

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

Piazza Trieste e Trento, 81031 AVERSA (CE)

G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo

(II - SOSTITUZIONE G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA CON DOTT.SSA MONICA MARRAZZO IN DATA 26/09/2024)

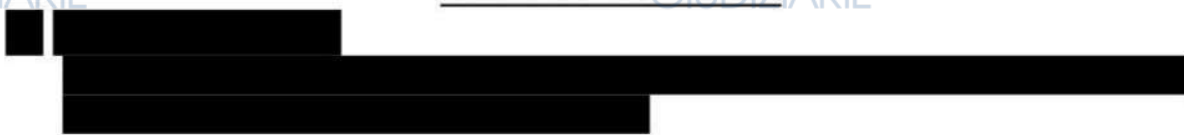
(I - SOSTITUZIONE G.E. DOTT.SSA FIORE FABRIZIA CON DOTT.SSA PAOLA CASERTA IN DATA 26/09/2024)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G. 320/2022**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

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

CREDITORE PROCEDENTE

- **VELA OBG S.r.l.** p. iva 04514090267 Mandante
- BNL S.p.A.** iscritta nel registro delle imprese di Roma n.09339391006

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. PREMESA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTE DAL G.E.	4
2. ACCESSO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.	4
2.1 Primo Accesso.....	6
2.2 Secondo Accesso.....	6
3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. .	6
4. QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	8
4.1 Immobili oggetto di pignoramento.....	9
4.2 Individuazione geografica degli immobili in oggetto.....	9
4.3 Formazione lotto di vendita.....	11
5. QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
5.1 Caratteristiche dell'edificio sede dell'immobile pignorato.....	12
5.2 Caratteristiche dell'immobile pignorato – Lotto Unico.	12
5.3 Caratteristiche edilizie dell'immobile pignorato.	14
5.4 Caratteristiche impiantistiche dell'immobile pignorato.....	16
5.5 VERIFICA ESISTENZA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	17
5.6 Calcolo Superficie Commerciale dell'immobile pignorato.....	18
6. QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	19
7. QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	20
8. QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	21
9. QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico..	22
9.1 Valutazione della documentazione presente agli atti.....	24
9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.....	25
9.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ.....	26
10. QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	26
11. QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	27
11.1 SEZIONE A – Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente.....	27
11.2 SEZIONE B – Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	28
12. QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.	28
13. QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	29
14. QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	29
15. Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni.	31
15.1 Individuazione ambito OMI.....	32
15.2 Indagine sulle offerte di vendita immobiliare in Casoria (NA).	33
15.2.1 Dati del mercato immobiliare di Casoria, utili per il confronto con l'immobile oggetto di pignoramento.....	33

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

15.3 Stima dell'immobile in oggetto	34
15.3.1 Stima Diretta M.C.A. dell'immobile pignorato	37
15.3.2 Stima dell'immobile con il procedimento Indiretto	39
15.4 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO	44
15.5 Determinazione del prezzo base d'asta del lotto unico	45
16 QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	46
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	46
18 ELENCO ALLEGATI	48



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

Il sottoscritto Ing. Edmondo Albano, nato a Napoli il 18/03/1976, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n.14978 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord (Aversa) con il n.723 dal 5.3.2024 (già n. 813), è stato nominato Esperto Stimatore per la redazione di una perizia di stima immobiliare e per il compimento di ulteriori indagini di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile (c.p.c.), nella procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale n. 320/2022, con Creditore Procedente VELA OBG S.r.l. società Mandante con sede in CONEGLIANO (TV) alla Via V. Alfieri n.1, iscritta nel registro delle imprese di Treviso con p. iva 04514090267 che conferisce Procura alla BNL S.p.A., iscritta nel registro delle imprese di Roma n.09339391006, con sede in Roma alla Via Vittorio Veneto n.119, l'incarico per il recupero crediti; Debitore Esecutato il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] con provvedimento in udienza del 11/01/2024, notificato contestualmente al sottoscritto tramite PEC dalla Cancelleria della III Sezione Civile. Nella medesima udienza il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Fabrizia Fiore, e onerava quest'ultimo di verificare e relazionare immediatamente l'esito delle seguenti attività indicate nell'accettazione (cfr. Allegato I)

Il Giudice concedeva all'Esperto Stimatore "termine" per l'invio della relazione di stima, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 01/02/2022 e assegnava un fondo spese di Euro 800,00 a titolo di anticipo, che poneva a carico del creditore procedente. Il sottoscritto Esperto Stimatore in data 25.01.2024 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. In data 08/02/2024, tramite pec (ALLEGATO II), il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per la successiva data del 16/02/2024 alle ore 9:00, giorno di primo accesso, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare sito in Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13. Infine con atti depositati in via telematica in data 11/03/2024 (ALLEGATO III), il sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività richieste ha depositato "NOTE TECNICHE PRELIMINARI" alla CTU "CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. con relativo Modulo controllo documentazione ex art. 173bis co. 2 disp. att. c.p.c. per l'esperto con gli allegati acquisiti correlati al "Controllo preliminare" completezza documentale di cui al mandato conferitomi (cfr. ALLEGATO I).

2. ACCESSO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire le risposte ai quesiti posti dall'I.I.mo 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, previa convocazione formale delle parti. Pertanto, sono



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.

stati allegati alla presente i verbali d'accesso relativi alle operazioni peritali, debitamente sottoscritti da tutti i partecipanti (ALLEGATO IV).

In dettaglio

Il sottoscritto dott. ing. Edmondo Albano, è stato nominato CTU per la procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili n. 320/2022 nei confronti del Sig. [REDACTED]

- ✓ In data 11.01.2024 il sottoscritto Esperto Stimatore è stato nominato CTU e in data 25.01.2024 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;
- ✓ In data 08/02/2024, tramite PEC, il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per la successiva data del 16/02/2024 alle ore 9:00, giorno di primo accesso, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare presso gli immobili in questione siti alla Via Santa Croce civ. 13 nel Comune di Casoria in provincia di Napoli;
- ✓ In data 11.03.2024 ha depositato "NOTE TECNICHE PRELIMINARI" alla CTU "CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. con relativo Modulo controllo documentazione ex art. 173bis co. 2 disp. att. c.p.c. per l'esperto con gli allegati acquisiti;
- ✓ ha provveduto tempestivamente ad inoltrare al Comune di Casoria (NA) richiesta dei titoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare (in data 20.02.2024);
- ✓ ha provveduto tempestivamente ad inoltrare al Comune di Casoria (NA) richiesta dei titoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare (in data 20.02.2024);
- ✓ In data 16 febbraio 2024 si è proceduto al 1° accesso sui luoghi oggetto della procedura esecutiva insieme al custode giudiziario Avv. Veronica Improda, purtroppo in tale data non si è riusciti ad accedere all'immobile, non è stato garantito l'accesso all'immobile né si è presentato il Debitore Esecutato (Sig. [REDACTED]) pertanto si resta in attesa di poter ripianificare ulteriore accesso presso l'immobile pignorato;
- ✓ Si era stabilito con Custode Giudiziario Avv. Veronica Improda per la data del 25.03.2024 l'accesso forzoso con assistenza e supporto delle forze dell'ordine per garantire il buon fine dell'accesso;
- ✓ In data 18.03.2024 veniva revocata da parte del Custode Giudiziario l'accesso forzoso programmato per il giorno 25.03.2024 con ausilio delle forze dell'ordine per rilievo della probabile inefficacia della procedura esecutiva rispetto al rilievo del Custode Giudiziario che ha immediatamente relazionato al Giudice con apposita istanza depositata (Allegato IX);
- ✓ In data 15.05.2024 lo scrivente CTU depositava istanza di proroga (Allegato IX);
- ✓ In data 04.06.2024 l'I. Il. mo GE Dott.ssa Fabrizia Fiore letta l'istanza di proroga dello scrivente CTU accoglieva tale istanza emettendo relativo "Decreto di Proroga del termine" (Allegato IX) fissando nuova udienza di comparizione delle parti al 12/11/2024, ore 11.30;
- ✓ In data 10.10.2024 lo scrivente si vedeva ancora impossibilitato a poter espletare il mandato conferito nei tempi concessi, vista l'impossibilità ad oggi ad accedere all'immobile, indispensabile al fine di poter svolgere il proprio mandato al fine di conoscere/acquisire tutti gli elementi indispensabili che concorreranno alla formulazione della CTU definitiva contenente la risposta puntuale ai quesiti del mandato.



2.1 Primo Accesso.

Il primo accesso (*improduttivo*) è stato effettuato, come comunicato dal sottoscritto a mezzo posta certificata inviata alle parti in data 08/02/2024 (Allegato II), il 16/02/2024 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13. Oltre al sottoscritto Esperto stimatore era presente il custode giudiziario, Avv. Veronica Improda. Non era presente invece alcun rappresentante del Creditore Procedente e del debitore esecutato, nonostante il custode giudiziario abbia inviato con congruo anticipo la convocazione a mezzo raccomandata e che il sottoscritto C.t.u. abbia informato di tale accesso con congruo anticipo a mezzo posta certificata. Purtroppo vista l'assenza dei convocati non è stato possibile visionare l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. purtroppo non si è riusciti ad accedere all'immobile, non è stato garantito l'accesso all'immobile né si è presentato il Debitore Esecutato (Sig. [REDACTED]) pertanto si è deciso di poter ripianificare ulteriore accesso presso l'immobile pignorato. Alle ore 10:03 si sono chiuse le operazioni peritali connesse al primo accesso.

2.2 Secondo Accesso.

Il secondo accesso è stato effettuato, così come comunicato a mezzo di raccomandata A/R dal custode giudiziario inviata alle parti (Allegato IV), il 28/03/2025 alle ore 16:20 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13. Oltre al sottoscritto Esperto stimatore era presente il custode giudiziario, avv. Veronica Improda non era presente invece alcun rappresentante sia del debitore esecutato che del Creditore Procedente, inoltre erano presenti le FF.OO. Carabinieri ed il fabbro per consentire l'accesso all'immobile oggetto del presente pignoramento.

Grazie alla presenza delle FF.OO. e dell'intervento del fabbro si è riusciti ad eseguire la ispezione della unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In tale accesso il sottoscritto Esperto stimatore vista l'assenza del debitore non ha potuto consegnare, al debitore esecutato, una copia del foglio informativo (Allegato XIX) contenenti le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in tale accesso ha effettuato le operazioni peritali di rilievo, sia fotografiche che dimensionali dei luoghi e più precisamente dell'immobile oggetto di pignoramento, infine sono state rilevate le dotazioni impiantistiche e l'allaccio alle reti dei servizi cittadini. Alle ore 16:53 si sono concluse le operazioni peritali relative al secondo ed ultimo accesso del 28/03/2025.

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

Per quanto concerne il controllo preliminare per la verifica della completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) lo scrivente esperto descrive quanto segue:

IN PRIMO LUOGO:

- I. il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**;



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.

II. con riferimento all'immobile pignorato nella presente procedura di Esecuzione Immobiliare la **certificazione notarile sostitutiva**, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

IN SECONDO LUOGO:

- I. il creditore procedente non ha depositato l'**estratto catastale attuale e storico** e che lo scrivente ha provveduto immediatamente ad acquisire (*ed allegare al modulo di controllo preliminare*);
- II. il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, ed i dati catastali attuali e storici dell'Immobile oggetto del pignoramento sono indicati in detta certificazione notarile sostitutiva.

IN TERZO LUOGO:

- I. il creditore procedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato;
- II. lo scrivente ha proceduto all'immediata acquisizione dello stesso certificato, e nel modulo di controllo della documentazione si è indicato lo stato civile dell'esecutato come risultante dal **certificato acquisito e allegato insieme al certificato di residenza**.
- III. vista l'esistenza di rapporto di coniugio del debitore esecutato, lo scrivente ha provveduto immediatamente ad acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
- IV. da tale certificato risulta che alla data dell'acquisto gli esecutati fossero coniugati **in regime di separazione legale dei beni**.

Dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il **CREDITORE PROCEDENTE**, identificato nella **BNL S.p.A.**, (su procura di **VELA OBG S.r.l.**), abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, con sede in **Napoli**, redatta in data **03/11/2022** (Allegato V). Il sottoscritto Esperto, al fine di verificare la completezza della documentazione depositata, ha riscontrato che:

Il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar ERRICO ALIFANO del **28/07/2006**, rep. 59040/12260, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 03/08/2006 ai nn.62125/31472;

Alla suindicata [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per divisione da sé stessa e da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto di divisione per notar GENNARO PACIFICO del 15/04/1966, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 addì 07/05/1966 ai nn.23887/16318;

Detta divisione nasce dalla successione di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], giusta denuncia num [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria

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

ASTE
GIUDIZIARIE

di Napoli

ai nn.

ASTE
GIUDIZIARIE

con la quale i suindicati

,
ricevono la piena proprietà del

terraneo non accatastato costituito da due locali alla via Santa Croce n.13

Si rileva, altresì, che non sono stati depositati dal creditore procedente né l'estratto catastale attuale, né tantomeno quello storico mentre la certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti, del compendio immobiliare pignorato, ex art. 567 c.p.c., risulta essere completa dell'indicazione dei dati catastali, sia attuali che storici.

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

L'atto di pignoramento (Allegato VI) è stato notificato in data 20.09.2022 al debitore
esecutato, Sig. [REDACTED]

[REDACTED], così come risulta dai certificato di residenza storico
acquisito in data 13.02.2024 dallo scrivente CTU a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC ai
Servizi Demografici del Comune [REDACTED] (cfr. Allegato VII), dall'Ufficiale Giudiziario
trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/10/2022 ai nn.48623/37266 (Allegato VIII)
emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 20/09/2022 contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile
in oggetto.

Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in
riferimento ai beni immobili indicati nel prosieguo (cfr. paragrafo 4.1.) del presente elaborato
peritale, i seguenti diritti reali:

- a) in danno del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'immobile
sito in Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13;

Dall'esame del titolo di provenienza acquisito dal sottoscritto Esperto (con collaborazione
dell'Avv. Minervini – cfr. fattura per reperimento atto notarile), l'immobile oggetto della
presente procedura esecutiva è pervenuto al debitore esecutato, Sig. [REDACTED] per la
quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di Atto Notarile di Compravendita per Notaio Dott.
Errico ALIFANO in Napoli del 28/07/2006 con repertorio n.59040, raccolta n.12260, registrato
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 02/08/2006 al n. 9632/15 e trascritto
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 03/08/2006 al n.62125/31472
(Allegato VIII). Dal sopracitato atto notarile di compravendita risulta che, il debitore esecutato
acquistò il bene oggetto di pignoramento dalla Signora [REDACTED]

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



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 Casoria (NA) è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- i) Immobile sito in Casoria (NA) alla Via Santa Croce civ. 13, Appartamento in VIA SANTA CROCE n.13 riportato nel Catasto Fabbricati di CASORIA al Foglio 17 - Particella 193 - Sub. 5, di categoria catastale A/4, classe 4, piano T, vani 2, rendita catastale Euro 103,29 (INTESTATO A: [REDACTED]). Alla presente, sono state allegate le visure e la planimetria catastale del bene immobile oggetto di pignoramento (Allegato XI e XII).

Il sottoscritto Esperto ha riscontrato la perfetta corrispondenza tra i dati catastali presenti nel "Catasto Fabbricati" del Comune di Casoria (NA).

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: Presentato all'UNEP il 26/09/2022.

Mancata consegna del 03/08/2022 per irreperibilità e successiva consegna presso l'ufficio Comunale di residenza in Casoria 80026 (NA) il 20/09/2022.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/10/2022 ai nn.48623/37266 emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 20/09/2022 contro [REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

i dati riportati "nell'atto di pignoramento notificato il 20/09/2022 dall'Ufficiale Giudiziario e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/10/2022 ai nn.48623/37266 (Allegato VI e VIII) emesso dal Tribunale di AVERSA e contro [REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto, nella relativa "nota di trascrizione del 12/10/2022" ed in quelli rinvenuti "nell'atto di compravendita del 28/07/2006", il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente Tabella n.1.

TABELLA N.1									CORRISPONDENZA VERIFICATA
VERIFICA CORRISPONDENZA FRA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI									
DATI PIGNORAMENTO del 26/09/2022			DATI CATASTALI aggiornati al 09/11/2015			DATI ATTO NOTARILE del 28/07/2006			
C.F. - COMUNE DI CASORIA (NA)			C.F. - COMUNE DI CASORIA (NA)			C.F. - COMUNE DI CASORIA (NA)			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	
17	193	5	17	193	5	17	193	5	SI

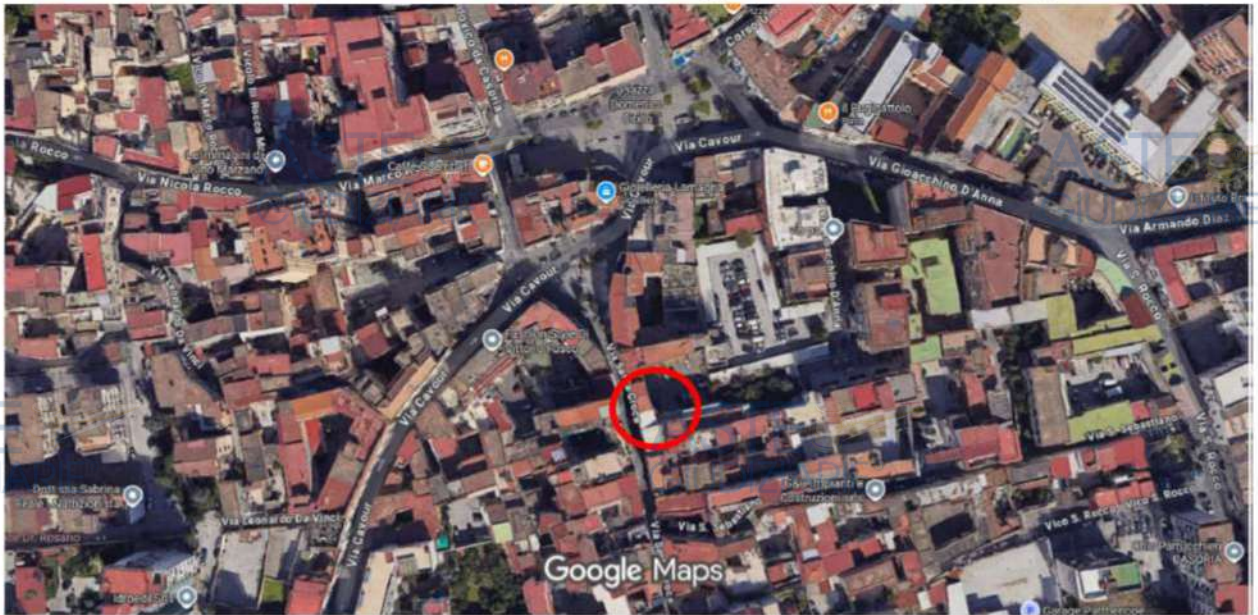
Inoltre, all'interno dell'atto di pignoramento, l'indicazione di tutti i dati catastali è risultata omogenea.

4.2 Individuazione geografica degli immobili in oggetto.

L'immobile oggetto di pignoramento ad uso privato è situato al piano terra di un fabbricato residenziale sito nella città di Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13. Per garantire l'esatta

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.

individuazione del fabbricato in esame, di seguito è stata allegata una sovrapposizione delle foto satellitari dell'area d'interesse e della relativa mappa catastale (Allegato XV).



AEREOFOTO – STRALCIO GOOGLE MAPS



E.D.M. – FOGLIO 17 – P.LLA 193 – SUB 15

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

e - mail: edmondo.albano@gmail.com

PEC: edmondo.albano@casoriaing.it

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

4.3 Formazione lotto 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 costituito da:

Immobile: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare tipologicamente definibile come appartamento situato al piano terra, facente parte del fabbricato sito nel comune di Casoria (NA) alla Via Santa Croce n. 13, e precisamente composto da due vani catastali individuata nel Catasto Fabbricati, del suddetto Comune, al Foglio 17 - particella 193 - subalterno 5 categoria A/5, classe 5, vani 2, R.C. euro 103,29, e confinate con cortile privato comune di accesso ed entrata anche all'appartamento al piano terra oggetto del presente pignoramento (con affaccio su Via Santa Croce), con detta Via Santa Croce e con vano scala di accesso ai piani superiori dello stesso fabbricato.

- i) Immobile sito in Casoria (NA) alla Via Santa Croce civ. 13, Appartamento in VIA SANTA CROCE n.13 riportato nel Catasto Fabbricati di CASORIA al Foglio 17 - Particella 193 - Sub. 5, di categoria catastale A/4, classe 4, piano T, vani 2, rendita catastale Euro 103,29 ([REDACTED]). Alla presente, sono state allegare le visure e la planimetria catastale del bene immobile oggetto di pignoramento (Allegato XI e XII).

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 agli accessi sviluppati presso l'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente e fotograficamente l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (Allegato XVI - XVII - XVIII e XX).

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Casoria (NA) presso la Via Santa Croce civico n.13. Il fabbricato sorge in un'area residenziale del centro storico della città di Casoria in prossimità del centro città del Palazzo Comunale a poca distanza dalla principale Chiesa della città che è la Basilica di S. Mauro, area ad alta densità abitativa. Non molto distanti da esso sono presenti negozi, bar e market di vario genere, scuole, istituti di credito ed assicurativi, farmacie e vari magazzini e laboratori di artigiani.

Casoria è un comune dell'Area metropolitana di Napoli si trova a pochi km dal capoluogo in posizione strategica tra l'Aeroporto di Capodichino la zona industriale ed il grande asse viario della SS 87 con una popolazione numerosa ed una densità abitativa tra le più alte tra le città della Campania.

Il Comune di Casoria è situato a nord di Napoli confinante con il quartiere della città di Napoli di S. Pietro a Patierno e Secondigliano, ed è di fatto inglobato nella periferia settentrionale

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

della metropoli partenopea, inoltre confina anche con i popolosi comuni di Arzano, Casavatore ed Afragola.

Inoltre, l'area in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento risulta discretamente collegata

5.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Il fabbricato in oggetto ad uso abitativo, si eleva per tre piani fuori terra (T - 1° - 2°), il tutto collegato verticalmente da un vano scala comune esterno con accesso dalla corte comune. La struttura portante del fabbricato, realizzata presumibilmente tra gli anni 30' e 60' (1936 al 1966), è realizzata in muratura di tufo, con solai in latero/cemento. L'accesso alle unità abitative avviene direttamente dalla corte comune interna con ingresso dalla Via Santa Croce civ.11 (cfr. Allegato XX). Fanno parte del compendio immobiliare anche le parti comuni della corte carrabile scoperta. L'accesso allo stesso è garantito da un cancello carrabile metallico fronte strada dal lato Est sulla Via Santa Croce altezza civ. 11. Il fabbricato, risulta regolarmente allacciato alla rete fognaria comunale, mentre non è stato possibile verificare le canalizzazioni degli impianti idrici, gas, elettrici e telefonici dell'immobile per l'inaccessibilità agli spazi destinati all'alloggiamento dei misuratori delle diverse utenze (acqua, gas, energia elettrica, ecc.). L'edificio si presenta, nel suo complesso, in condizioni di incuria/assenza manutentiva e versa in un pessimo stato di conservazione, palesando evidenti degradi funzionali/strutturali anche nelle parti comuni.

L'accesso carrabile è garantito da n.1 cancello metallico con apertura a battente motorizzati con bracci telescopici. In particolare è presente sulla Via Santa Croce civ. 11 (in accosto e sullo stesso fronte del varco di ingresso (serranda metallica avvolgibile) all'immobile oggetto di pignoramento e cioè civ. 13 sulla Via Santa Croce) che dà accesso alle aree comuni della corte interno al fabbricato.

Il fabbricato, similmente agli immobili circostanti, risulta allacciato alla rete fognaria comunale; così come le canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici e telefonici dell'immobile sono regolarmente collegate alle rispettive reti cittadine di distribuzione consortili o comunali. L'edificio si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione e in uno stato di conservazione appena sufficiente, non palesando però particolari situazioni di degrado delle parti comuni.

5.2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO – LOTTO UNICO.

Il lotto unico del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato:

da un'abitazione inserita in un edificio a corte dell'abitato storico (edificato 1936 -1966) di tipo popolare ubicata al piano terra con accesso diretto sia dalla corte comune *(alla quale si accede tramite un varco carrabile al civ. 11 della Via Santa Croce)* che direttamente da un ingresso pedonale *(con serranda metallica avvolgibile)* dalla Via Santa Croce n.13 nella città di Casoria (NA). L'unità immobiliare abitativa è confinante su due fronti con la corte comune e su un fronte con la pubblica Via Santa Croce e su un lato con proprietà altrui.

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. E' 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.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla strada Via Santa Croce 13 oltre che dallo spazio della corte comune privata condominiale, pedonale presso l'attuale civico n.13 di Via Santa Croce nel Comune di Casoria (NA) e varco carrabile dell'edificio ad ovest lungo la pubblica Via Via Santa Croce 13.

Dalle operazioni peritali sviluppate dallo scrivente CTU (nel corso del secondo accesso quando cioè si è avuto accesso all'interno dell'immobile), l'alloggio in oggetto situato al piano terra è risultato avere una superficie utile interna, netti calpestabili, di circa **45,00 mq** ed una superficie lorda, comprensiva delle murature, pari a circa **55,00 mq**.

Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza interna netta pari a circa 2,78 m. Esso è risultato composto da un ambiente soggiorno/cucina un ulteriore ambiente adibito a zona notte nel quale è stato ricavato un piccolo bagno di servizio.

Gli impianti tecnologici sono apparsi scadenti e sull'unità residenziale non è stato accertato dallo scrivente CTU il regolare allaccio delle utenze domestiche, per la totale assenza di documentazione al riguardo. Infine risultano esserci due (n.2) vani/finestre con affaccio a Nord/Ovest sulla corte comune interna, la cui presenza è riportata sulla attuale planimetria catastale. Mentre le difformità accertate dallo scrivente CTU sono la presenza di una piccola finestra circolare esistente nel piccolo bagno ricavato che affaccia sulla Via Santa Croce così come la paretina divisoria realizzata per generare il piccolo bagno all'interno del vano esistente. Sia la parete per realizzare il bagno che la finestra circolare (su prospetto principale lato strada Via Santa Croce non sono riportati nella planimetria catastale attualmente esistente in atti). Il tutto è tenuto in uno stato di abbandono e incuria manutentiva ed in un pessimo stato di conservazione. Alla presente perizia sono stati allagati gli elaborati grafici e fotografici (Allegato XVI – XVII – XVIII e XX) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Da atto notarile Notaio Dott. Errico Alifano riporta: “- appartamento al piano terra, composto da due vani catastali; confinante con cotile comune, detta Via e scala di accesso ai piani superiori; nel C.F. riportato al foglio 17, p.lla 193 sub5, cat. A/5, classe 5, vani 2, R.C. euro 103,29, Via Santa Croce n. 13, piano T. =====

Allo stato dell'arte e di fatto, l'immobile oggetto del pignoramento ubicato al piano terra è stata rilevata un'altezza media netta pari a circa 2,78 m (cfr. figura 1). Le pareti ed il soffitto risultano intonacate, rasate e tinteggiate. La pavimentazione è del tipo domestico/residenziale con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro (bianco) e dimensioni cm 30 x 30 cm color cotto completi di battiscopa (cfr. Allegato XX).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico (non è stato possibile reperire eventuali attestazioni e/o certificazioni sull'impianto elettrico ai sensi dei vigenti regolamenti e norme UNI di riferimento). L'accesso avviene tramite un serramento costituito da una serranda avvolgibile (di larghezza di circa 1.64 m) di materiale metallico apribile sia manualmente (scorrimento su binari che attuata con motorino elettrico non è stata verificata la funzionalità per assenza dell'alimentazione elettrica al momento dell'accesso forzoso da parte dello scrivente CTU congiuntamente al Custode Giudiziario e alla presenza continuativa delle FF.OO.

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.

Arma dei Carabinieri e con personale operaio specializzato - fabbri) dotata di serratura e chiave a chiusura. L'appartamento è tenuto dal debitore esecutato, Sig. [REDACTED], in uno stato di conservazione scadente. Il tutto è stato rappresentato negli allegati grafici e fotografici (Allegato XVI – XVII – XVIII e XX).

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

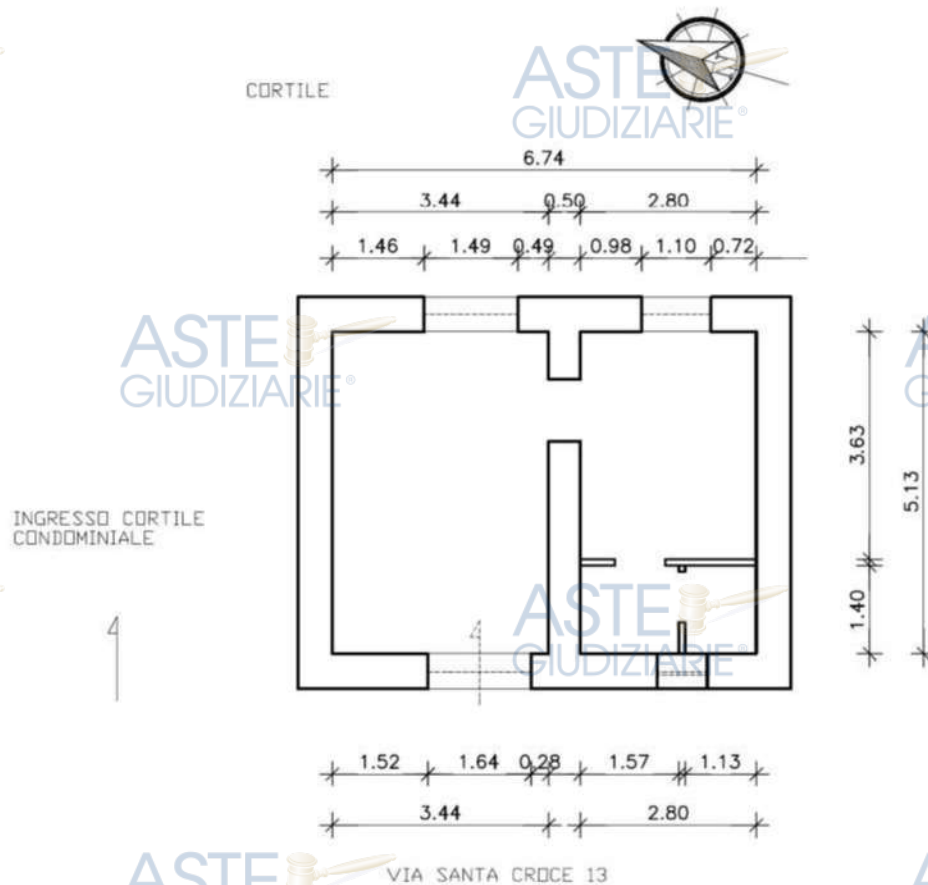


FIGURA 1 - STATO DI FATTO - PIANTA IMMOBILE PIANO TERRA OGGETTO DI PIGNORAMENTO 2° ACCESSO DEL 28/03/2025

Tali difformità riscontrate nel corso degli accessi non pregiudicando la commerciabilità del bene sono state stimate le consequenziali attività professionali per la regolarizzazione tecnico amministrativa (edilizia ed urbanistica) delle stesse dallo scrivente CTU Esperto Stimatore.

5.3 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE 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. E' 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.

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento, che la soffitta è rifinito con intonaco civile per interni attintati con pittura di colore chiaro, ad eccezione delle pareti del locale bagno ricavato in uno dei due vani originari che presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. I rivestimenti sono di media qualità e si presentano in condizioni mediocri di manutenzione/conservazione. Il bagno è dotato esclusivamente di lavandino e vaso wc ma si presenta in pessime condizioni di manutenzione. La pavimentazione, posata di color marroncino, in linea generale si presenta in buone condizioni. Gli infissi interni, presenti esclusivamente sui due vani finestra comunicanti con corte comune interna consistono in porte in ferro verniciato di color grigio ed esternamente sono dotate di inferriate di protezione apribili. Non sono presenti infissi sull'ingresso dalla serranda metallica avvolgibile oltre alla serranda stessa dalla Via Santa Chiara civ. 13. Gli infissi interni e le inferriate di protezione esterne così come la serranda metallica avvolgibile risultano, in linea generale, in scarse condizioni di manutenzione. Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (Allegato XX).

Da un punto di vista edilizio, dunque, lo scrivente reputa in generale, scadenti/pessime le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento.



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. E' 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.



5.4 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi effettuati, l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento, le seguenti dotazioni impiantistiche, ossia:

- impianto di distribuzione gas metano: **ASSENTE;**
- impianto idrosanitario: **PRESENTE;**
- impianto elettrico: **PRESENTE MA CON ASSENZA DI DOCUMENTAZIONI CHE COMPROVI IL REGOLARE ALLACCIO ALLA LINEA ELETTRICA DI DISTRIBUZIONE;**
- impianto citofonico: **ASSENTE;**
- impianto antenna tv: **PRESENTE;**
- impianto telefonico e rete dati: **PRESENTE;**
- il riscaldamento ed il raffrescamento dei diversi ambienti: **ASSENTE.**
- la produzione di acqua calda sanitaria avviene verosimilmente attraverso uno scaldino elettrico **LA CUI PRESENZA NON È STATA ACCERTATA.**

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 data del secondo ed unico accesso produttivo sviluppato all'interno dell'immobile, non è stato possibile accertare o constatare la presenza dei misuratori di energia Elettrica, Gas e Acqua.

Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (impianto elettrico, idrico-sanitario, di condizionamento e di distribuzione del gas), all'atto della compravendita, datato 2006, non risultano presenti certificazioni riguardanti le "dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all'epoca del rilascio".

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

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi **€ 500,00 (diconsi euro cinquecento/00)** complessivi escluso Iva e oneri per legge l'importo necessario per l'acquisizione delle "dichiarazioni di rispondenza" degli impianti succitati.

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esistenza di "certificazione di agibilità o abitabilità", ha richiesto al Settore VI - VII Pianificazione e Controllo del Territorio del Comune di Casoria la presenza di documentazione al riguardo, ricevendo riscontro dal Settore Urbanistica con nota allegata alla presente relazione di stima (Allegato XIII).

Infine, dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed a seguito dei sopralluoghi, il sottoscritto Esperto ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato di "Attestato di Prestazione Energetica (APE)" 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.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 300,00 (diconsi euro trecento/00) complessivi escluso Iva e oneri per legge l'importo necessario per la redazione di un'A.P.E. per un immobile di medie dimensioni come quello in esame.

Mentre per quanto attiene all'eventuale conseguimento della certificazione di agibilità dell'immobile (non necessaria per la commerciabilità dell'immobile) ad ogni buon fine per fornire una indicazione in merito lo scrivente CTU stima in complessivi € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00) escluso Iva e oneri per legge l'importo necessario per la predisposizione della pratica edilizia, da parte di tecnico abilitato.

Nella tabella seguente (Tabella N. 2) si propone una sintesi dei costi descritti in precedenza e tali importi saranno tenuti in considerazione nella determinazione del prezzo base di vendita.

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.

TABELLA N.2 PROSPETTO SINTETICO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI MANCANTI		
Nr. Progressivo	VOCI DI SPESA	IMPORTO
1	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"	€ 300,00
2	ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"	€ 500,00
3	REGOLARIZZAZIONE AUTORIZZATIVA D'IFORMITA' RILEVATE (sanzione amministrativa, S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Parete (CE) e depositare un DOGFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subaltri, dopo sia obbligatoria al Genio Civile per interventi su muri paranti)	€ 2.500,00
4	CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016"	€ 2.000,00
5	SITUAZIONE DEBITORIA QUOTE CONDOMINIALI (quote condominiali ordinarie e straordinarie invase dal Debitore esecutato - cfr dettaglio allegato)	€ 1.003,76
TOTALE SPESE		€ 6.003,76

5.6 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

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

Per l'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" lorda corrispondente alla somma delle superfici ASSENTITE 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 superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessi mq lordi equivalenti 55 (cfr. calcolo analitico esplicitato nel paragrafo 15.3.2).

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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.

L'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" lorda corrispondente alla somma delle superfici come descritto, è risultata pari a complessivi mq equivalenti 55,00 (cfr. calcolo analitico e grafico esplicitato nel paragrafo 5.2).

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore, avendo esaminato le risultanze catastali e compiuta ogni altra necessaria indagine presso l'ufficio di Napoli 2 dell'Agenzia del Territorio svolta telematicamente sul portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate relativamente all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, OSSERVA in ordine cronologico che:

- *L'immobile in esame risulta costituito in catasto da una situazione antecedente di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] proprietà ½ sino al [REDACTED] proprietà ½ sino al [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987 come risulta dalle visura storica allegata (Allegato XII);*
- L'intestazione catastale degli immobili in oggetto risulta essere conforme allo stato di fatto emerso dall'esame dei registri immobiliari per quanto concerne la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato Sig. [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni (con la Sig.ra [REDACTED]).
- Il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è stato edificato sulla particella di terreno identificata al Catasto Terreni al **Foglio 17 – Particella 193**, così come evidenziato nell'estratto di mappa del Catasto Terreni (Allegato XV).
- Vi è la perfetta corrispondenza tra i dati catastali presenti nel Catasto Fabbricati del Comune di Casoria (NA), i dati riportati nel Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/10/2022 ai nn.48623/37266 emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 20/09/2022 contro [REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto e in di atto di compravendita per notar ERICO ALIFANO del 28/07/2006, rep. 59040/12260, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addì 03/08/2006 ai nn.62125/31472 (cfr. paragrafo n. 4.1).
- Sono state riscontrate, dalla data di costituzione in catasto, le seguenti variazioni catastali correttamente eseguite:
 - La prima variazione catastale, constatata successivamente alla data di costituzione, risale al 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - La seconda variazione catastale con protocollo n. NA0074461 in atti dal 24/02/2014 variazione del 15/07/2013 Pratica n. NA0334872 in atti dal 15/07/2013 G.A.F. Classamento incoerente (n.75972.1/2013);
 - La terza ed ultima variazione catastale, con protocollo n. NA0074461 del 24/02/2014 variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie (Totale: 46 m²; Totale: escluse le aree scoperte 46 m²).

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.

Per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, il sottoscritto Esperto Stimatore OSSERVA che per il **Sub 5** in esame sussistono le seguenti anomalie:

1. la presenza di una piccola finestra circolare esistente nel piccolo bagno ricavato che affaccia sulla Via Santa Croce così come;
2. la paretina divisoria realizzata per generare il piccolo bagno all'interno del vano esistente



FIGURA 3 – PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA.

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

LOTTO UNICO COSTITUITO DALL'UNITA' F. 17 – PART. 193– SUB. 5

Piena ed intera proprietà (con quota di 1/1 del Debitore Esecutato, Sig. [REDACTED], sposato in separazione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED]) di una unità immobiliare popolare a destinazione abitativa ubicato nel comune di Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13 al piano terra, ricadente nella tavola di piano "ps2" denominata Zone Territoriali Omogenee in UTE Urbana A – **Abitati storici (art. 8.a)** del P.U.C. vigente presente sul sito istituzionale del Comune di Casoria.

Trattasi di un'abitazione inserita in un edificio a corte dell'abitato storico (edificio esistente al 1895 e/o edificio dal 1936 -1966) di tipo popolare ubicata al piano terra con accesso diretto sia dalla corte comune (alla quale si accede tramite un varco carrabile al civ. 11 della Via Santa Croce) che direttamente da un ingresso pedonale (con serranda metallica avvolgibile) dalla Via Santa Croce n.13 nella città di Casoria (NA). L'unità immobiliare abitativa è confinante su due fronti con la corte comune e su un fronte con la pubblica Via Santa Croce e su un lato con proprietà altrui.

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.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è ubicato al piano terra, con accesso diretto dalla strada Via Santa Croce 13 oltre che dallo spazio della corte comune privata condominiale, pedonale presso l'attuale civico n.13 di Via Santa Croce nel Comune di Casoria (NA) e varco carrabile dell'edificio ad ovest lungo la pubblica Via Santa Croce 13.

L'accesso carrabile è garantito da n.1 cancello metallico con apertura a battente motorizzati con bracci telescopici. In particolare è presente sulla Via Santa Croce civ. 11 (in acosto e sullo stesso fronte del varco di ingresso (serranda metallica avvolgibile) all'immobile oggetto di pignoramento e cioè civ. 13 sulla Via Santa Croce) che da accesso alle aree comuni della corte interno al fabbricato.

L'immobile è individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al Foglio 17 - particella 193 - subalterno 5. Lo stato dei luoghi riscontrato corrisponde alla consistenza catastale del sub pignorato (Foglio 17 -P.Illa 193- sub 5).

L'appartamento è composto da due unico ambienti soggiorno/cucina camera da letto comunicanti con un vano di passaggio interno, un bagnetto di servizio (quest'ultimo non assentito agli atti urbanistici comunali), non esistono titoli edilizi così come comunicato dal Settore Urbanistica del Comune di Casoria.

Lo scrivente esperto ha riscontrato che, dopo avere effettuato gli accessi sui luoghi (cfr. paragrafo 2), lo stato attuale/reale (ovvero il così detto "Stato dei Luoghi" descritto) è conforme a quanto è graficamente rappresentato nell'unica rappresentazione grafica esistente in atti e cioè la planimetria catastale a meno delle difformità minori descritte

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (in cifra tonda) = € 33.000,00

(diconsi euro trentatremila/00).

(cfr. le valutazioni descritte nei capitoli successivi)

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

L'atto di pignoramento (Allegato VI), dettagliatamente descritto nel precedente capitolo 4, presentato all'UNEP il 26/09/2022, mancata consegna del 03/08/2022 per irreperibilità e successiva consegna presso l'ufficio Comunale di residenza in Casoria 80026 (NA) il 20/09/2022. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/10/2022 ai nn.48623/37266 emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 20/09/2022 contro [REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

Dall'esame del titolo di provenienza acquisito dal sottoscritto Esperto (direttamente dal debitore esecutato Sig. [REDACTED]), l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto

Il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto da

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. E' 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.

nata a , in virtù di atto di compravendita per notar
ERRICO ALIFANO del **28/07/2006**, rep. 59040/12260, trascritto presso la Conservatoria di
Napoli 2 addì 03/08/2006 ai nn.62125/31472;

Alla suindicata quanto sopra è pervenuto per divisione da sé stessa e da
nato a il , da nata a il
e da nato a il in virtù di atto di divisione
per notar GENNARO PACIFICO del 15/04/1966, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3
addì 07/05/1966 ai nn.23887/16318;

Detta divisione nasce dalla successione di nata a e
deceduta il , giusta denuncia num.121 vol.1823, trascritta presso la Conservatoria
di Napoli 3 addì ai nn.: con la quale i
suindicati

ricevono la piena proprietà del terraneo non accatastato costituito da due locali alla via Santa
Croce n.13

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 e alle indagine operate presso l'Agenzia del Territorio di
Napoli 2 (indagini condotte dallo scrivente in via telematica).

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 edilizia ed urbanistica
dell'immobile oggetto di pignoramento, ha inoltrato tramite PEC istanza di accesso e/o copia
atti prot. 12600 del 21/02/2024 al "Settore VI Lavori Pubblici - Pianificazione e Controllo del
Territorio" del Comune di Casoria (NA), una richiesta (Allegato XXI) di copia, *dei provvedimenti
autorizzativi quali permessi di costruire, licenze edilizie, concessioni edilizie ed eventualmente
verifica dell'esistenza o meno di pratiche di condono edilizio presenti sull'immobile oggetto di
pignoramento ed eventualmente la presenza di vincoli e/o prescrizioni urbanistiche.*

In data 3 aprile 2024 il Comune di Casoria ha riscontrato con la nota prot. di seguito riportata.

COMUNE DI CASORIA
Protocollo Partenza N. 22787/2024 del 03-04-2024
Doc. Principale - Copia Documento

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.



Città di Casoria
Provincia di Napoli

Settore VI - Lavori Pubblici - Pianificazione e Controllo del Territorio



All'ing. Albano Edmondo



p.e.c.: edmondo.albano@ordingna.it

Oggetto: istanza di accesso e/o copia atti prot. 12600 del 21-02-2024.

In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica alla S.V. che, non essendo il Settore fornito di un archivio informatizzato dinamico, con gli estremi da voi forniti la ricerca dei relativi titoli edilizi e/o pratiche edilizie non può effettuarsi.

Si rappresenta inoltre che l'unità immobiliare di cui alla richiesta è parte di un vetusto immobile realizzato antecedentemente al 1942, per cui sono scarse le probabilità, se non zero, dell'esistenza di un titolo edilizio relativo alla sua realizzazione.

Infine per quanto attiene le chieste certificazioni/attestazioni vanno inoltrate a mezzo "SUE ONLINE" della Città di Casoria.

2 APR. 2024



Il Dirigente leggendario VI Settore
arch. Vincenzo Maglifica



nei mesi di settembre 2025 lo scrivente CTU si è recato presso gli uffici "Settore VI/VII Lavori Pubblici - Pianificazione e Controllo del Territorio" del Comune di Casoria (NA), al fine di recuperare copia dei titoli edilizi/abilitativi per l'immobile oggetto del procedimento esecutivo immobiliare di pignoramento.

A valle di ulteriori ricerche in parte sviluppate dallo scrivente congiuntamente ai tecnici del Comune di Casoria (NA) si è accertata l'inesistenza di qualsiasi titolo edilizio autorizzativo e abilitativo. Pertanto in data 22 settembre lo scrivente CTU ha ricevuto a mezzo PEC la seguente nota formale dal competente settore del Comune di Casoria (Prot. 67727/2025):

Serial ID: Sep-23-2025 14:34:44 pec1219.20250922125437.16523.35.1.1@pec.aruba.it

Da: urbanistica@pec.comune.casoria.na.it
Inviato: lunedì 22 settembre 2025 12:54
A: "ING. ALBANO EDMONDO" <edmondo.albano@ordingna.it>
Oggetto: COMUNE DI CASORIA - 22/09/2025 - 0067727
Allegati: Segnatura.xml, IMG_20250922_0001.pdf,
Copia_DocPrincipale_IMG_20250922_0001.pdf

ISTANZA DI ACCESSO E/O COPIA ATTI PROT. 12600 DFEL 21-02-2024.



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI CASORIA
Protocollo Partenza N. 67727/2025 del 22-09-2025
Doc. Principale - Copia Documento



Città di Casoria
Provincia di Napoli

Settore VII - Pianificazione e Controllo del Territorio -

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'ing. Albano Edmondo

p.e.c.: edmondo.albano@ordingna.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: istanza di accesso e/o copia atti prot. 12600 del 21-02-2024.

In riferimento alla richiesta in oggetto e a chiarimento della nostra precedente nota del 03-04-2024 prot n 22787, si rappresenta che l'unità immobiliare di cui alla richiesta è parte di un vetusto immobile realizzato antecedentemente al 1942, per cui non si rileva titolo edilizio relativo alla sua realizzazione.

Il Dirigente VII Settore
ing. Domenico Raimo

Domenico Raimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In dettaglio: "... omissis....si rappresenta che l'unità immobiliare di cui alla richiesta dello scrivente CTU è parte di un vetusto immobile realizzato antecedentemente al 1942, per cui non si rileva titolo edilizio relativo alla sua realizzazione."

9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI.

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

- i) La zona sede del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Urbanistica del Comune di Casoria detta "Zona A" Abitati Storici (cfr. Allegato XXII).
- ii) Da quanto accertato presso il Settore VI e VII del Comune di Casoria (NA) anche negli accessi esperiti presso la sede degli uffici comunali del sottoscritto CTU Esperto Stimatore si può affermare che non esiste alcuna licenza e/o titolo autorizzativo per la

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

e - mail: edmondo.albano@gmail.com

PEC: edmondo.albano@ordingna.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 24 di 48

costruzione dell'Edificio di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento appartamento sito al piano terra, l'edificio è stato costruito in epoca remota, ascrivibile al periodo abitato storico – casa a corte facente parte dell'edificato esistente al 1936 (cfr. estratto dalla TAV. qc 7.1 PUC della città di Casoria), in una zona a quell'epoca priva di connotazione di centro abitato. Il primo strumento urbanistico approvato nel Comune di Casoria fu il Piano Regolatore Generale del 1980. Detto ciò, secondo il dettato dell'art. 31 della Legge 6 agosto 1942, n. 1150, nei comuni privi di strumento urbanistico, al di fuori dei centri abitati non vi era l'obbligo di rilascio della licenza edilizia. Pertanto l'immobile facente parte dell'edificio nel suo impianto originario è da ritenersi legittimo.

Da ciò si evince che l'immobile, ai sensi della Legge n.47 del 1985, è commerciabile essendo stato realizzato prima del 01/09/1967 (entrata in vigore della cd, Legge Ponte che ha esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di munirsi del titolo abilitativo). Infatti con la Legge n. 765/1967 è stato esteso a tutto il territorio quell'obbligo di titolo abilitativo che, per i grandi centri urbani risultava già introdotto dall'art. 31 legge n. 1150/1942 e che, per le principali città capoluogo, era già in precedenza previsto nei rispettivi regolamenti edilizi.

Per quanto attiene alla conformità dello stato dei luoghi ai titoli Edilizi rinvenuti è opportuno rappresentare che dal confronto tra lo stato reale dei luoghi accertato a seguito degli accessi esperiti (Allegato XVII), la situazione riportata nella corrispondente planimetria catastale (Allegato XI), il sottoscritto Esperto Stimatore ha riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento non presenta difformità.

9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi, accertato a seguito dell'accesso presso l'immobile oggetto di procedura di pignoramento, e l'unica documentazione rinvenuta ed esistente e cioè la situazione riportata nella corrispondente storia catastale, si evince che le uniche piccole difformità, già descritte al paragrafo rispettivamente 5.3 e paragrafo 6, consistenti essenzialmente nelle seguenti anomalie:

- *la presenza di una piccola finestra circolare esistente nel piccolo bagno ricavato che affaccia sulla Via Santa Croce così come;*
- *la paretina divisoria realizzata per generare il piccolo bagno all'interno del vano esistente*

Tali modifiche accertate risultano difformità minori, facilmente sanabili con l'invio delle corrette rappresentazioni grafiche dell'as built all'ufficio tecnico ed all'agenzia delle entrate, territorialmente competenti, motivando l'invio di tali planimetrie con l'attestazione che tali unità non sono state mai modificate dalla loro realizzazione ad oggi, precisando di non aver mai modificato né volumi, né superfici, ma si sono accertate esclusivamente modifiche su un prospetto con apertura di n. 1 vano finestra e che la stessa è stata realizzata così come rappresentato dallo stato dell'arte. Tutto ciò descritto per evidenziare che tali piccole difformità non inficiano in alcun modo la commerciabilità del bene. Ma per la regolarizzazione

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.

delle stesse bisognerà effettuare una SC.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Casoria (NA) e successivamente depositare un DOCFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale. Per tali correzioni, dopo un'attenta indagine del mercato dei professionisti del settore agita dallo scrivente CTU Esperto Stimatore, si stima un costo, di 2.500,00 € (diconsi euro duemilacinquecento/00) complessivi escluso Iva e oneri per legge.

9.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ.

Dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico delle istanze inviate a mezzo PEC e relativi riscontri dal comune di Casoria nonché a seguito dell'accesso nel corso del mese di settembre corrente presso il Settore VII del comune di Casoria e sulla scorta delle informazioni recepite nel corso delle interlocuzioni avvenute nella stessa giornata dai tecnici comunali (funzionari tecnici), come già dettagliatamente descritto nel precedente paragrafo 5.5, il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere sprovvisto di "certificato di agibilità o abitabilità".

Per quanto attiene alla eventuale conseguimento della certificazione di agibilità dell'immobile (non necessaria per la commerciabilità dell'immobile) dopo un'attenta indagine del mercato dei professionisti del settore agita dallo scrivente CTU Esperto Stimatore si stima il costo occorrente per la predisposizione da parte di tecnico abilitato della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità in complessivi € 2.000,00 (euro duemila/00) escluso Iva e oneri per legge l'importo necessario per la predisposizione della pratica edilizia, da parte di tecnico abilitato.

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

Come risulta dai verbali di accesso (Allegato IV), effettuati dal custode giudiziario congiuntamente al sottoscritto CTU Esperto Stimatore nelle date del 08/02/2024 e 28.03.2025 presso i luoghi oggetto di pignoramento in Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13, è stato accertato che l'immobile posto al piano terra risulta libero, non utilizzato dal proprietario, ne locato, ne condotto da terzi. Esiste un Condominio costituito denominato "Rinascita" Via Santa Croce civ. 11 in Casoria (NA) Cod. fisc. [REDACTED] che regola le parti comuni, amministrato dal [REDACTED] dello Studio [REDACTED]

[REDACTED] mail [REDACTED] i cui riferimenti sono stati recuperati dallo scrivente CTU Esperto Stimatore nel corso del primo accesso da un avviso esposto nella bacheca condominiale (cfr. foto allegata).

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.



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

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

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

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha verificato l'esistenza o meno di *oneri e vincoli a carico dell'acquirente* gravanti sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Di seguito è stato sintetizzato il riscontro della verifica effettuata dal sottoscritto.

- i) Non sono stati rinvenuti altri procedimenti giudiziali di contenzioso civile o domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato.
- ii) Non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- iii) Non sono stati rinvenuti convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sul bene pignorato.
- iv) Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni.
- v) Non sono stati rilevati l'esistenza di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico.
- vi) Non sono state rilevate l'esistenza di altre procedure esecutive.
- i) Il comune di Casoria, nonostante i numerosi solleciti e istanze presentate dal sottoscritto CTU, non ha rappresentato l'esistenza sul bene in oggetto di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico (così come confermato dalle tavole di piano urbanistico comunale vigente PUC).
- ii) Non sono state rilevate l'esistenza di altre procedure esecutive, dall'ISPEZIONE IPOTECARIA.



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.



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

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha appurato l'inesistenza di altre formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento oltre a quelle già indicate nella certificazione notarile (ex art. 567 c.p.c.) a firma del Notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo (Allegato V). Infatti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate, presente in atti del fascicolo telematico, nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 (Allegato VIII), aggiornate alla data del 03/11/2022, è emerso che risultano iscritte ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in esame. Di seguito è stato sintetizzato il riscontro della verifica effettuata e che a tutto il 12/10/2022 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

i) Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 11/11/2019 ai nn.51534/6932 emesso dal Tribunale di ROMA il 04/11/2019 per EURO 69.825,52 a garanzia di EURO 34.912,76 contro [REDACTED] a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, elettivamente domiciliata in Napoli alla via Bracco nr.20, gravante sull'immobile in oggetto.
- - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 03/08/2006 ai nn.62126/23075 atto notarile pubblico per notar ERICO ALIFANO (NAPOLI) del 28/07/2006, rep.59041/12261, per EURO 75.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 50.000,00 contro [REDACTED] a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.

ii) Trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/10/2022 ai nn.48623/37266 emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 20/09/2022 contro [REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

iii) Difformità urbanistiche:

- Nessuna.

iv) Difformità catastali:

- Per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, il sottoscritto Esperto Stimatore OSSERVA che per il Sub 5 in esame sussistono le seguenti anomalie:
 1. *la presenza di una piccola finestra circolare esistente nel piccolo bagno ricavato che affaccia sulla Via Santa Croce così come;*
 2. *la paretina divisoria realizzata per generare il piccolo bagno all'interno del vano esistente*

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare se il bene oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale ha effettuato una ricerca sull'esistenza di diritti demaniali riconducibili allo



Stato, sull'immobile in esame. Tale ricerca ha condotto all'informativa da parte dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Campania, che 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 provveduto alla pubblicazione sul proprio portale telematico (open demanio) di tutti i beni di proprietà dello Stato e la loro posizione sul territorio.

Quindi, sulla base di quanto detto in precedenza il sottoscritto ha appurato attraverso il portale <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 (cfr. Allegato XXV).

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Dalle ispezioni ipo/catastali effettuate il sottoscritto Esperto ha verificato l'inesistenza di pesi
od oneri di altro tipo gravanti sui beni pignorati.

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato di Condominio costituito denominato "Rinascita" Via Santa Croce civ. 11 in Casoria (NA) [REDACTED] che regola le parti comuni, amministrato dal [REDACTED]

[REDACTED]). Così come dichiarato al sottoscritto al telefono dall'Amministratore Condominiale dottor. [REDACTED] e successiva mail (Allegato XIV) alla richiesta dello scrivente CTU Esperto Stimatore di acquisire con ogni dovuta urgenza la certificazione della regolarità dei versamenti oneri condominiali relativi al proprietario del bene oggetto di pignoramento nella serata del giorno 02.10.2025 lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha ricevuto via mail ordinaria dall'Amministratore [REDACTED] la dichiarazione richiesta e cioè:

[REDACTED]

Esistono tabelle millesimali approvate (cfr. Allegato XIV), ed il condomino (Debitore Esecutato Sig. [REDACTED]) non ha versato le rate di condominio ordinarie dal 2021 sino all'attualità 30.09.2025 oltre che debiti straordinari pregressi così come dettagliato nell'estratto della posizione debitoria per nominativo **Esposito Alessio** ricevuta dall'Amm.re **Cesello** (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. E' 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 informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.



 ASTEP GIUDIZIARIE®		Modulo Generale - Del Giudice Spazio - 1/2 foglio
OGGETTO:	Tabella Millesimi Generali Fiduciaria e Calcolo della Tabella dei Millesimi Generali - Rendita del titolo.	
COMMETTENTE:	CONSUMATORI ASSOCIATI via SARTO CRUCE, 11 - 04100 CASERTA (CE)	



ES01es - Stampa Millesimi Generali - LOCALI ESTERNI										Stampa Millesimi Generali	
LOCALI ESTERNI											
Local da 0,00 2 a 17				Superficie: 103,83		Volume: 403,29		Vol. Com.: 299,33			
				Vol. Rapp.: 393,38		Millesimi:				11,82	
PIANO TERRA				Superficie: 103,83		Volume: 403,29		Vol. Com.: 299,33			
				Quota: 4,26		Vol. Rapp.: 393,38		Millesimi:		11,82	
Allocazione										Millesimi Unità: 15,54	
Dati dell'Unità				Coefficienti Unità							
Superficie: 20,42				Scale: 20 Scale		Pila: 05				Vol. Com.: 15,54	
di: 1,98				Interno: 10		Sub: 5					
Volume: 80,63				Pavito:							
Vol. Rapp.: 71,46				Angolo: 12							
				105		104		103			
				1,00		0,75		0,50			
Dati dei Vasi				Coefficienti Vasi							
Nome Vaso				Superficie		altezza		Volume		Vol. Rapp.	
				GR1		GR2		GR3		GR4	
				GR5		GR6		GR7		GR8	
Sagomati				15,72		2,38		40,35		0,97	
Cappotti				16,50		2,38		40,73		0,97	
				1,00		0,75		0,50		0,25	

In particolare lo scrivente Esperto Stimatore ha contattato per le vie brevi l'Amministratore chiedendo di acquisire con ogni dovuta urgenza copia del regolamento condominiale/tabelle millesimali l'eventuale presenza di procedimenti in corso e/o incombenti relativi al proprietario dei beni oggetto di pignoramento. Tutto ciò per mancanza di elementi e per le mancate informazioni da parte del debitore esecutato sull'argomento. In particolare sono stato notiziato con elementi, ricevuti direttamente dall'Amministratore che gestisce il condominio ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, che in dettaglio si relaziona:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione, sono pari a 156 €/anno (diconsi euro centocinquantesi/00) per l'unità immobiliare identificata come Civile Abitazione, posta al Piano Terra civ. 13 di Via Santa Croce in Casoria (NA), Foglio 17 - Part. 193 - Sub 5;

Lo schema riepilogativo all'attualità dello stato dei pagamenti delle quote millesimali ordinarie e straordinarie (cfr. Allegato XIV), ricevuta dall'Amministratore, è il seguente:

Condominio "Rinascita" Via Santa Croce civ. 13 in Casoria (NA)	
Debitore Esecutato Sig. [REDACTED]	
DESCRIZIONE	UNITA' IMMOBILIARE
Quote condominiali inavase	Appartamento TE/13
2021	€ 130,00
2022	€ 156,00
2023	€ 156,00
2024	€ 156,00
2025	€ 130,00
Es. Tabelle Millesimali 2021 – Rata n. 1	€ 70,00
Rate Assicurazione fabbricato dal 2021 al 2025/sentenza causa Fiumarelli 2023/ Revisione Bracci motore Cancellò 2025	€ 205,76
Totale situazione debitoria al 30.09.2025	€ 1.003,76

Quindi, secondo quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio, il totale generale dovuto dal Debitore Esecutato Sig. [REDACTED] per l'immobile pignorato (appartamento

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. E' 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.

piano terra civ. 13) in Via Santa Croce civ. 13 in Casoria (NA) sino al 30.09.2025 è di € 1.003,76 (diconsi euro milleetresette/76).

Lo scrivente Esperto allega alla presente perizia, i documenti inviatogli dalla società che gestisce il condominio (Vedi Allegato XIV). E' importante dire, che lo stabile plurifamiliare di cui l'unità abitativa pignorata fa parte, ha uno spiccato grado di condominialità. Difatti è da sottolineare che l'unità abitativa pignorata comprende (e quindi in caso di vendita coattiva verranno trasferiti anch'essi), i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio per Legge o per destinazione considerate comuni ed indivisibili.

Altri "elementi" condominiali veri e propri - di una certa rilevanza e dunque da citare - consistono nelle scale condominiali (esterne), nel portone principale d'ingresso agli appartamenti, nel corridoio "a comune" di distribuzione manovra, le altre parti/porzioni che condominiali lo sono normalmente e per consuetudine. Risultano ovviamente poi - sempre a "carattere" condominiale - anche quelle "parti/elementi" che lo sono per struttura e funzione, (il tutto ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile e sulla base della Riforma del Condominio - legge 220/2012), che qui si richiamano e cioè tutte quelle necessarie all'"uso comune e funzionali ai servizi in comune" che, in generale, sono così distinte:

- ✓ il suolo su cui sorge l'edificio;
- ✓ le fondazioni;
- ✓ i muri maestri;
- ✓ tetti ed i lastrici solari;
- ✓ le scale;
- ✓ i portoni d'ingresso;
- ✓ i vestiboli;
- ✓ gli anditi;
- ✓ i portici;
- ✓ i cortili;
- ✓ le facciate dell'edificio;
- ✓ le aree destinate ai parcheggi;
- ✓ i sottotetti che presentano caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune;
- ✓ le installazioni e i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune;
- ✓ i pozzi;
- ✓ le cisterne;
- ✓ gli impianti idrici e fognari.

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**

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.

immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Per tale ragione è stata condotta dal sottoscritto Esperto un'accurata indagine presso diverse agenzie immobiliari operanti sul territorio d'interesse (Allegato XXVI).

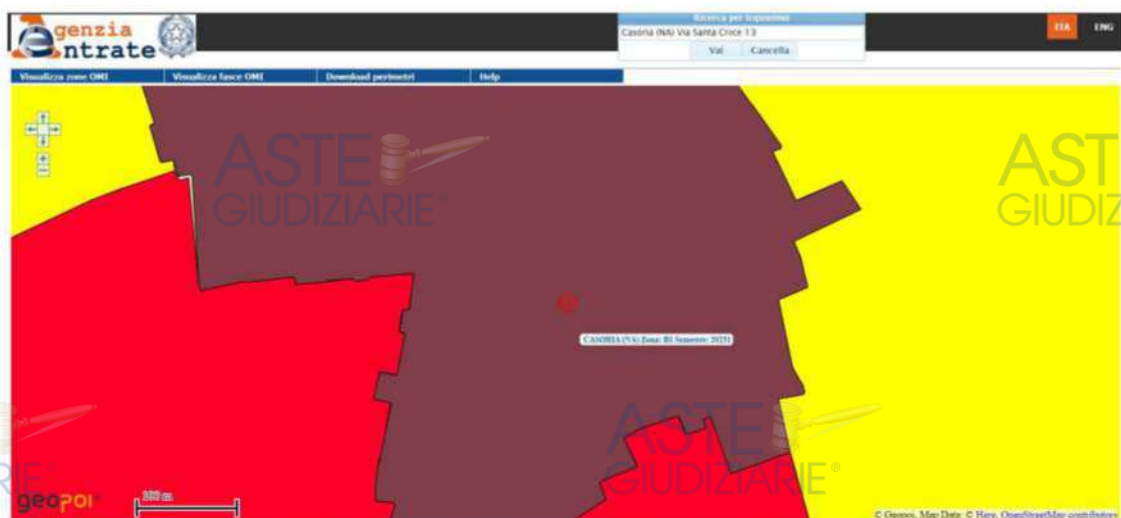
Tuttavia, non è stato possibile reperire atti notarili ufficiali di compravendita di immobili situati in una zona che fosse quanto più omogenea possibile a quella in cui ha sede il fabbricato oggetto di pignoramento. Di seguito, sono state invece esplicitate tutte le indagini di mercato effettuate in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

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

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

15.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in Casoria (NA) presso la Via Santa Croce n.13, ricadono all'interno della "Zona OMI residenziale B1" detta Centrale/CENTRO STORICO, per Abitazioni Popolari, il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 1° semestre 2023 relativo alle abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale, in normale stato conservativo, oscilla tra i 840,00 e i 1.300,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 2,60 ed i 4,00 €/mq lordo.

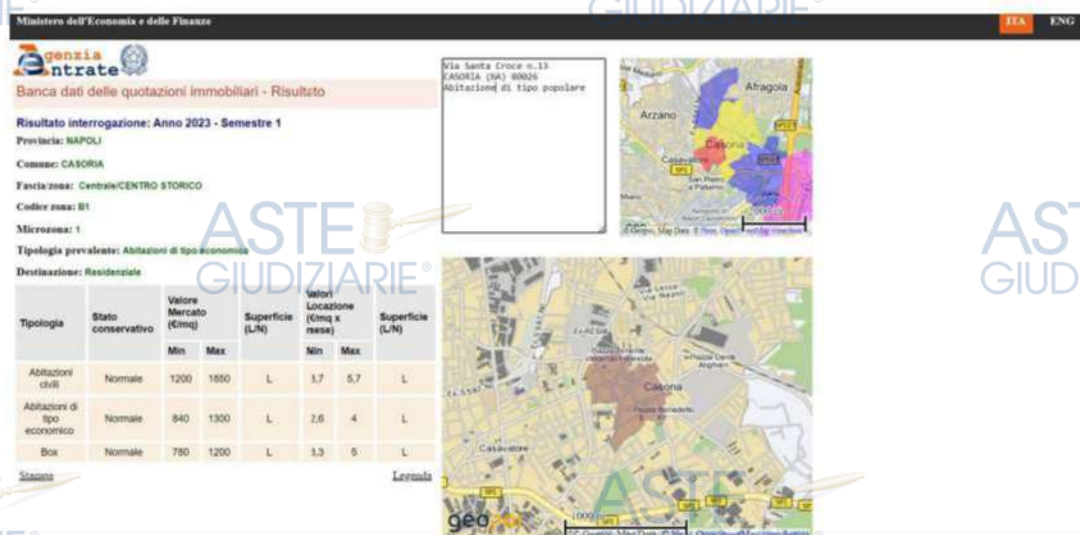


Zona OMI B1 - Centrale / Centro Storico: Abitazioni di tipo economico Via Santa Croce nel Comune di Casoria (NA).

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.



Zona OMI B1 - Centrale / Centro Storico: Abitazioni di tipo economico Via Santa Croce nel Comune di Casoria (NA).



Zona OMI B1 - Centrale / Centro Storico: Abitazioni di tipo economico Via Santa Croce nel Comune di Casoria (NA).

E' stata allegata alla presente la sintesi delle fasce OMI di riferimento, relativa al primo semestre del 2023 (Allegato XXIII).

15.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE IN CASORIA (NA).

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

15.2.1 DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI CASORIA, UTILI PER IL CONFRONTO CON L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Di seguito si elencano le caratteristiche ed i valori d'offerta/compravendita del mercato immobiliare presente sul territorio in oggetto, con riferimento all'anno 2022/2023, relativamente ad appartamenti con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di

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.

pignoramento posto in Via Santa Croce, civico n.13, Comune di Casoria (NA), ricavati dai registri delle agenzie immobiliari presenti nella zona di interesse.

CARATTERISTICHE				REPERIMOBILI COMPARABILI											OGGETTO
ID VALORI 1981, 2023 Casoria	APPARTAMENTO 1 CASORIA (NA) (Regio 17 - Pt. 1, 103 - 303 S)	PURTO 17-18	UNITA' IMMOBILIARE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ASTE GIUDIZIARIE	FONTE D'ACQUA		OGGETTO / VALORE	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	OGGETTO	-
	AGENZIA / INTERMEDIARIO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	LIVELLO / PIANO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
ASTE GIUDIZIARIE	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
ASTE GIUDIZIARIE	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA
	CANTIERE / LAVORO		PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA	PROVVISORIA

Tabella Immobili

15.3 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,

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.

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

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.

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;*
- *livello di piano;*
- *orientamento dell'affaccio prevalente;*
- *stato manutentivo dell'unità immobiliare;*
- *soleggiamento, ariosità e panoramicità;*
- *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 nella **CITTA' DI CASORIA (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:

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, 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;
 - 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.;
 - calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei Comparati rispetto a quello medio di cui sopra;
 - 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).

15.3.1 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 oggetto di pignoramento posto alla Via Santa Croce, n.13 nella città di Casoria (NA), lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un'analisi M.C.A. sul singolo subalterno, partendo dalla Tabella Immobili (cfr. paragrafo 15.2.1).

	CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILIARI COMPARATI										OGGETTO
	Denominazione		Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X ₀
DATI	Ubicazione	Via	Testo	Via Santa Croce	Viale VI San Croce	Via San Mauro	Presso Donato (Civico)	Via Garibaldi	Via Garibaldi (S. Margherita)	Via Padre Lavinio	Via I Manno Rocco	Via II Manno Rocco	Via San Mauro	VIA SANTA CROCE n. 13 Piano 7
	Consistenza	Superficie Lorde	mq	47	90	100	148	70	45	40	80	85	80	55
	Valore	Prezzo di Scontro INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	42.750	71.250	78.000	89.350	57.000	85.000	39.000	50.350	57.000	57.000	Y (K)
		Prezzo Lorde unitario	€/mq	910	792	780	1.508	814	2.000	475	630	677	950	Z (K/mq)
	Zone OM (I semestre 2018)	Fascia	Sigla	B1	B1	B1	B1	B1	B1/2	B1	B1	B1	B1	B1
		min Lorde	€/mq	840	840	840	840	840	1.200	840	840	840	840	840
		Max Lorde	€/mq	1300	1300	1300	1300	1300	1850	1300	1300	1300	1300	1300
		Valore medio OM Lorde	€/mq	1070	1070	1070	1070	1070	1525	1070	1070	1070	1070	1070
	K _i	VGV med X / VGV med Comparati	€/mq	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.702	1.000	1.000	1.000	1.000	1
	Prezzo unitario corretto	$P_{cor} = K_i \cdot X_{ij}$	€/mq	910	792	780	1508	814	1406	475	630	677	950	Z (K/mq)
	TEST	V ₀ OM min	€/mq	840.000										
		V ₀ OM Max	€/mq	1300.000										
		Sostentimento Inf. medio X - VGV med X	€/mq	230.000										
		Sostentimento Sup. Max - VGV medio X	€/mq	230.000										
A	VGV med X - Sost. Inf.	€/mq	830.000											
B	VGV Max - Sost. Sup.	€/mq	1530.000											
Dato ammissibile (No)	SI/NO	Range [A ; B]	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	
VALORE AMMISSIBILE	Prezzo Corretto	€	42.750	71.250	78.000	89.350	57.000	85.000	-	50.350	57.000	57.000		
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE	Prezzo netto unitario Corretto Ammissibile	€/mq	909,6	791,7	780,0	1.507,6	814,3	1.406,4	-	630,2	676,8	950,0		

Tabella test di Ammissibilità dei Comparati

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è 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	CARATTERISTICHE			PUNTEGGIO E QUANTITÀ DEGLI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
	Denominazione		Unità di misura / PUNTEGGIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Utile	Appartamento	Consistenza netta	Superficie utile netta - mq	80	82	90	80	85	80	35	90	96	55	45
	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0											
		Normale	1	0	0	0	1	1	1	0	0	1	1	1
		Buona	2											
		Scadente	0											
	Conservazione e Stato Manutenzione	Mediocre	1											
		Normale	2	1	2	2	2	1	2	0	2	1	1	1
		Ottima	3											
		Assenti	0											
	Balconi	Piccoli	0,5	0,5	1	1	1	1	1	0	1	0,5	0	0
Grandi		1												
Assistenza	SI / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
	SI	0												
	PI / PM	1												
Livello del Piano	PS	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	
	P2	2												
	PS / PM	1												
	Scadente	0												
Persone e Localizzazione / Qualità dell'affaccio / Qualità dell'effluvio	Mediocre	1	1	1	1	1	1	2	0	2	1	1	1	
	Buona	2												
	Ottima	3												
	Scadente o da ristrutturare	0												
Stato Edificio Manutenzione	Mediocre	1												
	Normale	1,5	1	1,5	1	1	1	2	0	1,5	1,5	1	1	
	Buona	2												
	Ottima di base	3												
Box e Posto Auto	Assenti	0												
	Posto Auto	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0	0	0	
	Box o Garage	2												
	SI / NO	1 / 0	0	1	1	1	1	2	0	1	1	1	1	
Cortile e Spazi comuni	Scadente	0												
	Mediocre	1	1	1	1	2	2	3	0	2	2	1	1	
	Buona	2												
	Ottima	3												
Terrasse esclusive	SI / NO	1 / 0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
	Scadente	0												
	Mediocre	1												
	Buona	2	2	1	2	2	2	3	0	2	2	2	2	
Aria e salubrità degli spazi	Ottima	3												
	Scadente	0												
	Mediocre	1												
	Normale	1,5	1	0	1	1	1,5	2	0	1,5	1	1	1	
Stato di manutenzione degli impianti	Buona	2												
	Ottima di progetto	3												
	SI / NO	0 / 1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	
	Condizionati													

Tabella dati e punteggi

Ambito	CARATTERISTICHE			K i	PM - Prezzo Marginale degli immobili comparati									
	Denominazione	Simbologia	Unità di misura / risultato		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	K0 x Pci	€	0,05	2157,5	3562,5	3800,0	3467,5	2850,0	3299,5	-	2517,5	2850,0	2850,0
	Conservazione e Stato Manutenzione	K1 x Sup.Oggetto L	€	350	19250,0	19250,0	19250,0	19250,0	19250,0	19250,0	-	19250,0	19250,0	19250,0
	Terrasse e/o balconate	K2 x Pci	€	0,03	1282,5	2197,5	2280,0	2080,5	1710,0	1979,7	-	1510,5	1710,0	1710,0
	Consistenza	K3 x Pmin	€/mq	1	760,0	760,0	760,0	760,0	760,0	760,0	-	760,0	760,0	760,0
	Livello del Piano	K4 x Pci	€	0,04	1710,0	2850,0	3040,0	2774,0	2280,0	2639,6	-	2014,0	2280,0	2280,0
	Persone e Localizzazione / Qualità dell'affaccio	K5 x Pci	€	0,05	2157,5	3562,5	3800,0	3467,5	2850,0	3299,5	-	2517,5	2850,0	2850,0
	Stato Edificio Manutenzione	K6 x Sup.Oggetto N	€	450	20250,0	20250,0	20250,0	20250,0	20250,0	20250,0	-	20250,0	20250,0	20250,0
	Box/Posto Auto	K7 x Pci	€	0,03	1282,5	2197,5	2280,0	2080,5	1710,0	1979,7	-	1510,5	1710,0	1710,0
	Cortile e Spazi comuni	K8 x Pci	€	0,02	855,0	1425,0	1520,0	1387,0	1140,0	1319,8	-	1007,0	1140,0	1140,0
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	K9 x Pci	€	0,03	1282,5	2197,5	2280,0	2080,5	1710,0	1979,7	-	1510,5	1710,0	1710,0
Unità immobiliare	Aria e salubrità degli spazi	K10 x Pci	€	0,04	1710,0	2850,0	3040,0	2774,0	2280,0	2639,6	-	2014,0	2280,0	2280,0
	Stato di manutenzione degli impianti	K11 x Sup.Oggetto N	€	400	18000,0	18000,0	18000,0	18000,0	18000,0	18000,0	-	18000,0	18000,0	18000,0
	Note													
	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												350 €/mq
	K2 x Pci	K2 = media % come peso sul totale												3% %
	K3 x Pmin	K3 = 1												1 -
	K4 x Pci	K4 = media % come peso sul totale												4% %
	K5 x Pci	K5 = media % come peso sul totale												5% %
	K6 x Sup.Oggetto N	K6 = costo medio netto per la ristrutturazione/manutenzione di un appartamento												450 €/mq
	K7 x Pci	K7 = media % come peso sul totale												3% %
	K8 x Pci	K8 = media % come peso sul totale												2% %
	K9 x Pci	K9 = media % come peso sul totale												3% %
	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												400 €/mq

Tabella dei Prezzi Marginali

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

e - mail: edmondo.albano@gmail.com

PEC: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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

AMBITO	Descrizione	Simbologia	Unità di misura	BENI PARAGABILI COMPARANTI										OGGETTO
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Caso	Convezio Urbato e Localizzazione	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	-	1,0	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	21.27,5	2007,5	2000,0	0,0	0,0	0,0	-	21.27,5	0,0	0,0	
	diff. area ponteggi o quantità di - S - G		m	0,0	-1,0	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	-	-1,0	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	-10.500,0	-10.500,0	-10.500,0	0,0	-10.500,0	-	-10.500,0	0,0	0,0	
Sintesi Valutativa	Convenienza e Stato Manutenzione	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	0,0	0,0	0,0	-10.500,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	
	Terrazza esclusiva	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	0,0	0,0	0,0	-10.500,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	
	Consistenza	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	mq	0,0	-37,0	-40,0	0,0	-1,0	0,0	-	0,0	-11,0	-0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	3.000,0	-13.740,0	-14.000,0	3.000,0	-13.000,0	3.000,0	-	-3.000,0	-13.000,0	-4.000,0	
	Unità del Piano	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	0,0	-1,0	-	-1,0	-1,0	-1,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	-24.000,0	-24.000,0	0,0	-24.000,0	0,0	-24.000,0	-	-24.000,0	-24.000,0	-24.000,0	
	PANORAMICA e Qualità dell'attacco	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	-	-1,0	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.000,0	-	-2.000,0	0,0	0,0	
	Stato Edificio - Manutenzione	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	-1,0	-	-0,5	-0,5	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	-10.125,0	0,0	0,0	0,0	-20.250,0	-	-10.125,0	-10.125,0	0,0	
	Stato di manutenzione degli impianti	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	0,0	1,0	0,0	0,0	-0,5	-1,0	-	-0,5	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	1.000,0	0,0	0,0	-500,0	-1.000,0	-	-500,0	0,0	0,0	
	Basi / Ponto Auto	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	0,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-	-1,0	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	0,0	-2.000,0	-2.000,0	-1.000,0	-1.000,0	-	-1.000,0	0,0	0,0	
Sintesi Valutativa	Corte e Spazi comuni	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	800,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	
	Sceglimento/Orientamento Esposizione	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,0	-	-1,0	-1,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	0,0	0,0	-2.000,0	-2.000,0	-2.000,0	-	-2.000,0	-2.000,0	-2.000,0	
	Attività e utilizzo degli spazi	diff. area ponteggi o quantità di - S - G	m	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	-	0,0	0,0	0,0	
	correzione prezzo SP - SP - PM		€	0,0	2.000,0	0,0	0,0	0,0	-2.000,0	-	0,0	0,0	0,0	
	Σ SPi	sommatrice delle correzioni di prezzo	€	3.277,5	-28.722,5	-41.800,0	-26.150,0	-27.500,0	-7.800,0	-	-47.210,0	-24.750,0	-4.800,0	
	Pc	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	42.750,0	71.250,0	74.000,0	44.350,0	46.850,0	46.850,0	-	58.250,0	57.000,0	57.000,0	
	P'c = Pc + Σ SPi	PREZZO CORRETTO FINALE	€	46.027,5	42.527,5	32.200,0	44.150,0	25.350,0	4.050,0	-	3.140,0	32.250,0	52.200,0	
	P'c = P'c / S. o.	prezzo unitario corretto finale	€/mq	1.024,8	721,5	674,8	892,5	549,7	168,2	-	69,9	714,4	1.121,4	
Sintesi Valutativa	Δ %	accostamento percentuale	%	22,0%	11,8%	-10,0%	20,3%	2,0%	68,7%	-	-91,1%	11,2%	43,3%	Tab. Sintesi
	ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ - α/- 15%		NO/NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
	PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (escludendo i NO)		€/mq	-	721,5	-	-	688,7	-	-	-	716,6	-	
	valore medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto		€/mq	-	-	-	-	695,6	-	-	-	-	-	
Sintesi Valutativa	VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spese di uso e custodia		€	-	-	-	-	38.256,6	-	-	-	-	-	Tab. Sintesi
	valore finale unitario netto e corretto		€/mq	-	-	-	-	850,1	-	-	-	-	-	

Note

SP: Differenza dei punteggi o delle quantità rispetto al caso in Oggetto

S: Valore o Punteggio del caso in Oggetto

G: Valore o Punteggio del Comparato

SP: Correzione del prezzo

MA: 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 1° semestre del 2023, un valore unitario di mercato pari ad **€/mq lordo 695,60**. Quindi, in base alla consistenza commerciale lorda (55,00 mq) si è determinato il valore complessivo del bene immobiliare oggetto di pignoramento, posto in Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13, ed è risultato pari, in cifra tonda, ad

$$V_{m1} = \text{€ } 38.300,00 \text{ (diconsi euro trentottomilatrecento/00).}$$

15.3.2 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

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.

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 ...).

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. E' 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.

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.... E' stato ritenuto congruo, dal sottoscritto Esperto Stimatore, considerare un intervallo di oscillazione del saggio medio lordo iniziale non superiore a:

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

dove:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STIMA CON IL METODO INDIRETTO

CARATTERISTICA	valore	u.m.	
Superficie utile netta immobile	45,00	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.
Superficie Lorda immobile omogeneizzata	55,00	mq	Secondo il D.P.R. n.138/98
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% utile coperta con h>1,50m
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% lorde coperta con h>1,50m
Superfici nette pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 25% lorde coperta con h>1,50m
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 25% lorde coperta con h>1,50m
Superfici SCOPERTE pertinenze esclusive	0,00	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%
Superfici di Balconi, Terrazzi e tetti non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecced., il 5%
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%
Superficie netta equivalente	45,00	mq	utile per le locazioni
Superficie lorde equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98	55,00	mq	* Superficie commerciale
Fitto mese/mq OMI Max	4,00	€/mq mese	
Fitto mese/mq OMI min	2,60	€/mq mese	
Fitto mese/mq OMI medio	3,30	€/mq mese	
Valore/mq OMI Max	1.300,00	€/mq	
Valore/mq OMI min	840,00	€/mq	
Valore/mq OMI medio	1.070,00	€/mq	
Reddito annuo da fitto OMI Max	2.160,00	€/anno	
Reddito annuo da fitto OMI Min	1.404,00	€/anno	
Reddito annuo da fitto OMI medio	1.782,00	€/anno	
Valore lordo OMI Max	71.500,00	€	
Valore lordo OMI min	46.200,00	€	
Valore lordo OMI medio	58.850,00	€	
r max (saggio Massimo)	0,0367	-	
r min (saggio minimo)	0,0239	-	
GRM Max	41,92	-	
GRM min	27,25	-	
GRM MEDIO	34,58	-	
Max Aggiunte i	7,30	-	
Max Detrazioni i	-7,30	-	

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

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

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

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

Tabella delle influenze massime

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.

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.		-0,9
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		-0,6
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.		-0,5
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.		-0,7
	5	Caratteristiche architettoniche.		-0,5
	6	Età dell'edificio.		-0,4
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni. Flessibilità lay-out dell'appartamento.		-0,1
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti / Stato Manutenitivo		-0,9
	9	Qualità degli affacci.		-0,4
	10	Rischio legato al locatario.		-0,3
S			0,0	-5,3

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

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

GRM corretto = 34,58 + 0,0 - 5,30 = 29,28

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

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

GRM MEDIO corretto =	29,28	-	
r c. (saggio corretto) =	0,0342	-	3,42%
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE		€ 52.178	comprensivo delle pertinenze esclusive

Stima indiretta dell'immobile pignorato

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

$V_{m2} \text{ (Valore immobile)} = R \text{ (Locazione annua media OMI)} / r \text{ (saggio di capitalizzazione)}^n$

$V_{m2} = (1.782,00 \text{ €/anno}) / (0,0342)^1 = \underline{\underline{€ 52.178,00.}}$

= in cifra tonda **€ 52.200,00 (diconsi euro cinquantaduemiladuecento/00).**

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.



15.4 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 Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta (cfr. capitolo n.15).

$$V.M. = [(V_{m1} + V_{m2}) / 2] = [(\text{€ } 38.300 + \text{€ } 52.200) / 2]$$

V.M. = 45.250,00 € (diconsi euro quarantamila duecentocinquanta/00).

Alla stima del più probabile Valore di Mercato (V.M.) sopra determinato, dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, vanno applicati eventuali adeguamenti e correzioni per: riparazioni, acquisizione dichiarazione di rispondenza impianti, regolarizzazioni urbanistiche e regolarizzazione difformità catastali riscontrare eventualmente assentibili. il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente **tabella n.3** a cui si rimanda.

Valore di Mercato del Lotto Unico definitivo =

$$45.250,00 \text{ €} - (300,00 + 500,00 + 2.500,00 + 2.000,00 + 1003,76) \text{ €} = 38.946,24 \text{ €}$$

TABELLA N.3		
ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI MERCATO (V.M.)		
VOCI DI SPESA		
Nr. Progressivo	Descrizione Voce	IMPORTO
ID	VALORE DI MERCATO (V.M.) LOTTO UNICO	€ 45.250,00
1	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"	-€ 300,00
2	ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"	-€ 500,00
3	REGOLARIZZAZIONE AUTORIZZATIVA DIFFORMITA' RILEVATE (sanzione amministrativa, S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Parete (CE) e depositare un DO CFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subaltemi, deposito obbligatorio al Genio Civile per interventi su muri paranti)	-€ 2.500,00
4	CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016"	-€ 2.000,00
5	SITUAZIONE DEBITORIA QUOTE CONDOMINIALI (quote condominiali ordinarie e straordinarie in base al Debitore esecutato)	-€ 1.003,76
VALORE DI MERCATO ADEGUATO LOTTO UNICO		€ 38.946,24

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. E' 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.

15.5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il sottoscritto Esperto Stimatore per la determinazione del prezzo a base d'asta del lotto unico, ritiene opportuno applicare una riduzione del **15%** (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. Il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente **tabella n.4** alla quale si rimanda per i dettagli.

TABELLA N.4 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
VALORE DI MERCATO ADEGUATO DEL LOTTO UNICO	€ 38.946,24
RIDUZIONE DEL 15% PER VENDITA FORZATA	-€ 5.841,94
Valore di Mercato del Lotto unico corretto	€ 33.104,30

Valore di Mercato del Lotto Unico corretto =

$$= 38.946,24 \text{ €} - (15\% \text{ di } 38.946,24 \text{ €}) = 38.946,24 - 5.841,94 = 33.104,30 \text{ €} = \text{in c.t. } 33.00,00 \text{ €}$$

PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 33.000,00 (diconsi euro trentatremila/00).

PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 33.000,00 (diconsi euro trentatremila/00).

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.

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

L'atto di pignoramento (Allegato VI) è stato notificato in data 20.09.2022 al debitore esecutato, Sig. [REDACTED]
residente in [REDACTED] nel Comune di [REDACTED], in regime di separazione
dei beni con la Sig.ra [REDACTED]
residente in [REDACTED], così come risulta dai certificato di residenza storico
 acquisito in data 13.02.2024 dallo scrivente CTU a seguito di istanza inoltrata a mezzo PEC ai
 Servizi Demografici del Comune di [REDACTED] (cfr. Allegato VII), dall'Ufficiale Giudiziario
 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 12/10/2022 ai nn.48623/37266 (Allegato VIII)
 emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 20/09/2022 contro [REDACTED]
 [REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile
 in oggetto.

Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in
 riferimento ai beni immobili indicati nel prosiegua (cfr. paragrafo 4.1.) del presente elaborato
 peritale, i seguenti diritti reali:

- e) *in danno del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'immobile
 sito in Casoria (NA) alla Via Santa Croce n.13;*

Dall'esame del titolo di provenienza acquisito dal sottoscritto Esperto

– cfr. *fattura per reperimento atto notarile*), l'immobile oggetto della
 presente procedura esecutiva è pervenuto al debitore esecutato, Sig. [REDACTED] per la
 quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù di Atto Notarile di Compravendita per Notaio Dott.
 Errico ALIFANO in Napoli del 28/07/2006 con repertorio n.59040, raccolta n.12260, registrato
 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 02/08/2006 al n. 9632/15 e trascritto
 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 03/08/2006 al n.62125/31472
 (Allegato VIII). Dal sopracitato atto notarile di compravendita risulta che, il debitore esecutato
 acquistò il bene oggetto di pignoramento dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Per quanto sopra esposto, risulta, quindi, che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in
 titolarità del debitore 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 il debitore esecutato avvenuta in data
 20/09/2022, il sottoscritto Esperto ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica (Allegato
 VI), che il Sig. [REDACTED] (in separazione dei beni con la Sig.ra [REDACTED])
 risultava iscritto all'ufficio anagrafe del Comune di [REDACTED] dal [REDACTED] così come
 espressamente indicato nel certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di [REDACTED]
 in data 13/02/2024, su richiesta dello scrivente.

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.

Di seguito si elenca il certificato di residenza storica che è stato reperito, su espressa richiesta del sottoscritto, dall'ufficio comunale competente atto a dimostrare la residenza attuale del debitore esecutato: -

- Il Sig. [REDACTED], come da certificato storico di residenza (cfr. Allegato VII), risulta risiedere da [REDACTED] nel comune di [REDACTED], dal [REDACTED] residente in Via [REDACTED]

Precedentemente risiedeva nel Comune di [REDACTED] ai seguenti indirizzi:

da [REDACTED] scritto all' Anagrafe della Popolazione Residente in \

da [REDACTED] residente in

da [REDACTED] residente in

da [REDACTED] residente in

da [REDACTED] residente in

Dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio [REDACTED]

Uff. [REDACTED] STATO CIVILE (Allegato XXIV), rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile della Città

[REDACTED] (Ufficio Anagrafe) in data 13/02/2024, il

sottoscritto Esperto ha appurato che il debitore esecutato, i Sig. [REDACTED]

[REDACTED], si sono uniti in matrimonio il [REDACTED]. Si rappresenta, inoltre, che

essendo annotazioni a margine al certificato in ordine al regime patrimoniale prescelto, i

coniugi risultano, quindi, coniugati in regime di separazione legale dei beni nei loro rapporti

patrimoniali (ai sensi dell'art. 162 secondo comma del codice civile).

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



18 ELENCO ALLEGATI



- I) 1 Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto Stimatore;
- II) 2 Comunicazione PEC inviata alle parti per avviso *richiesta versamento acconto*;
- III) 3 Verifica attività preventive richieste dal G.E.;
- IV) 4 Verbale di *primo accesso e secondo accesso*;
- V) 5 Certificazione Notarile sostitutiva con nota di deposito a firma del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo;
- VI) 6 Atto di Pignoramento;
- VII) 7 Certificato di residenza storico del Debitore Esecutato;
- VIII) 8 Nota di Trascrizione – Atto di Pignoramento;
- IX) 9 Istanza di proroga depositata e riscontro GE – Comunicazioni sostituzione GE dal Tribunale di Napoli Nord;
- X) 10 Acquisizione copia Atto notarile di compravendita;
- XI) 11 Planimetria Catastale;
- XII) 12 Visura Catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XIII) 13 Note riscontro Settore VII del Comune di Casoria (NA);
- XIV) 14 Tabelle millesimali "Condominio La Rinascita" ed estratto conto debitore executato Sig. [REDACTED];
- XV) 15 E.D.M. - Mappa Catastale Foglio 17 - Part.193 – Sub 5;
- XVI) 16 Elaborato grafico di inquadramento dell'immobile pignorato;
- XVII) 17 Elaborato grafico rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XVIII) 18 Elaborato dei coni ottici fotografici dell'immobile oggetto pignoramento;
- XIX) 19 Foglio Informativo;
- XX) 20 Elaborato fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XXI) 21 Richieste PEC inviate al Comune di Casoria (NA) - copia titoli edilizi esistenti;
- XXII) 22 Inquadramento urbanistico area d'interesse PUC adottato dal Comune di Casoria (NA);
- XXIII) 23 Sintesi delle fasce OMI di riferimento – 1° semestre annualità 2023;
- XXIV) 24 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni;
- XXV) 25 Inesistenza Vincoli Demaniali portale (open demanio) <https://dati.agenziademanio.it>;
- XXVI) 26 Indagine immobiliari effettuate - *schede vendita immobili*;
- XXVII) 27 PEC - trasmissione della Perizia con allegati al Creditore Procedente e Custode Giudiziario;
- XXVIII) 28 Elenco Allegati alla perizia.

Casoria (NA), 10/10/2025



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.

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

e - mail: edmondo.albano@gmail.com

PEC: edmondo.albano@ordineing.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

