

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE

Piazza Trieste e Trento, 81031 AVERSA (CE)

G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo

(sostituito il G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore in data 18.11.2024)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G.E. 222/ 2023



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Rev.00 del 18.11.2024)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

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

CREDITORE PROCEDENTE

⇒ **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

PIVA: 14535321005

con sede in ROMA, Via Cutrone n.3

DEBITORE ESECUTATO



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



INDICE

INDICE	2
1. PREMessa E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTE DAL G.E.....	4
2. ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
2.1 Primo ed Unico Accesso all'Immobile.....	5
3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.....	5
4. QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
4.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
4.2 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO.....	7
4.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	8
5. QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	9
5.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	9
5.2 Caratteristiche del Lotto Unico al Piano Secondo – Unità Abitativa Appartamento.....	9
5.3 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO AL P2°.....	11
5.4 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO AL P2°.....	12
5.5 VERIFICA ESISTENZA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DELL'APPARTAMENTO AL P2°.....	12
5.6 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO AL P2°.....	13
6. QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	14
6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	14
7. QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di Schema Sintetico-descrittivo del Lotto.....	15
7.1 SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO LOTTO.....	15
8. QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	16
9. QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	16
9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI.....	17
9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	18
9.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ.....	19
10. QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale degli Immobili.....	19
11. QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui Beni.....	19
11.1 SEZIONE A – ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	19
11.2 SEZIONE B – ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.....	20
12. QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	20
13. QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	21
14. QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	21
15. QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.....	21
15.1 VALUTAZIONE LOTTO – "UNITÀ IMMOBILIARE PIANO PRIMO APPARTAMENTO".....	22
15.1.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI.....	22
15.1.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE.....	23
15.1.3 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO.....	24
15.1.4 STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	26



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

15.1.5	STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO.....	29
15.1.6	VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO	33
15.1.7	DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	34
16.	QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	35
17.	QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	35
18.	ELENCO ALLEGATI.....	36



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

Il sottoscritto ing. Edmondo Albano, nato a Napoli il 18/03/1976, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord (Aversa) con il n. 723 dal 5.3.2024 (già iscritto al n. 813), è stato nominato Esperto Stimatore per la redazione di una perizia di stima immobiliare ed al compimento di ulteriori indagini di cui all'ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, nella procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale n. 222/2023, con:

Creditore Procedente

SIENA NPL 2018 S.R.L. con PIVA: 14535321005 e con sede in ROMA, Via Cutrone n.3

E

Debitore Esecutato

Il provvedimento di nomina è stato emanato in data 11/01/2024, notificato contestualmente al sottoscritto tramite PEC dalla Cancelleria della III Sezione Civile. Nella medesima udienza il Giudice dell'esecuzione, onerava quest'ultimo di verificare e relazionare immediatamente l'esito delle attività relative al CONTROLLO PRELIMINARE, verificando la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., tra cui:

- *Verificare lo stato della procedura immobiliare introdotta in forza del pignoramento trascritto in data 26/06/2023 con RG. 32198 e RP. 24832.*
- *Acquisire estratto di matrimonio dei debitori esegutati, con annotazioni, rilasciato dal Comune del luogo ove è stato celebrato il matrimonio.*
- *Verificare, al momento del primo accesso, se l'immobile era libero o occupato.*

Il Giudice concedeva all'Esperto Stimatore "termine" per l'invio della relazione di stima, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 10/12/2024 e assegnava un fondo spese di € 800,00 a titolo di anticipo, che poneva a carico del creditore procedente. In data 10.06.2024 il sottoscritto Esperto Stimatore prestava il giuramento di rito mediante sottoscrizione e successivo deposito, per via telematica, dell'atto di accettazione dell'incarico e della dichiarazione di non incompatibilità in relazione all'incarico affidato (Allegato A). In data 09/09/2024, 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 Via Casa Giarrusso n.11 a Marano di Napoli (NA). Infine con istanza depositata in via telematica in data 27/09/2024, il sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività preliminari richieste (Allegato I).

2. ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

2.1 PRIMO ED UNICO ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Il primo accesso è stato effettuato, come comunicato anche dal Custode Giudiziario (Allegato B), alle ore 9:00 del 09/09/2024 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Via Casa Giarrusso n.11 a Marano di Napoli (NA) al secondo piano. Oltre al sottoscritto Esperto Stimatore era presente il Custode Giudiziario Avv. Salvatore Cerreto. Era presente in sito anche il Debitore [REDACTED]

Non era presente alcun rappresentante del Creditore Procedente. È stato possibile visitare l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per la gentilezza [REDACTED] è stato possibile allo scrivente eseguire i rilievi metrici e fotografici delle parti immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre, [REDACTED] comunicava ai presenti l'inaccessibilità al Lastrico Solare di copertura dichiarando che il lastrico solare sovrastante l'immobile non costituisce una pertinenza dello stesso (cfr. Allegato II "Verbale di accesso"). Infine, lo stesso, rappresentava che gli immobili oggetto di esecuzione erano condotti ed occupati dalla [REDACTED]. Alle ore 11:30 si sono concluse le operazioni peritali relative al primo ed unico accesso all'immobile oggetto di pignoramento sviluppato in data 09/09/2024.

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

Dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il CREDITORE PROCEDENTE, SIENA NPL 2018 S.R.L. con PIVA: 14535321005 e con sede in ROMA, Via Cutrone n.3, abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. 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 ma sono stati correttamente depositati agli atti sia l'estratto di Mappa e sia la certificazione notarile sostitutiva. Infine, del compendio immobiliare pignorato, ex art. 567 c.p.c., risulta essere completa l'indicazione dei dati catastali, sia attuale che storica.

4. 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 notificato il 12/05/2023 al Debitore Esecutato Sig. [REDACTED] e presentato successivamente all'UNEP il 06/06/2023. Successivamente, lo stesso è stato trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/06/2023 con RG. 32198 e RP. 24832 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 (cfr. paragrafo 4.1.) del presente elaborato peritale, i seguenti diritti reali nel Comune di Marano di Napoli - 80016 (NA):

a) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON LASTRICO SOVRASTANTE, sito alla VIA CASA GIARRUSSO n. 11, Piano 2-3, Classe 5 - Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile, iscritto al catasto fabbricati al Foglio: 15 - Particella: 736 - Sub: 16.

Dall'esame della certificazione notarile ventennale del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano (Allegato V) e dall'atto di Compravendita, che il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere formalmente all'Avv. G. Minervini ricevendo copia dell'atto notarile (Allegato VI)

- Il Sig. [REDACTED] ha costruito l'immobile in oggetto attraverso il Contratto di Mutuo di credito fondiario del 04/12/2006. Iscrizione NN. 95809/38279 del 19/12/2006 per Ipoteca volontaria nascente a garanzia del sopracitato Mutuo Fondiario Rep. 4993/1052 per Notaio Romano Gaetano di Marano di Napoli (NA).

➤ A [REDACTED], l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di compravendita del 30.11.2006 Rep.4989/1049 del NOTAIO Romano Gaetano con sede a Marano, trascritto il 19.12.2006 ai nn. 95808/45531, dalla precedente proprietaria Di Napoli Pasqualina nata a Napoli il 04.09.1929 DNPPQL29P44F839D.

➤ A Di Napoli Pasqualina nata a Napoli il 04.09.1929 DNPPQL29P44F839D, l'immobile di cui sopra è pervenuto per atto di compravendita del 15.05.1958 rep.47290 per Notaio Rutaino di Napoli.

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

4.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In base alle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) cap. 80016 alla Via Casa Giarrusso 11, è identificato al Catasto Urbano del Comune di Marano di Napoli (NA) come segue:

i) APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON LASTRICO SOVRASTANTE, sito alla VIA CASA GIARRUSSO n. 11, Piano 2-3 Classe 5 - Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile, iscritto al catasto fabbricati al Foglio: 15 - Particella: 736 - Sub: 16.

Il sottoscritto Esperto ha riscontrato:

- ✓ risulta di piena proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1, pervenuti alla stesso per atto di compravendita del 30/11/2006, Rep.4989/1049 per Notaio Romano Gaetano con sede in Marano di Napoli, trascritto il 19/12/2006 ai nn.95808/45531, dalla Sig.ra DI NAPOLI PASQUALINA nata il 04/09/1929 a Napoli C.F. DNPPQL29P44F839D;
- ✓ la corrispondenza tra i dati catastali presenti nel "Catasto Fabbricati" del Comune di Marano di Napoli (NA) e l'"Atto di Compravendita";
- ✓ la corrispondenza tra i dati riportati "nell'atto di pignoramento trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/06/2023 con RG. 32198 e RP. 24832 presso l'Ufficio Provinciale di competenza" e quelli rinvenuti "nell'atto di compravendita del 30.11.2006 Rep.4989/1049 del NOTAIO Romano Gaetano con sede a Marano, trascritto il 19.12.2006 ai nn. 95808/45531".

Inoltre, all'interno dell'atto di pignoramento, è presente l'indicazione di tutti i dati catastali ed essa è risultata omogenea.

Non sono state rilevate difformità urbanistiche e catastali grafiche nelle unità immobiliari.

Tutto quanto specificato è frutto del confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali attualmente presenti al Catasto Fabbricati (Allegato VIII), le Visure Catastali degli stessi (Allegato IX) ed il Permesso di Costruire in Variante n.206 del 29/11/2009 (Allegato X) – (variante al Permesso di Costruire n.108 del 29/09/2007) rilasciate entrambe al Sig. [REDACTED]

4.2 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato al piano secondo di un edificio sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Casa Giarrusso 11.

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. La sua esatta posizione è individuata dalle seguenti coordinate geografiche:

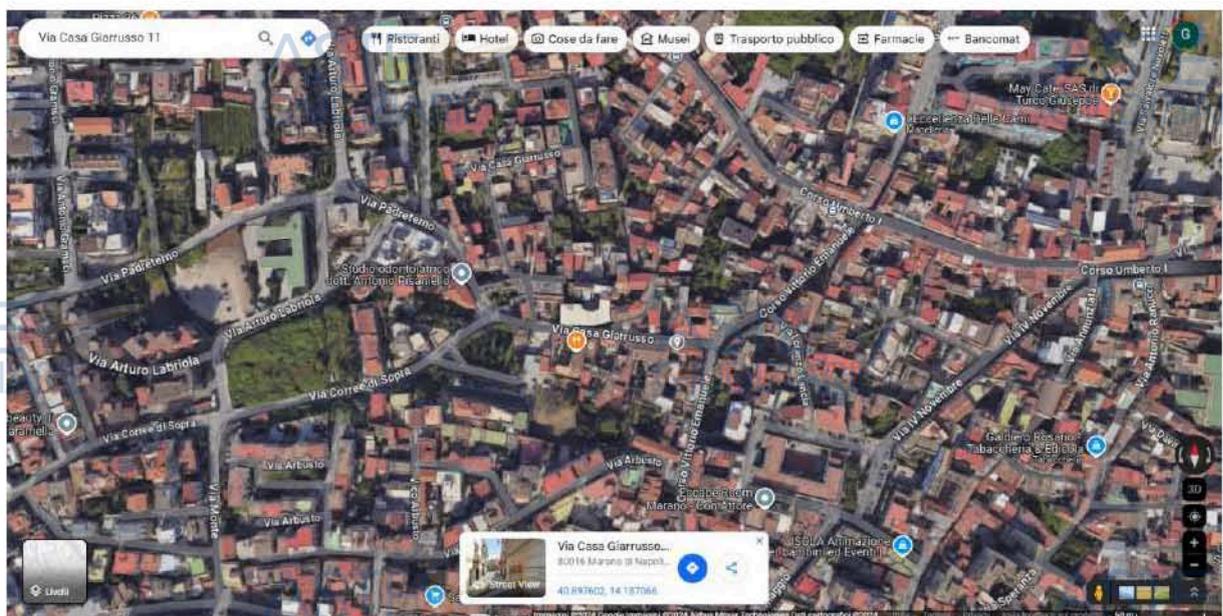
Latitudine: 40.897457

Longitudine: 14.187048

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



Foglio 15 - Particella 736 – NCEU di Marano di Napoli (NA)



Ortofoto – Inquadramento immobile oggetto di pignoramento.

4.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

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 secondo con lastrico sovrastante, del fabbricato sito nel Comune di Marano di Napoli 80016 (NA) alla Via Casa Giarrusso civico 11 individuato al Catasto Fabbricati Classe 5 - Tipologia: A2 - Abitazione*

di tipo civile, del suddetto Comune al Foglio 15 - Part. 736 - Sub 16, confinante: a Nord con la particella 729 e 720 con accesso dalla strada pubblica denominata Via Casa Giarrusso 11, ad Est con Particella 738; a Sud con Particella 748 ed infine ad Ovest con Particella 735.

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

A valle delle operazioni peritali legate al primo ed unico accesso, l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente (Allegato VII) e fotograficamente l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (Allegati XI). L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Casa Giarrusso civico 11. Il fabbricato sorge in un'area centrale della città ad uso esclusivamente residenziale di epoca storica (centro storico del Comune di Marano di Napoli - NA). Negozi, bar e market di vario genere, scuole, istituti di credito ed assicurativi, farmacie e vari magazzini e laboratori di artigiani si possono trovare nel giro di qualche chilometro. L'area geografica in oggetto risulta discretamente collegata alle principali arterie stradali provinciali e statali.

5.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il fabbricato in oggetto ad uso abitativo, si eleva per tre piani fuori terra, il tutto collegato verticalmente da un vano scala interno. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata negli anni che vanno dal 2009 a seguire (data del rilascio del P.d.C.) con un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato e con solai in latero/cemento. L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente da Via Casa Giarrusso 11. Fanno parte del compendio immobiliare anche le parti comuni della scala e dell'androne al civico 11 di Via Casa Giarrusso. Il fabbricato, risulta allacciato alla rete fognaria comunale e le canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici e telefonici dell'immobile sono collegate alle rispettive reti cittadine di distribuzione consortili o comunali. Al contempo l'edificio è allacciato alla rete gas cittadina ma l'immobile in questione risulta privo di contatore gas attivo (alimentazione del gas a mezzo di bombola posizionata sul balconcino esterno all'unità immobiliare). L'edificio si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e in uno stato di conservazione discreto, non palesando particolari situazioni di degrado delle parti comuni.

5.2 CARATTERISTICHE DEL LOTTO UNICO AL PIANO SECONDO - UNITÀ ABITATIVA APPARTAMENTO

Il lotto unico del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato:
da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con lastrico di copertura, con accesso a nord pedonale/carrabile in un cortile scoperto di pertinenza e parte comune anche di altre unità abitative dello stesso edificio, dalla strada denominata "Via Casa Giarrusso 11",

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

nel Comune di Marano di Napoli (NA). L'unità è confinante ad Ovest e ad Est con altra particella. 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 (anche se allo stato attuale non esiste il misuratore del gas ma è presente una bombola del gas allacciata all'impianto domestico posizionata sul balconcino interno), elettrici e telefonici cittadini. L'appartamento si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, ben tenuto e curato dall'occupante del Debitore Esecutato (██████████).

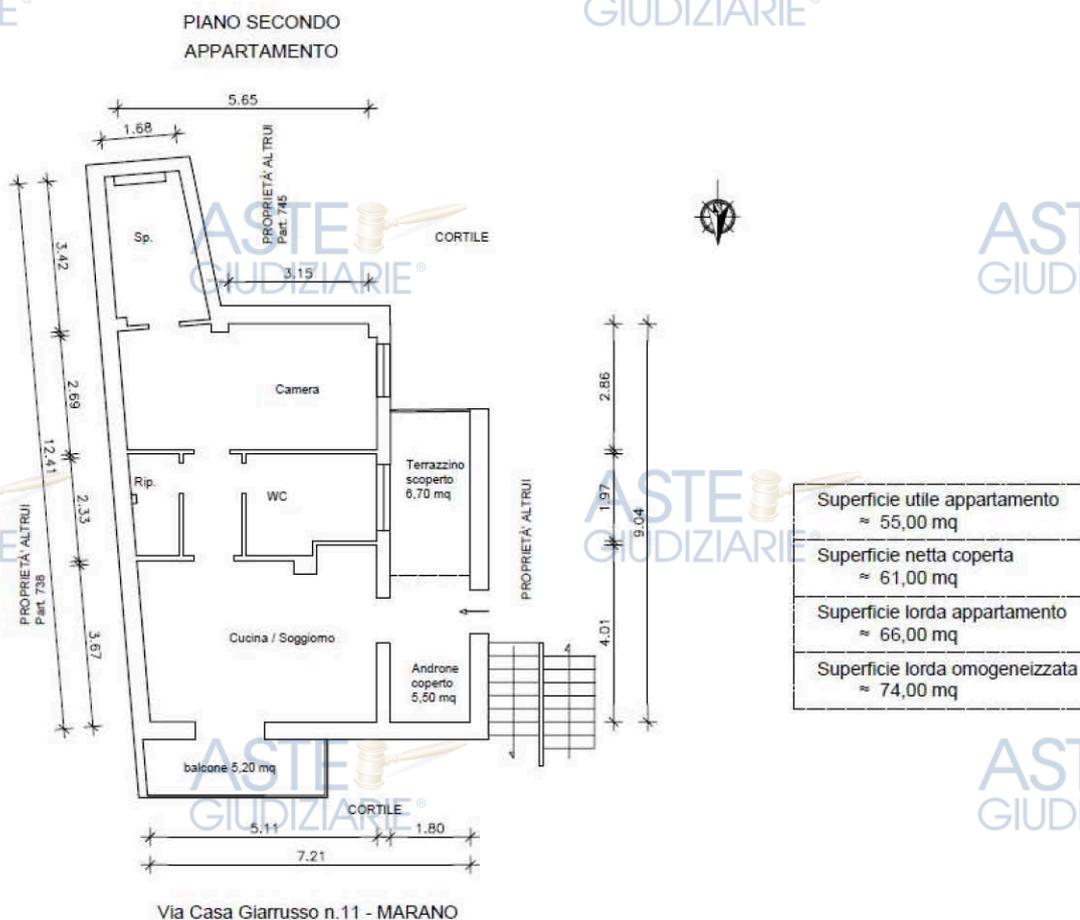
Dalle operazioni peritali, l'appartamento al piano secondo è risultato avere una superficie utile interna netta, coperta, di circa **55,00 mq**. Ai 55 mq di superficie netta corrispondono circa **66,00 mq** di superficie lorda, comprensiva delle murature, e **74,00 mq** di superficie lorda omogeneizzata.

Superficie utile appartamento ≈ 55,00 mq
Superficie netta coperta ≈ 61,00 mq
Superficie lorda appartamento ≈ 66,00 mq
Superficie lorda omogeneizzata ≈ 74,00 mq

Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza netta interna media di circa **2,70 m**. Esso è risultato composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno ed un corridoio per poter accedere al lato notte, una camera da letto, un bagno, con due piccoli ripostigli. 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 buono stato di conservazione dal conduttore. Alla presente perizia sono stati allegati gli elaborati grafici e fotografici (Allegati VII – XI) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

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



STATO DI FATTO - PIANTA IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL PIANO SECONDO)

5.3 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO AL P2°

A valle delle operazioni peritali legate all'accesso (primo ed unico sviluppato in data 09.09.2024) lo scrivente C.T.U. Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento al Secondo Piano dell'Edificio in Via Casa Giarrusso 11 nel Comune di Marano di Napoli (NA), che il solaio superiore è rifinito con intonaco civile per interni attintati con pittura di colore chiaro. Le pareti laterali delle varie camere sono verniciate con pittura lavabile chiara. La parete attrezzata ad angolo cottura 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 buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione di tutto l'appartamento è formata da gres porcellanato di forma quadrata di colore chiaro ed in linea generale si presenta in buone condizioni. Tutti gli infissi interni, dotati di vetro camera, sono in alluminio verniciato in colore chiaro. Gli infissi esterni sono costituiti da classiche napoletane metalliche. La porta d'ingresso risulta blindata. Tutti gli infissi e le ante interne risultano, in linea generale, in buone condizioni di manutenzione. Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (Allegato XI).



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

5.4 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO AL P2°

A valle delle operazioni peritali legate all'accesso (primo e unico) sviluppato, lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha constatato, per l'appartamento oggetto di pignoramento al piano secondo dell'Edificio sito in Via Casa Giarrusso 11 nel Comune di Marano di Napoli (NA), le seguenti dotazioni impiantistiche, ossia:

- *impianto di distribuzione gas metano: ESISTENTE ma non in esercizio;*
- *utilizzo del gas GPL per alimentazione cucina (bombola alloggiata fuori balconcino);*
- *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), condizionatore;*
- *impianto di produzione di acqua calda: PRESENTE attraverso la caldaia a gas metano di città. Attualmente (al momento dell'accesso) la produzione di acqua calda sanitaria viene garantita da una bombola di gpl alloggiata fuori al balconcino esterno dell'appartamento.*

Alla data del primo ed unico accesso è stato possibile accertare o constatare la presenza dei contatori Elettrico e Acqua.

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 del rilascio".

5.5 VERIFICA ESISTENZA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DELL'APPARTAMENTO AL P2°

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 Marano di Napoli (NA) la presenza di documentazione al riguardo (Allegato XII).

Infine, 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 appartamento posto al piano 2° con lastrico di copertura) 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.

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



Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 2.000,00 (oneri di legge e IVA esclusa), 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" (importo stimato€ 550,00)**
- **CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016 (importo stimato€ 1.100,00)**
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013" (importo stimato€ 350,00)**



Si riporta tabella riepilogativa di quanto descritto.

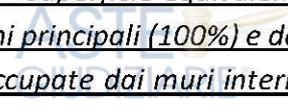
TABELLA N.2 PROSPETTO SINTETICO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI MANCANTI	
VOCI DI SPESA	IMPORTO
ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"	€ 550,00
CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016"	€ 1.100,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"	€ 350,00
TOTALE	€ 2.000,00

TABELLA N.2

5.6 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO AL P2°



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



Per l'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" lorda corrispondente alla somma delle superfici dei vani principali (100%) e degli accessori diretti (al 50%), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della eventuale superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessivi mq lordi equivalenti 74,00 (cfr. calcolo analitico esplicitato nel paragrafo 5.2).



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

6. 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 del Territorio di Napoli, relativamente alla unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento nel Comune di Marano di Napoli (80016 - NA), di seguito sono state esplicitate le varie osservazioni sull'identificazione storico catastale degli immobili.

6.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Appartamento posto al piano secondo con lastrico di copertura sito alla *Via Casa Giarrusso 11, Classe 5/Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile, iscritto al catasto fabbricati al Foglio 15 - Part. 736 - Sub 16*

Esso deriva da:

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

Derivato da:

- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2009 Pratica n. NA0074908 in atti dal 27/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5107.1/2009) Notifica in corso con protocollo n. NNA0477730 del 26/05/2009 (Annotazioni: classamento e rendita rettificati).*

Derivato da:

- *VARIAZIONE del 27/05/2008 Pratica n. NA0468573 in atti dal 27/05/2008 FR. FUS. VDE DIV. DIST. (n. 33487.1/2008)*

• EX:

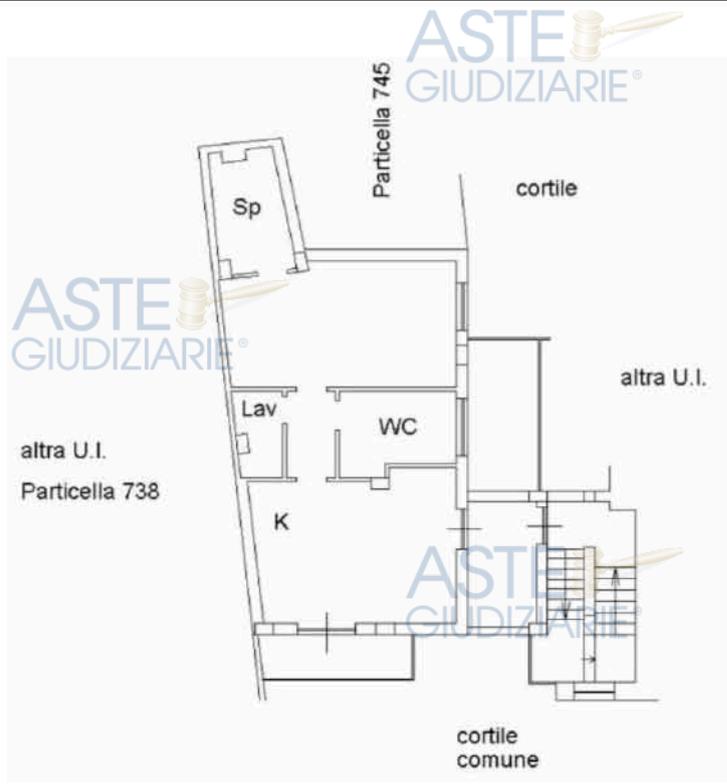
- *****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Marano di Napoli (NA) Foglio 15 Particella 736 Sub 2**
- *****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Marano di Napoli (NA) Foglio 15 Particella 736 Sub 4**
- *****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Marano di Napoli (NA) Foglio 15 Particella 736 Sub 5**
- *****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Marano di Napoli (NA) Foglio 15 Particella 736 Sub 12**
- *****SOPPRESSO***Catasto fabbricati di Marano di Napoli (NA) Foglio 15 Particella 736 Sub 13**

Per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, lo scrivente CTU Esperto Stimatore OSSERVA che non sono state rilevate irregolarità.

TABELLA N.1 VERIFICA CORRISPONDENZA FRA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI									CORRISPONDENZA VERIFICATA
DATI PIGNORAMENTO del 26/06/2023			DATI CATASTALI aggiornati al 09/11/2015			DATI ATTO NOTARILE del 30/11/2006			
C.F. - COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA)			C.F. - COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA)			C.F. - COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA)			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	
15	736	16	15	736	16	15	736	16	SI

TABELLA N.1

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



PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA – F.15 - Part.736 - SUB 16

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

LOTTO Unico

(UNITÀ ABITATIVA APPARTAMENTO PIANO SECONDO VIA CASA GIARRUSSO 11 – MARANO DI NAPOLI - NA):

identificativi catastali:

FOGLIO 15 – PART. 736 – SUB. 16 nel COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA)

7.1 SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO LOTTO

Appartamento posto al secondo piano di piena proprietà del (Debitore Esecutato) [REDACTED]

[REDACTED] risultava in

“regime di separazione dei beni” all’atto della Compravendita dell’immobile, sul quale è stato poi realizzato l’appartamento per civile abitazione, ubicato nell’edificio in Via Casa Giarrusso 11 nel Comune di Marano di Napoli (NA).

L’appartamento ha un’altezza interna netta pari a circa 2,70 m ed è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno ed un corridoio che conduce al lato notte, una camera da letto, un bagno, con due piccoli ripostigli. Lo stato manutentivo di tutte le stanze dell’unità abitativa può ritenersi più che buono.

Inoltre l’unità abitativa è composta da due piccoli balconcini posti rispettivamente uno ad Est ed uno ad Ovest.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO (in cifra tonda) = € 64.000,00

(diconsi euro sessantaquattromila/00)

(cfr. le valutazioni descritte nei capitoli successivi)

8. QUESITO N.5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento (Allegato III), dettagliatamente descritto nel precedente capitolo 4, è stato notificato al DEBITORE ESECUTATO dall'Ufficiale Giudiziario in data 12/05/2023 (con raccomandata A/R) e presentato successivamente all'UNEP il 06/06/2023. Esso è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/06/2023 con RG. 32198 e RP. 24832 (Allegato IV).

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

Dall'esame dei titoli di provenienza, risulta che:

- i) I suddetti immobili siti in MARANO DI NAPOLI (NA) al Foglio 15 Part.736 Sub.2 – 4 – 5 – 12 – 13 (che hanno dato origine all'immobile oggetto di esecuzione) risultano di piena proprietà del [REDACTED] per la quota di 1/1, pervenuti allo stesso per atto di compravendita del 30/11/2006, Rep.4989/1049 per Notaio Romano Gaetano con sede in Marano di Napoli, trascritto il 19/12/2006 ai nn.95808/45531, dalla Sig.ra DI NAPOLI PASQUALINA nata il 04/09/1929 a Napoli C.F. DNPPQL29P44F839D.
- ii) A Di Napoli Pasqualina, gli immobili di cui sopra, sono pervenuti per atto di compravendita del 15.05.1958 rep. 47290 Notaio Rutaino di Napoli.

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, riportata negli atti notarili sopra descritti, è risultata omogenea alle risultanze catastali ed alle indagini operate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visto che l'attuale Sub 16 sono derivati dalla trasformazione dei rispettivi Sub.2, 4, 5, 12 e 13 originariamente acquisiti dal [REDACTED]

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, ha inoltrato tramite PEC del 07/10/2024 al settore edilizia privata

ed urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA), una richiesta (Allegato XII) di copia, dei provvedimenti autorizzativi quali permessi di costruire, licenze edilizie, concessioni edilizie ed eventualmente verifica dell'esistenza o meno di pratiche di condono edilizio presenti sull'immobile oggetto di pignoramento ed eventualmente la presenza di vincoli e/o prescrizioni urbanistiche.

Nella mattinata del 18/10/2024 il sottoscritto Esperto si è recato presso gli uffici comunali ed ha reperito presso il settore edilizia privata ed urbanistica, le seguenti informazioni:

- L'ufficio tecnico edilizia e urbanistica ha rilasciato al sottoscritto il P.d.C. 206 del 15.09.2009 (Pratica Edilizia n. 721 Prot. n. 6741 del 02.04.2009) in Variante al PdC n.108 del 24.09.2007 (Allegato X), con tutti i suoi allegati grafici e descrittivi, rilasciata dal Comune di Marano di Napoli (NA);
- Scheda Tecnica ricevuta dall'ufficio tecnico edilizia e urbanistica che ha rilasciato al sottoscritto Permesso di Costruire Pratica 604/2007 Prot. n. 10411 del 11.05.2007;
- Scheda Tecnica ricevuta dall'ufficio tecnico edilizia e urbanistica che ha rilasciato al sottoscritto DIA Pratica 168/2007 Prot. n. 9084 del 20.04.2007.

9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

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

- *La zona sede del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Urbanistica del Comune detta ex Centro Storico e attuale Zona B1 omogenea di ristrutturazione del vigente P.R.G. all'epoca del rilascio.*
- *L'appartamento sito al piano secondo con lastrico di copertura, è stato realizzato in virtù del P.d.C. n. 206 del 15.09.2009 (Pratica Edilizia n. 721 Prot. n. 6741 del 02.04.2009) in Variante al n.108 del 24.09.2007 rilasciata il 15/09/2009 (Allegato X), con tutti i suoi allegati grafici e descrittivi, rilasciata dal Comune di Marano di Napoli (NA).*

Da ciò si evince che l'Appartamento, ai sensi della Legge n.47 del 1985, è commerciabile.



N.T.A. (Art. 16 - Divisione Del Territorio In Zone Omogenee)

Il territorio Comunale è diviso in zone, come risulta dalle Tavole del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- 1) *Zone residenziali*
 - zone di interesse storico ambientale (A)
 - zone parzialmente o totalmente edificate esistenti (B)
 - zone omogenee di ristrutturazione (B)
 - zone di completamento (B)
 - zone di espansione residenziale privata (C)
 - zone di espansione di edilizia economica e popolare (C)



9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il P.d.C. 206 del 15.09.2009 (in Variante al P.d.C. n.108 del 24.09.2007) con tutti i suoi allegati grafici e descrittivi, rilasciato dal Comune di Marano di Napoli (NA) rispecchia perfettamente lo stato dell'arte e di fatto visionato da sottoscritto e che a sua volta corrisponde



pedissequamente alla situazione Catastale presente all'Agenzia del Territorio. Da ciò si può dedurre la perfetta regolarità urbanistica ed edilizia del Lotto oggetto di pignoramento.

9.3 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 Marano di Napoli (NA), il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano sprovvisti di "certificato di agibilità o abitabilità" (cfr. capitolo 5.5 e TABELLA N.2).

10. QUESITO N.7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Come risulta dal verbale di accesso (Allegato II), effettuato presso i luoghi della presente procedura di pignoramento, lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha appurato che, come dichiarato dallo stesso Debitore Esecutato Signor. [REDACTED] nel corso dell'accesso e verbalizzato dal Custode Giudiziario Avv. Salvatore Cerreto, l'appartamento posto al piano secondo risulta occupato e condotto dalla Sig.ra Anna Maria Guasco così come da contratto di locazione "libero" tra il [REDACTED] "locatore" e la [REDACTED] "conduttore" (cfr. Allegato II). L'immobile non risulta libero, quindi, locato a terzi e non esiste alcun Condominio costituito o regolamento condominiale che regolino le parti comuni.

11. QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

Lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha verificato, previa approfondita valutazione sia della certificazione notarile (cfr. capitolo 3) redatta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., acquisita tramite portale telematico, sia dalla valutazione delle ispezioni catastali, ipotecarie e sia della dichiarazione scritta rilasciata dal Comune di Marano di Napoli (NA), gli eventuali oneri e vincoli sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

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

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

- i) Non sono stati rinvenuti altri procedimenti giudiziari di contenzioso civile o domande giudiziali aventi ad oggetto i beni pignorati.
- ii) Non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- iii) Non sono stati rinvenuti convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sul bene pignorato.

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

- iv) Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni e dalle condizioni imposte all'interno dei patti presenti nell'atto di compravendita.
- v) Non sono stati rilevati l'esistenza di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico.
- vi) Non sono state rilevate altre procedure esecutive. Infatti, per l'art. 561 del c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari, nel trascrivere l'atto di pignoramento non ha trovato sugli stessi beni altri pignoramenti e ne ha fatto menzione negativa.

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

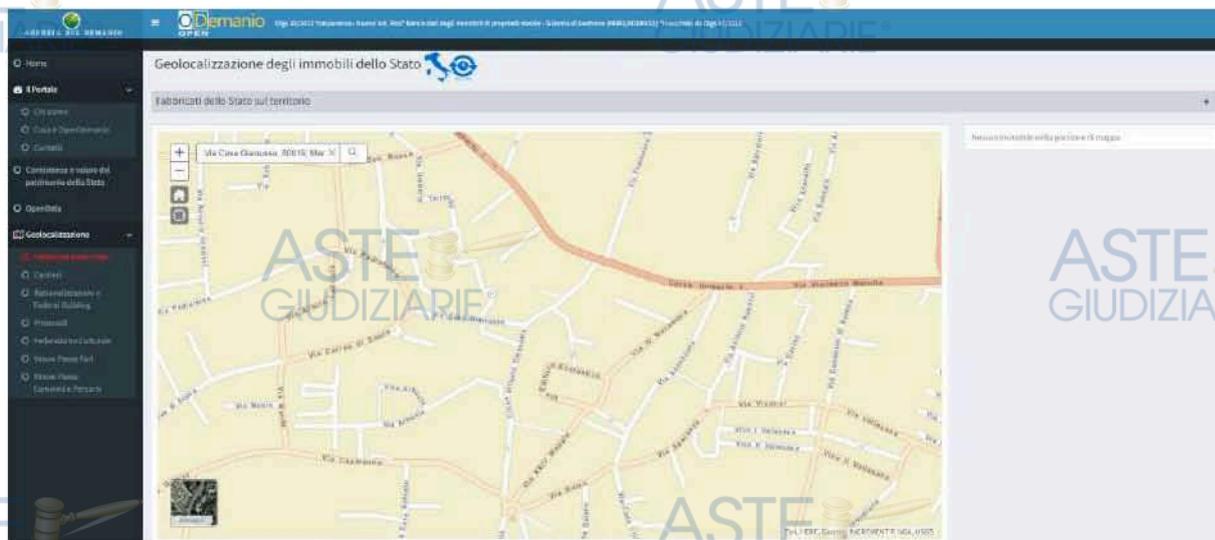
Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha appurato l'esistenza di altre formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento oltre a quelle già indicate nella certificazione notarile (ex art. 567 c.p.c.) a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano (PA) (Allegato V). Infatti, dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si sono evidenziati i seguenti altri gravami a tutto il 26/06/2023:

- IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 19/10/2011 Rep. 2456/2011 emesso da Tribunale di Torre Annunziata sez. dist. Sede Torre del Greco (NA) a favore di Banca di Credito Popolare soc. coop. per Azioni con sede in Torre del Greco (NA) C.F. 00423310630 contro [REDACTED]. Gravante su Marano di Napoli al Foglio 15, Part.736, Sub.2 – 4 – 5 – 12 – 13 e Foglio 15, Part. 735, Sub 77 – 76 – 72.

12. QUESITO N.9: 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 (Allegato XIV).

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



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

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

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

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, non è dotato di condominio e non vi sono procedimenti in corso e/o incombeni relativi ai proprietari del bene oggetto di pignoramento, oltre a quello presente.

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

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

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

Dalle indagini, il sottoscritto Esperto ha appurato che il mercato locale delle compravendite, con riferimento agli immobili simili a quelli in oggetto, sta risentendo della situazione di crisi del settore. I dati relativi ai prezzi di mercato degli immobili comparati, rispetto al caso in esame, sono stati desunti dalle offerte di vendita del mercato immobiliare di zona ed i "valori delle offerte trovate" sono stati deprezzati di una quantità pari a circa il 5%, a seconda se le Offerte stesse risultavano o meno allineate tra loro e per tener conto, inoltre, dell'incontro finale tra Domanda ed Offerta, al fine di ricavare il prezzo finale, che rappresenta nella sostanza il vero Valore di Mercato.

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

15.1 VALUTAZIONE LOTTO – "UNITÀ IMMOBILIARE PIANO PRIMO APPARTAMENTO"

15.1.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in Marano di Napoli 80016 (NA) alla Via Casa Giarrusso 11, ricadono all'interno della "Zona OMI residenziale B2" detta Fascia OMI (Allegato XXI): Zona B2 Centrale / CENTRO ANTICO - CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA PLEBISCITO, Via Casa Giarrusso Micro zona 1, il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 1° semestre 2023 relativo alle abitazioni di tipo CIVILE a destinazione residenziale, in normale stato conservativo, oscilla tra i 1.100,00 e i 1.700,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 3,70 ed i 5,70 €/mq lordo.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ANTICO%20-

%20CORSO%20UMBERTO,%20VIA%20MEROLLA,%

20PIAZZA%20PLEBISCITO

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

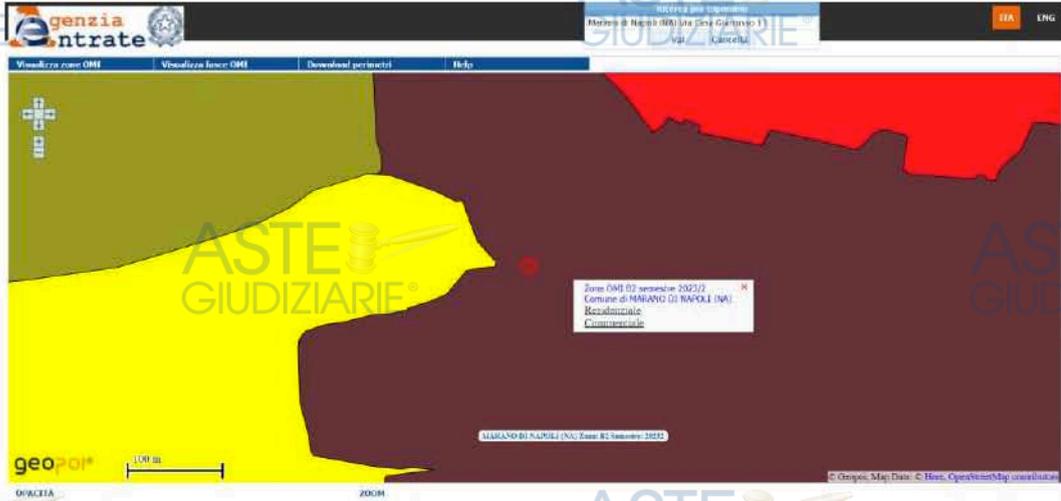
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L

Stampa

Legenda



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



15.1.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE

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

CARATTERISTICHE			SERIE PERIODES COMPARATE										OGGETTO
NO. VALORI	ANNO DI RIFERIMENTO	UNITA' DI MISURA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
DATI GENERALI	ANNO DI RIFERIMENTO in Marano di Napoli (NA) - Piano Stradale (Regio L. n. 724 - sub 8)	Unità di misura											
	OFFERTA / VENDITA	Offerta / Vendita	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta
	AGENZIA / TOLE	AGENZIA / TOLE	RECHOCASA	RECHOCASA	RECHOCASA	RECHOCASA	Gebel (I) Immobiliare	RECHOCASA	RECHOCASA	RECHOCASA	RECHOCASA	RECHOCASA	RECHOCASA
	DESCRIZIONE IMMOBILE	Via	Feato	Via A. Balbo	Via Carlo Gariscano	Via Carlo Gariscano	Via A. Balbo	Via A. Balbo	Via A. Balbo	Via A. Balbo	Via A. Balbo	Via A. Balbo	Via Carlo Gariscano
	CONDIZIONE UTILE	Superficie in mq coperta calpestabile	mq	80	77	55	70	45	53	52	30	39	47
		Superficie totale assegnata	mq	80	70	81	84	55	85	80	95	87	55
	VALORE	PREZZO	€	99.000	150.000	123.000	99.000	69.000	63.000	60.000	93.000	67.000	36.000
		Prezzo di 30 anni (CORRISPONDENZA ECONOMICA E COSTITA)	€	94.000	141.000	118.750	94.000	64.500	61.750	37.000	90.250	63.500	36.000
		Prezzo netto unitario	€/mq	1.237,5	1.820,4	2.236,4	1.343,0	1.492,0	1.200,0	1.125,0	1.075,0	1.125,0	1.125,0
		Prezzo medio unitario	€/mq	1.237,5	1.820,4	1.947,0	1.343,0	1.492,0	930,0	930,0	970,0	930,0	1.075,0
ZONA OMI (L. n. 449 del 19/07/1983)	Scala OMI per abitazioni di tipo comune	Scala	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	
	mq fondo	€/mq	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	
	mq fondo	€/mq	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	
SERVIZIO	Realizzazione di del taglio	Espresso - Normale - Buona	Feato	D	D	D	D	D	D	D	N	D	D
	Stato di Conservazione	Stadente - Medio - Normale - Buono - Ottimo	Feato	N	N	O	N	O	S	S	N	S	N
	Vicinanza ad X	Vicina - Media - Buona	Feato	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
UNITA' IMMOBILIARE	Balconi	Cantina o Piccola Annessa	Feato	G	G	G	G	F	F	F	G	F	F
	Limite del Piano SPT (P1-P2-P3-P4)	Feato	P2	P1	P2	P1	P2	P1	P1	P1	P2	P2	P2
	Ascensore	SI / NO	Feato	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Presenza di servizi di base	Stadente - Medio - Buono - Ottimo	Feato	B	B	O	B	B	N	N	B	N	N
	Park Auto o Box/Carage	Asfalto o Paveduto o Scovato	Feato	AS	BC	BC	AS	BC	PA	PA	AS	PA	PA
	Canile	SI / NO	Feato	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1
	Epoca costruttiva	Nel decennio	Feato	ANNO 90	ANNO 80	ANNO 70	ANNO 60	ANNO 50	ANNO 40	ANNO 30	ANNO 20	ANNO 10	ANNO 00
	Vani	Feato	3	3	4	3	4	4	4	3	3	4	4
	Adeguamento Orientamento Esposizione	Stadente - Medio - Buono - Ottimo	Feato	B	B	O	B	B	N	N	O	N	B
	Termine / Accessori interni esclusivi	SI / NO	Feato	S1	S1	S1	S1	S1	NO	NO	S1	NO	NO
	Attività e utilità degli spazi	Stadente - Medio - Buono - Ottimo	Feato	B	B	O	B	B	N	N	B	N	N
	In Condominio	SI / NO	Feato	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1	S1
	Stato di manutenzione degli impianti	Stadente - Medio - Normale - Buono - Ottimo	Feato	N	B	B	N	N	N	N	N	N	N
	Stato edificio Preventivo	Stadente - Medio - Normale - Buono - Ottimo	Feato	N	N	B	N	N	N	N	N	S	N

Tabella Immobili



15.1.3 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

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

- **Per la Stima Diretta** si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Internazionali. Visto il campione di dati disponibile, omogeneo al segmento di mercato di riferimento, si è determinato il valore unitario degli immobili in oggetto mediante il procedimento denominato Market Comparison Approach (M.C.A.). Esso è un procedimento diretto, comparativo, pluriparametrico ed è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno associato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato, sia questa quantitativa o qualitativa. Più semplicemente l'immobile oggetto di stima (subject o Oggetto di stima) e gli immobili presi in comparazione (comparables o beni Comparati) sono stati confrontati in base alle caratteristiche più apprezzate dal mercato, quantificando i cosiddetti prezzi marginali. I prezzi che sono stati considerati provengono da fonti costituite da contratti oppure da offerte e proposte di vendita e sono stati utilizzati nel procedimento estimativo come "pseudo-prezzi". Le caratteristiche riguardanti sia l'immobile in esame che quelli di raffronto sono state: quantitative, qualitative ordinabili e qualitative non ordinabili. L'entità con cui una caratteristica è stata presa di riferimento nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è stata considerata (nel caso di caratteristica qualitativa), ha determinato l'entità dei prezzi componenti. Questo perché essi sono stati associati alla quantità della corrispondente caratteristica, tramite il cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo ha espresso, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Nella prassi estimativa i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative vengono determinati attraverso i cosiddetti rapporti mercantili. Con tale termine si intendono i rapporti tra i prezzi unitari relativi alle caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Tutti i coefficienti di ragguaglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi marginali. Nel caso, invece, di alcune caratteristiche qualitative, come ad esempio lo stato manutentivo, è possibile procedere alla determinazione del relativo prezzo marginale mediante una valutazione dei costi complessivi da sostenere per raggiungere un diverso stato manutentivo. Nella prassi operativa, per la maggior parte di tali caratteristiche, si procede alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato

immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile Oggetto di stima (subject) e gli immobili di confronto Comparati (comparables). In definitiva (ai fini della comparazione per la determinazione del valore economico ricercato) l'immobile in Oggetto, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, è stato confrontato con un campione omogeneo (o reso tale mediante le operazioni di allineamento) costituito da beni Comparati, dei quali si conoscevano i prezzi, l'epoca di compravendita/offerta e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile Oggetto di stima. Nel caso specifico, per la determinazione dei valori di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche, in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo, per lo scopo, il valore finale ricercato:

- ubicazione (zona OMI – microzona catastale),
- epoca del dato (semestre di riferimento OMI);
- localizzazione di dettaglio (all'interno della zona OMI);
- stato conservativo del fabbricato;
- consistenza commerciale lorda/netta;
- livello di piano;
- orientamento dell'affaccio prevalente;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare;
- soleggiamento, ariosità e panoramicità;
- presenza di Box/Garage pertinenziale;
- ecc ...

Le disomogeneità dei dati analizzati sono state superate dalle operazioni di allineamento, effettuate nella tabella detta di "ammissibilità" con la quale si è verificata la possibilità, o meno, di utilizzare i beni Comparati nel procedimento di valutazione. Quindi, affinché tutti i valori di mercato ricercati potessero essere definiti, dal sottoscritto Esperto Stimatore, come quei valori di mercato che con maggior probabilità si formerebbero in una libera compravendita ed in un approccio di tipo commerciale è stato necessario provvedere all'adeguamento dei prezzi disponibili dei beni Comparati, ricavati dall'analisi di mercato effettuata, al fine di eliminare le ordinarie differenze che essi riscontravano con i beni Oggetto di stima. Questo perché non è stato ovviamente possibile individuare dei beni comparabili perfettamente identici a quelli in oggetto. Il procedimento è stato sintetizzato nelle tabelle di seguito riportate. *Nel caso specifico sono state selezionate n. 10 unità immobiliari destinate a civile abitazione, ubicate pressoché della zona dell'immobile sito nel **COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (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 percentuale dei singoli valori unitari corretti dei Comparati rispetto a quello medio di cui sopra;
- d) eliminazione dei Comparati che presentavano un prezzo medio unitario corretto che si discostava di una percentuale superiore a circa il 15% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione alla quantità dei campioni selezionati.

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

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

Al fine di giungere ad una stima quanto più congrua possibile del valore di mercato relativo all'immobile unità abitativa appartamento Lotto II oggetto del presente pignoramento posto nel Comune di Marano di Napoli (NA) nella Via Casa Giarrusso 11, lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un'analisi M.C.A. su ogni immobile, partendo dalla Tabella Immobili (cfr. paragrafo 15.2.1).

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

CATEGORIA	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 Arbusto	Via Casa Giurusso	Via Casa Giurusso	Via Arbusto	Via Arbusto	Vico Arezzo	Vico Arezzo	Via Umberto Terrecini	Vico Arezzo	Via Casa Giurusso	Via Casa Giurusso 11	
	Consistenza	Superficie Lorda omogeneizzata	mq	80	90	61	84	53	65	60	93	67	55	7-4	
	Valore	Prezzo di Scatto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	94.050	142.500	116.750	94.050	65.550	61.750	57.000	90.250	63.650	56.050	Y [€]	
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	1.176	1.583	1.947	1.120	1.237	950	950	970	950	1.019	Z [€/mq]	
	Zona OMI (1 semestre 2016)	Fascia	Segte	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2	B2
		min Lordo	€/mq	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
		Max Lordo	€/mq	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700
		Valore medio OMI Lordo	€/mq	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
	K i	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 AMMISSIBILITÀ	Prezzo unitario corretto	P' ai = K i x p ai	€/mq	1176	1583	1947	1120	1237	950	950	970	950	1019	Z [€/mq]
TEST		Vx OMI min	€/mq	1100,000											
		Vx OMI Max	€/mq	1700,000											
		Scostamento Inf. OMI medio I - V OMI min	€/mq	300,000											
		Scostamento Sup. V OMI medio I - V OMI medio I	€/mq	300,000											
A		V OMI min - Scost. Inf.	€/mq	600,000											
B		V OMI medio I + Scost. Sup.	€/mq	2000,000											
Dato ammissibile [SI / No]		Range [A ; B]	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
VALORE AMMISSIBILE		Prezzo Corretto	€	94.050	142.500	116.750	94.050	65.550	61.750	57.000	90.250	63.650	56.050		
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE		Prezzo netto unitario Corretto Ammissibile	€/mq	1.175,6	1.583,3	1.946,7	1.119,6	1.236,8	950,0	950,0	970,4	950,0	1.019,1		

Tabella test di Ammissibilità dei Comparati

Ambito	CARATTERISTICHE			PUNTEGGIO E QUANTITÀ* DEGLI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO	
	Denominazione	Unità di misura / PUNTEGGIO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx	
Appartamento	Consistenza	Superficie Lorda omogeneizzata	mq	80	90	61	84	53	65	60	93	67	55	7-4	
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0												
		Normale	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
		Ricorata	2												
	Conservazione e Stato Manutentivo	Scadente	0												
		Mediocre	1	2	2	3	2	3	0	0	1	0	1	1	
		Normale	2												
	Balconi	Ottimo	3												
		Assenti	0												
		Piccoli	0,5	1	1	1	1	0,5	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1	
	Ascensore	Grandi	1												
SI / NO		1 / 0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Livello del Piano	S1	0													
	PT / PR	1													
	P1	3	2	3	2	3	2	3	3	1	2	2	2		
	P2	2													
	P3 / P4	1													
Pannelli e Localizzazione - Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	0													
	Mediocre	1	2	2	3	2	2	1	1	2	1	1	1		
	Buona	2													
	Ottimo	3													
	Scadente e da ristrutturare	0													
Stato Edificio Manutentivo	Mediocre	1	1,5	1,5	2	1,5	1,5	1	1	1	0	1	1		
	Normale	1,5													
	Buono	2													
	Ottimo di lusso	3													
Box e Posto Auto	Assenti	0													
	Posto Auto	1	0	2	2	0	2	1	1	0	1	1	0		
	Box o Garage	2													
Cortile e Spazi comuni	SI / NO	1 / 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Scadente	0													
Soleggiamento Orientamento Esposizione	Mediocre	1	2	2	3	2	2	1	1	3	1	2	2		
	Buono	2													
	Ottimo	3													
	Scadente	0													
Terrazzo esclusivo	SI / NO	1 / 0	1	1	1	1	1	0	0	1	0	0	1		
	Scadente	0													
Ariosità e salubrità degli spazi	Mediocre	1	2	2	3	2	2	1	1	2	1	1	2		
	Buona	2													
	Ottimo	3													
	Scadente	0													
Stato di manutenzione degli impianti	Mediocre	1													
	Normale	1,5	1,5	2	2	1,5	1,5	1	1	1,5	1	1,5	1,5		
	Buono	2													
	Ottimo di pregio	3													
Condominio	SI / NO	0 / 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

Tabella dati e punteggi

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

CARATTERISTICHE				PM - Prezzo Marginale degli immobili comparati										
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura risultata	Ki	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	K0 x Pci	€	0,05	4702,5	7125,0	5937,5	4702,5	3277,5	3087,5	2850,0	4512,5	3182,5	2802,5
	Conservazione e Stato Manutentivo	K1 x Sup.Oggetto L	€	300	22200,0	22200,0	22200,0	22200,0	22200,0	22200,0	22200,0	22200,0	22200,0	22200,0
Unità immobiliare	Terrazze e/o balconate	K2 x Pci	€	0,02	1881,0	2850,0	2375,0	1881,0	1311,0	1235,0	1140,0	1805,0	1273,0	1121,0
	Consistenza	K3 x Pnin	€/mq	1	950,0	950,0	950,0	950,0	950,0	950,0	950,0	950,0	950,0	950,0
	Livello del Piano	K4 x Pci	€	0,03	2821,5	4275,0	3562,5	2821,5	1966,5	1852,5	1710,0	2707,5	1909,5	1681,5
	Panoramicità e Localizzazione / Qualità dell'affaccio	K5 x Pci	€	0,04	3762,0	5700,0	4750,0	3762,0	2622,0	2470,0	2280,0	3610,0	2546,0	2242,0
	Stato Edificio Manutentivo	K6 x Sup.Oggetto N	€	500	37000,0	37000,0	37000,0	37000,0	37000,0	37000,0	37000,0	37000,0	37000,0	37000,0
	Box/Posto Auto /Spazi esclusivi	K7 x Pci	€	0,07	6583,5	9975,0	8312,5	6583,5	4588,5	4322,5	3990,0	6317,5	4455,5	3923,5
	Cortile e Spazi comuni	K8 x Pci	€	0,03	2821,5	4275,0	3562,5	2821,5	1966,5	1852,5	1710,0	2707,5	1909,5	1681,5
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	K9 x Pci	€	0,05	4702,5	7125,0	5937,5	4702,5	3277,5	3087,5	2850,0	4512,5	3182,5	2802,5
	Aria e salubrità degli spazi	K10 x Pci	€	0,04	3762,0	5700,0	4750,0	3762,0	2622,0	2470,0	2280,0	3610,0	2546,0	2242,0
	Stato di manutenzione degli impianti	K11 x Sup.Oggetto N	€	450	33300,0	33300,0	33300,0	33300,0	33300,0	33300,0	33300,0	33300,0	33300,0	33300,0

Note			u.m. Ki
K0 x Pci	K0 = media % come peso sul totale		5%
K1 x Sup.Oggetto L	K1 = costo medio lordo per la ristrutturazione/manutenzione delle parti comuni di un edificio	300	€/mq
K2 x Pci	K2 = media % come peso sul totale		2%
K3 x Pnin	K3 = 1		1
K4 x Pci	K4 = media % come peso sul totale		3%
K5 x Pci	K5 = media % come peso sul totale		4%
K6 x Sup.Oggetto N	K6 = costo medio netto per la ristrutturazione/manutenzione di un appartamento	500	€/mq
K7 x Pci	K7 = media % come peso sul totale		7%
K8 x Pci	K8 = media % come peso sul totale		3%
K9 x Pci	K9 = media % come peso sul totale		5%
K10 x Pci	K10 = media % come peso sul totale		4%
K11 x Sup.Oggetto N	K11 = costo medio netto per il rifacimento o la manutenzione degli impianti	450	€/mq

Tabella dei Prezzi Marginali

CARATTERISTICHE				SEMI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO	
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xs	
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4512,5	0,0	0,0		
Edificio	Conservazione e Stato Manutentivo	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	-1,0	-1,0	-2,0	-1,0	-2,0	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-22200,0	-22200,0	-44400,0	-22200,0	-44400,0	22200,0	22200,0	0,0	22200,0	0,0		
Unità immobiliare	Terrazze esclusive	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	1,0	1,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1235,0	1140,0	0,0	1273,0	1121,0		
Unità immobiliare	Consistenza	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	mq	-6,0	-16,0	-17,0	-10,0	21,0	9,0	14,0	7,0	19,0	19,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-3700,0	-15200,0	12300,0	-6500,0	19500,0	850,0	12000,0	-18000,0	6500,0	18900,0		
Unità immobiliare	Livello del Piano	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	0,0	-1,0	0,0	-1,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0	0,0	0,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	0,0	-4275,0	0,0	-2821,5	0,0	-1852,5	-1710,0	2707,5	0,0	0,0		
Unità immobiliare	PANORAMICITÀ / Qualità dell'affaccio	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	-1,0	-1,0	-2,0	-1,0	-1,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-3762,0	-5700,0	-9500,0	-3762,0	-2622,0	0,0	0,0	-3610,0	0,0	0,0		
Unità immobiliare	Stato Edificio Manutentivo	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	-0,5	-0,5	-1,0	-0,5	-0,5	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-18500,0	-18500,0	-37000,0	-18500,0	-18500,0	0,0	0,0	0,0	37000,0	37000,0		
Unità immobiliare	Stato di manutenzione degli impianti	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	0,0	-0,5	-0,5	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5	0,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	0,0	-16500,0	-16500,0	0,0	0,0	16500,0	16500,0	0,0	16500,0	0,0		
Unità immobiliare	Box / Posto Auto	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-2,0	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	-1,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	0,0	-19950,0	-16625,0	0,0	-9177,0	-4322,5	-3990,0	0,0	-4455,5	-3923,5		
Unità immobiliare	Cortile e Spazi comuni	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Unità immobiliare	Soleggiamento Orientamento Esposizione	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	-1,0	1,0	0,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	0,0	0,0	-5907,5	0,0	0,0	3087,5	2850,0	-4512,5	3182,5	0,0		
Unità immobiliare	Aria e salubrità degli spazi	diff. in % punteggi o quantità AK = S - C	n	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	1,0	1,0		
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	0,0	0,0	-4750,0	0,0	0,0	2470,0	2280,0	0,0	2546,0	2242,0		
SINTESTI VALUTATIVA	Σ API	somma delle correzioni di prezzo	€	-50.162,0	-102.475,0	-122.512,5	-56.783,5	-84.749,0	48.017,5	52.720,0	-27.977,5	85.046,0	17.489,5	PREZZO MEDIO	
	PC	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	94.050,0	142.500,0	118.750,0	94.050,0	65.500,0	61.750,0	57.000,0	90.250,0	63.650,0	56.050,0	PREZZO UNITARIO LORDO	
	P'C = Pc + Σ Api	PREZZO CORRETTO FINALE	€	43.888,0	40.025,0	-3.762,5	37.266,5	10.801,0	109.767,5	109.720,0	62.272,5	148.696,0	73.539,5	PREZZO UNITARIO AMMESSIBILE	
	p'c = P'c / S. o.	prezzo unitario lordo corretto finale	€/mq	99,31	510,9	-50,8	503,6	146,0	1.483,3	1.482,7	841,5	2.009,4	993,8	854,3	
	Δ %	scostamento percentuale	%	-44,1%	-58,0%	1780,3%	-69,6%	-485,3%	42,4%	42,4%	-1,3%	57,3%	14,0%	da cor/regione	
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ' +/- 15%				TESTO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	
PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (scartando i NO)				€/mq	-	-	-	-	-	-	-	841,5	-	993,8	
[valore medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto]				€/mq	917,6										
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo				€	67.906,0										
valore finale unitario netto e corretto				€/mq	1.120,6										

Note	
AK	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
AP	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 che hanno tenuto conto anche della svalutazione immobiliare degli ultimi anni è stato individuato, per l'immobile in parola e con riferimento temporale al 2° semestre del 2023, un valore unitario di mercato pari ad €/mq lordo 1.120,6. Quindi, in base alla consistenza commerciale lorda si è determinato il valore complessivo del bene immobiliare oggetto di pignoramento, ed è risultato pari, in cifra tonda, ad **€ 68.000,00** (diconsi euro sessantottomila/00).

15.1.5 STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO

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

Il Procedimento analitico indiretto

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

$$V = R/r$$

Dove:

V è il valore di mercato determinato;

R è il canone di locazione che si valuta;

r il saggio di capitalizzazione.

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

La ricerca del saggio di capitalizzazione

Nella determinazione del saggio di capitalizzazione è stato considerato un approccio indiretto con un procedimento di tipo additivo, consistente nel correggere con aggiunte e detrazioni un saggio di capitalizzazione medio stimato in base ad un primo esame del mercato locale OMI. Le correzioni hanno tenuto conto della situazione particolare del fabbricato rispetto all'ordinarietà del mercato stesso. Tali correzioni complessivamente, sia in positivo che in negativo, non potevano però sfiorare un intervallo di variabilità fissato a priori che ha tenuto

conto delle condizioni del mercato locale. Inoltre, gli elementi additivi non sono stati applicati al saggio di capitalizzazione lordo, ma, per un approccio più immediato, al suo inverso denominato GRM (Gross Rent Multiplier). Infatti, effettuando le correzioni su quest'ultimo indice si è potuto ragionare finanziariamente, in ambito lineare nella relazione tra valore e reddito, ambito che sicuramente ha migliorato la capacità di dosare le correzioni apportate. Contrariamente, se il sottoscritto Esperto Stimatore avesse scelto di agire direttamente sul saggio di capitalizzazione non si sarebbe compreso, con la stessa facilità, in che modo potevano essere dosate le correzioni da apportare e la relazione tra valore e reddito sarebbe stata quadratica.

Variabilità saggio di capitalizzazione, ricerca del Valore dell'immobile 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:

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



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

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

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

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

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

$$Max \Sigma Ai = GRM_{max} - GRM_{medio} = + \frac{GRM_{max} - GRM_{min}}{2}$$

$$Max \Sigma Di = GRM_{min} - GRM_{medio} = - \frac{GRM_{max} - GRM_{min}}{2}$$

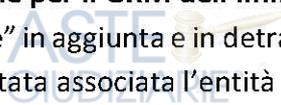


STIMA CON IL METODO INDIRETTO					
CARATTERISTICA	valore	u.m.		input	mq equivalenti
Superficie utile netta immobile	55,00	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.		
Superficie Lorda immobile	66,00	mq	Secondo il D.P.R. n.138/98		
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	5,50	mq	di questa serve il 50% utile coperta con h> 1,50m	->	2,750
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	6,50	mq	di questa serve il 50% lorda coperta con h> 1,50m	->	3,250
Superfici nette pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h> 1,50m	->	0,000
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h> 1,50m	->	0,000
Superfici SCOPERTE pertinenziali esclusive	0,00	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%	->	0,000
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	5,20	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%	->	1,560
Superfici di Balconi, Terrazzi e tettoie non comunicanti	6,70	mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecced., il 5%	->	1,005
Giardini, Box, Posti Auto e spazi secondari esclusivi non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 10% fino a mq netti. Per l'ecced., il 2%	->	0,000
Superficie netta equivalente	60,82	mq	utile equivalente		
Superficie lorda equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98	71,82	mq	■ Superficie commerciale		
Fitto mese/mq lordo OMI Max	5,70	€/mq mese		input	
Fitto mese/mq lordo OMI min	3,70	€/mq mese			
Fitto mese/mq lordo OMI medio	4,70	€/mq mese			
Valore /mq lordo OMI Max	1.700,00	€/mq			
Valore /mq lordo OMI min	1.100,00	€/mq			
Valore /mq lordo OMI medio	1.400,00	€/mq			
Reddito annuo da fitto OMI Max	4.912,15	€/anno			
Reddito annuo da fitto OMI Min	3.188,59	€/anno			
Reddito annuo da fitto OMI medio	4.050,37	€/anno			
Valore lordo OMI Max	122.085,50	€			
Valore lordo OMI min	78.996,50	€			
Valore lordo OMI medio	100.541,00	€			
r max (saggio Massimo)	0,0489	-			
r min (saggio minimo)	0,0317	-			
GRM Max	31,53				
GRM min	20,47				
GRM MEDIO	26,00				
Max Aggiunte i	5,50				
Max Detrazioni i	-5,50				

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

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

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



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

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Oscillazione delle Aggiunte Ai (presenza / pregio 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.	1,0	-1,0
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,9	-0,9
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	0,3	-0,3
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.	0,5	-0,5
	5	Caratteristiche architettoniche.	0,4	-0,4
	6	Età dell'edificio.	0,3	-0,3
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni e flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,6	-0,6
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.	0,7	-0,7
	9	Qualità degli affacci.	0,5	-0,5
	10	Rischio legato al locatario.	0,3	-0,3
Σ			5,5	-5,5

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 della relativa influenza, determinata in funzione della specificità dell'immobile da stimare rispetto al range corrispondente. Il tutto è stato sintetizzato di seguito nella "tabella delle influenze effettive".

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Aggiunte Ai (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.		-0,7
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		-0,8
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.		-0,3
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.		-0,4
	5	Caratteristiche architettoniche.		-0,4
	6	Età dell'edificio.		-0,2
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni. Flessibilità lay-out dell'appartamento.		-0,5
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti / Stato Manutenitivo		-0,6
	9	Qualità degli affacci.		-0,5
	10	Rischio legato al locatario.		-0,3
Σ			0,0	-4,7

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

GRM corretto = GRM medio + Ai + Di (con Ai positiva e Di negativa)

GRM corretto = 26,00 + 0,0 - 4,7

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

r = 1/GRM corretto.

GRM MEDIO corretto =	21,30	
r c. (saggio corretto) =	0,046949054	4,69%
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	€ 86.272	comprensivo delle pertinenze esclusive

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



Stima indiretta dell'immobile pignorato

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

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

$$V = (4.050,37 \text{ €/anno}) / (0,046949054)^1 = \text{€ } 86.272 \text{ in cifra tonda € } 86.000,00.$$

(diconsi euro ottantaseimila/00).

Dal risultato ottenuto, è possibile notare che tale valore si discosta poco da quello ricavato con il metodo diretto (scostamento di circa il 5%), a conferma di quanto calcolato.

15.1.6 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO

Alla luce di quanto sopra esposto e delle stime ottenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha considerato il più probabile Valore di Mercato (V.M.) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito in Marano di Napoli (NA) alla Via Casa Giarrusso 11 al piano secondo, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta (cfr. capitolo n.15).

$$V.M. = [(68.000 + 86.000) / 2] = [154.000/2] =$$

$$V.M. = 77.000 \text{ € (diconsi euro settantasettemila/00).}$$

Alla stima del più probabile Valore di Mercato (V.M.) sopra determinato, dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, vanno applicati eventuali adeguamenti e correzioni per l'importo necessario alla elaborazione e acquisizione:

- DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008" (cfr. paragrafo 5.5 importo stimato **€ 550,00**)
- CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016 (cfr. paragrafo 5.5 importo stimato **€ 1.100,00**)
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013" (cfr. paragrafo 5.5 importo stimato **€ 350,00**)

per un totale di **€ 2.000,00** da decurtate dal Valore stimato del più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare (€ 77.000,00).

TABELLA N.2 PROSPETTO SINTETICO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI MANCANTI	
VOCI DI SPESA	IMPORTO
ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"	€ 550,00
CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016"	€ 1.100,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"	€ 350,00
TOTALE	€ 2.000,00

TABELLA N.2



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



Valore di Mercato del Lotto definitivo =

77.000,00 € – (550,00 + 1.100,00 + 350,00) €

= 75.000,00 €



(diconsi euro settantacinquemila/00).



TABELLA N.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI MERCATO (V.M.)		
VOCI DI SPESA		IMPORTO
Nr. Progressivo	Descrizione Voce	
1	VALORE DI MERCATO (V.M.) LOTTO UNICO	€ 77.000,00
2	ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA IMPIANTI <i>"ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"</i>	-€ 550,00
3	CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' <i>"ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016"</i>	-€ 1.100,00
4	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) <i>"ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"</i>	-€ 350,00
VALORE DI MERCATO ADEGUATO LOTTO UNICO		€ 75.000,00

TABELLA N. 3

15.1.7 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il sottoscritto Esperto Stimatore per la determinazione del prezzo a base d'asta del lotto II, ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% (per il basso valore già determinato) medio del valore di mercato ricavato, dettagliatamente descritto in precedenza, per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, per tener conto delle obsolescenze funzionali ed esterne che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione ed infine per tener conto che la vendita potrà avere luogo mediante rilanci in sede di gara, tutto ciò al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

TABELLA N.4 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASA D'ASTA DEL LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
VALORE DI MERCATO ADEGUATO DEL LOTTO UNICO	€ 75.000,00
RIDUZIONE DEL 15% PER VENDITA FORZATA	-€ 11.250,00
TOTALE	€ 63.750,00

TABELLA N. 4



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

Valore di Mercato del Lotto UNICO corretto = 75.000,00 € – (15% di 75.000,00 €) = 63.750,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 64.000,00

(diconsi euro sessantaquattromila/00).

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

Con atto di pignoramento (Allegato III), in riferimento ai beni immobili oggetto della presente relazione di stima, in danno ai Sig. [REDACTED], sono presenti i seguenti diritti reali, per l'intera quota di 1000/1000, relativi alla proprietà immobiliare del debitore esecutato posta alla Via Casa Giarrusso 11 al piano secondo in Marano di Napoli (NA) con lastrico solare di copertura:

- intera quota di proprietà al piano secondo dell'appartamento civile A/2 con lastrico solare di copertura pertinenziale al piano terzo.

Il pignoramento ha dunque ad oggetto l'immobile appena elencato in quota pari a 1000/1000 in proprietà dell'Esecutato.

17. QUESITO N.14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento al debitore esecutato, avvenuta con consegna per raccomandata al Sig. [REDACTED] il 12/05/2023, il sottoscritto Esperto ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica che (cfr. Allegato XVII): [REDACTED]

HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI: Primo indirizzo rilevato VIA MICHELE MORELLI, N. 24; Dal 07-03-1997 in VIA MARANO PIANURA, N. 176/B p. 3 int. 3; Dal 04-05-2006 in VIA CASA GIARRUSSO, N. 19 p. 3 int. 3 a tutto il 21/06/2024 in MARANO DI NAPOLI.

IN ORDINE ALL' AVER CONTRATTO MATRIMONIO

dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (Allegato XVIII) di Marano di Napoli (NA) viene certificato che: [REDACTED]

Con atto successivo in data 09/05/2005 Rep. N.162462 a rogito del Notaio Monda Alfonso del distretto notarile di Napoli gli sposi [REDACTED] di cittadinanza italiana hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Quindi il debitore esecutato [REDACTED]

La data dell'atto notarile di scelta della separazione dei beni risulta antecedente sia alla data dell'ultimo titolo edilizio, sia alla data dell'atto di Mutuo di credito fondiario relativo al titolo esecutivo della presente procedura di esecuzione immobiliare.

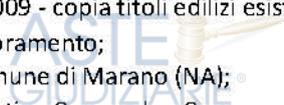
Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi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



18. ELENCO ALLEGATI



- A) Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto Stimatore;
- B) Comunicazione PEC inviata alle parti per avviso *richiesta versamento acconto*;
- I) 1 Verifica attività preventive richieste dal G.E.;
- II) 2 Verbale di *primo accesso*;
- III) 3 Atto di Pignoramento;
- IV) 4 Nota di Trascrizione – Atto di Pignoramento;
- V) 5 Certificazione Notarile sostitutiva con nota di deposito;
- VI) 6 Atto notarile di compravendita;
- VII) 7 Elaborato grafico di inquadramento, di rilievo, con ottici fotografici immobili oggetto di pignoramento;
- VIII) 8 Planimetrie Catastali;
- IX) 9 Visure Catastali immobili oggetto di pignoramento;
- X) 10 Permesso di Costruire in Variante n. 206 del 29.11.2009 - copia titoli edilizi esistenti;
- XI) 11 Elaborato fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XII) 12 Istanza acquisizione titoli edilizi/certificazioni al Comune di Marano (NA);
- XIII) 13 Stralcio Piano Regolatore Generale – Piano Urbanistico Comunale - Comune di Marano di Napoli (NA);
- XIV) 14 Inesistenza Vincoli Demaniale portale (open demanio) <https://dati.agenziademanio.it> ;
- XV) 15 Sintesi delle fasce OMI di riferimento;
- XVI) 16 Istanza acquisizione certificazioni (residenza-matrimonio) al Comune di Marano di Napoli (NA);
- XVII) 17 Certificato vicende domiciliari del Debitore Esecutato rilasciato dal Comune di Marano di Napoli (NA);
- XVIII) 18 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni a margine;
- XIX) 19 Comunicazione del Tribunale di Napoli Nord sostituzione del G.E.;
- XX) 20 Indagine immobiliari effettuate - *schede vendita immobili*;
- XXI) 21 PEC - trasmissione della Perizia con allegati al Creditore Procedente e Custode Giudiziario;
- XXII) 22 Elenco Allegati alla perizia.



Casoria (NA), 20/11/2024



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



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.

