

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n.R.G.E.323/2024 promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CESPITI

Proprietà per 1000/1000 di:

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16

Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2



-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Quesito1

Quesito2

Quesito3

Quesito4

Quesito5

Quesito6

Quesito7

Quesito8

Quesito9

Quesito10

Quesito11

Quesito12

Quesito13

Quesito14

-4. Allegati

Con mandato del Giudice dell'esecuzione [REDACTED],
veniva conferito incarico a me [REDACTED]

[REDACTED]
d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 323/2025 in
epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del
12.05.2026.

1. . ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificazione notarile
- 2) Verbale di operazioni
peritali
- 3) Rilievi grafici
- 4) Documentazione
fotografica
- 5) Documentazione catastale
- 6) Documentazione urbanistica
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione attestante
provenienza
- 9) Quotazioni di riferimento
- 10) Certificato stato civile – Certificato di residenza – Certificato di
matrimonio

Controllo preliminare

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del [REDACTED]

La certificazione in questione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza, stato civile, certificato matrimonio dell'esecutato ed il titolo di provenienza del bene, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Quota di 1000/1000:

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16
Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia, proprietà per 1/1, del **sub 2** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato sig.

[REDACTED] **Atto di COMPRAVENDITA**, trascritto ai nn. 17644/12545 in data 28 aprile 2011, a seguito di [REDACTED]

[REDACTED]
la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Non esistono "differenze formali" dei dati di identificazione catastale.

Non esistono "differenze sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da "espropriazione per pubblica utilità".



Foto 1: mappa catastale: particella p.la 405



Foto 2: foto satellitare: particella p.la 405

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, si è riscontrato che: La mappa satellitare riporta l'effettivo fabbricato, in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, nello stato dei luoghi visionato.

Il lotto a venderci sarà unico e precisamente:

Proprietà 1000/1000 di:

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16
Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con corte interna
- a est con corte interna
- a sud con strada comunale
- a ovest con Vico Simeone

Quesito 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 di:

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16
Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in muratura portante ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensivo. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e finteeggiatura in condizioni mediocri di manutenzione.

Il fabbricato ha accesso diretto da Vicolo Simeone n. 16, in zona residenziale, attraverso una corte interna al fabbricato.

L'immobile, posto al piano terra, risulta essere attualmente l'abitazione principale del [REDACTED] (si evidenzia che i soggetti rinvenuti risultano anche dallo stato di famiglia).

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq senza considerare la superficie ragguagliata del balcone esterno, perché va ripristinato lo stato dei luoghi = **mq 75,48**

L'immobile pignorato è composto da:

- Cucina, Camera 1, Camera 2, Bagno con soppalco, Disimpegno.

L'immobile pignorato presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per intera casa in ceramica bianca marmorizzata 30 x 30 cm
- Cucina rivestita con mattonelle 30 x 20 cm colorate
- Bagno completo di sanitari con pareti rivestite in mattonelle ceramica beige
- Pitturazione interna lavabile bianca
- Porta di ingresso blindata
- Infissi esterni in napoletane in ferro
- Infissi interni in alluminio color bianco non a taglio termico
- Porte interne in alluminio e vetro
- Impianto acqua idrosanitaria con boiler
- Non presente impianto di riscaldamento
- Per la cucina si utilizza la bombola di gas
- Presenza di infiltrazioni perimetrali di acqua di risalita

Composizione immobile:

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

- Cucina mq 13,40
- Camera 1 mq 16
- Camera 2 mq 17,40
- Bagno mq 3,60
- Disimpegno mq 2,22

Per una superficie netta totale di: mq 52,62



Foto 1. Foto 2: Ingresso palazzo – Prospetto esterno



Foto 3. Prospetto



Foto 4,5,6. Prospetto immobile interno alla corte



Foto 7,8. Prospetto immobile interno alla corte



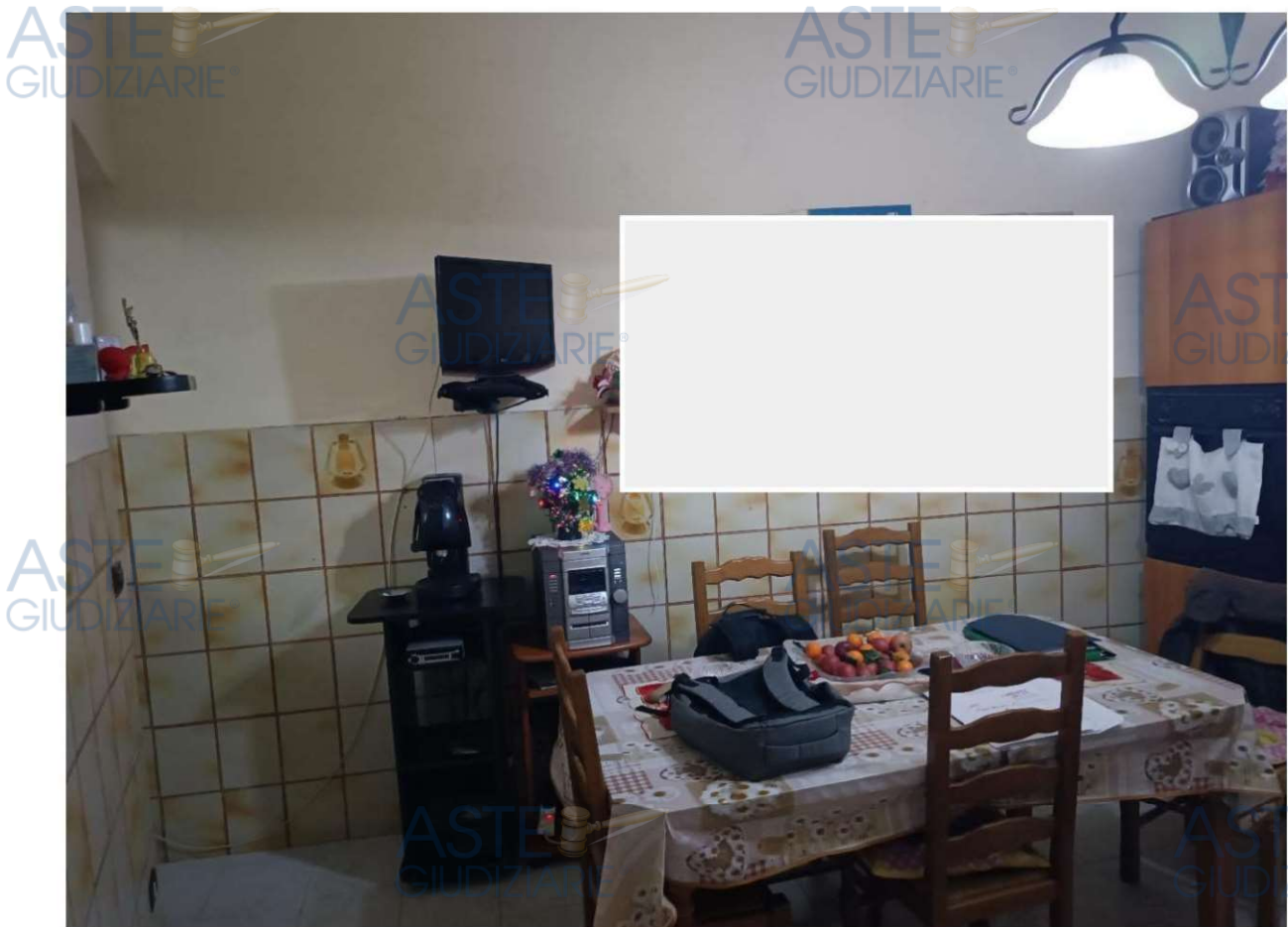


Foto 9,10. Cucina



Foto 11,12. Disimpegno

Arch. Angela Passaro

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



Foto 13,14. Camera letto 1



Foto 15,16. Camera letto 2



Foto 17,18. Bagno

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

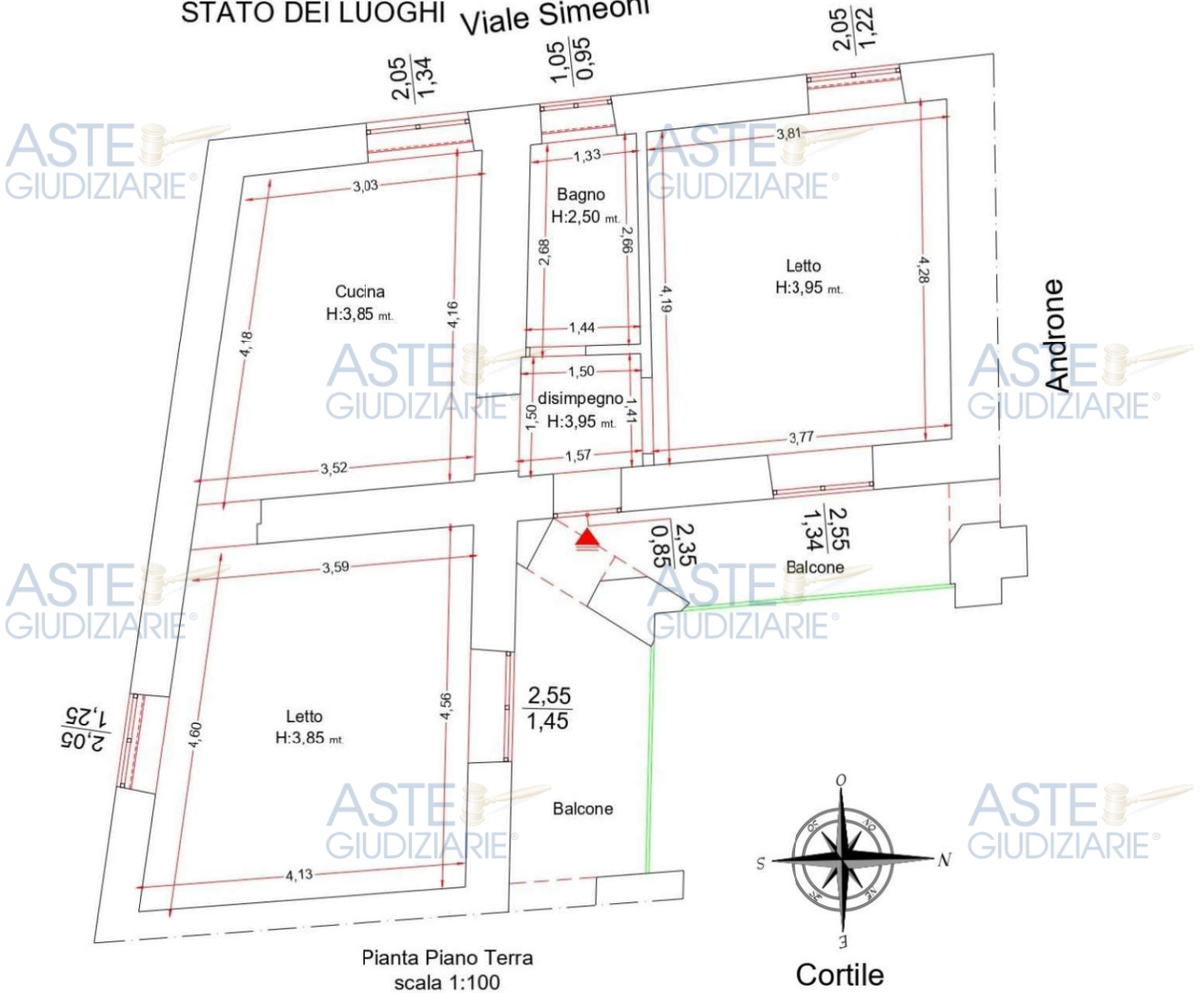
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

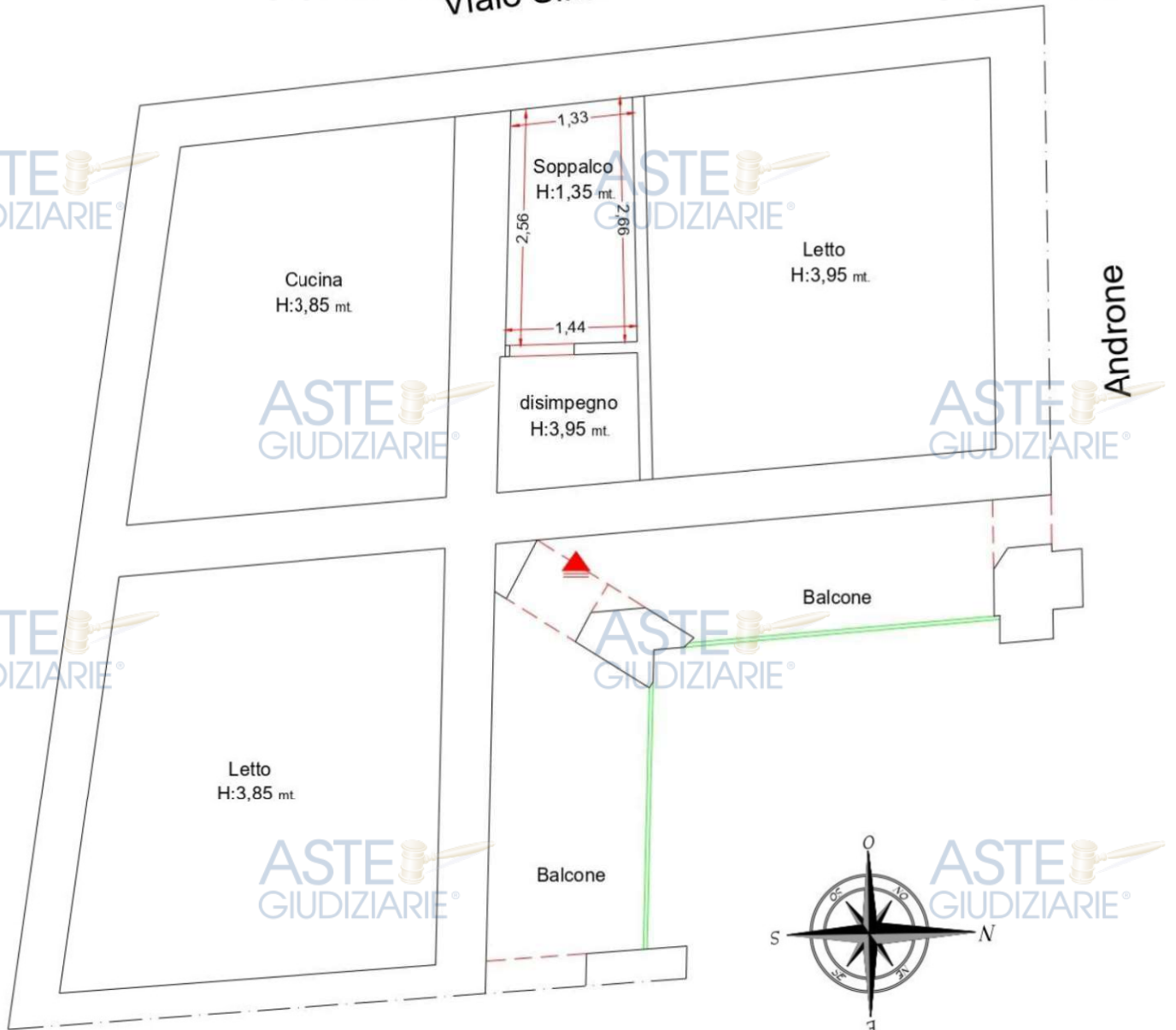
ASTE GIUDIZIARIE®

STATO DEI LUOGHI Viale Simeoni



STATO DEI LUOGHI

Viale Simeoni



Androne

Pianta Piano Soppalco
scala 1:100

Cortile

Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

Proprietà 1000/1000 di:

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16
Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2

Storia catastale del bene:

Classamento:

Rendita: Euro 199,87

Rendita: Lire 387.000

Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Foglio 90 Particella 405 Subalterno 2

Indirizzo: VICOLO SIMEONE n. 16 Piano T

Dati di superficie: Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte b): 72 mq

Dati identificativi: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati di superficie: Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/01/1940, prot. n. 4120

Intestatario:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] er la quota di 1/1

del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni. **(vedi all.5)**

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione l'immobile pignorato è indicato con i seguenti dati catastali:

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16
Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2

Negli atti di provenienza del bene pignorato, fino all'atto ultraventennale, l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

Arch. Angela Passaro

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16

Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento, ed in relazione all'atto di provenienza, fino all'ultraventennale, vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali.

Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, precisamente:

- Cambio prospetto su Vico Simeoni e cortile interno
- Realizzazione balcone con setti murari
- Diversa distribuzione spazi interni
- Realizzazione piccolo soppalco su bagno

Per le difformità riscontrate, a parte il cambio di prospetto e realizzazione balcone, sottoposti a parere condominiale, essendo sanabili urbanisticamente, si dovrà provvedere alla redazione di pratica Do.C.Fa. per variazione planimetria catastale.

Data presentazione: 31/01/1940 - Data: 28/11/2025 - n. T6473 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

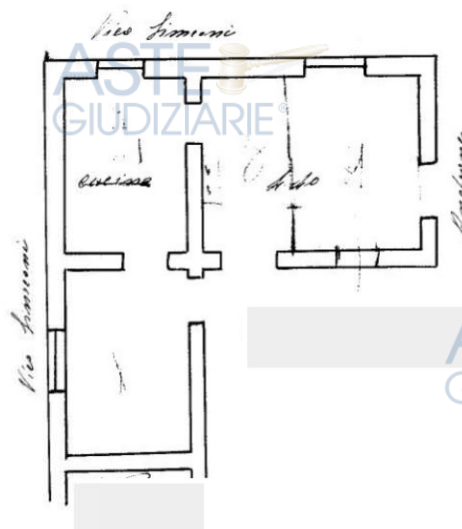
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - N. 1652)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 802)

COMUNE
di *Giugliano*
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
18000875

AVVERTENZA Il presente talloncino deve essere inteso, in caso del dichiarante sulla planimetria riprodotta in scala immobiliare, dimensionata con la presente scheda, da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 802.

P.T.



*190
105
2*

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilate da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

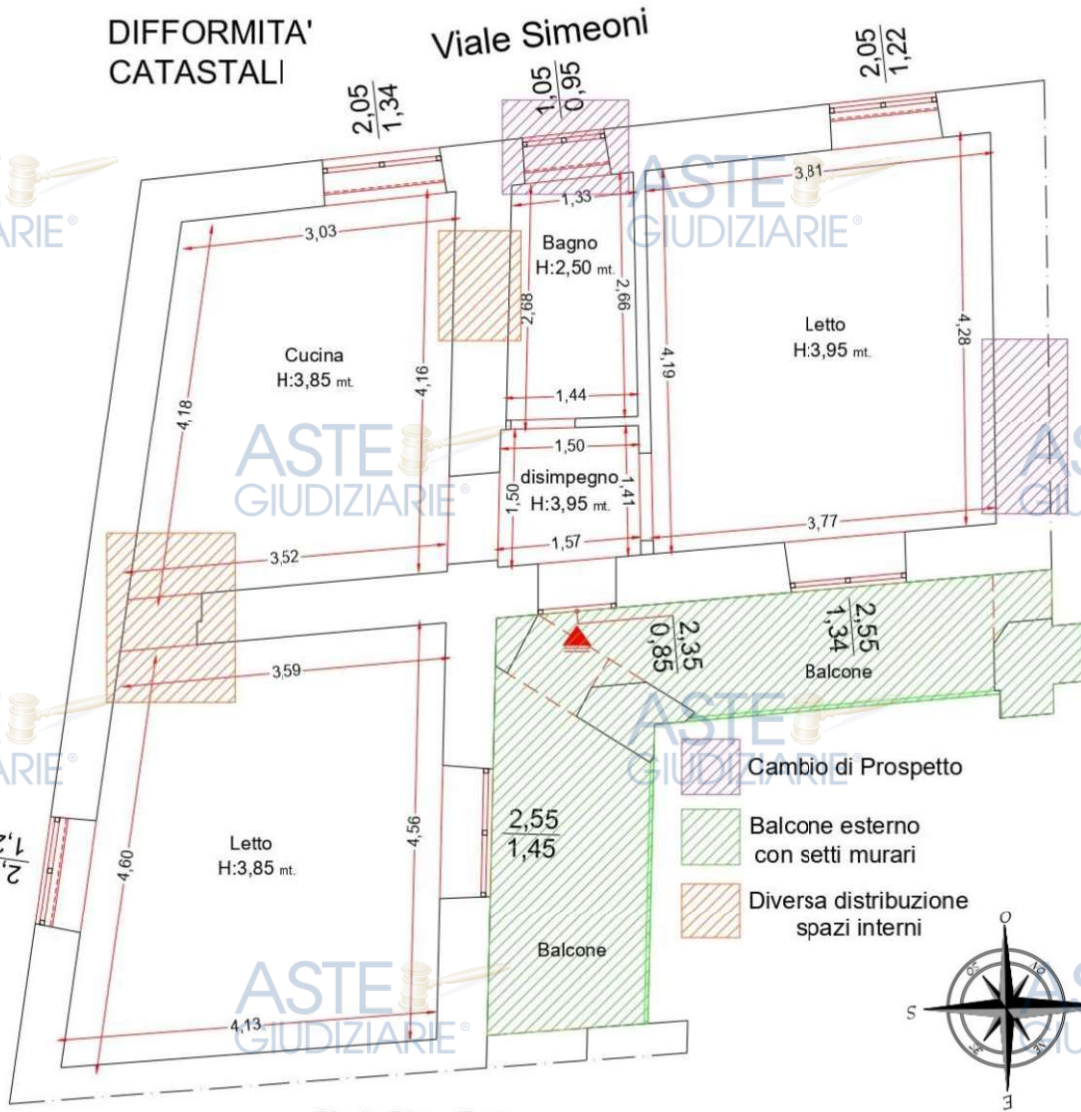
Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data *21/1/1940* Firma *Carlo Romano*

mapa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2025 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA(E054) - < Foglio 90 - Particella 405 - Subalterno 2 >
VICOLO SIMEONE n. 16 Piano T

Ultima planimetria in atti

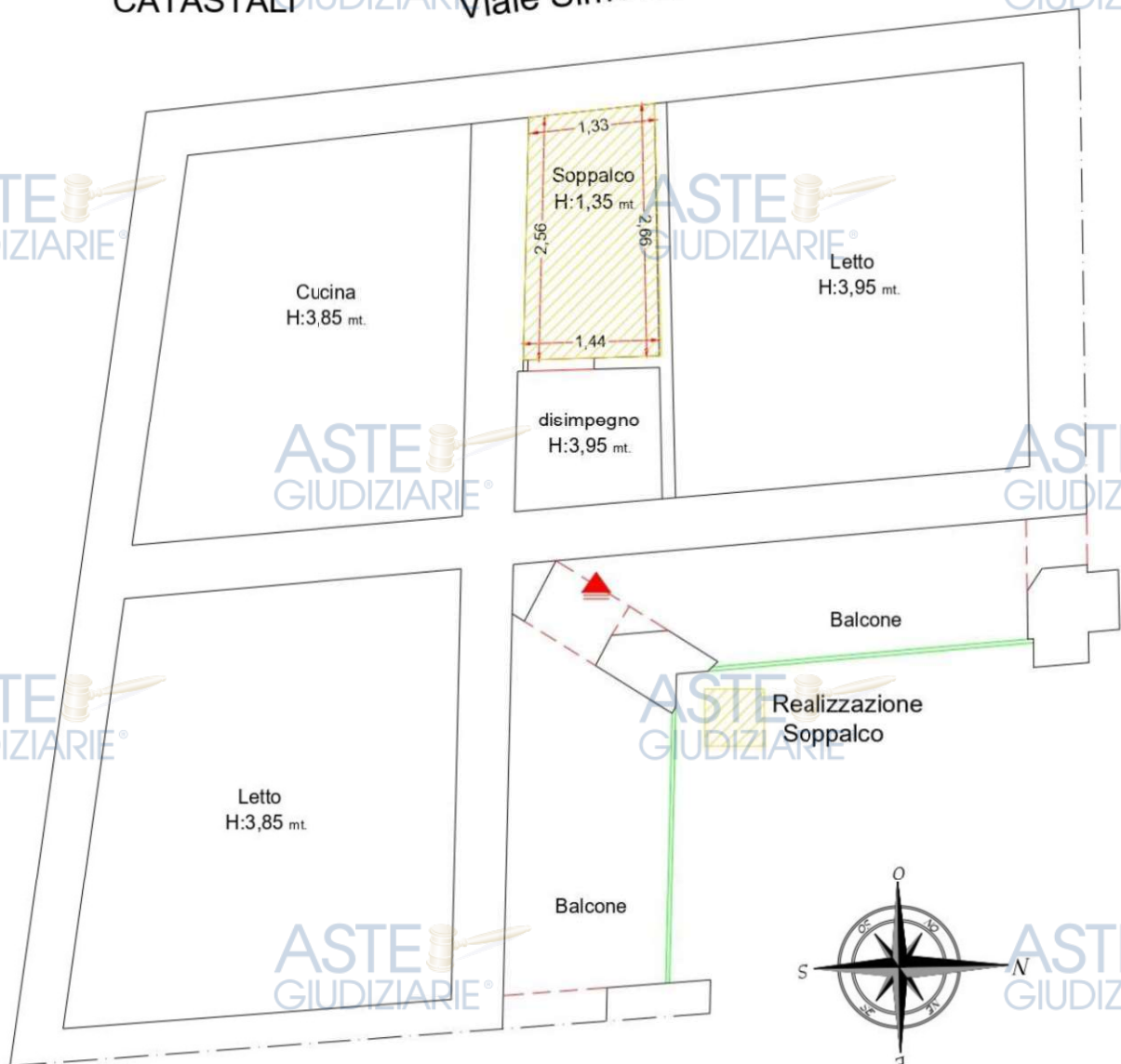
Data presentazione: 31/01/1940 - Data: 28/11/2025 - n. T6473 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Pianta Piano Terra
scala 1:100

Cortile

DIFFORMITA' CATASTALI Viale Simeoni



Pianta Piano Soppalco
scala 1:100



Quesito n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16
Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2

L'immobile, posto al piano terra, risulta essere attualmente l'abitazione

████████████████████ si evidenzia che i soggetti rinvenuti risultano anche dallo stato di famiglia).

L'immobile pignorato è composto da:

- Cucina, Camera 1, Camera 2, Bagno con soppalco, Disimpegno.

Gli immobili pignorati risultano avere i seguenti confini: a nord con corte interna, a est con corte interna, a sud con strada comunale, a ovest con Vico Simeone

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Giugliano NA, l'Ufficio Tecnico ha dichiarato:

- I nomi dei signori riportati nella visura catastale allegata alla richiesta in oggetto non trovano riscontro negli elenchi delle pratiche edilizie di questo Settore, (Licenze edilizie, concessioni edilizie permessi di costruire, DIA, CILA, SCIA, SCAG, condono edilizio presentati ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03).
- Agli atti di questo Ufficio non risulta che il bene pignorato sia gravato da uso civico, censo o livello.
- La particella n. 405 del foglio 90 ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona A – Centro abitato, si allegano le relative Norme Tecniche di Attuazione. La medesima particella non risulta gravata da vincoli di cui al D.Lgs 22/01/2004 n. 42.

La quota a vendersi dell'immobile pignorato sarà 1000/1000= 40.658 euro

Quesito 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Provenienze del ventennio:

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia **piena proprietà**, del **sub 2** corrisponde a quello in titolarità

[REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 17644/12545 **in data 28 aprile 2011** a seguito di atto notarile pubblico [REDACTED]

[REDACTED]

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 12311/7989 **in data 06 marzo 2009**, a seguito di atto notarile [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® [redacted] avente ad oggetto, l'immobile.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 94754/45080 in data 15 dicembre 2006, a seguito di atto notarile pubblico per [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 2819/2330 in data 28 gennaio 1993, a seguito di scrittura privata autenticata [redacted]

[redacted]

[redacted] avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile.

(vedi all.5)

Quesito 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Giugliano NA, l'Ufficio Tecnico ha dichiarato:

- I nomi dei signori riportati nella visura catastale allegata alla richiesta in oggetto non trovano riscontro negli elenchi delle pratiche edilizie di questo Settore, (Licenze edilizie, concessioni edilizie permessi di costruire, DIA, CILA,

SCIA, SCAG, condono edilizio presentati ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03).

- Agli atti di questo Ufficio non risulta che il bene pignorato sia gravato da uso civico, censo o livello.
- La particella n. 405 del foglio 90 ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona A – Centro abitato, si allegano le relative Norme Tecniche di Attuazione. La medesima particella non risulta gravata da vincoli di cui al D.Lgs 22/01/2004 n. 42.
- La richiesta relativa alla certificazione se il bene pignorato ricada su suolo demaniale o sia stato acquisito al patrimonio comunale è stata trasmessa ai competenti Settori Patrimoniale e Demanio con nota prot. n. 50549 del 10/04/2026; tali Settori provvederanno a riscontrare direttamente l'Esperto Stimatore.

Anche non ritrovando riscontro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano sui titoli edilizi che possano aver legittimato l'immobile pignorato, la sottoscritta fa rilevare che la planimetria catastale dell'immobile è stata presentata il 31.01.1940, per cui antecedente al 1942, anno fino al quale era possibile costruire senza alcun titolo edilizio sia all'interno del centro storico che esternamente. Per cui l'immobile risulta legittimato urbanisticamente.

Da un confronto tra i grafici catastali, unico documento a cui fare riferimento e lo stato dei luoghi rilevato si è verificato che **esistono difformità**, precisamente:

- Cambio prospetto su Vico Simeoni e cortile interno
- Realizzazione balcone con setti murari
- Diversa distribuzione spazi interni
- Realizzazione piccolo soppalco su bagno

Per le difformità riscontrate, a parte il cambio di prospetto e realizzazione balcone, sottoposti a parere condominiale, le altre sono sanabili urbanisticamente, **tramite Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R.**

Considerato che i costi per la pratica urbanistica indicata, con relativi oneri urbanistici e spese tecniche, non sono quantificabili come spese urbanistiche se non solo dopo aver presentato la suddetta pratica edilizia al Comune, la sottoscritta stima quest'ultimi più il ripristino dello stato dei luoghi rispetto alle altre difformità, più aggiornamento catastale, considerando una **riduzione del 10% sul valore di mercato trovato per il lotto unico.**

Di seguito vengono riportate la planimetria catastale Grafico con planimetrie dello stato reale con difformità urbanistiche evidenziate

Data presentazione: 31/01/1940 - Data: 28/11/2025 - n. T6473 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

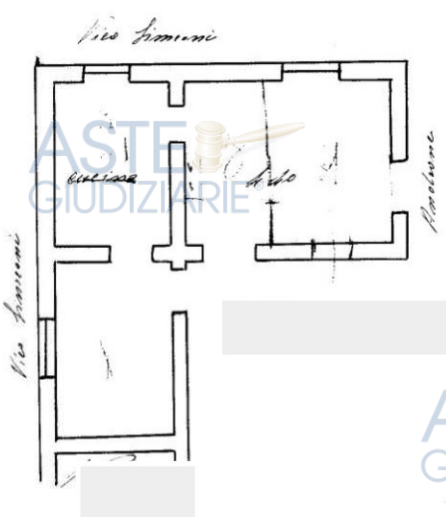
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1929-XVII, n. 602)

COMUNE di *Giugliano*

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO **18000875**

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato e tenuto dal dichiarante nella planimetria (riproducendo la scala immobiliare denominata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1929-XVII, n. 602.

P.T.



ORIENTAMENTO



SCALA a 1:100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo della Provincia di:

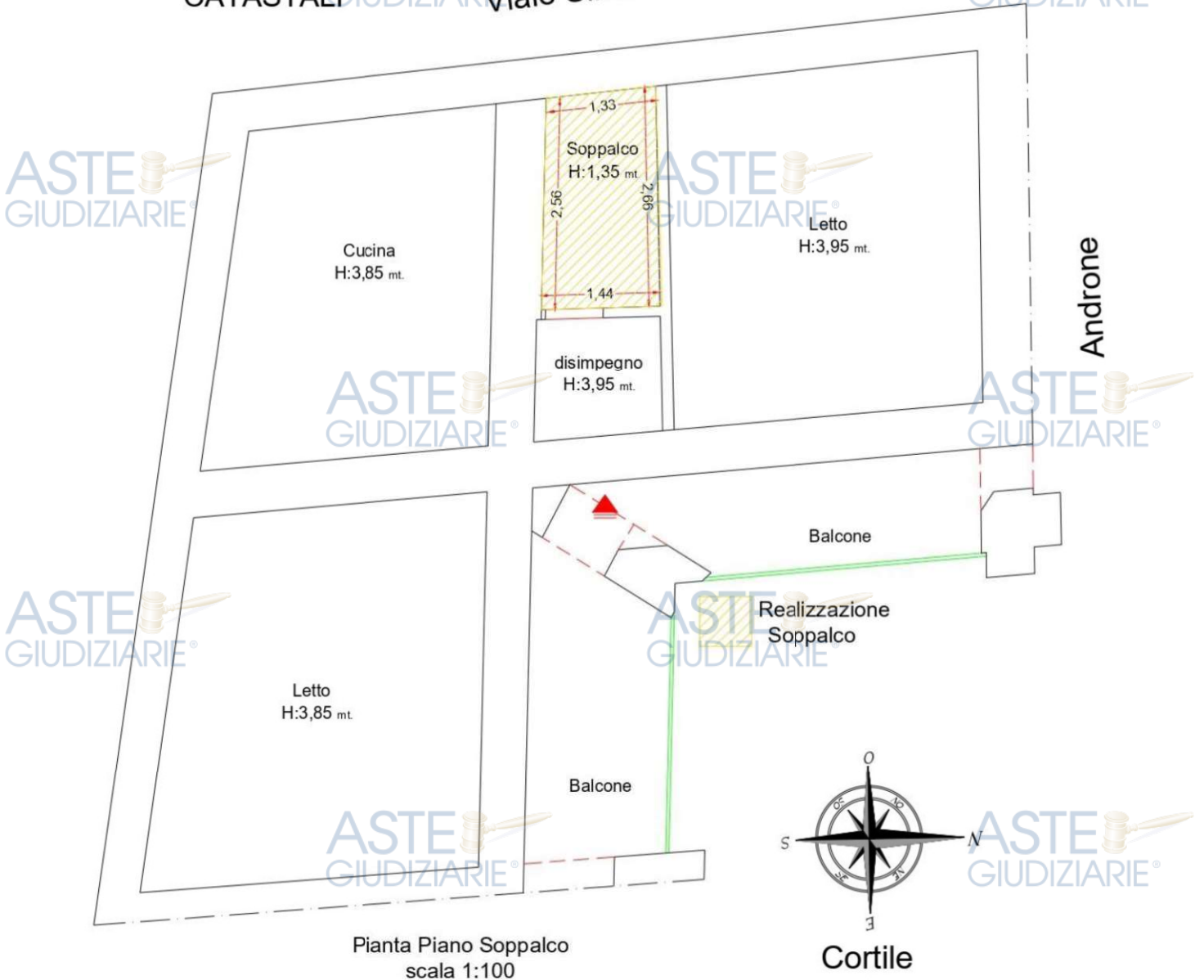
Data *21/1/2025* Firma *Paolo [Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2025 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA(E054) - < Foglio 90 - Particella 405 - Subalterno 2 >
usuati 01
VICOLO SIMEONE n. 16 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/01/1940 - Data: 28/11/2025 - n. T6473 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DIFFORMITA' CATASTALI Viale Simeoni



esiste un condominio

f) *Acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari:*

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezione ipotecaria fatta dalla sottoscritta CTU relativamente all'immobile pignorato sub 2, sulla persona esecutata e su altri nominativi.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1) *Domande giudiziali:*

Non sussiste il caso

2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

Vedere quesito 6

3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*

Non sussiste il caso

4) *Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale:*

Non sussiste il caso

5) *Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo:*

Non sussiste il caso

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

1) *Iscrizioni ipotecarie:* tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata, indicate anche nella certificazione notarile

2) *Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli:* tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile

3) *Difformità urbanistico-edilizie:* indicate al quesito 6

4) *Difformità catastali:* indicate al quesito 3 (**cf. all.7**)

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria:

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Fornire ogni informazione concernente:

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali)
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

████████████████████ in sede di sopralluogo non esiste un condominio

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, quest'ultimo resta definito nel seguente lotto:

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Giugliano (NA) Vicolo Simeone n. 16
Piano T NCEU Giugliano foglio 90 p.lla 405 sub 2

- **coefficiente di stato manutentivo immobile** (C_{cons}) - stato di conservazione

buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80.

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore degli immobili in questione, si procede al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Raggiagliata (Sr)** sulla base della quale verrà effettuata la stima:

La **superficie lorda totale raggiagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq senza considerare la superficie raggiagliata del balcone esterno = **mq 75,48**

coefficienti di destinazione (C_{DEST}) relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state compute, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

Appartamento – civile abitazione 1,00

coefficiente di stato manutentivo (C_{cons}) - stato di conservazione
 buono: 1,00; discreto 0,90; mediocre 0,80

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto, si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2025 **cfr.all.9**)

Non è stato possibile verificare con indagini di mercato

espletate direttamente in loco perché non rinvenute unità immobiliari omogenee (*Immobiliare.it*, ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE			
APPARTAMENTI TIPO ECONOMICO stato scadente			
in Giugliano (NA) Vico Simeone 315			
FONTE	ZONA	VALORI	
		min	max
OSSERVATORI			
O.M.I. 2° Sem. 2025	Zona B2	530,00	800,00
Indagini di Mercato	Non reperite		
<i>MEDIA</i>			
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Q_r) €/mq		665,00 euro	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate. In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

665,00 €/mq per la destinazione **Residenziale:**

Appartamenti tipo popolare stato conservativo scadente

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate e pari a: **S_R = 75,48 mq.**

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€ 665,00 /mq. destinazione di tipo popolare (**Q_r**)

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (**V_m**) viene

definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_r \times Q_r) \quad V_m = (75,48 \text{ mq} \times 665,00 \text{ euro/mq}) = \mathbf{50.194 \text{ euro}}$$

Si applica una riduzione del **10 %** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6, per cui avremo:

$$V_m = 50.194 \text{ euro} - 5.019 \text{ euro} (10\%) = \mathbf{45.175 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato del bene in esame (V_m) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e pertenerne conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifra tonda).

$$\text{Per cui avremo: } V_m = 45.175 - 4.517 \text{ euro} (10\%) = \mathbf{40.658 \text{ euro}}$$

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda): **40.658 euro**

Quesito 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non sussiste il caso.

Quesito 14

Da Certificati di Residenza, stato di famiglia e stato civile, allegati alla consulenza, si evince che:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risulta di stato libero.

Calvizzano NA, 20.04.2026



In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro



