

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE

Piazza Trieste e Trento, 81031 AVERSA (CE)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G. 170/ 2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Versione Privacy
(Rev.00 del 28.11.2025)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

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

INDICE

INDICE.....	2
PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTE DAL G.E.	4
ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
<i>Accesso all'Immobile.....</i>	4
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	6
2. QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
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	11
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.....	15
5.2 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO – EVENTUALE SANABILITÀ	15
5.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ PER L'IDONEITÀ ABITATIVA.....	16
5.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	16
6. QUESITO n.6: indicare lo stato di possesso attuale degli Immobili.....	16
7. QUESITO n.7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui Beni.....	16
8. QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	18
9. QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	18
10. QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	19
11. QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.....	20
11.1 AMBITO OMI DEL LOTTO – "UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO".....	20
11.2 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO.....	21
11.3 STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	24
11.4 STIMA INDIRETTA INCOME APPROACH DELL'IMMOBILE PIGNORATO	29

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

11.5	VALORE ATTUALE DI MERCATO CORRETTO	35
11.6	DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO	36
12.	QUESITO n.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	36
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	37
14.	QUESITO n.14: predisposizione dello Schema Sintetico-Descrittivo del Lotto	38
	ELENCO ALLEGATI	39

PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTE DAL G.E.

Il sottoscritto CTU, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Napoli ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord (Aversa), 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.170/2025.

Il provvedimento di nomina è stato emanato in data 11/09/2025, 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 23/01/2026 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 procedente. In data 22/09/2025 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 06/10/2025, 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 San Tommaso n.21, Giugliano in Campania (NA). Infine, con istanza depositata in via telematica in data 09/10/2025, 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).

Accesso all'Immobile

Il primo accesso è stato effettuato, come da raccomandata inviata dal Custode giudiziario, il pomeriggio del 06/10/2025 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti all'interno del Parco San Paolo in Via San Tommaso n.21 in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA).

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

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

Condominio costituito e di essere assegnatari di un box auto pertinenziale coperto nel seminterrato.

Alle ore 18:10 si sono concluse le operazioni (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 a firma del Notaio dott.ssa Clara Carannante di Napoli (NA). 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 14/04/2025 e notificato al Debitore Esecutato il 01/04/2025 presso la Casa Comunale di Giugliano in Campania (NA) per l'irreperibilità dello stesso nella sua residenza anagrafica. Successivamente, il pignoramento è stato trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 16/05/2025 con RG. 24889 e RP. 19327 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 GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA),

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

- **APPARTAMENTO**, Piano T, in VIA SAN TOMMASO n. 21 a Giugliano in Campania (NA).
- **BOX**, pertinenziale, Piano S1, in VIA SAN TOMMASO n. 21 a Giugliano in Campania (NA).

A conferma di quanto descritto, il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere formalmente gli atti notarili ai Notai, all'Archivio notarile ed al Registro di Conservatoria di competenza a copertura del ventennio (ALLEGATO V):

- Atto di Compravendita del 08/07/2011 rep.54220 / 17638, acquistava dalla società l'Immobile A2 in Giugliano in Campania (NA) alla Via San Tommaso n.21. Atto trascritto a Napoli2 il 13/07/2011 ai nn.30524/21355.
- Atto di Compravendita del 13/12/2007 rep.46536 trascritto con i nn. 30524/21355 in data 07/01/2008 col quale la società acquistava dalla società il Terreno in Giugliano in Campania (NA).
- Atto di Compravendita del 22/02/2006 rep. 45114/22431 trascritto in data 10/03/2006 ai nn. 15279/8420 col quale la società acquista il Terreno nel Comune di Giugliano in Campania (NA).
- Atto di Compravendita del 30/11/2005 rep. 44906/22294 trascritto in data 29/12/2005 ai nn. 74055/40778 col quale la società acquista dall' ISTITUTO DIOCESANO il Terreno nel Comune di Giugliano in Campania (NA).
- Atto di Compravendita del 15/05/2003 rep. 67605/34613 trascritto a Napoli2 il 22/05/2003 ai nn. 21354/15394 dei Terreni in Giugliano in Campania (NA).
- Atto di Compravendita del 28/02/1983 trascritto a Napoli2 il 25/03/1983 ai nn. 9011/7635 Terreno nel Comune di Giugliano in Campania (NA).

Inoltre,

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

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

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 Giugliano in Campania (NA) alla Via San Tommaso n.21. Il fabbricato sorge nella zona periferica posta a Nord/Est della Città nei pressi della Strada Provinciale SP ex SS162 NC Asse Mediano. La zona cittadina risulta ad uso prevalentemente residenziale detta ZONA B/2 residenziale di Completamento di 1° grado del PRG vigente. 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 all'Asse Mediano provinciale. Gli immobili oggetto del pignoramento sono due, un appartamento e l'altro è la relativa pertinenza al piano seminterrato, entrambi in Giugliano in Campania (NA) alla Via San Tommaso n.21. Può considerarsi, però, unico il Blocco Vendita, situato nel Super Condominio del "Parco San Paolo" alla Via San Tommaso n.21, GIUGLIANO (NA).

Alla luce di quanto sopra esposto e viste le caratteristiche degli immobili 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 Terra rialzato, nel "Parco San Paolo" alla Via San Tommaso n.21;
BOX pertinenziale relativo ad un posto auto al piano seminterrato S1 dello stesso fabbricato.

La particella in questione confina a Nord con Via San Tommaso, ad Est con un Super Condominio, a Sud con i fabbricati, ad Ovest con altro fabbricato, tutti del Foglio 44.

2.1 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Giugliano in Campania 80014 (NA), nel Super Condominio del "Parco San Paolo" alla Via San Tommaso n.21.

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

La sua esatta posizione è individuata dalle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: 40°,939151 N

Longitudine: 14°,204718 E

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



AEROFOTO – inquadramento fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento

2.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile in oggetto ad uso abitativo è parte del Super Condominio denominato "Parco San Paolo" alla Via San Tommaso n.21, GIUGLIANO (NA). Esso è composto da vari blocchi edilizi da 5 piani complessivi, di cui uno seminterrato, tre fuori terra ed uno mansardato a falde inclinate posto all'ultimo piano (S1-T-1°-2°-3°) e l'immobile in questione è situato al civico n.21. Il fabbricato in questione è di recente costruzione, realizzato tra il 2007 ed il 2010 (data del rilascio del Permesso di Costruire 05/06/2007 e della DIA in Variante accordata in data 16/07/2010). La struttura portante è stata realizzata con un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero/cemento. L'accesso alle unità abitative avviene direttamente dalla Via San Tommaso tra i civici 12 e 21 attraverso vari ingressi pedonali e carrabili condominiali. Fanno parte del compendio immobiliare anche le parti comuni, l'androne e gli spazi cortilizi regolamentati da un Condominio regolarmente costituito. Il fabbricato risulta allacciato regolarmente alla rete fognaria comunale e le canalizzazioni degli impianti idrici, gas, elettrici e telefonici sono collegati 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 discreto 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 piano terra/rialzato del super condominio denominato "Parco San Paolo" sito a Via San Tommaso 21 in Giugliano in Campania (NA). Gli accessi allo stesso, pedonale e carrabile, sono situati sul fronte Nord del Parco, mentre l'accesso è situato sul fronte Ovest all'interno del parco.

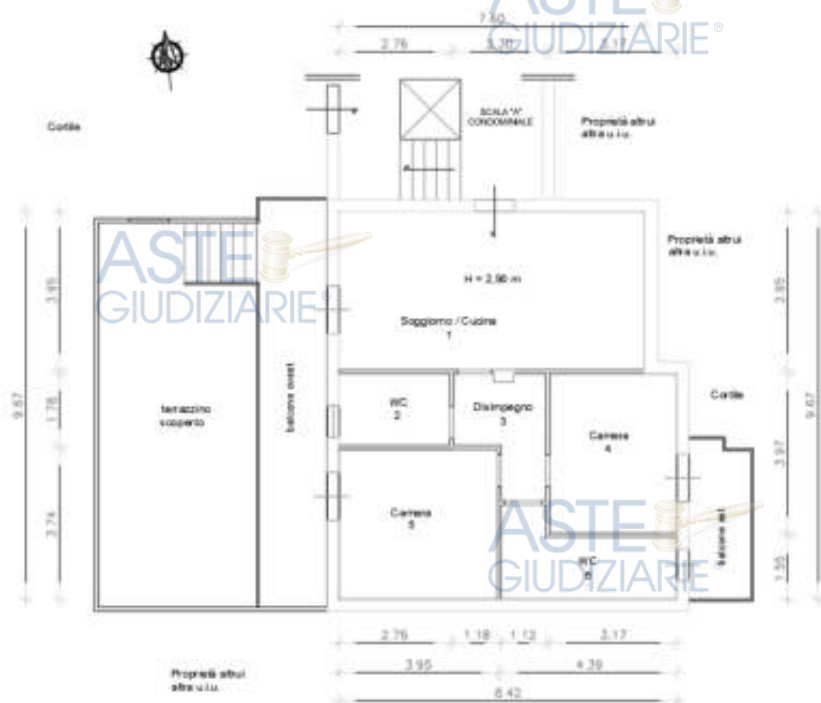
*Dalle operazioni peritali, l'appartamento al piano terra risulta avere una superficie utile interna di **75,50 mq**. A quest'ultima corrispondono circa **86,20 mq** di superficie lorda, comprensiva delle murature equivalenti e circa **76,00 mq** di superficie netta totale coperta e calpestabile. Dai rilievi*

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

metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza netta interna media di circa **2,90 metri**. Lo stato manutentivo di tutte le stanze dell'unità abitativa può ritenersi buono. L'appartamento è dotato di due balconi di superficie netta complessiva pari a 23,28 mq. A completare l'abitazione un terrazzino scoperto al piano terra di 37,92 mq posto sul lato Ovest.

Inoltre, all'appartamento è associato un box auto coperto pertinenziale al piano seminterrato di altezza pari a 3,42 m, di superficie netta pari a 17,00 mq e superficie lorda pari a circa 20,00 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.



STATO REALE DI FATTO - PIANTE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL PIANO TERRA

2.4 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A valle delle operazioni peritali legate all'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 dai conduttori. All'interno dell'unità abitativa il solaio superiore risulta rifinito con intonaco civile per interni attintati con pittura di colore bianco. Le pareti laterali delle varie camere sono verniciate tutte con pittura

bianca. Nell'ampio soggiorno d'ingresso in open space è presente la cucina vivibile attrezzata con angolo cottura posta ad Est. Quest'ultima presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti laterali dei bagni sono rivestite quasi a tutt'altezza in piastrelle di gres porcellanato di vari colori. I due bagni sono dotati di tutti i servizi igienici e si presentano in buone condizioni di manutenzione. Successivamente, l'appartamento presenta due camere da letto, una esposta a Est ed una esposta ad Ovest. Mentre, il corridoio di disimpegno è posto al centro dell'unità abitativa. 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 doppio vetro camera, sono in alluminio e di colore marrone effetto legno. Gli infissi esterni sono metallici del tipo napoletana in ferro verniciato. La porta d'ingresso risulta semplice ma blindata. Tutti gli infissi e le ante interne risultano, in linea generale, in buone condizioni di manutenzione. L'unità vanta una doppia esposizione con luce prevalente meridiana ad Ovest. 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), sono risultati presenti le certificazioni riguardanti le "dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all'epoca dell'installazione" allegate alla DIA presentata nell'anno 2010. Quindi l'immobile è dotato della Dichiarazione di rispondenza impianti ai sensi dell'art. 7, comma 6, del D.M. n.37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii.

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

Lo scrivente CTU Esperto Stimatore al fine di verificare, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esistenza di "certificazione di agibilità o abitabilità", ha richiesto al settore Edilizia Privata del Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) con PEC del 30/09/2025 prot.0125650-2025 la presenza di documentazione al riguardo (ALLEGATO VIII). Successivamente con risposta del Comune del 17/10/2025 è stato concesso al sottoscritto l'accesso agli atti relativi al fabbricato in questione "Parco San Paolo" con prot.0135906 (ALLEGATO IX). Dall'accesso agli atti è risultata presente la Certificazione di Agibilità (ALLEGATO X).

Dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed a seguito dei sopralluoghi presso gli uffici comunali, il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento (Lotto Unico – unità abitativa) è dotato di "Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)" datato 2010. Tale Attestazione risulta però scaduta essendo passato oltre un decennio. Quindi, 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., dev'essere rielaborata.

2.7 STIMA APPROVVIGIONAMENTO CERTIFICAZIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi **€ 200,00** (IVA ed oneri di legge esclusi), l'importo totale necessario per la redazione di:

- *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) aggiornato, 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 cm) e della eventuale superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessivi **101,98 mq.**

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

CARATTERISTICA	valore	u.m.	input	mq equivalenti
Superficie netta coperta calpestabile	76,00	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.	
Superficie Lorda omogeneizzata	86,20	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.	17,00	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m	-> 4,25
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive (Box) indirette non comunic.	20,00	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m	-> 5
Superfici SCOPERTE pertinenziali primarie esclusive comunicanti	37,92	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%	-> 3,792
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	23,28	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%	-> 6,984
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
Superficie netta equivalente	91,03	mq	omogenea equivalente	
Superficie lorda equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n.138/98 smi	101,98	mq	Superficie commerciale	

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 Giugliano in Campania (NA), alla Via San Tommaso n.21, con Codice Catastale comunale E054, identificato al Catasto Urbano Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della provincia di Napoli, come segue:

- I. **GIUGLIANO IN CAMPANIA 80014 (NA)**
Appartamento per civile abitazione tipo A/2 in Via San Tommaso n.21
- II. **GIUGLIANO IN CAMPANIA 80014 (NA)**
BOX auto C/6 in Via San Tommaso.

Di seguito sono state esplicitate cronologicamente, a partire dalla più recente, le varie osservazioni sui passaggi storico catastali dell'immobile:

Per l'abitazione I:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2023 Pratica n.NA0251000 in atti dal 28/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 251000.1/2023);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2010 Pratica n.NA0789520 in atti dal 15/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59206.1/2010);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/09/2010 Pratica n. NA0787360 in atti dal 15/09/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58958.1/2010);
- COSTITUZIONE del 21/07/2010 Pratica n.NA0671115 in atti dal 21/07/2010 COSTITUZIONE (n. 6261.1/2010).

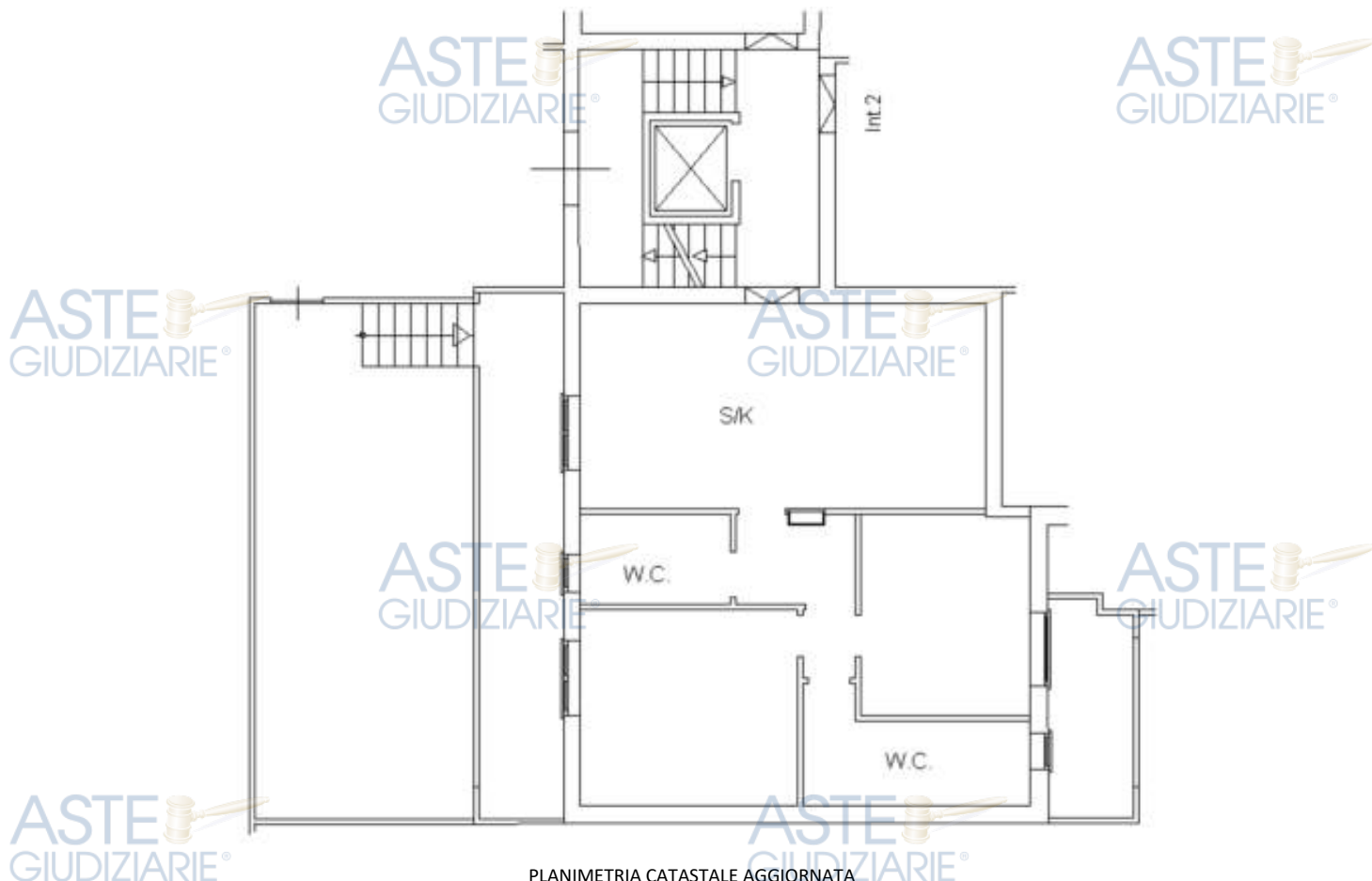
Per il Box pertinenziale II:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2010 Pratica n.NA0789537 in atti dal 15/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59222.1/2010);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 15/09/2010 Pratica n. NA0787360 in atti dal 15/09/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 58958.1/2010);

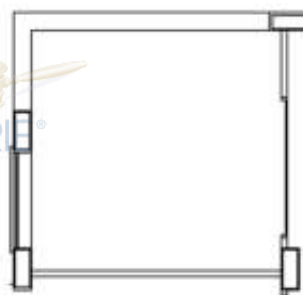
Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi 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

- COSTITUZIONE del 21/07/2010 Pratica n. NA0671115 in atti dal 21/07/2010 COSTITUZIONE (n. 6261.1/2010).

Per ciò che concerne, invece, le anomalie e le difformità catastali “sostanziali”, lo scrivente CTU Esperto Stimatore OSSERVA che NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ sulla planimetria.



PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA



PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA

All'interno dell'atto di pignoramento è risultata presente l'indicazione di tutti i dati catastali e risultano coerenti ed omogenei.

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

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 08/07/2011** rep.54220 / 17638
- **Atto di Compravendita del 13/12/2007** rep.46536 trascritto con i nn. 30524/21355 in data 07/01/2008.
- **Atto di Compravendita del 22/02/2006** rep. 45114/22431 trascritto in data 10/03/2006 ai nn. 15279/8420.
- **Atto di Compravendita del 30/11/2005** rep. 44906/22294 trascritto in data 29/12/2005 ai nn. 74055/40778.
- **Atto di Compravendita del 15/05/2003** rep. 67605/34613 trascritto a Napoli2 il 22/05/2003 ai nn. 21354/15394.
- **Atto di Compravendita del 28/02/1983** trascritto a Napoli2 il 25/03/1983 ai nn. 9011/7635.

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 della provincia di Napoli.

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 B2 "Residenziale di Completamento di 1° grado del PRG vigente", secondo il *PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE del 28/10/1975 n.6795 e le Norme di Attuazione ai sensi della Delibera del Commissario ad ACTA n.120 del 06/07/1984* (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

Inoltre, il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento ha inoltrato, tramite PEC del 30/09/2025 al settore edilizia privata del Comune di Giugliano in Campania (NA), una Richiesta di accesso agli atti per rinvenire i Titoli Edilizi che è stata successivamente protocollata dallo stesso Comune con il n.0125650 del 01/10/2025 (ALLEGATO VIII).

Dopo la concessione dell'accesso agli atti prot.0135906 del 17/10/2025 il sottoscritto CTU è riuscito a reperire copia dei seguenti titoli edilizi concessi dal Comune in oggetto:

- **Permesso di Costruire n.38/07 rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 05/06/2007 (ALLEGATO XI).**
- **Denuncia di Inizio Attività prot.16626 del 07/04/2010 per lavori in Variante rispetto al PdC n.38/07, che ha avuto esito procedibile da parte del Comune in data 16/07/2010 (ALLEGATO XII).**
- **Certificazione Impianti del 21/10/2010 (ALLEGATO XIII).**
- **Certificato di Agibilità prot.59438 del 22/10/2010 (ALLEGATO X).**

5.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RINVENUTA

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

- L'appartamento sito al piano terra è stato realizzato in virtù del PdC n.38/07 e della successiva DIA in Variante prot.16626 del 07/04/2010 e non sono risultate presenti pratiche edilizie successive a quelle appena descritte che riguardino l'unità abitativa oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dal grafico sopra riportato, non si evince alcuna difformità rispetto allo stato reale dei fatti e rispetto alla planimetria catastale.

5.2 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO – EVENTUALE SANABILITÀ

Il Permesso di Costruire n.38 del 05/06/2007 rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Giugliano (NA) e la successiva DIA in Variante protocollata il 07/04/2010 al n.16626 e dichiarata procedibile 16/07/2010 con tutti i suoi allegati grafici e descrittivi, rispecchia perfettamente la volumetria e la superficie dell'immobile pignorato visionato dal sottoscritto.

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 DIA in Variante (ALLEGATO XII) successiva al PdC originario (ALLEGATO XI) rilasciato dal Comune.

Dati i permessi edilizi menzionati, l'immobile in questione è stato ultimato alla fine del 2010.

A tutt'oggi il bene immobile risulta commerciabile per la Legge n.47/85 e risulta perfetta la conformità urbanistica dello stesso.

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 GIUGLIANO (NA), il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta provvisto di "certificato di agibilità" (ALLEGATO X).

5.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

All'interno del PdC relativo al titolo edilizio acquisito tutt'oggi vigente, è emerso che l'unità immobiliare in questione ricade nella **Zona B2 – "Zona di Completamento di Primo Grado"** del PRG vigente del Comune di GIUGLIANO (NA), N.A. Delib. Comm. Ad ACTA n.120 del 06/07/1984, all'interno del Perimetro Residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria di 3,05 mc/mq secondo la Delibera del C.C. n.81 del 11/05/1984.

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 condotto, per concessione gratuita dell'esecutato, rispettivamente dalla sorella e dalla nipote del Debitore.

Il sottoscritto ha comunicato a mezzo PEC (ALLEGATO XVI) al Custode giudiziario, dopo la richiesta di quest'ultimo, che l'indennità di occupazione per un immobile con caratteristiche simili a quelle dell'appartamento in oggetto, con box pertinenziale, è pari a 568 €/mese (cfr. Capitoli successivi sulle locazioni). 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.

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

Per la precisione, **a tutto il 22/05/2025 il bene in oggetto è risultato libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle formalità oggetto della presente:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 13/07/2011 ai nn.30525/4955 per l'importo di € 146'000,00.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 06/12/2024 ai nn.59155/800 per l'importo di € 30'000,00.
- **Trascrizione del pignoramento immobiliare** in data 16/05/2025 ai nn.24889/19327, relativa al pignoramento immobiliare del Tribunale di Napoli notificato il 01/04/2025 rep.2830.

• Al Comune di GIUGLIANO (NA) **non risultano presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.**

➤ È stata verificata **l'esistenza di un condominio costituito con un regolamento condominiale del 03/06/2011**, (ALLEGATO XVII);

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

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 (cfr. richiesta ALLEGATO XIX), per debiti complessivi pari a € 2'928,99 (ALLEGATO XX) di cui € 1'594,00 per la gestione ordinaria e straordinaria degli anni 2024 e 2025, di cui € 1'012,00 di gestione ordinaria regolarmente approvata.
- 5) Nessun Provvedimento di imposizione di vincoli storico-artistici e/o di altro tipo.
- 6) Ipoteca iscritta in data 13/07/2011 ai nn.30525/4955 per l'importo di € 146'000,00 a favore della "Banca Popolare di Ancona S.p.A." con sede in Jesi C.F./P.IVA 00078240421 a garanzia del mutuo di € 72'833,23 della durata di 20 anni, concesso da detta Banca al sig. Taglialatela Scafati Salvatore ed alla sig.ra Fulgido Angela con atto per Notar Pasquale Cante da Sant'Antimo in data 08/07/2011 rep.54221/17639, per l'acquisto dell'immobile oggetto di procedura.

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

Si segnala:

- 1) Cancellazione del Pignoramento e dell'Ipoteca Giudiziale da parte della CALCESTRUZZI CAPUANO s.a.s. con sede in Bacoli e C.F./P.IVA 00731550638.
- 2) Cancellazione dell'Ipoteca iscritta in data 13/07/2011 ai nn.30525/4955 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A.
- 3) Nessun'altra cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc....);

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

- 4) Nessuna Difformità urbanistico-edilizia cancellata;
- 5) Nessuna Difformità Catastale cancellata;
- 6) Cancellazione delle spese di gestione condominiale ordinaria 2024/2025 regolarmente approvate.

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.



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

Dalle ispezioni ipo/catastali effettuate e dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di GIUGLIANO (NA), il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha verificato l'inesistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene pignorato (alcun censo, livello o uso civico - cfr. CDU inserito nel PdC).

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

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 XVII e XX), tutt'oggi vigenti, redatto il 03/06/2011.

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'aggiudicatario 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 l'esistenza di un debito condominiale a carico dell'esecutato, così come comunicato a mezzo PEC dall'Amministratore di Condominio (cfr. ALLEGATO XIX) per l'unità abitativa int.1 - Scala A, per questo di seguito è stata sintetizzata la tabella delle somme dovute (ALLEGATO XX).

L'immobile di proprietà del sig. Tagliatela Scafati Salvatore è sito nella Scala A del complesso condominiale "Parco San Paolo" e la quota mensile del rateo condominiale è di €. 46,00.

Allo stato, visti i bilanci approvati e quanto emerge dai dati relativi alla gestione corrente, sono dovute le seguenti somme:

Anno 2021	Quote straordinarie emesse anno 2021	€.	136,00
Anno 2022	Consuntivo anno 2022	€.	47,00
Anno 2022	Quote straordinarie emesse anno 2022	€.	119,99
Anno 2023	Consuntivo anno 2023	€.	573,00
Anno 2023	Quote straordinarie emesse anno 2023 - illuminazione e segnaletica parco	€.	196,00
Anno 2023	Quote straordinarie emesse anno 2023 - assicurazione parco	€.	130,00
Anno 2023	Quote straordinarie emesse anno 2023 - acquisto serbatoi	€.	133,00
Anno 2024	Somme dovute gestione ordinaria 2024	€.	552,00
Anno 2024	Somme dovute spese straordinarie - gestione ordinaria 2024	€.	159,00
Anno 2025	Somme dovute gestione ordinaria 2025 alla data del 08/10/2025	€.	460,00
Anno 2025	Somme dovute spese straordinarie - gestione ordinaria 2025 per intervento tinteggiatura	€.	245,00
Anno 2025	Somme dovute spese straordinarie assicurazione - gestione ordinaria 2025	€.	178,00
	Per un importo complessivo, salvo errori e/o omissioni di:	€.	2.928,99

Per quanto riguarda i valori millesimali dell'immobile in questione le riporto di seguito quanto si evince dalle tabelle millesimali in uso.

Tagliatela-Scafati Salvatore	Millesimi Tabella Generale Parco	Millesimi Tabella "A" - Scala	Millesimi tabella "B"	Millesimi tabella "C"
Appartamento	22,218	85,190	50,484	50,484
Box	2,284			

La posizione debitoria dell'Esecutato, utile ai fini della decurtazione del prezzo a base d'asta per il futuro aggiudicatario, è risultata la seguente:

- anno 2024/2025: **€ 1'012,00** (di gestione ordinaria regolarmente approvata).

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

Infine, non sono stati rinvenuti altri eventuali procedimenti in corso relativi al cespite pignorato, oltre a quello presente relativo al Pignoramento trascritto il 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 XXI), 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 **con le relative pertinenze**, cioè relativamente ad **abitazioni con destinazione residenziale con box** 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 Napoli. Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in **GIUGLIANO IN CAMPANIA 80014 (NA)**, ricadono all'interno della **Fascia Centrale** della Zona: **CENTRO SETTENTRIONALE ZONA MONACI, VIA FREZZA, VIA VERDI, TRATTO CENTRALE VIA OASI SACRO CUORE, VIA SPAZZILLI**; **Codice 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 stato conservativo, oscilla tra i 1'100,00 e i 1'700,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 3,70 ed i 5,70 €/mq lordo.

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



11.2 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 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 con box pertinenziale, ubicate pressoché nella zona dell'immobile sito a Nord/Est del Comune di Giugliano in Campania (NA) e comparabili all'unità oggetto di pignoramento.*** Ognuna di esse è stata oggetto di recente offerta/compravendita. Acquisite tutte le informazioni utili, su ognuno degli immobili comparati sopra indicati (Tabelle d'indagine immobili), il sottoscritto ha analizzato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, proprie di tutti gli immobili comparati. Pertanto, sono state riportate di seguito le tabelle contenenti le schede riepilogative delle caratteristiche degli immobili in comparazione ed è stato elaborato, dal sottoscritto, un test di ammissibilità (Tabella Test di Ammissibilità dei Comparati) per aver riscontrato una diversa localizzazione OMI di uno o più beni Comparati. Successivamente, nella Tabella dei dati, le caratteristiche più apprezzate dal mercato sono state trasformate in punteggi e quantità sia per i beni Comparati che per il singolo bene Oggetto di stima (Tabella dati e punteggi). Per questi ultimi si sono stimati inoltre i prezzi marginali, intesi come l'apprezzamento economico che il mercato immobiliare attribuisce alle diverse caratteristiche differenziali (Tabella dei Prezzi Marginali). Infine, si è provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità (Tabella di Valutazione), attraverso le seguenti operazioni:

- a) stima, attraverso la somma dei "prezzi marginali" dei più probabili valori di mercato degli immobili in comparazione, opportunamente "corretti" in base alle loro caratteristiche rese omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima;
- b) calcolo del più probabile valore di mercato unitario medio corretto (P. medio), dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti di cui al punto a.;

c) calcolo dello scostamento (in valore assoluto) percentuale dei singoli valori unitari corretti dei Comparati rispetto a quello medio di cui sopra;

d) eliminazione dei Comparati che presentavano un prezzo medio unitario corretto che si discostava di una percentuale superiore a circa il 15% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione alla quantità dei campioni selezionati.

▪ **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 terra di Via San Tommaso n.21 ed il suo box pertinenziale a Giugliano in Campania (NA)**, 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 XXI). 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 Giugliano (NA) Piano T Rialzato + Box Seminterrato		Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X _o
DATI GENERALI	FONTE DATI		Offerta / Vendita	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	-
			Agenzia / Notaio	Immobiliare.it	Tecnorete: STUDIO GIUGLIANO 1 SRL	Iconacasa	Gargia Immobiliare	Tempocasa	Eurocasa Immobiliare	Royal House	Spaziocasa	Iconacasa	Tecnorete: STUDIO GIUGLIANO 1 SRL	Immobile in Oggetto
	Ubicazione Immobile	Via	Testo	via San Tommaso	via santa teresa d'avila	via Santa Maria Goretti	via Oasi Sacro Cuore	via Oasi Sacro Cuore	via San Giuliano	via Casa d'Agostino	via Casa d'Agostino	via Carlo Pisacane	via G. Salvemini	Via San Tommaso 21
	Consistenza	Superficie Netta calpestabile	mq	125	70	100	90	80	98	80	105	130	50	76,00
		Superficie Lorda equivalente commerciale	mq	146	75	125	95	94	119	90	115	146	60	101,98
	Valore	PREZZO	€	265.000	98.000	209.000	162.000	169.000	159.000	220.000	210.000	175.000	75.000	Y [€]
		Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	251.750	93.100	198.550	153.900	160.550	151.050	209.000	199.500	166.250	71.250	X [€]
		Prezzo netto unitario	€/mq	2.014	1.330	1.986	1.710	2.007	1.541	2.613	1.900	1.279	1.425	Z' [€/mq]
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	1.724	1.241	1.588	1.620	1.708	1.269	2.322	1.735	1.139	1.188	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	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
		Max Lordo	€/mq	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata - Normale - Ricercata	Testo	N	N	N	N	N	N	R	R	R	R	N
	Stato di Conservazione	Scadente - Mediocre - Normale - Ottimo	Testo	O	N	N	N	N	M	O	O	N	N	O
	Vicinanza ad X	Vicina - Media - Lontana	Testo	V	V	V	V	V	V	M	M	L	L	-
Unità Immobiliare	Balconi	Grandi o Piccoli o Assenti	Testo	G	P	G	G	G	G	G	G	G	P	G
	Livello del Piano S1-PT-P1-P2-P3-P4		N°	PT	P1	P1	P1	P1	PT	P1	P1	P2	PT	PT
	Ascensore	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	B	M	B	B	B	B	B	B	M	M	M
	Posto Auto o Box/Garage	Assente o PostoAuto o BoxGarage	Testo	BG	PA	BG	PA	BG	BG	PA	BG	PA	BG	BG
	Cortile	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Epoca costruttiva	Nel decennio	Testo	ANNI 2010	ANNI 90	ANNO 2012	ANNI 80	ANNI 80	ANNI 90	2025	ANNI 2020	ANNI 80	ANNI 80	ANNO 2010
	Vani		N°	7	4	6	5	5	6	5	6	7	3	4,5
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	B	O	B	B	O	O	O	B	B	M	B
	Terrazze / Accessori indiretti esclusivi	SI / NO	Testo	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	O	O	O	B	O	B	O	O	M	B	B
	In Condominio	SI / NO	Testo	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Stato di manutenzione degli Impianti	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	O	M	B	N	O	N	O	B	N	N	B
	Stato Edilizio Manutentivo	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	O	M	B	B	O	N	O	O	N	N	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 San Tommaso	via santa teresa d'avila	via Santa Maria Goretti	via Oasi Sacro Cuore	via Oasi Sacro Cuore	via San Giuliano	via Casa d'Agostino	via Casa d'Agostino	via Carlo Pisacane	via G. Salvemini	Via San Tommaso 21
	Consistenza	Superficie Lorda equivalente commerciale	mq	146	75	125	95	94	119	90	115	146	60	101,98
	Valore	Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	251.750	93.100	198.550	153.900	160.550	151.050	209.000	199.500	166.250	71.250	Y [€]
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	1.724	1.241	1.588	1.620	1.708	1.269	2.322	1.735	1.139	1.188	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	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
		Max Lordo	€/mq	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700
		Valore medio OMI Lordo	€/mq	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
	K i	VOM i med X / VOM i med Comparati	€/mq	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1
	TEST DI ATTENDIBILITA'	Prezzo unitario corretto	P' ci = K i x p ci	€/mq	1724	1241	1588	1620	1708	1269	2322	1735	1139	1188
TEST		Vx OMI min	€/mq	1100,000										-
		Vx OMI Max	€/mq	1700,000										
		Scostamento Inf. VOM i medio X - VOM i min	€/mq	300,000										
		Scostamento Sup. VOM i Max - VOM i medio X	€/mq	300,000										
A		VOM i min - Scost. Inf.	€/mq	800,000										
B		VOM i Max + Scost. Sup.	€/mq	2000,000										
Dato ammissibile [Si / No]		Range [A ; B]	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	
VALORE AMMISSIBILE		Prezzo Corretto	€	251.750	93.100	198.550	153.900	160.550	151.050	-	199.500	166.250	71.250	
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE		Prezzo unitario Corretto Ammissibile	€/mq	1.724,3	1.241,3	1.588,4	1.620,0	1.708,0	1.269,3	-	1.734,8	1.138,7	1.187,5	

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	146	75	125	95	94	119	90	115	146	60	101,98
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1
		Normale	1											
		Ricercata	2											
	Conservazione e Stato Manutentivo	Scadente	0	3	2	2	2	2	1	3	3	2	2	3
		Mediocre	1											
		Normale	2											
	Ottimo	3												
Unità immobiliare	Balconi	Assenti	0	1	0,5	1	1	1	1	1	1	1	0,5	1
		Piccoli	0,5											
		Grandi	1											
	Ascensore	SI / NO	1 / 0	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	1
	Livello del Piano	S1	0	1	3	3	3	3	1	3	3	2	1	1
		PT / PR	1											
		P1	3											
		P2	2											
		P3 / P4	1											
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	0	2	1	2	2	2	2	2	2	1	1	1
		Mediocre	1											
		Buona	2											
		Ottima	3											
	Stato Edilizio Manutentivo	Scadente e da ristrutturare	0	3	1	2	2	3	1,5	3	3	1,5	1,5	2
		Mediocre	1											
		Normale	1,5											
		Buono	2											
		Ottimo di lusso	3											
	Box e Posto Auto	Assenti	0	2	1	2	1	2	2	1	2	1	2	2
		Posto Auto	1											
		Box o Garage	2											
	Cortile e Spazi comuni	SI / NO	1 / 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente	0	2	3	2	2	3	3	3	2	2	1	2
		Mediocre	1											
		Buono	2											
		Ottimo	3											
	Terrazze esclusive	SI / NO	1 / 0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente	0	3	3	3	2	3	2	3	3	1	2	2
		Mediocre	1											
		Buona	2											
		Ottima	3											
	Stato di manutenzione degli Impianti	Scadente	0	3	1	2	1,5	3	1,5	3	2	1,5	1,5	2
		Mediocre	1											
		Normale	1,5											
		Buono	2											
		Ottimo di pregio	3											
Condominio	SI / NO	0 / 1	0	1	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	K i	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	K ₀ x P _c i	€	0,06	15105,0	5586,0	11913,0	9234,0	9633,0	9063,0	-	11970,0	9975,0	4275,0
	Conservazione e Stato Manutentivo	K _i x Sup.Oggetto L	€	400	40792,0	40792,0	40792,0	40792,0	40792,0	40792,0	-	40792,0	40792,0	40792,0
Unità immobiliare	Terrazze e/o balconate	K ₂ x P _c i	€	0,02	5035,0	1862,0	3971,0	3078,0	3211,0	3021,0	-	3990,0	3325,0	1425,0
	Consistenza	K ₃ x P _{min}	€/mq	1	1138,7	1138,7	1138,7	1138,7	1138,7	1138,7	-	1138,7	1138,7	1138,7
	Livello del Piano	K ₄ x P _c i	€	0,03	7552,5	2793,0	5956,5	4617,0	4816,5	4531,5	-	5985,0	4987,5	2137,5
	Panoramicità e Localizzazione / Qualità dell'affaccio	K ₅ x P _c i	€	0,04	10070,0	3724,0	7942,0	6156,0	6422,0	6042,0	-	7980,0	6650,0	2850,0
	Stato Edilizio Manutentivo	K ₆ x Sup.Oggetto N	€	600	61188,0	61188,0	61188,0	61188,0	61188,0	61188,0	-	61188,0	61188,0	61188,0
	Box/Posto Auto /Spazi esclusivi	K ₇ x P _c i	€	0,07	17622,5	6517,0	13898,5	10773,0	11238,5	10573,5	-	13965,0	11637,5	4987,5
	Cortile e Spazi comuni	K ₈ x P _c i	€	0,03	7552,5	2793,0	5956,5	4617,0	4816,5	4531,5	-	5985,0	4987,5	2137,5
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	K ₉ x P _c i	€	0,05	12587,5	4655,0	9927,5	7695,0	8027,5	7552,5	-	9975,0	8312,5	3562,5
	Ariosità e salubrità degli spazi	K ₁₀ x P _c i	€	0,04	10070,0	3724,0	7942,0	6156,0	6422,0	6042,0	-	7980,0	6650,0	2850,0
	Stato di manutenzione degli impianti	K ₁₁ x Sup.Oggetto N	€	500	50990,0	50990,0	50990,0	50990,0	50990,0	50990,0	-	50990,0	50990,0	50990,0
Note														u.m. K _i
	K ₀ x P _c	K0 = media % come peso sul totale											6% %	
	K _i x Sup.Oggetto L	K1 = costo medio lordo per la ristrutturazione/manutenzione delle parti comuni di un edificio											400 €/mq	
	K ₂ x P _c	K2 = media % come peso sul totale											2% %	
	K ₃ x P _{min}	K3 = 1											1 -	
	K ₄ x P _c	K4 = media % come peso sul totale											3% %	
	K ₅ x P _c	K5 = media % come peso sul totale											4% %	
	K ₆ x Sup.Oggetto N	K6 = costo medio netto per la ristrutturazione/manutenzione di un appartamento											600 €/mq	
	K ₇ x P _c	K7 = media % come peso sul totale											7% %	
	K ₈ x P _c	K8 = media % come peso sul totale											3% %	
	K ₉ x P _c	K9 = media % come peso sul totale											5% %	
	K ₁₀ x P _c	K10 = media % come peso sul totale											4% %	
	K ₁₁ x Sup.Oggetto N	K11 = costo medio netto per il rifacimento o la manutenzione degli impianti											500 €/mq	

Tabella dei Prezzi Marginali

CARATTERISTICHE				BENI 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 ΔK = S - Ci	n	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-1,0	-1,0	-1,0	Via San Tommaso 21	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-11970,0	-9975,0	-4275,0		
	Conservazione e Stato Manutentivo	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	-	0,0	1,0	1,0		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	0,0	40792,0	40792,0	40792,0	40792,0	81584,0	-	0,0	40792,0	40792,0		
Unità Immobiliare	Terrazze esclusive	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	1,0	1,0	1,0	PREZZO MEDIO UNITARIO LORDO ammesso, inteso in valore assoluto pre correzione da correggere	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	0,0	0,0	3971,0	3078,0	3211,0	3021,0	-	3990,0	3325,0	1425,0		
	Consistenze	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	mq	-44,0	27,0	-23,0	7,0	8,0	-17,0	-	-13,0	-44,0	42,0		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-50125,5	30722,1	-26212,8	7948,1	9086,8	-19380,7	-	-14825,9	-50125,5	47802,6		
	Livello del Piano	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	0,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	0,0	-	-2,0	-1,0	0,0		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	0,0	-5586,0	-11913,0	-9234,0	-9633,0	0,0	-	-11970,0	-4987,5	0,0		
	PANORAMICITA' Qualità dell'affaccio	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	-1,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-	-1,0	0,0	0,0		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-10070,0	0,0	-7942,0	-6156,0	-6422,0	-6042,0	-	-7980,0	0,0	0,0		
	Stato Edilizio Manutentivo	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	-1,0	1,0	0,0	0,0	-1,0	0,5	-	-1,0	0,5	0,5		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-61188,0	61188,0	0,0	0,0	-61188,0	30594,0	-	-61188,0	30594,0	30594,0		
	Stato di manutenzione degli Impianti	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	-1,0	1,0	0,0	0,5	-1,0	0,5	-	0,0	0,5	0,5		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-50990,0	50990,0	0,0	25495,0	-50990,0	25495,0	-	0,0	25495,0	25495,0		
	Box / Posto Auto	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0	-	0,0	1,0	0,0		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	0,0	6517,0	0,0	10773,0	0,0	0,0	-	0,0	11637,5	0,0		
	Cortile e Spazi comuni	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0		
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	0,0	-1,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	-	0,0	0,0	1,0		
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	0,0	-4655,0	0,0	0,0	-8027,5	-7552,5	-	0,0	0,0	3562,5		
Ariosità e salubrità degli spazi	differenza punteggi o quantità ΔK = S - Ci	n	-1,0	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	0,0	-	-1,0	1,0	0,0			
	correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-10070,0	-3724,0	-7942,0	0,0	-6422,0	0,0	-	-7980,0	6650,0	0,0			
SINTESI VALUTATIVA	Σ ΔPi	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-182.443,5	176.244,1	-9.246,8	72.696,1	-89.592,7	107.718,8	-	-111.923,9	53.405,5	145.396,1		
	Pc	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	251.750,0	93.100,0	198.550,0	153.900,0	160.550,0	151.050,0	-	199.500,0	166.250,0	71.250,0		
	P'c = Pc + Σ ΔPi	PREZZO CORRETTO FINALE	€	69.306,5	269.344,1	189.303,2	226.596,1	70.957,3	258.768,8	-	87.576,1	219.655,5	216.646,1		
	p'c = P'c / S. o.	prezzo unitario lordo corretto finale	€/mq	679,6	2.641,1	1.856,3	2.222,0	695,8	2.537,4	-	858,8	2.153,9	2.124,4		
	Δ %	scostamento percentuale	%	-157,8%	33,7%	5,6%	21,1%	-151,8%	30,9%	-	-104,0%	18,7%	17,5%		
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA' +/- 15%				TESTO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	Xx	
PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (scartando i NO)				€/mq	-	-	1.856,3	-	-	-	-	-	-		
[valore assoluto medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto]				€/mq lordo	1.856,3										
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo				€	189.303,2										
valore finale unitario netto e corretto				€/mq netto	2.490,8										

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 1'856,30 €/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:

€ 189'303,20 (dicasi euro centottantanovemilatrecentotre/venti).

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. 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 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 XXII):

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 FITTO	Appartamento in Giugliano in Campania (NA) Piano T + Box piano S1	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X.
DATI GENERALI		Agenzia / Contratti	Immobiliare .It	Grimaldi immobiliare	Galileo Immobiliare	Agenzia Immobiliare real estate srl	Studio Ciccarelli Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare real estate srl	Direzione Casa Servizi Immobiliari	Dream Immobiliare	Dream Immobiliare	Immobiliare .It	Immobile in Oggetto
	Ubicazione Immobile	Via	Testo	Via San Francesco a Patria	località Monaci	Via Spazzilli	Via Giuseppe Verdi	Via Oasi Sacro Cuore	Via Giuseppe Verdi	Via Antica Giardini	Via Colonne	Via Giuseppe Verdi	Via Giuseppe Verdi
	Consistenza	Superficie Netta calpestabile	mq	45	90	65	30	105	50	80	78	45	70,00
		Superficie Lorda omogenizzata commerciale	mq	50	110	70	38	120	65	85	85	50	120,00
	Valore Mensile	PREZZO DI FITTO	€/mese	550	750	530	550	700	700	600	500	700	600
	Zona OMI (II semestre 2024)	Fascia OMI (per attendibilità)	Sigla	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4	B4
		min Lordo al mq	€/mq mese	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
		Max Lordo al mq	€/mq mese	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata - Normale - Ricerata	Testo	N	N	N	N	R	N	R	N	N	N
	Stato di Conservazione	Scadente - Mediocre - Normale - Ottimo	Testo	O	O	N	O	O	O	N	N	O	N
	Vicinanza ad X	Vicina - Media - Lontana	Testo	V	V	V	V	V	M	M	M	M	M
Unità immobiliare	Balconi	Grandi o Piccoli o Assenti	Testo	P	G	P	P	G	G	G	G	G	G
	Livello del Piano S1-PT-P1-P2-P3-P4		N°	PT	P1	PT	P1	PT	PT	P1	P1	PT	PT
	Ascensore	SI / NO	Testo	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	M	B	M	M	B	B	B	B	B	B
	Posto Auto o Box/Garage	Assente o PostoAuto o BoxGarage	Testo	PA	BG	PA	PA	PA	PA	BG	PA	PA	PA
	Cortile	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Epoca costruttiva	Nel decennio	Testo	2020	2010	ANNI 2000	ANNI 2020	ANNI 2000	ANNI 2000	ANNI 2000	ANNI 2000	2010	ANNI 2000
	Vani		N°	3	6	4	2	6	3	4	5	3	6
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	M	O	B	B	B	B	B	B	O	M
	Terrazze / Accessori indiretti esclusivi	SI / NO	Testo	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	B	O	B	B	O	O	B	O	O	O
	In Condominio	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO
	Stato di manutenzione degli Impianti	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	O	O	B	O	O	O	B	B	O	N
	Stato Edilizio Manutentivo	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	O	O	B	O	O	O	B	B	O	N

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 San Francesco a Patria	località Monaci	Via Spazzilli	Via Giuseppe Verdi	Via Oasi Sacro Cuore	Via Giuseppe Verdi	Via Antica Giardini	Via Colonne	Via Giuseppe Verdi	Via Giuseppe Verdi	Via San Tommaso n.2
	Consistenza	Superficie Lorda omogenizzata commerciale	mq	50	110	70	38	120	65	85	85	50	120	102
	Valore	PREZZO DI FITTO	€/mese	550	750	530	550	700	700	600	500	700	600	Y [€]
		Fitto Lordo unitario mensile	€/mq mese	11,00	6,82	7,57	14,47	5,83	10,77	7,06	5,88	14,00	5,00	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	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
		Max Lordo	€/mq	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7
		Valore medio OMI Lordo	€/mq	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7	4,7
	K i	Vom i med X / Vom i med Comparati	€/mq	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1
	TEST DI ATTENDIBILITA'	Prezzo unitario corretto	P' ci = K i x p ci	€/mq	11	7	8	14	6	11	7	6	14	5
TEST		Vx OMI min	€/mq	3,700										media
		Vx OMI Max	€/mq	5,700										
		Scostamento Inf. Vom i medio X - Vom i min	€/mq	1,000										
		Scostamento Sup. Vom i Max - Vom i medio X	€/mq	1,000										
A		Vom i min - Scost. Inf.	€/mq	2,700										
B		Vom i Max + Scost. Sup.	€/mq	6,700										
Dato ammissibile [Si / No]		Range [A ; B]	Testo	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	SI	SI
VALORE AMMISSIBILE		Prezzo Corretto	€/mese	-	-	-	-	700	-	-	500	-	600	600
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE		Prezzo Lordo unitario Corretto Ammissibile	€/mq mese	-	-	-	-	5,83	-	-	5,88	-	5,00	5,57

Tabella Attendibilità e Locazione media

Stima Locazione/Occupazione media pari a 568 €/mese

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 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:

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

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

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

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

$$\text{GRMmin} = \frac{1}{r_{\max}}$$

$$\text{GRMmax} = \frac{1}{r_{\min}}$$

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

$$\frac{\text{GRM max} + \text{GRM min}}{2}$$

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.

$$\text{Max}\Sigma A_i = \text{GRMmax} - \text{GRMmedio} = + \frac{\text{GRM max} - \text{GRM min}}{2}$$

$$\text{Max}\Sigma D_i = \text{GRMmin} - \text{GRMmedio} = - \frac{\text{GRM max} - \text{GRM min}}{2}$$

STIMA CON IL METODO INDIRETTO			
CARATTERISTICA	valore	u.m.	input mq equivalenti
Superficie netta coperta calpestabile	76,00	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.
Superficie Lorda omogeneizzata	86,20	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
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% lorda coperta con h>1,50m
Superfici nette pertinenze coperte esclusive (Box) indirette non comunic.	17,00	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive (Box) indirette non comunic.	20,00	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m
Superfici SCOPERTE pertinenze primarie esclusive comunicanti	37,92	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	23,28	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%
Superfici di Balconi, Terrazzi e tettoie non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecced., il 5%
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%
Superficie netta equivalente	91,03	mq	omogenea equivalente
Superficie lorda equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n.138/98 smi	101,98	mq	Superficie commerciale
Fitto mese/mq lordo OMI Max	5,70	€/mq mese	input
Fitto mese/mq lordo OMI min	3,70	€/mq mese	
Fitto mese/mq lordo OMI medio	4,70	€/mq mese	
Fitto mensile €/mq lordo ricavato da un'indagine media diretta	5,57	€/mq mese	
Valore /mq lordo OMI Max	1.700,00	€/mq	CARATTERISTICHE OMI PER UNITA' ABITATIVE SIMILI A QUELLA IN OGGETTO
Valore /mq lordo OMI min	1.100,00	€/mq	
Valore /mq lordo OMI medio	1.400,00	€/mq	
Reddito annuo da fitto OMI Max	6.975,16	€/anno	
Reddito annuo da fitto OMI Min	4.527,73	€/anno	
Reddito annuo da fitto OMI medio	5.751,45	€/anno	
Reddito annuo da fitto ricercato da indagine diretta	6.816,08	€/anno	
Reddito annuo lordo da fitto MEDIO (tra OMI e indagine Diretta)	6.283,76	€/anno	
Valore lordo OMI Max	173.359,20	€	
Valore lordo OMI min	112.173,60	€	
Valore lordo OMI medio	142.766,40	€	
r max (saggio Massimo)	0,0489	-	
r min (saggio minimo)	0,0317	-	
GRM Max	31,53	-	
GRM min	20,47	-	
GRM MEDIO	26,00	-	
Max Aggiunte i	5,50	-	
Max Detrazioni i	-5,50	-	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.

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

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

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

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

Tabella delle influenze massime +/-

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

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

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

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

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

GRM corretto = 29,80 + 4,0 - 0,2

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

GRM MEDIO corretto =	29,80	-
r c. (saggio corretto) =	0,033557403	3,36%
Reddito annuo netto da fitto (decurtato del 15% per spese/tasse nette)	5.341,20 €	
VALORE NETTO COMPLESSIVO IMMOBILE	159.165,98 €	<i>comprendente delle pertinenze esclusive</i>

Stima indiretta dell'immobile pignorato

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

V (Valore immobile) = R (Reddito netto annuo medio) / r (saggio di capitalizzazione)ⁿ

$V = (5'341,20 \text{ €/anno}) / (0,033557403)^1 = \text{€ } 159'165,98$

(dicasi euro centocinquantanovemilacentosessantacinque/novantotto).

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 terra/rialzato di Via San Tommaso n.21 all'interno del "Parco San Paolo" di Gigliano in Campania (NA) considerato Lotto Unico**, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta.

$V.M. = [(189'303,20 + 159'165,98) / 2] = [348'469,18 / 2] =$

$V.M. = 174'234,59 \text{ €}$ (dicasi euro centosettantaquattromiladuecentotrentaquattro/cinquantanove).

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:

- 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**).
- Sull'immobile pignorato, sono presenti debiti nei confronti del Condominio di appartenenza per un ammontare complessivo di € 2'928,99. Di cui **€ 1'012,00 per le annualità approvate di gestione ordinaria 2024/2025.**

Il totale, ad oggi, di € 1'212,00 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=

174'234,59 € – 1'212,00 €

= 173'022,59 € (dicasi euro centosettantatremilaeventidue/cinquantanove).

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 il caso specifico, una riduzione media del 10% del valore attuale di mercato corretto, ricavato e dettagliatamente descritto in precedenza.

Tale riduzione è stata applicata per tener conto di vari aspetti, tra cui: differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, che l'appartamento attualmente risulta occupato anche se a titolo gratuito e senza contratto, obsolescenze funzionali ed esterne che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione ed infine per tener conto che la vendita potrà aver luogo mediante rilanci in sede di gara, tutto ciò al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata:

: € 173'022,59 – (10% di € 173'022,59) = € 155'720,33

PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 155'720,00

(dicasi euro centocinquantacinquemilasettecentoventi/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 per civile abitazione tipo A/2, sito in Giugliano in Campania 80014 (NA) alla Via San Tommaso n.21.
- intera proprietà per quota pari a 1/1, del Box pertinenziale tipo C/6, sito in Giugliano in Campania 80014 (NA) alla Via San Tommaso n.21.

Il pignoramento ha dunque ad oggetto gli immobili appena elencati, 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 Giugliano (NA), residenza del Debitore Esecutato, dopo l'invio della richiesta allo Stato Civile e Anagrafe del Comune a mezzo PEC e protocollata dallo stesso al prot. N.0120891/2025 del 22/09/2025, ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica e dalle annotazioni a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio, che:

- **L'Esecutato**, risulta residente in Giugliano in Campania (NA) alla Via San Tommaso n.21 (ALLEGATO XXIII).
- **L'Esecutato**, risulta a tutt'oggi coniugato in data 16/01/2010 come da Atto di Matrimonio, parte II, serie A, n.03.
- **L'Esecutato**, come risulta dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio con Annotazioni, il 18/01/2010, insieme al coniuge Fulgido Angela nata a Mugnano di Napoli il 27/03/1990, ha scelto il regime della separazione dei beni (ALLEGATO XXIV).

Quindi, il Debitore avendo contratto matrimonio il 16/01/2010 ed avendo scelto in data 18/01/2010 il regime della separazione legale dei beni, nel Comune di Giugliano in Campania (NA), le iscrizioni ipotecarie successive (15/09/2011 – 06/12/2024) sono registrate esclusivamente a suo nome su un bene immobile personale, acquistato per l'intero, in 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 TERRA – VIA SAN TOMMASO N.21 – GIUGLIANO - NA):

Piena ed esclusiva proprietà (per quota di 1000/1000 del debitore esecutato Tagliatela Scafati Salvatore) di un appartamento al piano terra con box pertinenziale ubicato in Giugliano in Campania (NA) al Via San Tommaso n.21, all'interno del Parco San Paolo; esso ha una superficie utile interna di 75,50 mq e una superficie lorda di circa 86,20 mq con un'altezza netta interna media di circa 2,90 metri ed è composto da un ampio soggiorno/cucina, un disimpegno centrale, un primo bagno ad Ovest dotato di tutti i servizi igienici in ottime condizioni, due camere da letto (una matrimoniale esposta a Ovest ed una cameretta ad Est), un secondo bagno a Sud, doppio balcone (uno grande ad Ovest ed uno piccolo a Sud/Est); confina a Nord con la scala A condominiale, ad Ovest con il cortile comune, ad Est con Sub 1 (area cortilizia interna) e con l'interno n.2, mentre a Sud con il Sub 18; esso è registrato al C.F. del Comune di Giugliano in Campania (NA); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 4,5 vani per l'appartamento e 17 mq per il box pertinenziale; vi è Permesso di Costruire n.38/07 rilasciato dal Comune di Giugliano il 05/06/2007,

DIA prot.16626 del 07/04/2010 per Variante al PdC n.38/07 procedibile in data 16/07/2010, Certificazione Impianti del 21/10/2010, Certificato di Agibilità prot.59438 del 22/10/2010; l'immobile è commerciabile ai sensi della Legge 47/85 essendo lo stato dei luoghi perfettamente conforme ai permessi sopra riportati e sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art.29 co.1 bis L.52/1985, D.L. 78/2010 conv. in L. 122/2010 e ss.mm.; ricade nella Zona B2 "Residenziale di Completamento di 1° grado del PRG vigente", secondo il PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE del 28/10/1975 n.6795 e le Norme di Attuazione ai sensi della Delibera del Commissario ad ACTA n.120 del 06/07/1984.

PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 155'720,00

(dicasi euro centocinquantacinquemilasettecentoventi/00).

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

LOTTO 1:	UNICO
Diritto posto in vendita:	Piena Proprietà
Dati identificativi Catastali C.F. GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA):	Foglio: 44 - Particella: 1998 ...
Valore di Mercato stimato del Lotto Unico:	+ € 174'234,59 €
Adegamenti e Correttivi:	– € 1'212,00 oltre IVA e cassa come per Legge
Valore attuale di Mercato del Lotto corretto:	€ 173'022,59
<u>PREZZO A BASE D'ASTA in cifra tonda (-10% v.m.c.):</u>	<u>€ 155'720,00</u>

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

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 Giugliano - Ufficio Tecnico
- IX) 9 Consenso Accesso agli atti Comune di Giugliano
- X) 10 Certificato di Agibilità
- XI) 11 Visure, VAX e Planimetrie Catastali
- XII) 12 Permesso di Costruire n.38/07
- XIII) 13 DIA prot.16626 del 07/04/2010 per lavori in Variante procedibile al 16/07/2010
- XIV) 14 NTA del PRG vigente Comune di GIUGLIANO
- XV) 15 Certificazione Impianti
- XVI) 16 Comunicazione indennità di occupazione
- XVII) 17 Regolamento Condominiale con Tabelle Millesimali
- XVIII) 18 Relazione Notarile ventennale
- XIX) 19 Richiesta all'Amministratore di Condominio
- XX) 20 Debiti condominiali 2024/2025
- XXI) 21 Indagine di mercato compravendite
- XXII) 22 Indagine di mercato locazioni
- XXIII) 23 Certificato di Residenza debitore esecutato
- XXIV) 24 Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni del debitore esecutato
- XXV) PERIZIA CTU VERSIONE PRIVACY
- XXVI) SPESE
- XXVII) ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA ALLE PARTI
- XXVIII) ELENCO ALLEGATI

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.