



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

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



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G. 78/ 2025**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**Versione Privacy**

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



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

PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTE DAL G.E. ....4

ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....4

*Primo Accesso all'Immobile*.....4

*Secondo Accesso all'Immobile*.....5

CONTROLLO PRELIMINARE: documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ....5

1. QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....5

2. QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....6

    2.1 *INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO*.....7

    2.2 *CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO* .....8

    2.3 *CARATTERISTICHE GEOMETRICHE GENERALI DEL LOTTO UNICO* .....8

    2.4 *CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO*.....9

    2.5 *CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO*.....10

    2.6 *VERIFICA ESISTENZA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DELL'APPARTAMENTO*.....10

    2.7 *STIMA APPROVVIGIONAMENTO CERTIFICAZIONI*.....11

    2.8 *CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO*.....11

3. QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....12

4. QUESITO n.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....14

5. QUESITO n.5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....14

    5.1 *VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA*.....16

    5.2 *VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO – EVENTUALE SANABILITÀ* ....17

    5.3 *CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ PER L'IDONEITÀ ABITATIVA*.....18

    5.4 *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA*.....18

6. QUESITO n.6: indicare lo stato di possesso attuale degli Immobili.....18

7. QUESITO n.7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui Beni.....19

8. QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....20

9. QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....21

10. QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....21

11. QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.....22

    11.1 *AMBITO OMI DEL LOTTO – "UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO"*.....22

    11.2 *STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO*.....24

    11.3 *STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO*.....26

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

11.4	STIMA INDIRETTA INCOME APPROACH DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	31
11.5	VALORE ATTUALE DI MERCATO CORRETTO .....	37
11.6	DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO .....	38
12.	QUESITO n.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	39
13.	QUESITO n.13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio .....	39
14.	QUESITO n.14: predisposizione dello Schema Sintetico-Descrittivo del Lotto .....	40
	ELENCO ALLEGATI .....	41



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

Il sottoscritto CTU, è stato nominato Esperto Stimatore per la redazione di una perizia di stima immobiliare ed al compimento di ulteriori indagini di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, nella procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale n.78/2025.

Il provvedimento di nomina è stato emanato in data 28/07/2025, notificato contestualmente al sottoscritto tramite PEC dalla Cancelleria della III Sezione Civile. Nella medesima udienza il Giudice dell'Esecuzione onerava quest'ultimo di verificare e relazionare immediatamente, entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, l'esito delle attività relative al CONTROLLO PRELIMINARE, verificando la completezza della documentazione depositata secondo l'ex art. 567 c.p.c. (ALLEGATO I).

Il Giudice concedeva all'Esperto Stimatore "termine" per l'invio della relazione di stima alle parti pari ad almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 27/01/2026 ed almeno 10 giorni prima della stessa (ex art.569 c.p.c.) per il deposito dell'elaborato peritale ed assegnava un fondo spese di € 600,00 a titolo di anticipo, oltre iva e cassa, che poneva a carico del creditore precedente. In data 04/08/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore prestava il giuramento di rito mediate sottoscrizione e successivo deposito, per via telematica, dell'atto di accettazione dell'incarico. In data 29/08/2025, così come comunicato tramite raccomandata A/R dal Custode Giudiziario, il sottoscritto sviluppava l'inizio delle operazioni peritali, giorno di primo accesso, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare siti in VIA ROMA n.7, TEVEROLA (CE). Infine, con istanza depositata in via telematica in data 25/08/2025, il sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività preliminari richieste.

## **ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

### ***Primo Accesso all'Immobile***

Il primo accesso è stato effettuato dal sottoscritto, insieme al Custode giudiziario nominato, in data 29/08/2025, così come comunicato tramite raccomandata A/R dal Custode, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare. In tale data, purtroppo, non si è presentato alcun debitore esecutato, né alcun avvocato delegato.

## ASTE GIUDIZIARIE **Secondo Accesso all'Immobile**

Il secondo accesso è stato effettuato, come da accordo preso con i conduttori affittuari dell'appartamento pignorato, alle ore 18:30 del 01/09/2025 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Via Roma VI Traversa Il Tratto n.5. Oltre al sottoscritto Esperto Stimatore era presente il Custode Giudiziario ed i conduttori dell'appartamento in fitto, mentre non era presente alcun rappresentante del Creditore Procedente.

È stato possibile visitare l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per la gentilezza dei conduttori e lo scrivente ha eseguito tutti i rilievi metrici e fotografici di rito delle parti immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva. Inoltre, i conduttori comunicavano ai presenti l'esistenza di Condominio costituito e di essere assegnatari di un posto auto coperto nel seminterrato. Infine, gli stessi conduttori comunicavano che dal primo giorno di locazione 15/07/2023 ad oggi non hanno mai effettuato alcun intervento edilizio sull'immobile in questione.

Alle ore 20:10 si sono concluse le operazioni peritali relative al secondo accesso all'immobile oggetto di pignoramento (cfr. Verbale d'Accesso ALLEGATO II).

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

Dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il CREDITORE PROCEDENTE, abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale. Per il resto delle informazioni si rimanda all'Allegato I – "Modulo controllo documentazione preliminare" e relative note tecniche di accompagnamento. Si rileva, altresì, che non sono stati depositati dal creditore procedente gli estratti delle visure e delle planimetrie catastali attuali e storiche. Il sottoscritto CTU ha provveduto comunque a reperire ed allegare alla presente tutte le risultanze catastali. Infine, del compendio immobiliare pignorato l'indicazione dei dati catastali, sia attuale che storica, risulta essere completa.

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

L'atto di pignoramento (ALLEGATO III) è stato notificato tramite il Verbale di pignoramento consegnato all'UNEP il 28/02/2025 e notificato al Debitore Esecutato il 10/12/2024 presso la Casa Comunale di QUALIANO (NA) per l'irreperibilità dello stesso nella sua residenza anagrafica. Successivamente, il pignoramento è stato trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 17/03/2025 con RG. 10286 e RP. 8108 presso l'Ufficio Provinciale di competenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO IV), su richiesta del Creditore Procedente.

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

**PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 del Debitore Esecutato, del:**

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

- APPARTAMENTO, al Piano 2°, in VIA ROMA VI Traversa II Tratto n.5 (erroneamente civico 7 al catasto fabbricati) a TEVEROLA (CE), iscritto al catasto fabbricati con Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile.

A conferma di quanto descritto, il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere formalmente ai Notai, all'Archivio notarile / Registro di Conservatoria (ALLEGATO V):

- L'Atto di compravendita del 15/09/2011.
- L'Atto di assegnazione a Socio di cooperativa edilizia del 14/07/1989.

Inoltre,

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

Sono, invece, state riscontrate "difformità sostanziali" quali la diversa distribuzione di fatto dei vani ed il sottoscritto Esperto ha assunto, come oggetto del pignoramento da stimare il bene quale effettivamente esistente (cfr. quesito n.3 per la descrizione delle difformità riscontrate).

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

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi, l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente (ALLEGATO VI e VI bis versione privacy) e fotograficamente l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (ALLEGATI VII e VII bis versione privacy). L'edificio relativo all'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Teverola (CE) alla Via Roma n.7, presso il "Parco Primavera", Piano 2°. Il fabbricato sorge a Sud della Città nei pressi della linea ferroviaria di Aversa ad uso prevalentemente residenziale detta ZONA B1 Residenziale Attuale del PUC. Negozi, bar e market di vario genere, scuole, istituti di credito ed assicurativi, farmacie e vari magazzini e laboratori di artigiani si possono trovare nelle immediate vicinanze. L'area geografica in oggetto risulta discretamente collegata alle principali arterie stradali provinciali e statali, nello specifico limitrofa alla Variante Aversana SS7 bis. L'immobile oggetto del pignoramento è unico ed è situato nel Super Condominio del "Parco Primavera" alla Via Roma, Sesta Traversa II tratto, n.5, a Teverola (CE). Il Super Condominio è composto da vari blocchi edilizi da 3 piani fuori terra (T-1-2) e l'immobile in questione è situato al civico n.5, al Piano 2°.

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

- 1) *APPARTAMENTO per civile abitazione situato al Piano 2°, nel "Parco Primavera" alla Via Roma Sesta Traversa II tratto, n.5, cap. 81030 TEVEROLA (CE), iscritto al catasto fabbricati, con Tipologia: A2 - Abitazione di tipo 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*

La particella in questione confina a Nord con la Particella 1249; ad Ovest con le Particelle 806, 741, 696, 743, 39, 801, 5093, 1320, 834; a Sud con la Linea Ferroviaria part.155; ad Est con la traversa di Via Roma e partt. 5811, 5810, 5849, 1165, 1164, 1163.

## 2.1 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato nel Comune di TEVEROLA 81030 (CE) nel Super Condominio del "Parco Primavera" alla Via Roma, Sesta Traversa Il tratto, n.5 - 7. Per garantire l'esatta individuazione dell'edificio di seguito è stata allegata una sovrapposizione delle foto satellitari dell'area d'interesse e della relativa mappa catastale.



Foglio 6 - Particella 830 – NCEU di TEVEROLA (CE)



AEROFOTO – inquadramento immobile oggetto di pignoramento.

## 2.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il fabbricato in oggetto ad uso abitativo è parte del Super Condominio denominato PARCO PRIMAVERA in Teverola 81030 (CE). Esso si eleva per tre piani fuori terra ed un seminterrato (S1-T-1-2), il tutto collegato verticalmente da varie scale interne. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata alla fine degli anni '80 (data del rilascio della Concessione per Esecuzione di Lavori Edili 22/06/1982 con Variante del 20/05/1983) con un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato e con solai in latero/cemento. L'accesso alle unità abitative avviene direttamente dalla Via Roma Sesta Traversa Il Tratto, presso il cancello carrabile condominiale. Fanno parte del compendio immobiliare anche le parti comuni, l'androne e gli spazi cortilizi regolamentati dal costituito Condominio. Il fabbricato risulta allacciato regolarmente alla rete fognaria comunale e le canalizzazioni degli impianti idrici, gas, elettrici e telefonici dell'immobile sono collegate alle rispettive reti cittadine di distribuzione consortili o comunali. L'edificio condominiale si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e in un sufficiente stato di conservazione, non palesando particolari situazioni di degrado delle parti comuni.

## 2.3 CARATTERISTICHE GEOMETRICHE GENERALI DEL LOTTO UNICO

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

da un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un super condominio. L'accesso pedonale allo stesso è situato presso il civico 5 di Via Roma Sesta Traversa Il tratto TEVEROLA (CE), mentre l'accesso carrabile è posto al civico n.7, entrambi posti sul fronte Est. L'unità immobiliare è confinante con altri subalterni del Foglio 6, Particella 830, più precisamente a Nord con la scala E condominiale, ad Ovest con il cortile comune così come a Sus, mentre ad Ovest affaccia sulla strada pubblica di Via Roma Sesta Traversa Il Tratto.

*Dalle operazioni peritali, l'appartamento al piano secondo risulta avere una superficie utile interna di **97,00 mq**. A quest'ultima corrispondono circa **112,00 mq** di superficie lorda, comprensiva delle murature equivalenti e circa **97,70 mq** di superficie netta totale coperta e calpestabile. Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza netta interna media di circa **2,70 metri** ma è da considerare la presenza di una controsoffittatura. Lo stato manutentivo di tutte le stanze dell'unità abitativa può ritenersi buono. L'appartamento è dotato di tre balconi di superficie netta complessiva pari a 23,15 mq. Inoltre, all'appartamento è associato un box auto coperto pertinenziale al piano seminterrato di altezza pari a 3,40 m, di superficie netta pari a 16,20 mq e superficie lorda paria a circa 18,50 mq.*

*Gli impianti tecnologici sono apparsi in discrete condizioni e sull'unità residenziale è stato accertato il regolare allaccio di tutte le utenze domestiche. Il tutto è tenuto in un buono stato di conservazione dai conduttori.*

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

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



## 2.4 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A valle delle operazioni peritali legate al secondo accesso, lo scrivente C.T.U. Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente allacciato alle reti idriche cittadine (rete acquedotto e fognaria comunale) ed alle canalizzazioni degli impianti del gas, elettrici e telefonici consortili. L'appartamento si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, ben tenuto e curato dagli affittuari. All'interno dell'unità abitativa il solaio superiore vanta di una controsoffittatura, rifinita con intonaco civile per interni attintati con pittura di colore chiaro. Le pareti laterali delle varie camere sono verniciate con pittura chiara. Nell'ampio soggiorno d'ingresso è presente un camino mentre la cucina vivibile attrezzata con angolo cottura è posta ad Ovest a destra dell'ingresso. Quest'ultima presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti laterali dei bagni sono rivestite quasi

*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*

a tutt'altezza in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. I bagni sono dotati di tutti i servizi igienici e si presentano in buone condizioni di manutenzione. Successivamente, l'appartamento presenta tre camere da letto, una esposta a Sud/Est Nord e due esposte ad Ovest. Mentre, alla fine del corridoio è presente un piccolo bagno. Mentre il bagno padronale è posto ad Est. La pavimentazione di tutto l'appartamento è formata da gres porcellanato di forma quadrata di colore chiaro ed in linea generale si presenta in buone condizioni. Tutti gli infissi interni, dotati di singolo vetro camera, sono in alluminio di colore rosso. Gli infissi esterni sono assenti ma sono sempre presenti le tapparelle nei vani porta/finestra. La porta d'ingresso risulta semplice ma blindata. Tutti gli infissi e le ante interne risultano, in linea generale, in sufficienti condizioni di manutenzione. L'unità vanta una tripla esposizione ad eccezione del lato Nord. Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (ALLEGATO VII).

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

## 2.5 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

- *impianto di distribuzione gas metano: PRESENTE;*
- *impianto idrosanitario: PRESENTE;*
- *impianto elettrico: PRESENTE;*
- *impianto citofonico: PRESENTE;*
- *impianto antenna tv: PRESENTE;*
- *impianto telefonico e rete dati: PRESENTE;*
- *impianto di riscaldamento: PRESENTE con radiatori a parete alimentati dalla caldaia a gas;*
- *impianto di raffrescamento: PRESENTE attraverso unità (split), condizionatori;*
- *impianto di produzione di acqua calda: PRESENTE attraverso la caldaia a gas metano di città.*

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

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

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

Lo scrivente CTU Esperto Stimatore al fine di verificare, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esistenza di "certificazione di agibilità o abitabilità", ha richiesto al settore Edilizia Privata del

*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*

Comune di Teverola (CE) con PEC del 04/08/2025 prot.15400 la presenza di documentazione al riguardo (ALLEGATO VIII). Successivamente con risposta del Comune di Teverola del 12/09/2025 prot.17554 (ALLEGATO IX) lo stesso non si è pronunciato a tal riguardo, se ne deduce l'assenza di certificazione relativa all'agibilità / abitabilità dell'immobile.

Dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed a seguito dei sopralluoghi, il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento (Lotto Unico – unità abitativa) dovrebbe essere dotato di “Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)”, attestante la categoria “G” dell'immobile, poiché così riportato nel contratto di locazione in essere per l'immobile in questione, stipulato il 28/06/2023 e registrato il 03/07/2023 telematicamente all'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO X). Non risulta però presente agli atti tale documentazione, né in possesso dei conduttori, 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.ii.

## 2.7 STIMA APPROVVIGIONAMENTO CERTIFICAZIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 2.500,00 (IVA ed oneri di legge esclusi), l'importo totale necessario per la redazione di:

- *DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA IMPIANTI ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii. (importo stimato € 800,00);*
- *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. e del D.lgs. n.222 del 25/11/2016 e ss.mm.ii. (importo stimato € 1.500,00);*
- *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013 e ss.mm.ii. (importo stimato € 200,00).*

## 2.8 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO

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

Per l'immobile oggetto della presente perizia, la “Superficie commerciale” lorda corrispondente alla somma delle superfici dei vani principali (100%) e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50

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

cm) e della eventuale superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessivi **123,57 mq.**

CARATTERISTICA	valore	u.m.	input	mq equivalenti
<b>Superficie netta coperta calpestabile</b>	<b>97,70</b>	mq		
<b>Superficie Lorda omogeneizzata</b>	<b>112,00</b>	mq		
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	<b>0,00</b>	mq	->	0
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	<b>0,00</b>	mq	->	0
Superfici nette pertinenze coperte esclusive (Box) indirette non comunic.	<b>16,20</b>	mq	->	4,05
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive (Box) indirette non comunic.	<b>18,50</b>	mq	->	4,625
Superfici SCOPERTE pertinenziali primarie esclusive comunicanti	<b>0,00</b>	mq	->	0
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	<b>23,15</b>	mq	->	6,945
Superfici di Balconi, Terrazzi e tettoie non comunicanti	<b>0,00</b>	mq	->	0
Giardini, Posti Auto e spazi scoperti secondari esclusivi non comunicanti	<b>0,00</b>	mq	->	0
<b>Superficie netta equivalente</b>	<b>108,70</b>	mq		
<b>Superficie lorda equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n.138/98 smi</b>	<b>123,57</b>	mq		
			■	<b>Superficie commerciale</b>

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

Il sottoscritto C.T.U. Esperto Stimatore, avendo esaminato le risultanze catastali e compiuta ogni altra necessaria indagine presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di TEVEROLA 81030 (CE) alla Via Roma 7, con Codice Catastale comunale L155, identificato al Catasto Urbano Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Caserta, come segue:

#### I. TEVEROLA (CE)

*Appartamento per civile abitazione tipo A/2 in VIA ROMA n.7, Piano 2°, classe 3, consistenza di 7 vani, Rendita pari ad euro 723,04 e Superficie Catastale Totale: 116 mq e Totale escluse aree scoperte: 109 mq.*

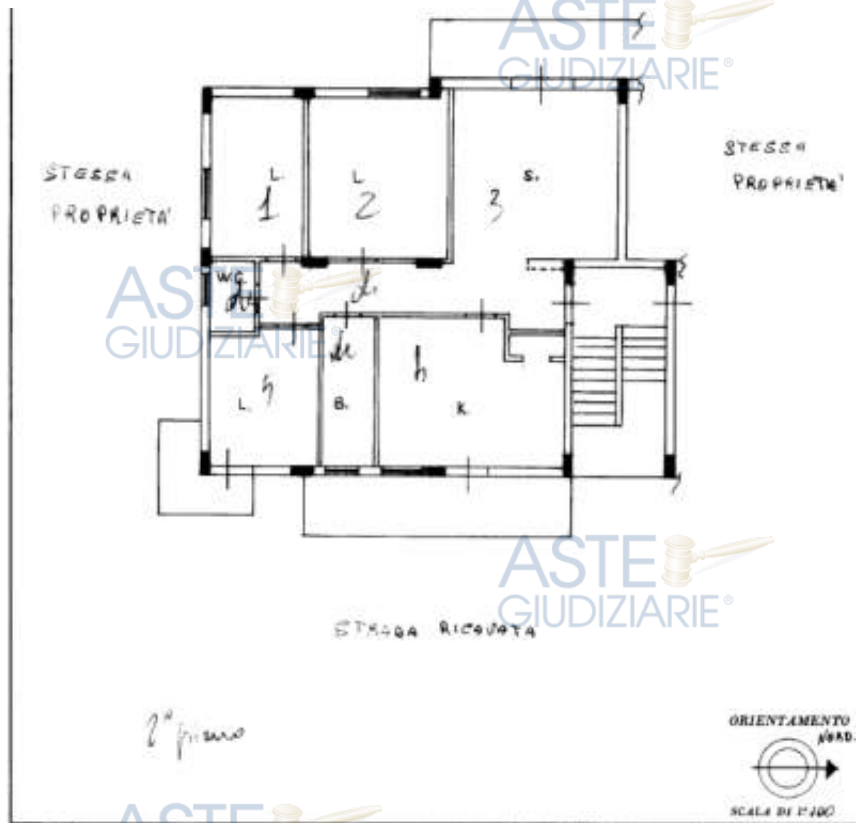
Di seguito sono state esplicitate cronologicamente, a partire dalla più recente, le varie osservazioni sull'identificazione storico catastale dell'immobile:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/01/1989 in atti dal 08/01/1991 (n.49/1989).
- Impianto meccanografico del 01/01/1989.

La situazione degli intestati catastali dall'atto d'acquisto del 15/09/2011 ad oggi non è stata mutata.

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

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



- a) demolizione della tramezzatura divisoria posta appena dopo l'ingresso verso l'ambiente Est dell'attuale soggiorno (ambiente n.7);
- b) inversione, nell'attuale soggiorno ad Est (ambiente n.7), tra un vano porta ed un vano finestra;
- c) porta del disimpegno (ambiente n.8) non rappresentata al Catasto;
- d) tramezzatura modificata tra l'ambiente dell'ultima camera a Sud/Ovest (ambiente n.1) ed il bagno posto a Sud (ambiente n.4).

Inoltre, sulla visura catastale è risultata anomala la toponomastica.

Infine, il box auto pertinenziale al piano seminterrato non risulta accatastato.

All'interno dell'atto di pignoramento è risultata presente l'indicazione di tutti i dati catastali ed è risultata coerente ed omogenea.

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



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

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

- **Atto di compravendita del 15/09/2011.**
- **Atto di assegnazione a Socio di cooperativa edilizia del 14/07/1989.**

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

Il bene pignorato risulta di unica proprietà dell'esecutato, in perfetta corrispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento. L'esecutato acquistò da solo il bene oggetto di pignoramento in separazione legale dei beni.

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

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

Il bene immobile oggetto di pignoramento ricade nella Zona B1 "Residenziale Attuale" del PUC vigente del Comune di TEVEROLA, Legge Regionale n°16 del 22/12/2004, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n.77 del 30/07/2012 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 18/11/2013 (ALLEGATO XIV).

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



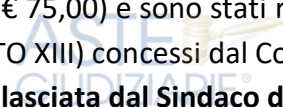
simbolo	DESTINAZIONE DI ZONA
	A' Residenziale a Tutela Destinazione architettonica - Risanamento Conservativo
	A Residenziale a Tutela
	B Residenziale Attuale
	B' Residenziale Attuale Saturata
	B'' Residenziale Attuale
	C Edilizia Economica e Popolare
	Diva Zona P.I.P. assistita
	D' Insediamenti produttivi industriali (Zona A2, B1)
	E Verde Agricolo
	F Attrezzature pubbliche e ad uso pubblico
	G Servizi ed impianti di uso collettivo
	G' Distributore di carburante



Inoltre, il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento ha inoltrato tramite PEC del 01/08/2025, al settore edilizia privata del Comune di Teverola (CE), una Richiesta di Titoli Edilizi ed è stata protocollata dallo stesso Comune con il n.15400 del 04/08/2025 (ALLEGATO VIII).

Dopo vari accessi presso l'ufficio urbanistica del Comune di Teverola, in data 12/09/2025 il Comune di Teverola ha fornito al sottoscritto la possibilità dell'accesso agli atti (dopo il versamento dei diritti di segreteria comunali pari a € 75,00) e sono stati reperiti, i seguenti titoli edilizi del 1982 (ALLEGATO XII) e del 1983 (ALLEGATO XIII) concessi dal Comune in oggetto:

- **Concessione edilizia n.362 del 22 giugno 1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Teverola e successiva**
- **Concessione in Variante n.20 del 20 maggio 1983 rilasciata dallo stesso Sindaco del Comune di Teverola.**



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®

## 5.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- L'appartamento sito al piano secondo è stato realizzato in virtù della C.E. n.362 del 22/06/1982 e successiva Variante n.20 del 20/05/1983 rilasciate dal Sindaco del Comune di Teverola (CE) e non sono risultate presenti pratiche edilizie successive a quelle appena descritte che riguardino l'unità abitativa oggetto della presente esecuzione immobiliare.



GRAFICO ALLEGATO ALLA C.E. in VARIANTE n.20/1983

Dal grafico sopra riportato, allegato alla C.E. in Variante n.20/1983 (ALLEGATO XIII), si evincono delle piccole difformità di perimetrazione rispetto allo stato reale dei fatti e rispetto alla planimetria catastale. Tali difformità risultano a tutt'oggi sanabili rispetto al D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e ii. (T.U. dell'Edilizia aggiornato).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

## 5.2 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO – EVENTUALE SANABILITÀ

La Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Teverola in data **22 giugno 1982 n.362** e la successiva Concessione in Variante rilasciata dallo stesso Sindaco del Comune di Teverola in data **20 maggio 1983 n.20** con tutti i suoi allegati grafici e descrittivi, rispecchia perfettamente la volumetria e la superficie dell'immobile pignorato fatta eccezione dello stato dell'arte planimetrico e prospettico visionato dal sottoscritto. Inoltre, seppur assentito dalla C.E. in Variante n.20/1983, il piano seminterrato adibito ai box auto pertinenziali non è stato correttamente suddiviso tra i vari condomini assegnatari e per questo motivo quello di pertinenza all'abitazione oggetto di pignoramento non risulta accatastato.

*È bene prima precisare che tra il grafico planimetrico allegato alla Concessione Edilizia e la planimetria catastale presente al Catasto Urbano Fabbricati dell'Agenzia del Territorio vi sono delle differenze di perimetrazione prospettiche.*

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

- a) *demolizione della tramezzatura divisoria posta appena dopo l'ingresso verso l'ambiente Est dell'attuale soggiorno (ex cucina ambiente n.7);*
- b) *inversione, nell'attuale soggiorno ad Est (ex cucina ambiente n.7), tra un vano porta ed un vano finestra;*
- c) *porta del disimpegno (ambiente n.8) non rappresentata al Catasto e con perimetrazione diversa;*
- d) *tramezzatura modificata tra l'ambiente dell'ultima camera a Sud/Ovest (ambiente n.1) ed il bagnetto posto a Sud (ambiente n.4);*
- e) *inversione tra gli ambienti soggiorno/cucina;*
- f) *rientranza perimetrale esterna del bagno (attuale ambiente n.6 WC) ad Est assente;*
- g) *ex soggiorno (attuale cucina ambiente n.3) meno sporgente ad Ovest.*

Tutto quanto specificato è frutto del confronto tra lo stato di fatto (ALLEGATO VI), la planimetria catastale attualmente presente al Catasto Fabbricati e le Visure Catastali degli stessi (ALLEGATO XI) ed infine i Grafici allegati alla C.E. n.20 del 1983 (ALLEGATO XIII) rilasciata dal Comune di Teverola (CE).

*Dato il momento di accatastamento da Impianto meccanografico del 01/01/1989 e la Variante alla C.E. del 1983, si evince che l'immobile in questione è stato realizzato tra il 1983 ed il 1989.*

**A tutt'oggi il bene immobile risulta commerciabile per la L. n.47/85, ma viste le piccole difformità tra lo stato di fatto dell'immobile, la planimetria catastale attualmente presente al Catasto Urbano Fabbricati ed i Grafici allegati alla C.E. in Variante n.20 del 20/05/1983, prima di un atto di trasferimento, dovrà essere depositata una SCIA in Sanatoria (sussistono i presupposti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.) per la conformità urbanistica dello stesso, presso l'ufficio tecnico del Comune di Teverola (CE). Infine, dovrà essere accatastato il BOX pertinenziale al piano seminterrato. Per l'art.37 comma 1 del D.P.R.**

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

380/2001 e ss.mm.ii. gli interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata di inizio Attività comportano la **sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 1'032,00.**

L'onorario di un Tecnico abilitato per la preparazione e la presentazione di una SCIA in Sanatoria come quella in esame è stimato in **€ 2'500,00 oltre iva e cassa come per legge.**

Per l'Allegato A al PUC comunale vigente, Delibera di Giunta Comunale n.45 del 11/05/2022, per la presentazione di una SCIA in sanatoria, bisognerà versare tasse per **€ 250,00 per i Diritti di Segreteria ed € 250,00 per Diritti di Istruttoria (ALLEGATO XV).**

Mentre, per il successivo aggiornamento catastale l'onorario di un Tecnico abilitato per la presentazione della pratica Docfa al Catasto è stimato in **€ 500,00 oltre iva e cassa come per legge.**

Le tasse vigenti per un Docfa catastale relativo ad un aggiornamento/variazione per diversa distribuzione degli spazi interni sono pari ad **€ 70,00 X 2.**

### 5.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ PER L'IDONEITÀ ABITATIVA

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

### 5.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il giorno 04/08/2025 (ALLEGATO VIII) veniva protocollata al n.15400 la richiesta del sottoscritto, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Teverola (CE) del Certificato aggiornato di Destinazione Urbanistica dell'unità di Foglio 6, Particella 830, Sub 31. Successivamente in data 12/09/2025 il Comune emetteva il Certificato CDU richiesto con prot.17554 (cfr. CDU ALLEGATO IX). In tale Certificato di Destinazione Urbanistica è emerso che l'unità immobiliare in questione ricade nella **Zona B1 – "Residenziale Attuale"** del PUC vigente del Comune di TEVEROLA, all'interno del Perimetro del Centro Abitato, ai sensi dell'art.30, comma 3, del DPR 380/2001 e ss.mm. e ii.

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

Come risulta dal verbale di accesso (ALLEGATO II), effettuato presso i luoghi di causa della presente procedura di pignoramento, lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha appurato che l'immobile in oggetto risulta LOCATO con contratto registrato il 03/07/2023, al n.005193 serie 3T, presentato telematicamente all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 2

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

con Codice Identificativo Contratto n. TES23T005193000VD, fino alla durata del 14/07/2026 per 6'600 €/anno (550 €/mensili).

L'immobile, quindi, non risulta libero ma occupato.

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

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

Per la precisione, **a tutto il 11/06/2025 (ALLEGATO IV) il bene in oggetto è risultato libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle formalità oggetto della presente:**

- **Ipoteca per Mutuo volontario** del 15/09/2011.
- **Iscrizione Ipotecaria Giudiziale** nn.1970/136 del 17/01/2013.
- **Pignoramento** trascritto ai nn. 10286/8108 del 17/03/2025.

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

➤ È stata verificata **l'esistenza di un condominio costituito con un regolamento condominiale** come già descritto precedentemente, redatto dalla cooperativa FIDES che ha realizzato il super condominio di cui è parte l'immobile in oggetto (ALLEGATO XVI);

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

*In particolare, sintetizzando:*

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

Si segnala:

- 1) Nessuna Domanda giudiziale.
- 2) Nessun Atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura.
- 3) Nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 4) Nessun altro peso o limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), ma sono stati rinvenuti oneri di natura condominiale (per debiti complessivi pari a € 988,00, di cui ad oggi € 884,00 per le spese condominiali di gestione ordinaria 2024/2025.
- 5) Nessun Provvedimento di imposizione di vincoli storico-artistici e/o di altro tipo, come da CDU.

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

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

Si segnala:

- 1) Cancellazione del Pignoramento trascritto ai nn. 10286/8108 del 17/03/2025 a favore di KERDOS SPV SRL C.F./P.IVA 11924580969.
- 2) Cancellazione dell'Ipoteca Giudiziale nn.1970/136 del 17/01/2013 nascente da Decreto Ingiuntivo del 03/12/2012 rep.3399/2012 emesso dal Tribunale di Pistoia a favore di D.M.P. DISTRIBUZIONE MATERIE PRIME SRL con sede in Pistoia C.F./P.IVA.
- 2) Nessun'altra cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.).
- 3) Nessuna Difformità urbanistico-edilizia cancellata (essendo però presenti delle difformità urbanistico-edilizie sanabili, il costo per la regolarizzazione delle stesse è stato indicato e determinato in risposta al quesito n.5 << cfr. parag.5.2 >> e lo stesso è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. Questo poiché nessuno ha provveduto alla regolarizzazione delle difformità riscontrate nel corso della presente procedura);
- 4) Nessuna Difformità Catastale cancellata (essendo però presenti delle difformità catastali sanabili, il costo per la regolarizzazione delle stesse è stato indicato e determinato in risposta al quesito n.3 e lo stesso costo, << dettagliato nel parag.5.2 >>, è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta. Questo poiché nessuno ha provveduto alla regolarizzazione delle difformità riscontrate nel corso della presente procedura).

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

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



*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*

**9. QUESITO N. 9: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalle ispezioni ipo/catastali effettuate e dalla comunicazione formale ricevuta dall'ufficio tecnico del Comune di Teverola (CE), il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha verificato l'inesistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sui beni pignorati (alcun censo, livello o uso civico - cfr. CDU).

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

L'appartamento in questione è regolato da un Regolamento Condominiale con allegate le specifiche Tabelle Millesimali (ALLEGATO XVI), tutt'oggi vigenti, redatte alla fine degli anni '80.

Come previsto dall'art. 63 disp. att. del codice civile "chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato al pagamento dei soli contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Inoltre, l'acquirentario dell'immobile non è tenuto a pagare le spese condominiali straordinarie già deliberate in quanto tali approvazioni di spesa restano anteriori al futuro decreto di trasferimento dell'immobile (Cass. Civ. Sez. II, Sentenza n. 8782 del 10 aprile 2013, Cass. Civ. Sez. VI-2 Ordinanza n. 1847 del 25 gennaio 2018, Cass. Civ. Sez. II, Ordinanza n. 21860 del 9 ottobre 2020). Ciò premesso, è stato appurato un debito condominiale 2024/2025 a carico dell'esecutato, così come comunicato a mezzo PEC dall'Amministratore di Condominio (cfr. ALLEGATO XVIII), di seguito è stato sintetizzato il debito condominiale.

Bolletta	Quota Dovuta	Quota Versata	Data Incasso	Annotazioni
Riferimento Quota				
Quote Arretrate	104,00			
1° TRIMESTRE 2024	156,00			
2° TRIMESTRE 2024	156,00			
3° TRIMESTRE 2024	156,00			
4° TRIMESTRE 2024	156,00			
Gennaio 2025	52,00	52,00	11/02/2025	
Febbraio 2025	52,00	52,00	11/02/2025	
Marzo 2025	52,00	52,00	18/03/2025	
Aprile 2025	52,00	52,00	17/04/2025	
Maggio 2025	52,00			
Giugno 2025	52,00			
Luglio 2025	52,00			
Agosto 2025	52,00			
Settembre 2025	52,00			
TOTALE	€ 1.196,00	€ 208,00		
Differenza dovuta	€	988,00		

Essendo la quota condominiale pari a 52 €/mensili, la posizione debitoria dell'Esecutato comunicata dall'Amministratore di Condominio è risultata la seguente:

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

- **consuntivo quote non versate anno 2024: € 624,00 (regolarmente approvato);**
- **quote ordinarie non versate anno in corso 2025: € 260,00.**

Le spese ordinarie di gestione condominiale dell'unità abitativa in esame non versate e quindi debitorie al 30/09/2025 sono le seguenti: € 884,00.

Infine, non sono stati rinvenuti altri eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato, oltre a quello presente, come da TRASCRIZIONE del Pignoramento del 17/03/2025 - Reg. Particolare 8108 Reg. Generale 10286.

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

Al fine di ricercare il valore di mercato degli immobili in oggetto è risultata necessaria la conduzione di un'analisi del mercato immobiliare locale finalizzata alla valutazione delle potenzialità economiche/commerciali dei beni. Inoltre, è risultato necessario anche il reperimento di contratti ufficiali di compravendita, ove possibile, recenti e relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Per tale ragione è stata condotta dal sottoscritto Esperto un'accurata indagine presso diverse agenzie immobiliari operanti sul territorio d'interesse (ALLEGATO XIX), mentre per la ricerca di atti ufficiali di compravendita il sottoscritto Esperto ha provveduto a contattare direttamente i Notai di zona. Tuttavia, non è stato possibile reperire atti notarili ufficiali di compravendita di immobili situati in una zona che fosse quanto più omogenea possibile a quella in cui ha sede il fabbricato oggetto di pignoramento. Di seguito, sono state invece esplicitate tutte le indagini di mercato effettuate in base al sito di interesse ed in base alla tipologia di immobili che il mercato locale proponeva, con riferimento però **agli appartamenti** simili a quello in oggetto, cioè relativamente ad **abitazioni con destinazione residenziale** che ricadono pressoché nella fascia OMI in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa. I dati relativi ai prezzi di mercato degli immobili comparati, rispetto al caso in esame, sono stati desunti dalle offerte di vendita del mercato immobiliare di zona ed i "valori delle offerte trovate" sono stati deprezzati di una quantità pari a circa il 5%, a seconda se le Offerte stesse risultavano o meno allineate tra loro, anche per tener conto dell'incontro finale tra Domanda ed Offerta, al fine di ricavare il prezzo finale che rappresenta nella sostanza il vero Valore attuale di Mercato.

### 11.1 AMBITO OMI DEL LOTTO – "UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO"

Sono stati reperiti, inoltre, i dati sulle compravendite immobiliari attraverso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio della provincia di Caserta. Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in **TEVEROLA 81030 (CE) alla Via Roma, sesta traversa Il tratto**, ricadono all'interno della "**Zona CENTRO URBANO ED ESPANSIONE**" detta **Fascia OMI: CENTRALE**, di Microzona 0, con **Codice di Zona: B4**, con Tipologia prevalente di Abitazioni civili a destinazione residenziale ed il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 2° semestre 2024 per tali categorie, in normale

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

stato conservativo, oscilla tra i 830,00 e i 1'150,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 2,30 ed i 3,90 €/mq lordo.



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia Entrate  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**  
 Provincia: CASERTA  
 Comune: TEVEROLA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO%20ED%20E SPANSIONE  
 Codice zona: B4  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	830	1150	L	2,6	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	900	1250	L	2,7	4	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	2,7	4	L

Stampa      Legenda

## 11.2 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

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

### ▪ Stima Diretta

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

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 comparazione per la determinazione del valore economico ricercato) l'immobile in Oggetto, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, è stato confrontato con un campione omogeneo (o reso tale mediante le operazioni di allineamento) costituito da beni Comparati, dei quali si conoscevano i prezzi, l'epoca di compravendita/offerta e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile Oggetto di stima. Nel caso specifico, per la determinazione dei valori di mercato, sono state prese in considerazione le sottoindicate caratteristiche, in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo, per lo scopo, il valore finale ricercato:

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

Le disomogeneità dei dati analizzati sono state superate dalle operazioni di allineamento, effettuate nella tabella detta di "ammissibilità" con la quale si è verificata la possibilità, o meno, di utilizzare i beni Comparati nel procedimento di valutazione. Quindi, affinché tutti i valori di mercato ricercati potessero essere definiti, dal sottoscritto Esperto Stimatore, come quei valori di mercato che con maggior probabilità si formerebbero in una libera compravendita ed in un approccio di tipo commerciale è stato necessario provvedere all'adeguamento dei prezzi disponibili dei beni Comparati, ricavati dall'analisi di mercato effettuata, al fine di eliminare le ordinarie differenze che essi riscontravano con il bene Oggetto di stima. Questo perché non è stato ovviamente possibile individuare dei beni comparabili perfettamente identici a quello in oggetto. Il procedimento è stato sintetizzato nelle tabelle di seguito riportate. **Nel caso specifico sono state selezionate n.10 unità immobiliari destinate a civile abitazione, ubicate pressoché nella zona dell'immobile sito nel Comune di TEVEROLA (CE) 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

*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*

Oggetto di stima (Tabella dati e punteggi). Per questi ultimi si sono stimati inoltre i prezzi marginali, intesi come l'apprezzamento economico che il mercato immobiliare attribuisce alle diverse caratteristiche differenziali (Tabella dei Prezzi Marginali). Infine, si è provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità (Tabella di Valutazione), attraverso le seguenti operazioni:

- a) stima, attraverso la somma dei "prezzi marginali" dei più probabili valori di mercato degli immobili in comparazione, opportunamente "corretti" in base alle loro caratteristiche rese omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima;
- b) calcolo del più probabile valore di mercato unitario medio corretto (P. medio), dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti di cui al punto a.;
- c) calcolo dello scostamento (in valore assoluto) percentuale dei singoli valori unitari corretti dei Comparati rispetto a quello medio di cui sopra;
- d) eliminazione dei Comparati che presentavano un prezzo medio unitario corretto che si discostava di una percentuale superiore a circa il 15% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione alla quantità dei campioni selezionati.

#### ▪ Stima Indiretta

Per tale stima è stato utilizzato un procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito, denominato Income Capitalization Approach. Esso è un procedimento indiretto, basato sui Valori OMI e sui canoni di locazione ricavati da un'indagine diretta, che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo netto per un saggio di capitalizzazione (r).

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

Al fine di giungere ad una stima quanto più congrua possibile del valore attuale di mercato relativo all'unità abitativa costituente **l'appartamento al piano secondo di Via Roma, sesta traversa Il tratto, n.7 a Teverola (CE) - (Lotto I)**, Lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un'analisi M.C.A. su ogni immobile della "Tabella Immobili" costruita attraverso i dati di alcune Agenzie Immobiliari specifiche (ALLEGATO XIX). La consistenza degli immobili trovati sul mercato è stata resa equivalente in modo da comparare quella Lorda commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Successivamente, sono state allegate tutte le tabelle di calcolo della menzionata analisi M.C.A.:

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

CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO	
ID VALORI	APPARTAMENTO In Teverola (CE) Piano Secondo	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X.	
DATI GENERALI	FONTE DATI	Offerta / Vendita	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	-
		Agenzia / Notaio	Tempocasa	Tempocasa	TECNOCASA	Tempocasa	AM Immobiliare	Tempocasa	immobiliare. it	Agenzia immobiliare LA DIMORA	immobiliare. it	TECNOCASA	Immobile in Oggetto	
	Ubicazione Immobile	Via	Testo	Via Roma Sesta traversa II Tratto 1	Via Roma Sesta traversa II Tratto 1	SP Teverola Carinaro 35	Via Roma 34	Via Roma	Via Marco Polo 3	Via Roma	SP Carinaro Teverola	SP Carinaro Teverola	Via Leonardo da Vinci 22	Via Roma VI Traversa II Tratto n.5
	Consistenza	Superficie Netta calpestabile	mq	90	75	140	131	129	95	150	100	95	100	97,70
		Superficie Lorda equivalente commerciale	mq	109	79	156	137	156	138	178	109	108	112	123,57
	Valore	PREZZO	€	210.000	210.000	140.000	200.000	150.000	180.000	195.000	169.000	165.000	170.000	Y [€]
		Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	199.500	199.500	133.000	190.000	142.500	171.000	185.250	160.550	156.750	161.500	X €
		Prezzo netto unitario	€/mq	2.217	2.660	950	1.450	1.105	1.800	1.235	1.606	1.650	1.615	Z [(€/mq)]
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	1.830	2.525	853	1.387	913	1.239	1.041	1.473	1.451	1.442	Z' [(€/mq)]
	Zona OMI (II semestre 2024)	Fascia OMI (per attendibilità)	Sigla	B4*	B4*	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4
min Lordo		€/mq	900	900	830	830	830	830	830	830	830	830	830	
Max Lordo		€/mq	1250	1250	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata - Normale - Ricercata	Testo	N	N	D	R	R	N	N	N	N	D	
	Stato di Conservazione	Scadente - Mediocre - Normale - Ottimo	Testo	O	O	M	N	M	O	N	N	O	N	
	Vicinanza ad X	Vicina - Media - Lontana	Testo	V	V	M	V	V	V	V	M	M	M	
Unità Immobiliare	Balconi	Grandi o Piccoli o Assenti	Testo	G	G	P	G	P	G	G	G	G	G	
	Livello del Piano S1-PT-P1-P2-P3-P4		N°	P2	P2	P1	P1	PT	P1	P2	P2	P2	P1	P2
	Ascensore	SI / NO	Testo	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	B	B	M	B	B	B	B	M	B	B	M
	Posto Auto o Box/Garage	ASsente o PostoAuto o BoxGarage	Testo	BG	BG	PA	AS	BG	BG	BG	BG	BG	BG	BG
	Cortile	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Epoca costruttiva	Nel decennio	Testo	ANNI 2020	ANNI 2020	ANNI 70	ANNI 80	ANNI 70	ANNI 80	ANNI 90	ANNI 90	ANNI 80	ANNI 2010	ANNI 80
	Vani		N°	6	6	8	7	8	6	8	6	5	5	7
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	O	O	B	B	M	O	B	B	B	B	O
	Terrazze / Accessori indiretti esclusivi	SI / NO	Testo	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	O	O	M	B	B	O	B	O	B	B	B
	In Condominio	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Stato di manutenzione degli Impianti	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	O	O	M	B	N	B	N	N	N	N	N
	Stato Edilizio Manutentivo	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	O	O	M	B	N	B	N	N	N	B	B

Tabella Immobili

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

	CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
	Denominazione	Unità di misura		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx
DATI	Ubicazione	Via	Testo	Via Roma Sesta traversa II Tratto 1	Via Roma Sesta traversa II Tratto 1	SP Teverola Carinaro 35	Via Roma 34	Via Roma	Via Marco Polo 3	Via Roma	SP Carinaro Teverola	SP Carinaro Teverola	Via Leonardo da Vinci 22	Via Roma VI Traversa II Tratto n.5
	Consistenza	Superficie Lorda equivalente commerciale	mq	109	79	156	137	156	138	178	109	108	112	123,57
	Valore	Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	199.500	199.500	133.000	190.000	142.500	171.000	185.250	160.550	156.750	161.500	Y [€]
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	1.830	2.525	853	1.387	913	1.239	1.041	1.473	1.451	1.442	Z [€/mq]
	Zona OMI (II semestre 2024)	Fascia OMI (per attendibilità)	Sigla	B4*	B4*	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4
		min Lordo	€/mq	900	900	830	830	830	830	830	830	830	830	830
		Max Lordo	€/mq	1250	1250	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150	1150
		Valore medio OMI Lordo	€/mq	1075	1075	990	990	990	990	990	990	990	990	990
	Ki	VOMI med X / VOMI med Comparati	€/mq	0,921	0,921	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1
	TEST DI ATTENDIBILITÀ	Prezzo unitario corretto	$P_{ci} = K_i \times p_{ci}$	€/mq	1686	2326	853	1387	913	1239	1041	1473	1451	1442
TEST		Vx OMI min	€/mq	830,000										
		Vx OMI Max	€/mq	1150,000										
		Scostamento Inf. OMI medio X - V OMI min	€/mq	160,000										
		Scostamento Sup. V OMI Max - V OMI medio X	€/mq	160,000										
A		VOMI min - Scost. Inf.	€/mq	670,000										
B		VOMI Max + Scost. Sup.	€/mq	1310,000										
Dato ammissibile [SI / No]		Range [ A ; B ]	Testo	NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	
VALORE AMMISSIBILE		Prezzo Corretto	€	-	-	133.000	-	142.500	171.000	185.250	-	-	-	
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE		Prezzo unitario Corretto Ammissibile	€/mq	-	-	852,6	-	913,5	1.239,1	1.040,7	-	-	-	

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

CARATTERISTICHE			PUNTEGGIO E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO		
Ambito	Denominazione		Unità di misura / PUNTEGGIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx	
Appartamento	Consistenza	Superficie Lorda equivalente commerciale	mq	109	79	156	137	156	138	178	109	108	112	<b>123,57</b>	
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0												
		Normale	1	1	1	0	2	2	1	1	1	1	1	0	
		Ricerca	2												
	Conservazione e Stato Manutentivo	Scadente	0												
		Mediocre	1	3	3	1	2	1	3	2	2	2	3	2	
		Normale	2												
	Ottimo	3													
Unità immobiliare	Balconi	Assenti	0												
		Piccoli	0,5	1	1	0,5	1	0,5	1	1	1	1	1	1	
		Grandi	1												
	Ascensore	SI / NO	1 / 0	1	1	0	1	0	1	0	1	1	0	0	
		S1	0												
	Livello del Piano	PT / PR	1												
		P1	3	2	2	3	3	1	3	2	2	2	3	2	
		P2	2												
		P3 / P4	1												
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	0												
		Mediocre	1	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2	1	
		Buona	2												
		Ottima	3												
	Stato Edilizio Manutentivo	Scadente e da ristrutturare	0												
		Mediocre	1												
		Normale	1,5	3	3	1	2	1,5	2	1,5	1,5	1,5	2	2	
		Buono	2												
		Ottimo di lusso	3												
	Box e Posto Auto	Assenti	0												
		Posto Auto	1	2	2	1	0	2	2	2	2	2	2	2	
		Box o Garage	2												
	Cortile e Spazi comuni	SI / NO	1 / 0	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	
		Scadente	0												
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Mediocre	1	3	3	2	2	1	3	2	2	2	2	3	
Buono		2													
Ottimo		3													
Terrazze esclusive	SI / NO	1 / 0	1	1	0	0	1	1	1	0	0	1	1		
Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente	0													
	Mediocre	1	3	3	1	2	2	3	2	3	2	2	2		
	Buona	2													
	Ottima	3													
Stato di manutenzione degli Impianti	Scadente	0													
	Mediocre	1													
	Normale	1,5	3	3	1	2	1,5	2	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5		
	Buono	2													
	Ottimo di pregio	3													
Condominio	SI / NO	0 / 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

Tabella dati e punteggi

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

CARATTERISTICHE				PM - Prezzo Marginale degli immobili comparati										
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura risultato	Ki	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	K <sub>0</sub> x P <sub>c</sub> i	€	0,06	-	-	7980,0	-	8550,0	10260,0	11115,0	-	-	-
	Conservazione e Stato Manutentivo	K <sub>1</sub> x Sup.Oggetto L	€	400	-	-	49428,0	-	49428,0	49428,0	49428,0	-	-	-
Unità immobiliare	Terrazze e/o balconate	K <sub>2</sub> x P <sub>c</sub> i	€	0,02	-	-	2660,0	-	2850,0	3420,0	3705,0	-	-	-
	Consistenza	K <sub>3</sub> x P <sub>min</sub>	€/mq	1	-	-	852,6	-	852,6	852,6	852,6	-	-	-
	Livello del Piano	K <sub>4</sub> x P <sub>c</sub> i	€	0,03	-	-	3990,0	-	4275,0	5130,0	5557,5	-	-	-
	Panoramicità e Localizzazione / Qualità dell'affaccio	K <sub>5</sub> x P <sub>c</sub> i	€	0,04	-	-	5320,0	-	5700,0	6840,0	7410,0	-	-	-
	Stato Edificio Manutentivo	K <sub>6</sub> x Sup.Oggetto N	€	600	-	-	74142,0	-	74142,0	74142,0	74142,0	-	-	-
	Box/Posto Auto /Spazi esclusivi	K <sub>7</sub> x P <sub>c</sub> i	€	0,07	-	-	9310,0	-	9975,0	11970,0	12967,5	-	-	-
	Cortile e Spazi comuni	K <sub>8</sub> x P <sub>c</sub> i	€	0,03	-	-	3990,0	-	4275,0	5130,0	5557,5	-	-	-
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	K <sub>9</sub> x P <sub>c</sub> i	€	0,05	-	-	6650,0	-	7125,0	8550,0	9262,5	-	-	-
	Ariosità e salubrità degli spazi	K <sub>10</sub> x P <sub>c</sub> i	€	0,04	-	-	5320,0	-	5700,0	6840,0	7410,0	-	-	-
	Stato di manutenzione degli impianti	K <sub>11</sub> x Sup.Oggetto N	€	500	-	-	61785,0	-	61785,0	61785,0	61785,0	-	-	-
Note														
	K <sub>0</sub> x P <sub>c</sub>	K0 = media % come peso sul totale											6%	%
	K <sub>1</sub> x Sup.Oggetto L	K1 = costo medio lordo per la ristrutturazione/manutenzione delle parti comuni di un edificio											400	€/mq
	K <sub>2</sub> x P <sub>c</sub>	K2 = media % come peso sul totale											2%	%
	K <sub>3</sub> x P <sub>min</sub>	K3 = 1											1	-
	K <sub>4</sub> x P <sub>c</sub>	K4 = media % come peso sul totale											3%	%
	K <sub>5</sub> x P <sub>c</sub>	K5 = media % come peso sul totale											4%	%
	K <sub>6</sub> x Sup.Oggetto N	K6 = costo medio netto per la ristrutturazione/manutenzione di un appartamento											600	€/mq
	K <sub>7</sub> x P <sub>c</sub>	K7 = media % come peso sul totale											7%	%
	K <sub>8</sub> x P <sub>c</sub>	K8 = media % come peso sul totale											3%	%
	K <sub>9</sub> x P <sub>c</sub>	K9 = media % come peso sul totale											5%	%
	K <sub>10</sub> x P <sub>c</sub>	K10 = media % come peso sul totale											4%	%
	K <sub>11</sub> x Sup.Oggetto N	K11 = costo medio netto per il rifacimento o la manutenzione degli impianti											500	€/mq

Tabella dei Prezzi Marginali

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

CARATTERISTICHE				BENE IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO	
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx	
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	0,0	-	-2,0	-1,0	-1,0	-	-	-	Via Roma VI Traversa II Tratto n.5	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	0,0	-	-17100,0	-10260,0	-11115,0	-	-	-		
	Conservazione e Stato Manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	1,0	-	1,0	-1,0	0,0	-	-	-		
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	49428,0	-	49428,0	-49428,0	0,0	-	-	-		
Unità immobiliare	Terrazze esclusive	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	1,0	-	0,0	0,0	0,0	-	-	-	PREZZO MEDIO UNITARIO LORDO ammesso, inteso in valore assoluto pre correzione	
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	2660,0	-	0,0	0,0	0,0	-	-	-		
	Consistenze	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	mq	-	-	-32,4	-	-32,4	-14,4	-54,4	-	-	-		
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	-27648,7	-	-27648,7	-12302,5	-46405,1	-	-	-		
	Livello del Piano	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	-1,0	-	1,0	-1,0	0,0	-	-	-		
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	-3990,0	-	4275,0	-5130,0	0,0	-	-	-		
	PANORAMICITA' Qualità dell'affaccio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	0,0	-	-1,0	-1,0	-1,0	-	-	-		
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	0,0	-	-5700,0	-6840,0	-7410,0	-	-	-		
	Stato Edilizio Manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	1,0	-	0,5	0,0	0,5	-	-	-		
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	74142,0	-	37071,0	0,0	37071,0	-	-	-		
	Stato di manutenzione degli Impianti	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	0,5	-	0,0	-0,5	0,0	-	-	-		
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	30892,5	-	0,0	-30892,5	0,0	-	-	-		
	Box / Posto Auto	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	1,0	-	0,0	0,0	0,0	-	-	-		
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	9310,0	-	0,0	0,0	0,0	-	-	-		
	Cortile e Spazi comuni	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	-	-		
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	-	-		
Soleggiamento Orientamento Esposizione	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	1,0	-	2,0	0,0	1,0	-	-	-			
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	6650,0	-	14250,0	0,0	9262,5	-	-	-			
Ariosità e salubrità degli spazi	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - CI$	n	-	-	1,0	-	0,0	-1,0	0,0	-	-	-			
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-	5320,0	-	0,0	-6840,0	0,0	-	-	-			
SINTESI VALUTATIVA	$\Sigma \Delta Pi$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-	-	146.763,8	-	54.575,3	-121.693,0	-18.596,6	-	-	-	PREZZO MEDIO UNITARIO LORDO ammesso, inteso in valore assoluto pre correzione	
	Pc	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	-	-	133.000,0	-	142.500,0	171.000,0	185.250,0	-	-	-		
	$P'c = Pc + \Sigma \Delta Pi$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	-	-	279.763,8	-	197.075,3	49.307,0	166.653,4	-	-	-		
	$p'c = P'c / S. o.$	prezzo unitario lordo corretto finale	€/mq	-	-	2.264,0	-	1.594,8	399,0	1.348,7	-	-	-		
$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	-	-	38,1%	-	12,1%	-251,3%	-3,9%	-	-	-	da correggere		
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA' +/- 15%				TESTO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	
PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (scartando i NO)				€/mq	-	-	-	-	1.594,8	-	1.348,7	-	-	-	
valore assoluto medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto				€/mq lordo	1.471,8										Xx
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo				€	181.864,4										
valore finale unitario netto e corretto				€/mq netto	1.861,5										

Tabella di Valutazione

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte e del procedimento adottato nella presente perizia di stima ed alla fine delle valutazioni matematiche è stato individuato, per l'immobile in parola e con riferimento temporale al 2° semestre del 2024 (ultimo dato utile disponibile), un valore unitario di mercato pari a 1'471,80 €/mq lordo. Quindi, in base alla consistenza in oggetto si è determinato, con il metodo diretto, il valore complessivo del bene immobiliare oggetto di pignoramento ed è risultato pari a:

**€ 181'864,40 (dicasi euro centottantunomilaottocentosessantaquattro/quaranta).**

### 11.4 STIMA INDIRETTA INCOME APPROACH DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

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

omogeneizzata dell'immobile oggetto di stima è stato possibile ricavare il Valore medio dello stesso ed il Reddito annuo da fitto medio.

Di seguito l'indagine diretta svolta per ricavare il canone di locazione medio (ALLEGATO XX):

CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO	
ID VALORI FITTO	APPARTAMENTO		Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X.
DATI GENERALI	Agenzia Contratti	Testo	immobiliare.it	Studio Immobiliare Normanna	AM Immobiliare	Agenzia immobiliare LA DIMORA	immobiliare.it	TouchCasa - Aversa	immobiliare.it	TouchCasa Servizi Immobiliari	Tecnocasa	conduttori immobile in oggetto	Immobile in Oggetto	
	Ubicazione Immobile	Via	Testo	Via Marco Polo	Via Torrebianca Aversa	Viale Europa Aversa	Viale della Libertà Aversa	Via Alfonso Visocchi Aversa	Via Antonio Gramsci, Carinaro	Via Fortunata, Casaluce	Via John F. Kennedy, Casaluce	Via Aldo Moro 38, Gricignano di Aversa	Via Roma VI Traversa II Tratto n.5	Via Roma VI Traversa II Tratto n.5
	Consistenza	Superficie Netta calpestabile	mq	128	120	138	47	150	105	45	90	80	96,85	97,70
		Superficie Lorda omogeneizzata commerciale	mq	158	124	150	50	153	109	50	100	85	122,67	123,57
	Valore Mensile	PREZZO DI FITTO	€/mese	600	750	550	400	700	550	450	600	600	550	Y [€]
	Zona OMI (II semestre 2024)	Fascia OMI (per attendibilità)	Sigla	B4	C9	C9	C9	C9	D1	B1	B1	B5	B4	B4
min Lordo al mq		€/mq mese	2,3	3,2	3,2	3,2	3,2	2,7	2	2	3	2,3	2,3	
Max Lordo al mq		€/mq mese	3,9	4,2	4,2	4,2	4,2	4	3	3	4,2	3,9	3,9	
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata - Normale - Ricercata	Testo	D	N	N	N	N	N	D	D	N	D	D
	Stato di Conservazione	Scadente - Mediocre - Normale - Ottimo	Testo	N	N	O	N	N	N	N	N	O	NO	N
	Vicinanza ad X	Vicina - Media - Lontana	Testo	V	M	M	M	M	L	L	L	L	-	-
Unità immobiliare	Balconi	Grandi o Piccoli o Assenti	Testo	G	G	G	G	G	G	P	P	A	G	G
	Livello del Piano S1-PT-P1-P2-P3-P4		№	PT	P1	PT	P4	P1	P2	PT	P1	PT	P2	P2
	Ascensore	SI / NO	Testo	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	M	M	M	O	B	B	M	M	B	M	M
	Posto Auto o Box/Garage	ASsente o PostoAuto o BoxGarage	Testo	BG	PA	AS	PA	PA	AS	AS	PA	BG	BG	BG
	Cortile	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI
	Epoca costruttiva	Nel decennio	Testo	ANNI 70	ANNI 60	ANNI 60	ANNI 50	ANNI 60	ANNI 90	ANNI 70	ANNI 70	ANNI 2000	ANNI 80	ANNI 80
	Vani	№	8	6	7	4	8	5	3	5	5	7	7	
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	B	B	M	O	B	O	M	B	B	O	O
	Terrazze / Accessori indiretti esclusivi	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	B	B	M	O	M	B	B	B	B	B	B
	In Condominio	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI
	Stato di manutenzione degli Impianti	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	N	B	N	B	N	M	B	B	B	N	N
Stato Edilizio Manutentivo	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	B	B	N	O	N	N	B	B	O	B	B	

Tabella Immobili in Locazione

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

	CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO	
	Denominazione	Unità di misura		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx	
DATI	Ubicazione	Via	Testo	Via Marco Polo	Via Torrebianca Aversa	Viale Europa Aversa	Viale della Libertà Aversa	Via Alfonso Visocchi Aversa	Via Antonio Gramsci, Carinaro	Via Fortunata, Casaluce	Via John F. Kennedy, Casaluce	Via Aldo Moro 38, Gricignano di Aversa	Via Roma VI Traversa II Tratto n.5	Via Roma VI Traversa II Tratto n.5	
	Consistenza	Superficie Lorda omogeneizzata commerciale	m <sup>2</sup>	158	124	150	50	153	109	50	100	85	122,67	123,57	
	Valore	PREZZO DI FITTO	€/mese	600	750	550	400	700	550	450	600	600	550	Y [€]	
		Fitto Lordo unitario mensile	€/mq mese	4	6	4	8	5	5	9	6	7	4	Z [€/mq]	
	Zona OMI (II semestre 2024)	Fascia OMI (per attendibilità)	Sigla	B4	C9	C9	C9	C9	D1	B1	B1	B5	B4	B4	
		min Lordo	€/mq	2,3	3,2	3,2	3,2	3,2	2,7	2	2	3	2,3	2,3	
		Max Lordo	€/mq	3,9	4,2	4,2	4,2	4,2	4	3	3	4,2	3,9	3,9	
		Valore medio OMI Lordo	€/mq	3,1	3,7	3,7	3,7	3,7	3,35	2,5	2,5	3,6	3,1	3,1	
K i	VOMI med X / VOMI med Comparati	€/mq	1,000	0,838	0,838	0,838	0,838	0,925	1,240	1,240	0,861	1,000	1		
Prezzo unitario corretto	P' ci = Ki x p ci	€/mq	4	5	3	7	4	5	11	7	6	4	Z [€/mq]		
TEST DI ATTENDIBILITA'	TEST	Vx OMI min	€/mq	2,300											
		Vx OMI Max	€/mq	3,900											
		Scostamento Inf. OMI medio X - V OMI min	€/mq	0,800											
		Scostamento Sup. V OMI Max - V OMI medio X	€/mq	0,800											
	A	VOMI min - Scost. Inf.	€/mq	1,500											
	B	VOMI Max + Scost. Sup.	€/mq	4,700											
	Dato ammissibile [Si / No]	Range [ A ; B ]	Testo	SI	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI
	VALORE AMMISSIBILE	Prezzo Corretto	€/mese	600	-	461	-	586	509	-	-	-	550	541	
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE	Prezzo Lordo unitario Corretto Ammissibile	€/mq	3,8	-	3,1	-	3,8	4,7	-	-	-	4,5	3,97		

Tabella Attendibilità e Locazione media

### Il Procedimento analitico indiretto

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

$$V = R/r$$

Dove:

- V è il valore di mercato determinato;
- R è il canone di locazione che si valuta;
- r il saggio di capitalizzazione.

In particolare, è stato fatto riferimento al reddito ed al saggio lordo. Nel caso di specie, conoscendo i valori di locazione, 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

*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*

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

**Variabilità saggio di capitalizzazione, ricerca del Valore dell'immobile pignorato**

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

In genere le influenze Ascendenti sul saggio sono quelle che innalzano il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed incidono in modo negativo sul valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze positive faranno invece aumentare il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di pregio (per es. presenza di infrastrutture a servizio della zona di ubicazione dell'immobile di stima, centralità, peculiarità architettoniche, ecc ...).

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

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

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

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

dove:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STIMA CON IL METODO INDIRETTO					
CARATTERISTICA	valore	u.m.		input	mq equivalenti
<b>Superficie netta coperta calpestabile</b>	<b>97,70</b>	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.		
<b>Superficie Lorda omogeneizzata</b>	<b>112,00</b>	mq	Secondo il D.P.R. n.138/98 e ss.mm.ii.		
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% utile coperta con h>1,50m	->	0
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% lorda coperta con h>1,50m	->	0
Superfici nette pertinenze coperte esclusive (Box) indirette non comunic.	16,20	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m	->	4,05
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive (Box) indirette non comunic.	18,50	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m	->	4,625
Superfici SCOPERTE pertinenziali primarie esclusive comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%	->	0
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	23,15	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%	->	6,945
Superfici di Balconi, Terrazzi e tettoie non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecced., il 5%	->	0
Giardini, Posti Auto e spazi scoperti secondari esclusivi non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 10% fino a mq netti. Per l'ecced., il 2%	->	0
<b>Superficie netta equivalente</b>	<b>108,70</b>	mq	<i>omogenea equivalente</i>		
<b>Superficie lorda equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n.138/98 smi</b>	<b>123,57</b>	mq	<b>= Superficie commerciale</b>		
Fitto mese/mq lordo OMI Max	3,90	€/mq mese		input	
Fitto mese/mq lordo OMI min	2,30	€/mq mese			
Fitto mese/mq lordo OMI medio	3,10	€/mq mese			
<i>Fitto mensile €/mq lordo ricavato da un'indagine media diretta</i>	3,97	€/mq mese			
Valore /mq lordo OMI Max	1.150,00	€/mq	CARATTERISTICHE OMI PER UNITA' ABITATIVE ANCHE DI COMUNI ADIACENTI VISTA LA SCARSITA' DEL CAMPIONE		
Valore /mq lordo OMI min	830,00	€/mq			
Valore /mq lordo OMI medio	990,00	€/mq			
Reddito annuo da fitto OMI Max	5.783,08	€/anno			
Reddito annuo da fitto OMI Min	3.410,53	€/anno			
Reddito annuo da fitto OMI medio	4.596,80	€/anno			
<i>Reddito annuo da fitto ricercato da indagine diretta</i>	5.886,87	€/anno			
<b>Reddito annuo da fitto MEDIO (tra OMI e indagine Diretta)</b>	<b>5.241,84</b>	€/anno			
Valore lordo OMI Max	142.105,50	€			
Valore lordo OMI min	102.563,10	€			
Valore lordo OMI medio	122.334,30	€			
r max (saggio Massimo)	0,0473	-			
r min (saggio minimo)	0,0279	-			
GRM Max	35,87	-			
GRM min	21,15	-			
<b>GRM MEDIO</b>	<b>28,51</b>	-			
Max Aggiunte i	7,40	-			
Max Detrazioni i	-7,40	-		input	

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

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

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

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

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Oscillazione delle Aggiunte Ai (presenza / pregio ecc...)	Oscillazione delle Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,2	-1,2
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	1,0	-1,0
	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	Età 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 - Stato Manutentivo edilizio	1,1	-1,1
	9	Qualità degli affacci.	0,7	-0,7
	10	Rischio legato al locatario.	0,4	-0,4
<b>Σ</b>			<b>7,4</b>	<b>-7,4</b>

Tabella delle influenze massime +/-

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

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

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

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

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

GRM corretto = 28,51 + 2,3 - 0,6

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

**r = 1/GRM corretto.**

*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*

<b>GRM MEDIO corretto</b> =		<b>30,21</b>	-	
<b>r c. (saggio corretto)</b> =		<b>0,033099753</b>	-	<b>3,31%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE</b>		<b>158.364,91 €</b>	<b>comprensivo delle pertinenze esclusive</b>	

**Stima indiretta dell'immobile pignorato**

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

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

$$V = (5'241,84 \text{ €/anno}) / (0,033099753)^1 = \text{€ } 158'364,91$$

(dicasi euro centocinquantottomilatrecentosessantaquattro/novantuno).

La scelta di elaborare due metodi di Stima ha permesso, al sottoscritto Esperto, di effettuare il confronto tra i due procedimenti e dal risultato ottenuto è possibile notare che tra i valori dei due procedimenti estimativi è risultato uno scostamento inferiore al 15%, a conferma di quanto calcolato.

**11.5 VALORE ATTUALE DI MERCATO CORRETTO**

Alla luce di quanto sopra esposto e dalle stime ottenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha considerato il più probabile Valore di Mercato (V.M.) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito **al piano secondo di Via Roma, sesta traversa Il tratto, n.5 a Teverola (CE) – (Lotto I)**, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta.

$$V.M. = [(181'864,40 + 158'364,91) / 2] = [340'229,31 / 2] =$$

$$V.M. = 170'114,66 \text{ € (dicasi euro centosettantamilacentoquattordici/sessantasei).}$$

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

- CERTIFICAZIONE DI RISPONDENZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii." (importo stimato **€ 800,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- 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 e ss.mm.ii. (importo stimato **€ 1'500,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013 e ss.mm.ii." (importo stimato **€ 200,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- Sanzione per la Sanatoria prevista dall'art.37, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per un importo pari ad almeno **€ 1'032,00**.

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

- Onorario di un Tecnico abilitato per la presentazione della SCIA in Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie riscontrate (importo stimato € **2'500,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- Diritti di Segreteria e di Istruttoria pari a € **500,00** da versare per la SCIA in sanatoria all'Ufficio Tecnico Urbanistica Comune di Teverola, come da Tabella 1 Allegato A al PUC vigente.
- Onorario di un Tecnico abilitato per la presentazione del Docfa all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento Catastale relativo alla regolarizzazione delle planimetrie allo stato di fatto (importo stimato € **500,00 oltre IVA e cassa come per Legge**).
- I tributi catastali per la presentazione di un Docfa sono regolati dal Decreto legislativo 31 ottobre 1990 n.347 e ss.mm.ii. Dal 01/01/2025, per il caso di variazione catastale in esame il tributo è pari ad € **70,00 X 2 (unità abitativa + box pertinenziale) = € 140,00**.
- Sull'immobile pignorato, infine, sono presenti debiti nei confronti del Condominio di appartenenza (cfr. Capitolo n.10) per un ammontare pari a € **884,00 a tutto il mese di settembre 2025**.

*Il totale, ad oggi, di € 8'056,00 oltre IVA e cassa come per Legge va decurtato dal Valore stimato del più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.*

**Valore attuale di Mercato del Lotto corretto=**

**170'114,66 € – 8'056,00 €**

**= 162'058,66 € (dicasi euro centosessantaduemilacinquantotto/sessantasei).**

### **11.6 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il sottoscritto Esperto Stimatore, per la determinazione del prezzo a base d'asta del Lotto Unico, ritiene opportuno applicare, per lo specifico immobile, una riduzione media del 15% del valore attuale di mercato, ricavato e dettagliatamente descritto in precedenza. Questo per tener conto che l'immobile risulta occupato, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, delle obsolescenze funzionali ed esterne che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione ed infine per tener conto che la vendita potrà avere luogo mediante rilanci in sede di gara, tutto ciò al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata:

: € 162'058,66 – (15% di € 162'058,66) = € 137'749,86

**PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 137'750,00**

**(dicasi euro centotrentasettemilasettecentocinquanta/00).**

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

Nell'atto di pignoramento del bene immobile oggetto della presente relazione di stima, sono presenti i seguenti diritti reali, per l'intera quota di 1000/1000, relativi alla piena proprietà immobiliare del debitore su richiamato:

- intera proprietà per quota pari a 1/1, dell'APPARTAMENTO al Piano 2° in VIA ROMA Sesta Traversa Il Tratto n.5 a TEVEROLA (CE), di Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile.
- Il pignoramento ha dunque ad oggetto l'immobile appena elencato, per una quota d'intero (1000/1000) in piena proprietà dell'esecutato.

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

Il sottoscritto Esperto recandosi personalmente presso il Comune di Qualiano (NA) residenza del Debitore Esecutato e dopo l'invio della richiesta del certificato di stato civile al Comune di Sorrento (NA) a mezzo PEC del 01/08/2025, ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica e dalle annotazioni a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio, che:

- L'ESECUTATO risulta residente nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Fabio Filzi (ALLEGATO XXI).
- L'ESECUTATO oggi risulta in Stato Civile LIBERO (ALLEGATO XXII).
- L'ESECUTATO risulta aver contratto matrimonio il 19/04/2010 a Sorrento (NA) (ALLEGATO XXIII).
- L'ESECUTATO risulta aver contratto matrimonio il 19/04/2010 e gli sposi, ai sensi dell'art.162 secondo comma del Codice civile, hanno dichiarato nell'atto controscritto di scegliere il regime della separazione dei beni.

In data 25/02/2014 il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto controscritto.

*Quindi, il Debitore avendo contratto matrimonio il 19/04/2010 in separazione legale dei beni, nel Comune di Sorrento (NA), il 15/09/2011 ha sottoscritto un'ipoteca volontaria su un bene immobile personale per l'intera, piena ed esclusiva proprietà.*

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

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

**(UNITÀ ABITATIVA AL PIANO SECONDO – VIA ROMA VI TRAVERSA II TRATTO N.5 – TEVEROLA - CE):**

*Piena ed esclusiva proprietà (per quota di 1000/1000 del debitore esecutato) di un appartamento ubicato in Teverola (CE) al Via Roma VI Traversa II Tratto n.5 (all'interno del Parco Primavera), piano Secondo; esso ha una superficie utile interna di 97,00 mq e una superficie lorda di circa 112,00 mq con un'altezza netta interna media di circa 2,70 metri ed è composto da un ampio soggiorno antistante l'ingresso ed una cucina attrezzata con angolo cottura immediatamente a destra dell'ingresso, un primo bagno ad Est dotato di tutti i servizi igienici in ottime condizioni, due camere da letto (una matrimoniale esposta a Ovest ed una cameretta ad Est), triplo balcone ed alla fine del corridoio è presente un piccolo bagno a Sud ed un'ultima camera a Sud/Ovest; confina a Nord con altro Sub condominiale, ad Ovest con cortile interno, a Sud Con cortile interno, ad Est con Via Roma VI Traversa II Tratto; esso è registrato al C.F. del Comune di Teverola (CE); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 7 vani; vi è Concessione Edilizia in Variante n.20 del 20/05/1983 rilasciata dal Comune di Teverola, l'immobile è commerciabile ma lo stato dei luoghi non è perfettamente conforme alla Concessione richiamata (in ordine a piccole modifiche di perimetrazione dell'unità, modifica della rientranza del bagno padronale, demolizione della tramezzatura d'ingresso, inversione soggiorno/cucina, piccola modifica sagoma bagnetto a Sud); può ottenersi sanatoria delle predette difformità (sussistono i presupposti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.); ricade nella Zona B1 "Residenziale Attuale" del PUC vigente del Comune di TEVEROLA (Delibera Cons. Comunale n.36 del 18/11/2013 e Bollettino Regione Campania n.69 del 09/12/2013).*

**PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 137'750,00**

(dicasi euro centotrentasettemilasettecentocinquanta/zero,zero).

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE CON INDICAZIONE DEL NUMERO DI LOTTO,  
 DIRITTO POSTO IN VENDITA, DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI E VALORE STIMATO**

LOTTO 1:	<b>UNICO</b>
Diritto posto in vendita:	<b>Piena Proprietà</b>
Dati identificativi Catastali C.F. TEVEROLA (CE):	<b>Foglio: 6 - Particella: 830 xxxxxxxx</b>
Valore di Mercato stimato del Lotto Unico:	<b>€ 170'114,66</b>
Adeguamenti e Correttivi:	<b>– € 8'056,00 oltre IVA e cassa come per Legge</b>
Valore attuale di Mercato del Lotto corretto:	<b>€ 162'058,66</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda (-15% V.M.):</b>	<b>€ 137'750,00</b>

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

## ASTE GIUDIZIARIE® ELENCO ALLEGATI

- I) 1 Modulo controllo documentazione preliminare
- II) 2 Verbali d'Accesso
- III) 3 Atto di Pignoramento
- IV) 4 Trascrizione del Pignoramento
- V) 5 Atti Notarili di Provenienza
- VI) 6 Elaborati Grafici + 6 bis Elaborati Grafici versione Privacy
- VII) 7 Elaborato Fotografico Integrale + 7 bis Elaborato Fotografico versione Privacy
- VIII) 8 PEC al Comune di Teverola Ufficio Tecnico
- IX) 9 Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Teverola e CDU
- X) 10 Contratto di Locazione vigente
- XI) 11 Visure, VAX e Planimetrie Catastali
- XII) 12 C.E. n.362 del 22 giugno 1982 rilasciata dal Comune di Teverola
- XIII) 13 C.E. in Variante n.20 del 20 maggio 1983 rilasciata dal Comune di Teverola
- XIV) 14 PUC vigente del Comune di TEVEROLA
- XV) 15 Delib. Giunta TEVEROLA Diritti Segreteria e Istruttoria
- XVI) 16 Regolamento Condominiale con Tabelle Millesimali
- XVII) 17 Ispezioni Ipo/Catastali
- XVIII) 18 Debiti condominiali 2024/2025
- XIX) 19 Indagine di mercato compravendite
- XX) 20 Indagine di mercato locazioni
- XXI) 21 Certificato di Residenza
- XXII) 22 Stato Civile
- XXIII) 23 Atto di Matrimonio
- XXIV) 24 Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni
- XXV) PERIZIA CTU VERSIONE PRIVACY
- XXVI) SPESE
- XXVII) ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- XXVIII) ELENCO ELABORATI

Afragola (NA), 01/12/2025.

**il C.T.U. ESPERTO STIMATORE**

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