo ripostiglio centrale. La pavimentazione di tutto l'appartamento è formata da gres porcellanato di forma quadrata di colore marroncino ed in linea generale si presenta in buone condizioni. Tutti gli infissi interni, dotati di vetro camera, sono in alluminio effetto legno verniciato. Gli infissi esterni sono costituiti da classiche porte ferrate metalliche. La porta d'ingresso risulta blindata. Tutti gli infissi e le ante interne risultano, in linea generale, in buone condizioni di manutenzione. L'unità vanta una doppia esposizione, sia a Nord che a Sud. Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (ALLEGATO VII).

Da un punto di vista edilizio, dunque, lo scrivente reputa in generale, più che buone le condizioni di manutenzione dell'immobile relativo al Lotto unico oggetto di pignoramento.

2.5 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A valle delle operazioni peritali legate all'accesso, lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha constatato, per l'appartamento oggetto di pignoramento, le seguenti dotazioni impiantistiche, ossia:

- *impianto di distribuzione gas metano: PRESENTE;*
- *impianto idrosanitario: PRESENTE;*
- *impianto elettrico: PRESENTE;*
- *impianto citofonico: PRESENTE;*
- *impianto antenna tv: PRESENTE;*
- *impianto telefonico e rete dati: PRESENTE;*
- *impianto di riscaldamento: PRESENTE con radiatori a parete alimentati dalla caldaia a gas;*



- *impianto di raffrescamento: PRESENTE attraverso unità (split), condizionatori;*
- *impianto di produzione di acqua calda: PRESENTE attraverso la caldaia a gas metano di città.*

Durante gli accessi è stato possibile accertare o constatare la presenza dei contatori.

Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (impianto elettrico, idrico-sanitario, di condizionamento e di distribuzione del gas), non sono risultati presenti certificazioni riguardanti le "dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all'epoca dell'installazione" e si stima in circa € 600,00 per il rilascio della Dichiarazione di rispondenza impianti ai sensi dell'art. 7, comma 6, del D.M. n.37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.

2.6 VERIFICA ESISTENZA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DELL'APPARTAMENTO

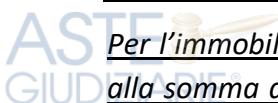
Lo scrivente CTU Esperto Stimatore al fine di verificare, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esistenza di "certificazione di agibilità o abitabilità", ha richiesto al settore Edilizia Privata del Comune di Casandrino (NA) la presenza di documentazione al riguardo (ALLEGATO X). Dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed a seguito dei sopralluoghi, il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento (Lotto Unico – unità abitativa) 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 e ss.mm. e ii.

Alla luce di quanto sopra esposto e nei paragrafi precedenti, lo scrivente stima in complessivi € 2.000,00 (IVA ed oneri di legge esclusi), l'importo totale necessario per la redazione di:

- *DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii. (importo stimato € 600,00);*
- *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. e del D.lgs. n.222 del 25/11/2016 e ss.mm.ii. (importo stimato € 1.200,00);*
- *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013 e ss.mm.ii. (importo stimato € 200,00).*

2.7 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO

Il calcolo della "Superficie commerciale" dell'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento è stato effettuato dal sottoscritto CTU Esperto Stimatore così come previsto dal D.P.R. n.138/98 e ss.mm.ii. 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 commerciale" londa corrispondente alla somma delle superfici dei vani principali (100%) e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della eventuale superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessivi mq lordi omogeneizzati 125,91 (cfr. calcolo analitico esplicitato nel paragrafo della Stima Indiretta dell'immobile).



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

Il sottoscritto C.T.U. Esperto Stimatore, avendo esaminato le risultanze catastali e compiuta ogni altra necessaria indagine presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di CASANDRINO (NA) di Codice Catastale comunale B925, al Viale Don Domenico D'Angelo n.19 al primo piano, scala A, interno 3, è identificato al Catasto Urbano Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Napoli, come segue:

I. Foglio: 1 - Particella: 140 - Sub: 20

APPARTAMENTO, sito alla Viale Don Domenico D'Angelo n.19, Piano Primo, Classe 5, di Consistenza pari a 5 vani, Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile, Rendita pari ad euro 383,47.

Di seguito sono state esplicite cronologicamente, a partire dalla più recente, le varie osservazioni sull'identificazione storico catastale dell'immobile:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2024 Pratica n. NA0277570 in atti dal 01/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 277570.1/2024).
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2019 Pratica n. NA0011325 in atti dal 15/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4319.1/2019).
- VARIAZIONE del 28/11/1979 Pratica n. 455784 in atti dal 05/07/2001 SOST.RIF.DI MAPPA (n. 1737.1/1979).
- Primo accatastamento con Tipo Protocollo, Anno 1979, N.1737, A00, COSTITUZIONE del 28/11/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.737/1979).

La situazione degli intestati catastali dall'atto d'acquisto del 28/09/2006 ad oggi è la seguente:

1) _____nato a NAPOLI (NA) il 11/07/1976 ----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con 2) _____nata a NAPOLI (NA) il 13/07/1977 ----- (2) Proprietà 1/2.



Si rappresenta al Giudice adito dell'esecuzione, così come già descritto nel Modulo del Controllo Preliminare (cfr. ALLEGATO I), che la planimetria catastale dell'immobile oggetto del presente procedimento risultava inizialmente non rilasciabile dall'Agenzia del Territorio / Catasto poiché non abbinata e quindi non allegata. Il sottoscritto ha inviato a mezzo PEC, all'Ufficio del Territorio



competente, la richiesta di abbinamento della planimetria catastale non allegata (attraverso il Modello Unico Istanza 9T), per la rasterizzazione ed il successivo inserimento in catasto. La richiesta è stata protocollata in data 19/02/2025 sul REGISTRO UFFICIALE del Territorio di Napoli e Provincia con il numero 35483 (ALLEGATO XI). Successivamente ed in data 12/03/2025 da: up_napoli@pce.agenziateritorio.it è stata acquisita l'Immagine Planimetrica come:

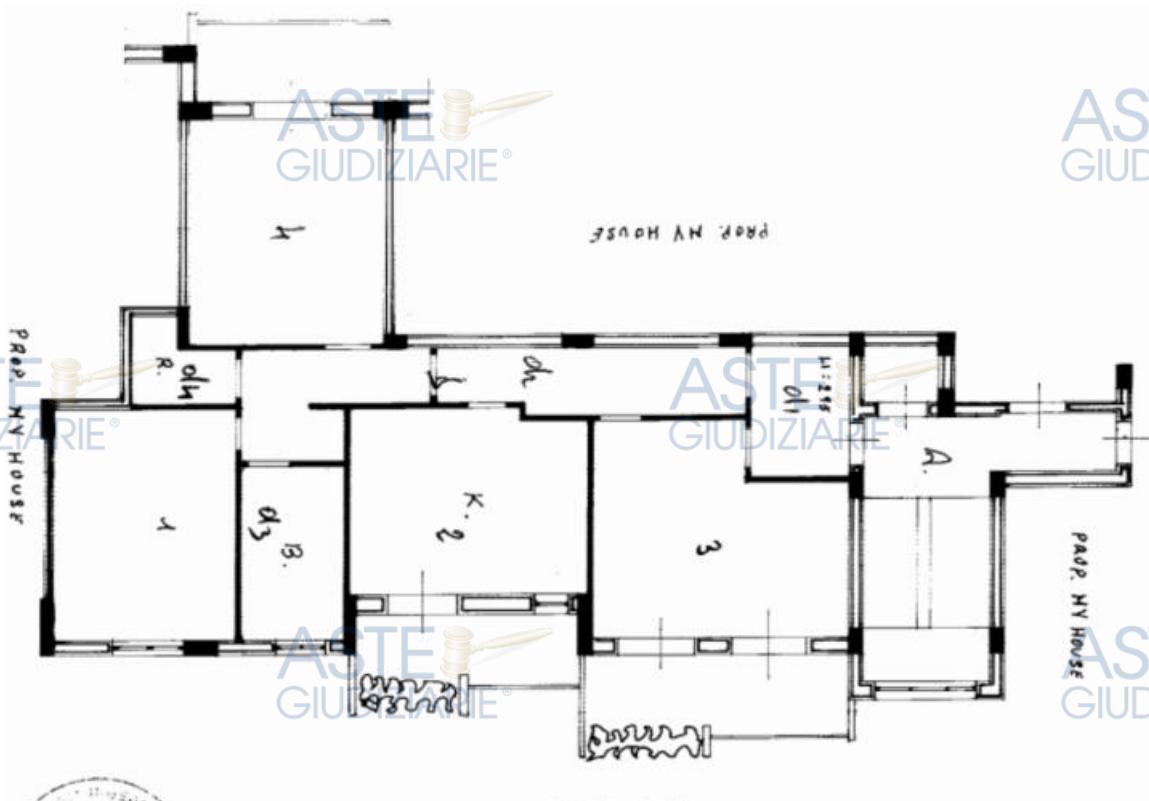
[ENTRATE/AGEUPTNA/REGISTRO UFFICIALE/54890/12-03-2025] - [339721153/330534603]

In tale nota (ALLEGATO XII), è stata riscontrata la richiesta, acquisita al prot. NSD n. 35483/2025, afferente alla U.I.U in Catasto Fabbricati Comune Casandrino, Foglio 1, Particella 140, Sub 20 ed al riguardo è stato comunicato che la planimetria è stata inserita agli atti informatizzati dell'Ufficio per la quale è possibile eseguire una stampa tramite sister o acquisirne copia presso un qualsiasi sportello dell'Agenzia Provinciale del Territorio.

Quindi tale anomalia è stata risolta dal CTU.

Per ciò che concerne, invece, le anomalie e le difformità catastali sostanziali, lo scrivente CTU Esperto Stimatore OSSERVA che sono state rilevate le seguenti irregolarità sulla planimetria:

NORD - Viale Don Domenico D'Angelo



SUD - cortile interno

PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA – F.1 - Part.140 - SUB 20



- a) presenza di due verande sul balcone Sud;
- b) chiusura del piccolo vano finestra sul lato Sud, prospiciente il balcone ovest/cortile;
- c) demolizioni di tramezzature tra soggiorno e cucina ancora presenti in planimetria;
- d) diversa configurazione della Camera 1 e del Bagno tra stato di fatto e catasto;
- e) i due balconcini affiancati, prospicienti il cortile interno, sono comunicanti.

Inoltre, sulla visura catastale è risultata anomala la consistenza dell'immobile ancora espressa solo in vani (pari a 5,5) e non in metri quadri. Si precisa, infine, che nell'Atto di Pignoramento sono stati erroneamente indicati 5,6 vani e non 5,5 come indicato sulla visura catastale.

All'interno dell'atto di pignoramento è risultata presente l'indicazione di tutti i dati catastali ed è risultata coerente ed omogenea, fatta eccezione del piccolo errore, prima riportato, sulla consistenza dei vani.

Tutto quanto specificato è frutto del confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali attualmente presenti al Catasto Fabbricati (ALLEGATO XIII) e le Visure Catastali degli stessi (ALLEGATO XIV).

4. QUESITO N.4: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

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 e si è evinto quanto segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, inter vivos, a rogito della Dott.ssa -----, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, del 28/09/2006 rep.223233/20836 (ALLEGATO V), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/10/2006 al n. 35866 di formalità a favore di -----nato a Napoli il 11/07/1976 per i diritti 1/2 di piena proprietà ed -----nata a Napoli il 13/07/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: ----- Francesco nato a Napoli il 13/12/1958 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Lucia nata a Seregno il 05/06/1964 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Gennaro nato a Napoli il 06/10/1961 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Anna nata a Napoli il 20/02/1959 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Salvatore nato a Napoli il 12/08/1971 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Elisabetta nata a Cercola il 29/06/1971 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Luigi nato a napoli il 11/08/1957 per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ----- Immacolata nata a Napoli il 04/12/1962 per i diritti di 1/8 di piena proprietà.
- Originariamente, il bene immobile è risultato di proprietà dei signori ----- Francesco nato a Napoli il 13/12/1958, ----- Lucia nata a Seregno il 05/06/1964, ----- Gennaro nato a Napoli il 06/10/1961, ----- Anna nata a Napoli il 20/02/1959, ----- Salvatore nato a Napoli il 12/08/1971, ----- Elisabetta nata a Cercola il



29/06/1971, ----- Luigi nato a napoli il 11/08/1957 e ----- Immacolata nata a Napoli il 04/12/1962, ciascuno per i diritti di 1/8 di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di **atto notarile pubblico di Compravendita, inter vivos, a rogito Dott.ssa -----, Notaio in Napoli, del 14/11/2002 rep.131760** (ALLEGATO XV), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 03/12/2002 al n. 38108 di formalità. Per quanto sopra esposto risulta, quindi, che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati. Il bene pignorato risulta in comproprietà tra gli esecutati in pari quota ciascuno, in perfetta corrispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento. Inoltre, i debitori esecutati acquistarono il bene oggetto di pignoramento in comunione legale dei beni anche se successivamente all'atto d'acquisto, con Procedimento Giudiziale di R.G. 533/2020 del Tribunale di Napoli Nord, in data 28/03/2023 è stata pronunciata la separazione legale dei beni tra i coniugi debitori esecutati (ALLEGATO XVI).
Infine, 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 e Provincia.

5. QUESITO N.5: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il bene immobile oggetto di pignoramento ricade nella Zona B del P.R.G. vigente del Comune di Casandrino, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.346 del 24/04/2006 e pubblicato sul BURC n.22 del 15/05/2006 insieme alle N.T.A. Inoltre, il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, ha inoltrato tramite PEC del 19/02/2025 al settore edilizia privata ed urbanistica del Comune di Casandrino (NA), protocollata con il N° 2623 del 19-02-2025, una richiesta (ALLEGATO XVII) 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 infine eventuale presenza di vincoli e/o prescrizioni urbanistiche.*

Dopo vari accessi presso l'ufficio urbanistica del Comune di Casandrino, in data 07/03/2025 il sottoscritto Esperto è riuscito a reperire, l'unica documentazione presente:

- CONCESSIONE N.189 /78 (ALLEGATO XVIII), relativa alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili di un fabbricato per abitazioni sull'ex prolungamento di Via Praus, oggi Viale Don Domenico D'Angelo in CASANDRINO, timbrata dal Comune il 09/03/1978 e dal Sindaco dott. -----il 06/04/1978 per un edificio di 4 piani fuori terra (T-1-2-3).

Infine, dalla data di accatastamento dell'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva, **28/11/1979**, si evince che l'immobile in questione è stato realizzato tra il 09/03/1978 ed il 28/11/1979.



5.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA



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

- L'appartamento sito al piano primo è stato realizzato in virtù della C.E. n.189 del 06.04.1978, rilasciata dal Comune di Casandrino (NA) e non sono risultate presenti pratiche edilizie successive a quella appena descritta che riguardino l'unità abitativa oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Nord

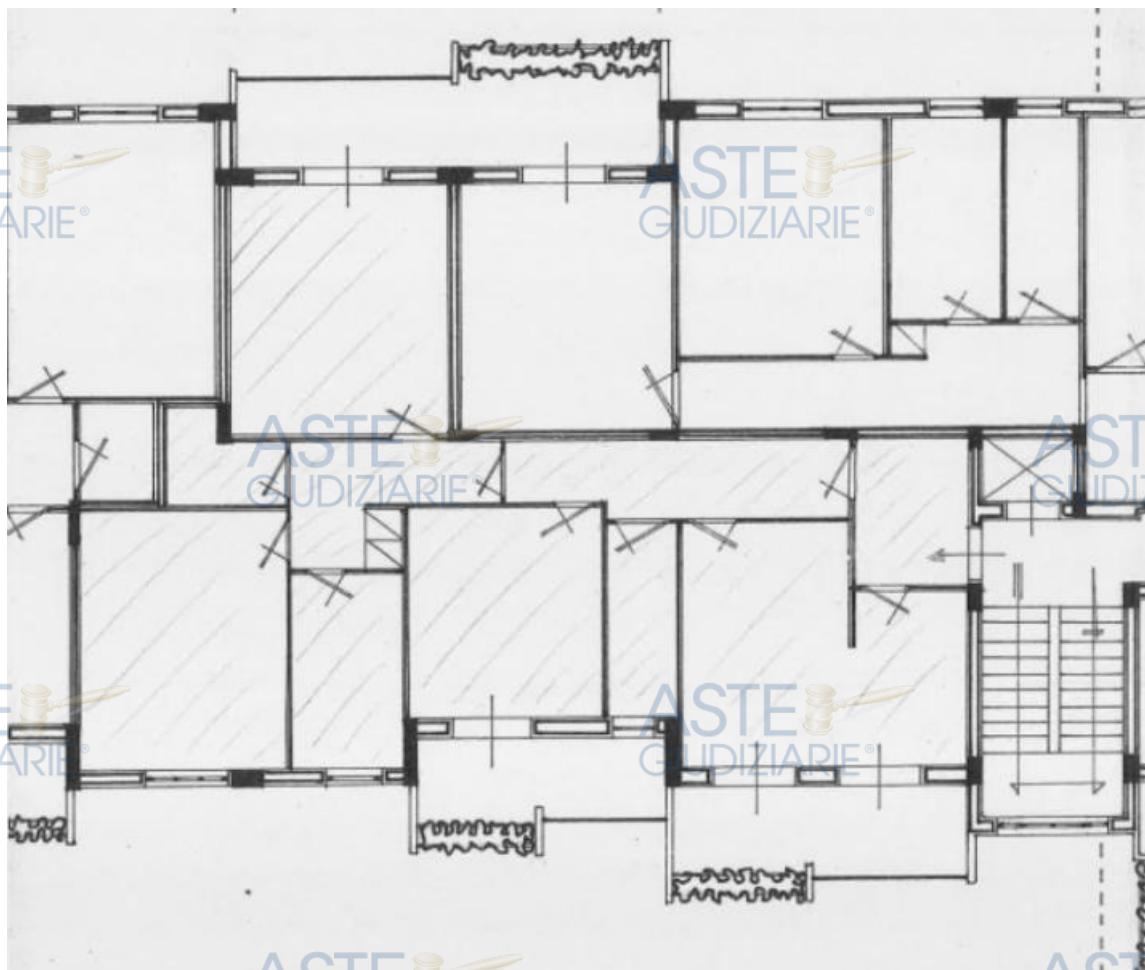


GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. N.189 del 1978

Dalla campitura presente nel grafico sopra riportato, allegato alla C.E. N.189 del 1978 (ALLEGATO XVIII), si evincono delle difformità rispetto allo stato reale dei fatti e rispetto alla planimetria catastale. Tali difformità risultano a tutt'oggi sanabili rispetto al D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. T.U. dell'Edilizia.



5.2 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO – EVENTUALE SANABILITÀ

La C.E. n.189 del 09/03/1978, rilasciata dal Sindaco del Comune di Casandrino (NA) il 06/04/1978, con tutti i suoi allegati grafici e descrittivi, rispecchia perfettamente la volumetria dell'immobile pignorato fatta eccezione dello stato dell'arte planimetrico e prospettico visionato dal sottoscritto.

È bene prima precisare che tra il grafico planimetrico allegato alla Concessione Edilizia e la planimetria catastale presente al Catasto Urbano Fabbricati dell'Agenzia del Territorio vi è un'unica differenza, cioè quella riguardante un bagno in più, posto ad Est della cucina con annessa tramezzatura, presente in concessione ma assente nella planimetria catastale.

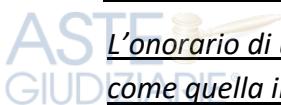
Le difformità edilizio / urbanistiche rispetto allo stato reale di fatto dell'immobile sono, quindi, le seguenti:

- a) presenza di due verande sul balcone Sud;
- b) chiusura di un vano finestra sul lato Sud;
- c) demolizioni di tramezzature tra soggiorno e cucina, subito dopo l'ingresso (eliminazione del disimpegno iniziale);
- d) diversa configurazione della Camera posta a Sud/Ovest e del Bagno;
- e) eliminazione del bagnetto centrale tra Soggiorno e Cucina;
- f) separazione del balcone Nord con il balcone dell'altra u.i.u. posto ad Est e di subalterno differente;
- g) i due balconcini affiancati, prospicienti il cortile interno, sono comunicanti.

Tutto quanto specificato è frutto del confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali attualmente presenti al Catasto Fabbricati (ALLEGATO XIII), le Visure Catastali degli stessi (ALLEGATO XIV) ed i Grafici allegati alla C.E. n.189 del 1978 (ALLEGATO XVIII) rilasciata dal Comune di Casandrino (NA).

L'immobile in questione, dato il momento di accatastamento del 28/11/1979 e la data di registrazione del Condominio 14/12/1979, si evince che l'immobile in questione è stato realizzato tra il 1978 ed il 1979. Quindi, l'immobile pignorato si trovava nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985, cioè avrebbe potuto beneficiare della sanatoria di cui alle disposizioni degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate).

A tutt'oggi il bene immobile risulta commerciabile per la L. n.47/85, ma viste le piccole difformità tra lo stato di fatto dell'immobile, la planimetria catastale attualmente presente al Catasto Urbano Fabbricati ed i Grafici allegati alla C.E. 189/78, prima di un atto di trasferimento, dovrà essere depositata una SCIA in Sanatoria (sussistono i presupposti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.) per la conformità urbanistica dello stesso, presso l'ufficio tecnico del Comune di Casandrino (NA). Infine, dovranno essere smontate le due piccole verande realizzate senza titolo. Per l'art.37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. gli interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata di inizio Attività comportano la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 1.032,00.



L'onorario di un Tecnico abilitato per la preparazione e la presentazione di una SCIA in Sanatoria come quella in esame è stimato in € 2'000,00 oltre iva e cassa come per legge.

Per l'Allegato A al PUC comunale vigente, per la presentazione di una SCIA in sanatoria per unità di Volume < 500 mc, bisognerà versare tasse per € 300 per i Diritti di Istruttoria (ALLEGATO XIX). Mentre, per il successivo aggiornamento catastale l'onorario di un Tecnico abilitato per la presentazione della pratica Docfa al Catasto è stimato in € 400,00 oltre iva e cassa come per legge.

Le tasse vigenti per un Docfa catastale relativo ad un aggiornamento/variazione per diversa distribuzione degli spazi interni sono pari ad € 70,00.

5.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ

Dallo studio della documentazione e dall'esame delle informazioni rinvenute presso il Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Casandrino (NA), il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta sprovvisto di "certificato di agibilità o abitabilità".

5.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il giorno 01/04/2025 a mezzo PEC (ALLEGATO XX) il sottoscritto sollecitava l'Ufficio Urbanistica del Comune di Casandrino per il rilascio del Certificato aggiornato di Destinazione Urbanistica dell'unità di Foglio 1, Particella 140, Sub 20 e successivamente in data 16/04/2025 il Comune emetteva il Certificato n.20/2025 richiesto, col protocollo comunale n.9997/R/2025 (cfr. CDU ALLEGATO XXI). In tale Certificato di Destinazione Urbanistica è emerso che l'unità immobiliare in questione ricade nella **Zona B – “Ristrutturazione e riqualificazione urbanistica ed edilizia con limitati interventi di completamento”** del P.R.G. vigente del Comune di Casandrino, all'interno del **Perimetro del Centro Abitato**, nell'area residenziale. L'indice di fabbricabilità della Zona B è pari a 2 mc/mq, come indicato negli allegati al CDU.



6. QUESITO N.6: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI.



Come risulta dal verbale di accesso (ALLEGATO II), effettuato presso i luoghi di causa della presente procedura di pignoramento, lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha appurato che, come dichiarato anche dalla Debitrice Esecutata Sig.ra ----- nel corso dell'accesso e verbalizzato dal Custode Giudiziario Avv. -----, l'appartamento posto al piano primo risulta occupato e condotto dalla stessa Sig.ra -----, come da accordi privati presi con il suo ex coniuge, parimenti Esecutato, Sig. -----. L'immobile, quindi, non risulta libero ma occupato.





7. QUESITO N.7: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

Lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha verificato l'assenza di vincoli giuridici, previa approfondita valutazione sia della certificazione notarile redatta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., acquisita tramite portale telematico, sia dalla valutazione delle ispezioni catastali e ipotecarie. Infatti, non sono risultati presenti altri oneri e vincoli sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento e come per l'articolo 561 del Codice di procedura civile il conservatore dei registri immobiliari, ha fatto menzione negativa nella nota di trascrizione del Pignoramento in oggetto.

Per la precisione, **a tutto il 13/05/2024 (ALLEGATO XXII) il bene in oggetto è risultato libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle formalità oggetto della presente:**

- **Ipoteca volontaria n. 27912 del 06/10/2006 a favore di: ----- S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano -----) e contro: -----nato a Napoli il 11/07/1976, -----nata a Napoli il 13/07/1977; per Euro 450.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito -----, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, in data 28/09/2006 rep.223234/20837.**
- **Pignoramento Immobiliare n. 18523 del 10/05/2024 a favore di: ----- S.R.L. con sede in -----, (richiedente: AVV. VINCENZO ----- VIA PEZZELLA N. 24 S. MARIA C.V. (CE)) e contro: -----nato a Napoli il 11/07/1976, -----nata a Napoli il 13/07/1977, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Napoli Nord di Aversa, in data 18/04/2024 rep.3512/2024.**

▪ Si rammenta che i debitori esecutati acquistarono l'immobile oggetto di pignoramento il 28/09/2006 in comunione legale dei beni ma successivamente all'atto d'acquisto, con Procedimento Giudiziale di R.G. 533/2020 del Tribunale di Napoli Nord, in data 28/03/2023 è stata pronunciata la separazione legale dei beni tra i coniugi debitori esecutati. Nel procedimento medesimo è stata successivamente emanata la Sentenza n.1438 del 04/04/2023 dal Giudice relatore ----- Giuseppe (ALLEGATO XXIII), di parte Ricorrente Sig. ----- e parte Resistente Sig.ra -----. In tale sentenza il Tribunale provvedeva ad assegnare la casa coniugale di Viale Don Domenico D'Angelo n.19-37 (Scala A Interno 3 Piano 1) in Casandrino (NA) alla parte Ricorrente Sig. -----.

• Al Comune di Casandrino **non sono risultati presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici** (cfr. CDU ALLEGATO XXI).

➤ È stata verificata l'**esistenza di un condominio costituito con un regolamento condominiale** come già descritto precedentemente, Trascritto il 13/12/1979 ai nn. 27674/24219 e Registrato il 14/12/1979 con il N.12769 dal Notaio ----- di Napoli (ALLEGATO IX);

❖ Dalle ispezioni ipo/catastali **non sono risultati presenti atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari (ALLEGATO XXII).

In particolare, sintetizzando:



SEZ. A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.



Si segnala:

- 1) Nessuna Domanda giudiziale;
- 2) Nessun Atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura;
- 3) Provvedimento di assegnazione della casa coniugale al Sig. -----;
- 4) Nessun altro peso o limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), ma sono stati rinvenuti oneri di natura condominiale (per debiti complessivi pari a € 7'234,1 oltre consuntivi di alcune annualità ad oggi non ancora approvate);
- 5) Nessun Provvedimento di imposizione di vincoli storico-artistici e/o di altro tipo, come da CDU.

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

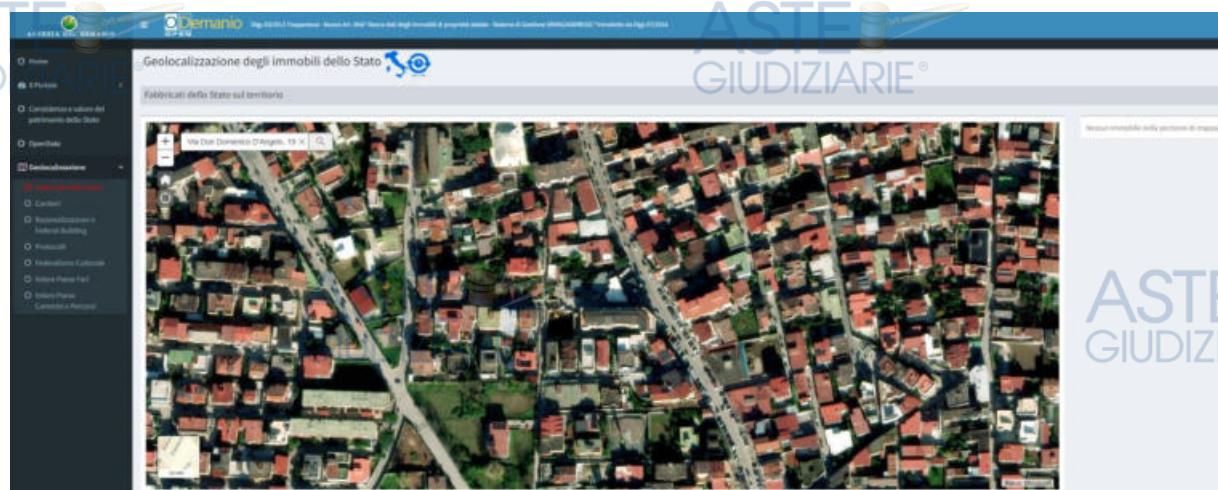
Si segnala:

- 1) Nessuna Iscrizione ipotecaria cancellata;
- 2) Nessun Pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.) cancellate;
- 3) Nessuna Diffidanza urbanistico-edilizia cancellata (essendo però presenti delle diffidanze urbanistico-edilizie sanabili, il costo per la regolarizzazione delle stesse è stato indicato e determinato in risposta al quesito n.5 e lo stesso <<cfr. parag.5.2>> è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. Questo poiché nessuno ha provveduto alla regolarizzazione delle diffidanze riscontrate nel corso della presente procedura);
- 4) Nessuna Diffidanza Catastale cancellata (essendo però presenti delle diffidanze catastali sanabili, il costo per la regolarizzazione delle stesse è stato indicato e determinato in risposta al quesito n.3 e lo stesso costo, <<dettagliato nel parag.5.2>>, è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. Questo poiché nessuno ha provveduto alla regolarizzazione delle diffidanze riscontrate nel corso della presente procedura).

8. QUESITO N.8: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il sottoscritto CTU 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Recepimento della perenne di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. QUESITO N. 9: 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 Casandrino (NA), il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha verificato l'inesistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sui beni pignorati (alcun censo, livello o uso civico - cfr. CDU).

10. QUESITO N. 10: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

È stato appurato un debito condominiale a carico degli esecutati Sig.ra ----- e Sig. ----- (Proprietà detta n.34 del Parco D'Angelo), così come comunicato a mezzo PEC dall'Amministratore di Condominio dott. Antimo Orlando (cfr. ALLEGATO VIII), per l'unità abitativa A.3.

La posizione debitoria degli esecutati Sig.ra ----- e Sig. ----- comunicata dall'Amministratore di Condominiale è risultata la seguente:

- **consuntivo 2022: € 1'790,97 (regolarmente approvato);**
- **quota ordinaria 2023: € 396,63 + € 120,00 (per posto auto) = € 516,63 oltre consuntivo non ancora approvato;**
- **quota ordinaria 2024: € 396,63 + € 120,00 (per posto auto) = € 516,63 oltre consuntivo non ancora approvato;**
- **quota lavori straordinari lastrici + terrazzi: € 4'409,87 (regolarmente approvato).**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le spese ordinarie di gestione condominiale dell'unità abitativa in esame, oggetto della presente procedura, sono le seguenti: € 396,63 (quota) + € 120,00 (posto auto) = € 516,63/annui.

Infine, non sono stati rinvenuti altri eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, oltre a quello presente.

ASTE
GIUDIZIARIE®



11. QUESITO N.11: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

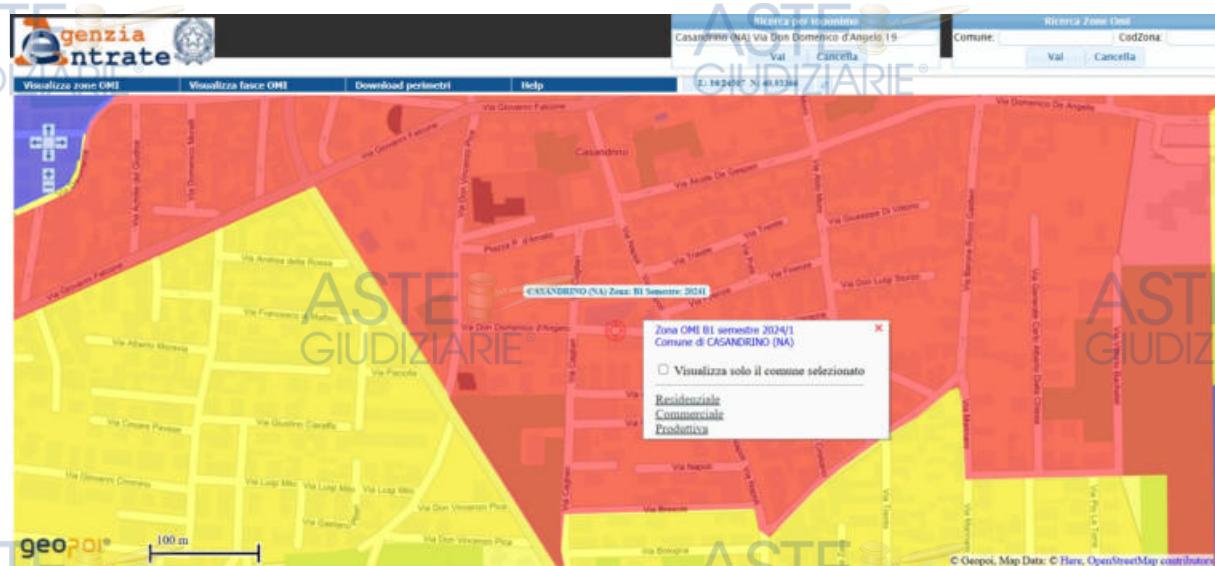
Al fine di ricercare il valore di mercato degli immobili in oggetto è risultata necessaria la conduzione di un'analisi del mercato immobiliare locale finalizzata alla valutazione delle potenzialità economiche/commerciali dei beni. Inoltre, è risultato necessario anche il reperimento di contratti ufficiali 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 XXIV), mentre per la ricerca di atti ufficiali di compravendita il sottoscritto Esperto ha provveduto a contattare direttamente i Notai di zona. 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 esplicite tutte le indagini di mercato effettuate in base al sito di interesse ed in base alla tipologia di immobili che il mercato locale proponeva, con riferimento però agli appartamenti simili a quello in oggetto, cioè relativamente ad abitazioni con destinazione residenziale che ricadono pressoché nella fascia OMI in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa. 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 Offerte stesse risultavano o meno allineate tra loro, anche per tener conto dell'incontro finale tra Domanda ed Offerta, al fine di ricavare il prezzo finale che rappresenta nella sostanza il vero Valore attuale di Mercato.



11.1 AMBITO OMI DEL LOTTO – “UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO”

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in Casandrino 80025 (NA) al Viale Don Domenico D'Angelo n.19, ricadono all'interno della "Zona OMI Centrale B1" detta Fascia OMI: B1 CENTRO / Via Campofreda / Via Piave / Corso Carlo Alberto / Via Aldo Moro, di Microzona 1, il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 2° semestre 2024 relativo alle abitazioni di tipo CIVILE a destinazione residenziale, in normale stato conservativo, oscilla tra i 850,00 e i 1'300,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 2,80 ed i 4,30 €/mq lordo.





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1300	L	2,8	4,3	L
Abitazioni economiche	Normale	570	880	L	1,9	2,9	L
Box	Normale	520	790	L	2,2	3,3	L



11.2 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 potevano 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, Market Approach), sia un procedimento indiretto (utilizzando l'approccio finanziario basato sulla capitalizzazione del reddito, Income Approach).

- **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



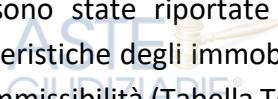
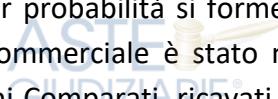
della comparazione per la determinazione del valore economico ricercato) l'immobile in Oggetto, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, è stato confrontato con un campione omogeneo (o reso tale mediante le operazioni di allineamento) costituito da beni Comparati, dei 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 sottoindicate 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 linda/netta;*
- *livello di piano;*
- *orientamento dell'affaccio prevalente;*
- *stato manutentivo ed impiantistico 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 il bene Oggetto di stima. Questo perché non è stato ovviamente possibile individuare dei beni comparabili perfettamente identici a quello 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 CASANDRINO (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.;
 - c) calcolo dello scostamento (in valore assoluto) 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, basato sui Valori OMI, 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).



11.3 STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Al fine di giungere ad una stima quanto più congrua possibile del valore attuale di mercato relativo all'unità abitativa costituente l'appartamento al piano primo oggetto del presente pignoramento, posto nel Comune di Casandrino (NA) al Viale Don Domenico D'Angelo n.19 – Lotto I, lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un'analisi M.C.A. su ogni immobile, partendo dalla Tabella Immobili ricercata attraverso Agenzie Immobiliari specifiche (ALLEGATO XXIV), richiamate all'interno della stessa. La consistenza degli immobili trovati sul mercato è stata resa equivalente in modo da comparare separatamente quelle Lorde e quella Nette con la diversa consistenza dell'immobile oggetto di stima.

Sono state, poi successivamente, allegate tutte le tabelle di calcolo della menzionata analisi M.C.A.:



ID VALORI	CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
	APPARTAMENTO IN CASANDRINO (NA)		Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx
DATI GENERALI	FONTE DATI		Offerta / Vendita	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	-
			Agenzia / Notaio	TECNOCASA	La Casa Ideale Agenzia Immobiliare	TECNOCASA	TECNOCASA	TECNOCASA	TECNOCASA	TECNOCASA	TECNOCASA	TECNOCASA	Immobiliare .it	REMAX
	Ubicazione Immobile	Via	Testo	Via Palermo	Via Camillo Benso	Via G. Di Vittorio	Via G. Falcone	Via Mario Camissa	Via Don Vincenzo Pica	Via G. Falcone	Via Piave	Via Aldo Moro	Viale Don Domenico D'Angelo 19	
	Consistenza	Superficie Netta calpestabile	mq	66	72	62	95	120	128	150	110	90	180	107,5
		Superficie Lorda equivalente	mq	73	80	70	105	132	135	215	120	95	200	118,2
	Valore	PREZZO	€	49.000	95.000	55.000	85.000	169.000	140.000	230.000	185.000	109.000	127.000	Y [€]
		Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	46.550	90.250	52.250	80.750	160.550	133.000	218.500	175.750	103.550	120.650	X €
		Prezzo netto unitario	€/mq	705	1.253	843	850	1.338	1.039	1.457	1.598	1.151	670	Z' [€/mq]
	Zona OMII II semestre 2024	Prezzo Lordo unitario	€/mq	638	1.128	746	769	1.216	985	1.016	1.465	1.090	603	Z' [€/mq]
		Fascia (per Attindibilità)	Sigla	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1
		min Lordo	€/mq	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
		Max Lordo	€/mq	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata - Normale - Ricercata	Testo	R	R	R	R	R	N	R	R	N	R	R
	Stato di Conservazione	Scadente - Mediocre - Normale - Ottimo	Testo	N	N	M	N	N	N	N	N	O	N	N
	Vicinanza ad X	Vicina - Media - Lontana	Testo	V	V	V	V	V	M	M	V	L	V	-
Unità Immobiliare	Balconi	Grandi o Piccoli o Assenti	Testo	A	G	P	G	G	P	G	G	P	P	G
	Livello del Piano S1-PT-P1-P2-P3-P4			N°	PT	P2	PT	P1	P1	PT	PT	P1	PT	PT
	Ascensore	SI / NO	Testo	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	S	B	S	B	B	M	M	B	M	M	B
	Posto Auto o Box/Garage	ASente o PostoAuto o BoxGarage	Testo	AS	PA	AS	AS	PA	BG	BG	PA	BG	PA	PA
	Cortile	SI / NO	Testo	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Epoca costruttiva	Nel decennio	Testo	ANNI 60	ANNI 80	ANNI 60	ANNI 70	ANNI 60	ANNI 80	ANNI 80	ANNI 70	ANNI 70	ANNI 70	ANNI 80
	Vani		N°	4	5	4	5	7	7	8	6	5	6	6
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	S	B	S	O	B	B	B	O	M	B	B
	Terrazze / Accessori indiretti esclusivi	SI / NO	Testo	NO	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO
Stato di manutenzione degli impianti	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	M	B	M	B	B	B	B	M	B	B	B
	In Condominio	SI / NO	Testo	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI
	Stato di manutenzione degli impianti	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	N	N	M	M	N	N	N	N	N	M	N
Stato Edilizio Manutentivo	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	N	B	N	N	M	N	B	N	N	M	N	B

Tabella Immobili

	CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
	Denominazione	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx	
DATI	Ubicazione	Via	Testo	Via Palermo	Via Camillo Benso	Via G. Di Vittorio	Via G. Di Falcone	Via Mario Cammisa	Via Don Vincenzo Pica	Via G. Falcone	Via Piave	Via Aldo Moro	Viale Don Domenico D'Angelo 19	
	Consistenza	Superficie Lorda equivalente	mq	73	80	70	105	132	135	215	120	95	200	118,2
	Valore	Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	46.550	90.250	52.250	80.750	160.550	133.000	218.500	175.750	103.550	120.650	Y [€]
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	638	1.128	746	769	1.216	985	1.016	1.465	1.090	603	Z [€/mq]
Zona OMII (II semestre 2024)	Fascia (per Attendibilità)	Sigla	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1
	min Lordo	€/mq	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
	Max Lordo	€/mq	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300
	Valore medio OMII Lordo	€/mq	1075	1075	1075	1075	1075	1075	1075	1075	1075	1075	1075	1075
Ki	VOMI med X / VOMI med Comparati	€/mq	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1
TEST DI ATTENDIBILITÀ	Prezzo unitario corretto	$P'_{ci} = K_i \times p_{ci}$	€/mq	638	1128	746	769	1216	985	1016	1465	1090	603	Z [€/mq]
	TEST	Vx OMII min	€/mq											850,000
		Vx OMII Max	€/mq											1300,000
		Scostamento Inf. OMII medio X - V OMII min	€/mq											225,000
		Scostamento Sup. V OMII Max - V OMII medio X	€/mq											225,000
	A	VOMI min - Scost. Inf.	€/mq											625,000
	B	VOMI Max + Scost. Sup.	€/mq											1525,000
	Dato ammissibile [Si / No]	Range [A ; B]	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
	VALORE AMMISSIBILE	Prezzo Corretto	€	46.550	90.250	52.250	80.750	160.550	133.000	218.500	175.750	103.550	-	
	VALORE UNITARIO AMMISSIBILE	Prezzo netto unitario Corretto Ammissibile	€/mq	637,7	1.128,1	746,4	769,0	1.216,3	985,2	1.016,3	1.464,6	1.090,0	-	

Tabella Test di Ammissibilità dei Comparati

Ambito	CARATTERISTICHE		Unità di misura / PUNTEGGIO	PUNTEGGIO E QUANTITÀ DEGLI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
		Denominazione		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Appartamento	Consistenza	Superficie Lorda equivalente	mq	73	80	70	105	132	135	215	120	95	200	118,2
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0											
		Normale	1	2	2	2	2	2	1	2	2	1	2	2
		Ricercata	2											
	Conservazione e Stato Manutentivo	Scadente	0											
		Medioocre	1	2	2	1	2	2	2	2	2	3	2	2
		Normale	2											
		Ottimo	3											
	Balconi	Assenti	0											
		Piccoli	0,5	0	1	0,5	1	1	0,5	1	1	0,5	0,5	1
		Grandi	1											
Unità immobiliare	Ascensore	SI / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Livello del Piano	S1	0											
		PT / PR	1											
		P1	3	1	2	1	3	3	1	1	3	1	1	3
		P2	2											
		P3 / P4	1											
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	0											
		Medioocre	1	0	2	0	2	2	1	1	2	1	1	2
		Buona	2											
		Ottima	3											
	Stato Edilizio Manutentivo	Scadente e da ristrutturare	0											
		Medioocre	1											
		Normale	1,5	1,5	2	1,5	1	1,5	2	1,5	1,5	1	1	2
		Buono	2											
		Ottimo di lusso	3											
	Box e Posto Auto	Assenti	0											
		Posto Auto	1	0	1	0	0	1	2	2	2	1	2	1
		Box o Garage	2											
	Cortile e Spazi comuni	SI / NO	1 / 0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente	0											
		Medioocre	1	0	2	0	3	2	2	2	3	1	2	2
		Buono	2											
		Ottimo	3											
	Terrazze esclusive	SI / NO	1 / 0	0	0	0	1	1	0	1	1	0	1	0
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente	0											
		Medioocre	1	1	2	1	2	2	2	2	2	1	2	2
		Buona	2											
		Ottima	3											
	Stato di manutenzione degli impianti	Scadente	0											
		Medioocre	1											
		Normale	1,5	1,5	1,5	1	1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1	1,5
		Buono	2											
		Ottimo di pregio	3											
	Condominio	SI / NO	0 / 1	1	1	1	1	0	0	0	1	0	0	0

Tabella dati e punteggi

CARATTERISTICHE			Unità di misura risultato	K i	PM - Prezzo Marginale degli immobili comparati									
AMBITO	Denominazione	Simbologia			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	K ₀ x P _c i	€	0,06	2793,0	5415,0	3135,0	4845,0	9633,0	7980,0	13110,0	10545,0	6213,0	-
	Conservazione e Stato Manutentivo	K ₁ x Sup.Oggetto L	€	400	47280,0	47280,0	47280,0	47280,0	47280,0	47280,0	47280,0	47280,0	47280,0	-
Unità immobiliare	Terrazze e/o balconate	K ₂ x P _c i	€	0,02	931,0	1805,0	1045,0	1615,0	3211,0	2660,0	4370,0	3515,0	2071,0	-
	Consistenza	K ₃ x P _m in	€/mq	1	637,7	637,7	637,7	637,7	637,7	637,7	637,7	637,7	637,7	-
	Livello del Piano	K ₄ x P _c i	€	0,03	1396,5	2707,5	1567,5	2422,5	4816,5	3990,0	6555,0	5272,5	3106,5	-
	Panoramicità e Localizzazione / Qualità dell'affaccio	K ₅ x P _c i	€	0,04	1862,0	3610,0	2090,0	3230,0	6422,0	5320,0	8740,0	7030,0	4142,0	-
	Stato Edificio Manutentivo	K ₆ x Sup.Oggetto N	€	600	70920,0	70920,0	70920,0	70920,0	70920,0	70920,0	70920,0	70920,0	70920,0	-
	Box/Posto Auto / Spazi esclusivi	K ₇ x P _c i	€	0,06	2793,0	5415,0	3135,0	4845,0	9633,0	7980,0	13110,0	10545,0	6213,0	-
	Cortile e Spazi comuni	K ₈ x P _c i	€	0,03	1396,5	2707,5	1567,5	2422,5	4816,5	3990,0	6555,0	5272,5	3106,5	-
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	K ₉ x P _c i	€	0,05	2327,5	4512,5	2612,5	4037,5	8027,5	6650,0	10925,0	8787,5	5177,5	-
	Ariosità e salubrità degli spazi	K ₁₀ x P _c i	€	0,04	1862,0	3610,0	2090,0	3230,0	6422,0	5320,0	8740,0	7030,0	4142,0	-
	Stato di manutenzione degli impianti	K ₁₁ x Sup.Oggetto N	€	500	59100,0	59100,0	59100,0	59100,0	59100,0	59100,0	59100,0	59100,0	59100,0	-

Note		u.m. K i
K ₀ x P _c	K0 = media % come peso sul totale	6% %
K ₁ x Sup.Oggetto L	K1 = costo medio lordo per la ristrutturazione/manutenzione delle parti comuni di un edificio	400 €/mq
K ₂ x P _c	K2 = media % come peso sul totale	2% %
K ₃ x P _m in	K3 = 1	1 -
K ₄ x P _c	K4 = media % come peso sul totale	3% %
K ₅ x P _c	K5 = media % come peso sul totale	4% %
K ₆ x Sup.Oggetto N	K6 = costo medio netto per la ristrutturazione/manutenzione di un appartamento	600 €/mq
K ₇ x P _c	K7 = media % come peso sul totale	6% %
K ₈ x P _c	K8 = media % come peso sul totale	3% %
K ₉ x P _c	K9 = media % come peso sul totale	5% %
K ₁₀ x P _c	K10 = media % come peso sul totale	4% %
K ₁₁ x Sup.Oggetto N	K11 = costo medio netto per il rifacimento o la manutenzione degli impianti	500 €/mq

Tabella dei Prezzi Marginali



AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	-	Vale Don Domenico D'Angelo 19
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7980,0	0,0	0,0	6213,0	-	
	Conservazione e Stato Manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,0	0,0	47280,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-47280,0	-	
Unità immobiliare	Terrazze esclusive	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-	Vale Don Domenico D'Angelo 19
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,0	0,0	0,0	-1615,0	-3211,0	0,0	-4370,0	-3515,0	0,0	-	
	Consistenze	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	mq	45,2	38,2	48,2	13,2	-13,8	-16,8	-96,8	-1,8	23,2	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	28822,7	24359,0	30735,8	8417,3	-8799,9	-10712,9	-61726,6	-1147,8	14794,0	-	
	Livello del Piano	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	2,0	1,0	2,0	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0	2,0	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	2793,0	2707,5	3135,0	0,0	0,0	7980,0	13110,0	0,0	6213,0	-	
	PANDORAMICITA' Qualità dell'affaccio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	2,0	0,0	2,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	1,0	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	3724,0	0,0	4180,0	0,0	0,0	5320,0	8740,0	0,0	4142,0	-	
	Stato Edilizio Manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	0,5	0,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,0	0,5	0,5	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	35460,0	0,0	35460,0	35460,0	70920,0	35460,0	0,0	35460,0	35460,0	-	
	Stato di manutenzione degli Impianti	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	0,0	0,0	29550,0	29550,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
	Box / Posto Auto	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	1,0	0,0	1,0	1,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,0	0,0	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	2793,0	0,0	3135,0	4845,0	0,0	-7980,0	-13110,0	-10545,0	0,0	-	
	Cortile e Spazi comuni	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	1396,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	2,0	0,0	2,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	1,0	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	4655,0	0,0	5225,0	-4037,5	0,0	0,0	0,0	-8787,5	5177,5	-	
	Ariosità e salubrità degli spazi	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - Ci$	n	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	-	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	1862,0	0,0	2090,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4142,0	-	
SINTESI VALUTATIVA	$\Sigma \Delta P_i$	sommatoria delle correzioni del prezzo	€	81.506,2	27.066,5	160.790,8	72.619,8	58.909,1	38.047,1	-57.356,6	11.464,7	28.861,5	-	PREZZO MEDIO UNITARIO LORDO ammesso
	Pc	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	46.550,0	90.250,0	52.250,0	80.750,0	160.550,0	133.000,0	218.500,0	175.750,0	103.550,0	-	
	$P'c = P_c + \Sigma \Delta P_i$	PREZZO CORRETTO FINALE	€/mq	128.056,2	117.316,5	213.040,8	153.369,8	219.459,1	171.047,1	161.143,4	187.214,7	132.411,5	-	
	$p'c = P'c / S. o.$	prezzo unitario lordo corretto finale	€/mq	1.083,4	992,5	1.802,4	1.297,5	1.856,7	1.447,1	1.363,3	1.583,9	1.120,2	-	
	$\Delta \%$	scozzamento percentuale	%	-28,7%	-40,5%	22,7%	-7,4%	24,9%	3,7%	-2,3%	12,0%	-24,4%	-	
	ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ' +/- 15%													
TESTO														Xx
PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (scartando i NO)														
valore assoluto medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto														1.423,0
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo														168.193,8
valore finale unitario netto e corretto														1.564,6

Note

ΔK	Differenza dei punteggi o delle quantità rispetto al caso in Oggetto
S	Valore o Punteggio del caso in Oggetto
Ci	Valore o Punteggio del Comparato i
ΔP	Correzione del prezzo
PM	Prezzo Marginale

Tabella di Valutazione

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte e del procedimento adottato nella presente perizia di stima ed alla fine delle valutazioni matematiche è stato individuato, per l'immobile in parola e con riferimento temporale al 2° semestre del 2024, un valore unitario di mercato pari a 1'423,00 €/mq lordo. Quindi, in base alla consistenza in oggetto si è determinato, con il metodo diretto, il valore complessivo del bene immobiliare oggetto di pignoramento ed è risultato pari ad: **€ 168'193,80 (diciasi euro centosessantottomilacentonovantatre/80).**

11.4 STIMA INDIRETTA INCOME APPROACH DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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 OMI relativi ad immobili simili a quello oggetto di stima è stato impiegato il metodo della capitalizzazione del reddito. Partendo dalla Superficie commerciale Lorda omogeneizzata dell'immobile oggetto di stima è stato possibile ricavare il Valore OMI medio dello stesso ed il Reddito annuo da fitto OMI medio.



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 sforare 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 pignorato

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 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 (A_i) e detrazioni (D_i) e la sommatoria delle stesse è stata contenuta all'interno di un semi-intervallo e cioè tra gli estremi della fascia di oscillazione.

$$\begin{aligned} \text{Max} \sum A_i &= GRM_{\max} - GRM_{\text{medio}} & = + \frac{GRM_{\max} - GRM_{\min}}{2} \\ \text{Max} \sum D_i &= GRM_{\min} - GRM_{\text{medio}} & = - \frac{GRM_{\max} - GRM_{\min}}{2} \end{aligned}$$



STIMA CON IL METODO INDIRETTO		input	mq equivalenti
CARATTERISTICA	valore u.m.		
Superficie netta calpestabile immobile	107,50 mq	Calpestabile, coperta e abitabile.	
Superficie Lorda immobile	118,20 mq	Secondo il D.P.R. n.138/98 e ss.mm.ii.	-> 0
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00 mq	di questa serve il 50% utile coperta con $h > 1,50$ m	-> 0
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00 mq	di questa serve il 50% lorda coperta con $h > 1,50$ m	-> 0
Superfici nette pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	0,00 mq	di questa serve il 25% lorda coperta con $h > 1,50$ m	-> 0
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	0,00 mq	di questa serve il 25% lorda coperta con $h > 1,50$ m	-> 0
Superfici SCOPERTE pertinenziali esclusive	0,00 mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecc., il 2%	-> 0
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	21,70 mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecc., il 10%	-> 6,51
Superfici di Balconi, Terrazzi e tetteoni non comunicanti	0,00 mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecc., il 5%	-> 0
Giardini, Box, Posti Auto e spazi secondari esclusivi non comunicanti	12,00 mq	di questa serve il 10% fino a mq netti. Per l'ecc., il 2%	-> 1,2
Superficie netta omogeneizzata	115,21 mq	■ Superficie netta equivalente	
Superficie Lorda omogeneizzata - UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98	125,91 mq	■ Superficie commerciale	
Fitto mese/mq lordo OMI Max	4,30 €/mq mese	CARATTERISTICHE OMI PER CIVILI ABITAZIONI - SEMESTRE OMI: II 2024	
Fitto mese/mq lordo OMI min	2,80 €/mq mese		
Fitto mese/mq lordo OMI medio	3,55 €/mq mese		
Valore /mq lordo OMI Max	1.300,00 €/mq		
Valore /mq lordo OMI min	850,00 €/mq		
Valore /mq lordo OMI medio	1.075,00 €/mq		
Reddito annuo da fitto OMI Max	6.496,96 €/anno		
Reddito annuo da fitto OMI Min	4.230,58 €/anno		
Reddito annuo da fitto OMI medio	5.363,77 €/anno		
Valore lordo OMI Max	163.683,00 €		
Valore lordo OMI min	107.023,50 €		
Valore lordo OMI medio	135.353,25 €		
r max (saggio Massimo)	0,0480 -		
r min (saggio minimo)	0,0313 -		
GRM Max	31,99 -		
GRM min	20,83 -		
GRM MEDIO	26,41 -		
Max Aggiunte i	5,60 -		
Max Detrazioni i	-5,60 -		

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) e la relativa influenza sul GRM.

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Oscillazione delle Aggiunte Ai (presenza / pregi ecc...)	Oscillazione delle Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	0,9	-0,9
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,8	-0,8
	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.	0,4	-0,4
	6	Età dell'edificio.	0,2	-0,2
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni e flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,7	-0,7
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti - Stato Manutentivo edilizio	0,9	-0,9
	9	Qualità degli affacci.	0,5	-0,5
	10	Rischio legato al locatario.	0,2	-0,2
	Σ		5,6	-5,6

Tabella delle influenze massime +/-



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

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 con la 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 (presenza / pregio ecc...)	Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	0,6	
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,3	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.		-0,3
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturale.		-0,2
	5	Caratteristiche architettoniche.		-0,2
	6	Età dell'edificio.		-0,1
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni. Flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,5	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti / Stato Manutentivo	0,4	
	9	Qualità degli affacci.	0,1	
	10	Rischio legato al locatario.	0,1	
		Σ	2,0	-0,8

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

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

$$\text{GRM corretto} = 26,41 + 2,0 - 0,8$$

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

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

GRM MEDIO corretto =	27,61
r_c (saggio corretto) =	0,036213921 - 3,62%
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	€ 148.113

comprensivo delle eventuali pertinenze esclusive

Stima indiretta dell'immobile pignorato

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

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

$$V = (5'363,77 \text{ €/anno}) / (0,036213921)^1 = \text{€ 148'113,37}$$

(dicasi euro centoquarantottomilacentotredici/37).

La scelta di elaborare due metodi di Stima ha permesso, al sottoscritto Esperto, di effettuare il confronto tra i due procedimenti e dal risultato ottenuto è possibile notare che i valori dei due procedimenti estimativi si discostano solo del circa 10%, a conferma di quanto calcolato.





11.5 VALORE ATTUALE DI MERCATO DEFINITIVO



Alla luce di quanto sopra esposto e dalle stime ottenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha considerato il più probabile Valore di Mercato (V.M.) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito in Casandrino (NA) al Viale Don Domenico D'Angelo n.19, al Piano Primo, Scala A, interno 3, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta.

$$V.M. = [(168'193,80 + 148'113,37) / 2] = [316'307,17 / 2] =$$

$$V.M. = 158'153,56 \text{ € (diciasi euro centocinquantottomilacentocinquantatre/56).}$$



Alla stima del più probabile Valore di Mercato (V.M.), sopra determinato, vanno applicati degli adeguamenti e delle correzioni, come descritto nei quesiti precedenti:

- CERTIFICAZIONE DI RISPONDENZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii." (importo stimato **€ 600,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.lgs. n.222 del 25/11/2016 e ss.mm.ii. (importo stimato **€ 1'200,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013 e ss.mm.ii." (importo stimato **€ 200,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- Sanzione per la Sanatoria prevista dall'art.37, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per un importo pari ad almeno **€ 1'032,00**.
- Onorario di un Tecnico abilitato per la presentazione della SCIA in Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate (importo stimato **€ 2'000,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- Diritti di Istruttoria pari a **€ 300,00** da versare per SCIA in sanatoria all'Ufficio Tecnico Urbanistica Comune di Casandrino, come da Tabella A allegata al PUC vigente.
- Onorario di un Tecnico abilitato per la presentazione del Docfa all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento Catastale relativo alla regolarizzazione della planimetria allo stato di fatto (importo stimato **€ 400,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- I tributi catastali per la presentazione di un Docfa sono regolati dal Decreto legislativo 31 ottobre 1990 n.347 e ss.mm.ii. Dal 01/01/2025, per il caso di variazione catastale in esame il tributo è pari ad **€ 70,00**.
- I debitori esecutati, infine, vantano debiti nei confronti del Condominio di appartenenza per un ammontare pari ad **€ 7'234,10, oltre consuntivi per le annualità 2023 e 2024 non ancora approvati**.



*Il totale, ad oggi, di **€ 13'036,10 oltre IVA e cassa come per Legge** va decurtato dal Valore stimato del più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.*



Valore attuale di Mercato del Lotto corretto=

$$158'153,56 \text{ €} - 13'036,10 \text{ €}$$

$$= 145'117,46 \text{ € (diciasi euro centoquarantacinquemilacentodiciasette/46).}$$





11.6 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il sottoscritto Esperto Stimatore per la determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto Unico, ritiene opportuno applicare una riduzione media del 15% del valore attuale di mercato ricavato e 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, 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 espropriaione forzata:

: € 145'117,46 – (15% di € 145'117,46) = € 123'349,84

PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 123'350,00

(diciasi euro centoventitremilatrecentocinquanta/00).



12. QUESITO N.12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Nell'atto di pignoramento del bene immobile oggetto della presente relazione di stima, in danno ai Sigg. _____ e _____, sono presenti i seguenti diritti reali, per l'intera quota di 1000/1000, relativi alla proprietà immobiliare dei debitori esecutati:

- intera proprietà per quota pari a ½ ciascuno dei debitori, entrambi esecutati, dell'appartamento per civile abitazione identificato catastalmente al Foglio: 1 - Particella: 140 - Sub: 20, nel Comune di Casandrino (NA) posto al Viale Don Domenico D'Angelo n.19 al piano primo, scala A, int.3.

Il pignoramento ha dunque ad oggetto l'immobile appena elencato in quota pari a 1000/1000 in piena proprietà di entrambi gli Esecutati, 500/1000 ciascuno.

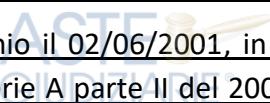
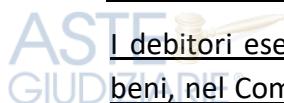


13. QUESITO N.13: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Il sottoscritto Esperto recandosi personalmente presso i Comuni di residenza dei Debitori Esecutati e presso il Comune nel quale li stessi hanno contratto matrimonio, ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica (ALLEGATO XXV) e dalle annotazioni a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio, che:

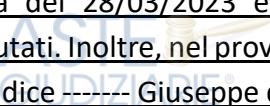
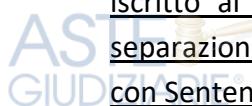
- -----nato a Napoli il 11/07/1976 con C.F.: -----, risulta residente nel Comune di Arzano (NA) alla Via Bologna n.25 bis, interno n.4.
- -----nata a Napoli il 13/07/1977 con C.F.: -----, risulta residente nel Comune di Casandrino (NA) al Viale Don Domenico D'Angelo n.2.





I debitori esecutati pur avendo contratto matrimonio il 02/06/2001, in comunione legale dei beni, nel Comune di ARZANO (NA) con Atto n.38 Serie A parte II del 2001, successivamente in data 27/01/2021 sono stati autorizzati a vivere separatamente con Decreto del Tribunale di Napoli Nord RG. 533/2020, ai sensi dell'art.191 del c.c. (ALLEGATO XXVI)

Gli ex coniugi risultano, ad oggi, in Stato Civile SEPARATI, come dalle annotazioni presenti nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio (ALLEGATO XXVI) rilasciato al sottoscritto il 21/02/2025 dall'ufficio stato civile del Comune di Arzano (NA).



Dalle Annotazioni preseti nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato il 21/02/2025 è specificato che con Procedimento Giudiziale di R.G. 533/2020 del Tribunale di Napoli Nord, iscritto al ruolo il 14/01/2020, in data successiva del 28/03/2023 è stata pronunciata la separazione legale dei beni tra i coniugi debitori esecutati. Inoltre, nel provvedimento medesimo, con Sentenza n.1438 del 2023 (ALLEGATO XXIII) il Giudice ----- Giuseppe del Tribunale di Napoli Nord ha provveduto ad assegnare la casa coniugale di Viale Don Domenico D'Angelo n.19-37 (Scala A Interno 3 Piano 1) in Casandrino (NA) alla parte Ricorrente Sig. -----.





14. QUESITO N.14: PREDISPOSIZIONE DELLO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO LOTTO Unico

(UNITÀ ABITATIVA AL PIANO PRIMO - VIALE DON DOMENICO D'ANGELO N.19 – CASANDRINO - NA):

Piena ed intera proprietà (per quota di ½ ciascuno dei due debitori esecutati) di appartamento ubicato in Casandrino (NA) al Viale Don Domenico D'Angelo n.19 (all'interno del Parco D'Angelo MY HOUSE), piano Primo, int.3, scala A (civico pedonale n.37 e civico carrabile n.19); esso ha una superficie utile interna di 107,10 mq e una superficie linda di circa 118,20 mq con un'altezza netta interna media di circa 2,90 metri ed è composto da un ampio open space d'ingresso formato da un grande soggiorno antistante ed una cucina attrezzata con angolo cottura immediatamente retrostante, un bagno dotato di tutti i servizi igienici in ottime condizioni, due camere da letto (una esposta a Nord ed una a Sud), doppio balcone ed alla fine del corridoio è presente un piccolo ripostiglio centrale; confina a Nord col Viale Don Domenico D'Angelo, ad Est con altro SUB e successivamente con Via Paolo Borsellino, a Sud con il cortile condominiale e successivamente con le particelle 766 - 767 - 958 - 70 di foglio 1, ad Ovest con altri SUB e successivamente con l'ingresso al super condominio ed alle particelle 936 - 937 - 938 di foglio 1; esso è riportato nel C.F. del Comune di CASANDRINO (NA) al Foglio 1, Particella 140, Sub 20; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 5,5 vani; vi è Concessione Edilizia C.E. n.189 del 06.04.1978, rilasciata dal Comune di Casandrino (NA), l'immobile è commerciabile ma lo stato dei luoghi non è perfettamente conforme alla Concessione richiamata (in ordine a presenza di due verande sul balcone Sud, chiusura di un vano finestra sul lato Sud, demolizioni di tramezzature tra soggiorno e cucina, diversa configurazione della Camera posta a Sud/Ovest e del Bagno adiacente, eliminazione del bagnetto centrale tra Soggiorno e Cucina, separazione del balcone Nord con il balcone dell'altra u.i.u. posto ad Est, i due balconcini affiancati a Sud sono comunicanti); può ottersi sanatoria delle predette difformità (sussistono i presupposti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.); ricade nella Zona B, del P.R.G. vigente del Comune di Casandrino approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.346 del 24/04/2006, detta di "Ristrutturazione e riqualificazione urbanistica ed edilizia con limitati interventi di completamento", all'interno del Perimetro del Centro Abitato.

PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 123'350,00

(diciasi euro centoventitremilarecentocinquanta/00).

PROSPECTO RIEPILOGATIVO FINALE CON INDICAZIONE DEL NUMERO DI LOTTO,

DIRITTO POSTO IN VENDITA, DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI E VALORE STIMATO

LOTTO 1:	UNICO
Diritto posto in vendita:	Piena Proprietà
Dati identificativi Catastali C.F. Casandrino (NA):	Foglio: 1 - Particella: 140 - Sub: 20
Valore di Mercato stimato del Lotto Unico:	€ 158'153,56
Adeguamenti e Correttivi:	- € 13'036,10 oltre IVA e cassa come per Legge
Valore attuale di Mercato del Lotto corretto:	€ 145'117,46
<u>PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda:</u>	<u>€ 123'350,00</u>



15. ELENCO ALLEGATI



- I) 1 Modulo controllo documentazione preliminare
- II) 2 Verbali d'Accesso
- III) 3 Atto di Pignoramento
- IV) 4 Trascrizione del Pignoramento
- V) 5 Atto di Compravendita
- VI) 6 Elaborati Grafici + 6 bis Elaborati Grafici versione Privacy
- VII) 7 Elaborato Fotografico Integrale + 7 bis Elaborato Fotografico versione Privacy
- VIII) 8 PEC dell'Amministratore di Condominio – DEBITI condominiali
- IX) 9 Tabelle Millesimali con l'allegato Regolamento Condominiale
- X) 10 PEC richieste al Settore Edilizia Privata del Comune di Casandrino
- XI) 11 Richiesta prot.35483 del 19/02/25 REG. Ag. Terr. Napoli di acquisizione planimetria
- XII) 12 ENTRATE | AGEUPTNA REG.54890 del 12/03/25 prot. NSD n. 35483/2025 ins. Planimetria
- XIII) 13 Planimetria Catastale
- XIV) 14 Visura Catastale
- XV) 15 Atto Compravendita antecedente al ventennio del 14/11/2002 rep.131760
- XVI) 16 Annotazioni sull'Estratto dell'Atto di Matrimonio tra i debitori esecutati
- XVII) 17 PEC richiesta Titoli Edilizi e Vincoli al Settore Edilizia Privata del Comune di Casandrino
- XVIII) 18 CONCESSIONE EDILIZIA n.189 /78
- XIX) 19 Diritti di istruttoria e segreteria vigenti nel Comune di Casandrino
- XX) 20 PEC Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica
- XXI) 21 Certificato di Destinazione Urbanistica n.20/2025 prot.9997/R/2025
- XXII) 22 Certificazione notarile ipo-catastale ventennale
- XXIII) 23 Sentenza n.1438 del 04/04/2023 Giudice Di Leone Giuseppe separazione giudiziale
- XXIV) 24 Indagini Agenzie Immobiliari operanti sul mercato nel territorio d'interesse
- XXV) 25 Certificati di Residenza Anagrafica
- XXVI) 26 Estratto dell'Atto di Matrimonio e stato civile conseguente
- XXVII) 27 PERIZIA CTU VERSIONE PRIVACY
- XXVIII) 28 SPESE
- XXIX) 29 ELENCO ELABORATI

26/05/2025

il C.T.U. ESPERTO STIMATORE



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.

