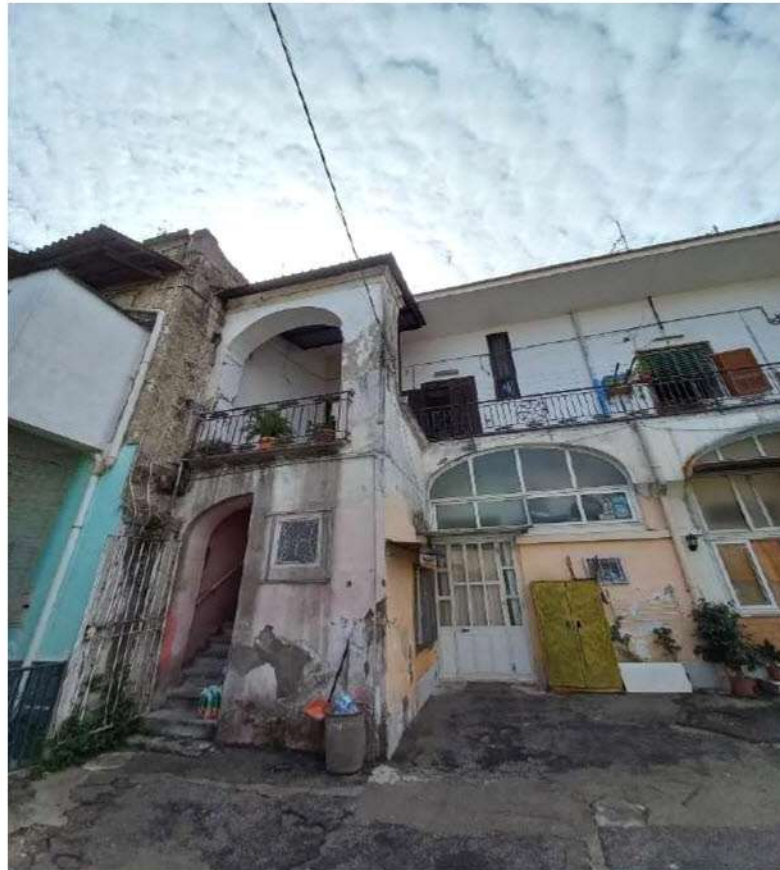


**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**

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

G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G.E. 50/2022**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*(Rev.00 del 15.01.2024)*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

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

**CREDITORE PROCEDENTE**



**DEBITORE ESECUTATO**



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

**INDICE**

INDICE..... 2

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

2. **ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**..... 5

2.1 *Primo Accesso*..... 5

3. **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** .. 6

4. **QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**..... 6

4.1 *Immobili oggetto di pignoramento*..... 7

4.2 *Individuazione geografica degl'immobili in oggetto*..... 8

4.3 *Formazione lotto di vendita*..... 9

5. **QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**..... 9

5.1 *Caratteristiche dell'edificio sede dell'immobile pignorato*..... 10

5.2 *Caratteristiche dell'immobile pignorato – Lotto Unico*..... 10

5.3 *Caratteristiche edilizie dell'immobile pignorato*..... 12

5.4 *Caratteristiche impiantistiche dell'immobile pignorato*..... 12

5.5 *Verifica esistenza Certificato di Agibilità e Attestato di Prestazione Energetica*..... 13

5.6 *Calcolo Superficie Commerciale dell'immobile pignorato*..... 14

6. **QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**..... 14

7. **QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**..... 16

8. **QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**..... 17

9. **QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**... 18

9.1 *Valutazione della documentazione presente agli atti*..... 18

9.2 *Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia*..... 20

9.3 *Certificato di agibilità o abitabilità*..... 21

10. **QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**..... 21

11. **QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**..... 21

11.1 *SEZIONE A – Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente*..... 21

11.2 *SEZIONE B – Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*..... 22

12. **QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**..... 22

13. **QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**..... 23

14. **QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**..... 23

15. **QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni**..... 23

15.1 *Individuazione ambito OMI*..... 24

15.2 *Indagine sulle offerte di vendita immobiliare nel Comune di Afragola (NA)*..... 25

15.3 *Dati del Mercato Immobiliare di Afragola (NA), utili per il confronto con l'immobile oggetto di pignoramento*..... 25



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

15.4	Stima dell'immobile in oggetto .....	26
15.4.1	STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	29
15.4.2	STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO .....	32
15.5	VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO .....	36
15.6	DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO .....	37
16.	QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota... ..	38
17.	QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ....	38
18.	ELENCO ALLEGATI .....	39





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

Il sottoscritto ing. Edmondo Albano, nato a Napoli il 18/03/1976, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord (Aversa) con il n. 813, è stato nominato Esperto Stimatore per la redazione di una perizia di stima immobiliare ed al compimento di ulteriori indagini di cui all'ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, nella procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale n. 50/2022, con:

### Creditore Procedente

Omissis

con Procura da parte di Omissis

e

### Debitori Esecutati

Omissis

Omissis

Il provvedimento di nomina è stato emanato il 06/07/2023, notificato contestualmente al sottoscritto tramite PEC dalla Cancelleria della III Sezione Civile. Nella medesima udienza il Giudice dell'esecuzione, onerava quest'ultimo di verificare e relazionare immediatamente l'esito delle attività relative al CONTROLLO PRELIMINARE, verificando la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., tra cui:

- Verificare lo stato della procedura immobiliare introdotta in forza del pignoramento trascritto in data 02/03/2022 con RG. 9327 e RP. 7119.
- Acquisire estratto di matrimonio dei debitori eseguiti, con annotazioni, rilasciato dal Comune del luogo ove è stato celebrato il matrimonio.
- Verificare, al momento del primo accesso, se l'immobile era libero o occupato.

Il Giudice concedeva all'Esperto Stimatore "termine" per l'invio della relazione di stima, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 06/02/2024 e assegnava un fondo spese di € 800,00 a titolo di anticipo, per il quale lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare pec con relativa richiesta di versamento acconto (Allegato II), che poneva a carico del creditore procedente. Successivamente in data 30/07/2023 il sottoscritto Esperto Stimatore prestava il giuramento di rito mediante sottoscrizione e successivo deposito, per via telematica, dell'atto di accettazione dell'incarico e della dichiarazione di non incompatibilità in relazione all'incarico affidato (Allegato I). In data 08/09/2023, tramite raccomandate A/R, il custode giudiziario nominato Avv. Francesco Cipriani Marinelli comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per la successiva data del 25/09/2023 alle ore 10:00, giorno di primo accesso, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare siti alla Via Francesco Caracciolo civ. 3, Piano 1° ad Afragola (NA). Infine con istanze depositate in via telematica in



data 25/11/2023, il sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività preliminari richieste (Allegato III).

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

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

### **2.1 PRIMO ACCESSO.**

Il primo accesso è stato effettuato, così come comunicato dal Custode Giudiziario Avv. Francesco Marinelli Cipriani, alle ore 10:00 del 25/09/2023 presso i luoghi oggetto di pignoramento sito Via Francesco Caracciolo n. 3, Piano 1° ad Afragola (NA). Oltre al sottoscritto Esperto CTU era presente anche il Custode Giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli. Era presente, in rappresentanza di uno dei debitori esecutati, il padre di Omissis il Sig. Omissis , delegato dallo stesso. Non era presente alcun rappresentante del Creditore Procedente. Grazie alla disponibilità del Sig. Omissis è stato possibile accedere ad ispezionare e rilevare (fotograficamente e metricamente) l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per la disponibilità fornita dal Sig. Omissis e sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento sito al piano primo intestato ai Sig.ri Omissis e Omissis Inoltre il Sig. Omissis comunicava ai presenti la variazione del civico dell'immobile da n.3 a n.1 e rappresentava che l'immobile in questione veniva usato solo saltuariamente dal figlio Omissis e che non era a conoscenza se le utenze domestiche fossero correttamente contrattualizzate. Infine comunicava ai presenti l'inesistenza di un costituito Condominio ne di un regolamento condominiale. Alle ore 11:30 si sono concluse le operazioni peritali relative al secondo accesso del 25/09/2023.





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

Dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il CREDITORE PROCEDENTE, Omissis

con Procura da parte di Omissis

abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Vincenzo Calderini, Notaio iscritto nel Distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere con sede in Maddaloni (CE) alla Via Francesco d'Assisi n.6. Per il resto delle informazioni si rimanda all' Allegato III "Modulo controllo documentazione preliminare" e relative note tecniche di accompagnamento. Si rileva, altresì, che non sono stati depositati dal creditore procedente né l'estratto catastale attuale, né tantomeno quello storico mentre la certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti, del compendio immobiliare pignorato, ex art. 567 c.p.c., risulta essere completa dell'indicazione dei dati catastali, sia attuali che storici.

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

L'atto di pignoramento (Allegato VI) è stato notificato tramite il Verbale di pignoramento notificato il 28/12/2021 ai DEBITORI ESECUTATI Sig.ri Omissis e Omissis e presentato successivamente all'UNEP il 16/02/2022 e successivamente trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 02/03/2022 con RG. 9327 e RP. 7119 presso l'Ufficio Provinciale di competenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare (Allegato VIII), su richiesta della Omissis per Omissis . Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in riferimento ai beni immobili indicati nel prosieguo (cfr. paragrafo 4.1.) del presente elaborato peritale, i seguenti diritti reali:

- a) *in danno dei Sig.ri Omissis e Omissis per pari quota di ½ (500/1000), dell'immobile sito VIA FRANCESCO CARACCILO n. 3, Piano 1°, 80021 Afragola (NA), di categoria catastale A/5.*

Dall'esame della certificazione notarile ventennale del Notaio Vincenzo Calderini (Allegato V) e dall'atto di Compravendita, che il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere formalmente (Allegato IX) al Notaio MARIA MERCEDES DI ADDEA di Napoli è emerso che l'Atto di riferimento è relativo alla Compravendita del 10/09/2009 rep. 35258 racc. 5865 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 14/09/2009 RG 56744 - RP 42256 e registrato a Napoli 3 il 10/09/2009 al n.20215 /1T tra Omissis

ed i Sig.ri Omissis

e Omissis

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



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

#### 4.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In base alle informazioni assunte presso l'Agazia del Territorio della Provincia di Napoli, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di Afragola (NA) in Via Francesco Caracciolo civ.1 (ex. Civico numero 3, così come dichiarato in sede di primo accesso dal Delegato Sig. Omissis padre dell'esecutato Omissis ) posto al piano primo, è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

i) Abitazione ultrapopolare, posta al Piano Primo, Foglio 20 - Part. 587 - Sub 8.

Il sottoscritto Esperto ha riscontrato:

✓ la piena ed esclusiva proprietà dei beni dei Sig.ri Omissis

e Omissis

entrambi per pari quota di ½;

✓ la corrispondenza tra i dati catastali presenti nel "Catasto Fabbricati" del Comune di Afragola (NA) e l'atto di Compravendita;

✓ la corrispondenza tra i dati riportati "nell'atto di pignoramento trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 02/03/2022 con RG. 9327 e RP. 7119" ed in quelli rinvenuti "nell'atto di compravendita del 13/06/2014".

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

Sono state, inoltre, rilevate delle piccole difformità catastali grafiche nell'unità Sub.8. Esse possono essere così sintetizzate:

- assenza di un tramezzo divisorio non portante tra soggiorno e cucina, demolito senza un opportuno titolo edilizio;
- apertura di n. 2 vani finestra nella muratura portante perimetrale sul lato Nord/Ovest, senza un opportuno titolo edilizio e senza autorizzazione del Genio Civile;
- realizzazione di un soppalco in legno di circa 37 mq netti.

Tutto ciò specificato, rispetto alla Planimetria catastale attualmente presente al Catasto Fabbricati (Allegato XI) e rispetto alla Visura dello stesso (Allegato XII), in assenza di un Titolo Edilizio di realizzazione del Fabbricato in questione, ante 1967.

TABELLA N.1 VERIFICA CORRISPONDENZA FRA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI									
DATI PIGNORAMENTO del 02/03/2022			DATI CATASTALI aggiornati al 09/11/2015 (SUB 8)			DATI ATTO NOTARILE del 13/06/2014			CORRISPONDENZA VERIFICATA
C.F. - COMUNE DI AFRAGOLA (NA)			C.F. - COMUNE DI AFRAGOLA (NA)			C.F. - COMUNE DI AFRAGOLA (NA)			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	
20	587	8	20	587	8	20	587	8	





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

#### 4.2 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGL'IMMOBILI IN OGGETTO.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato al piano primo di una corte popolare alla Via Francesco Caracciolo n.1 (ex civ.3) in Afragola cap.80021 (NA). Per garantire l'esatta individuazione del fabbricato in esame, di seguito è stata allegata una sovrapposizione delle foto satellitari dell'area d'interesse e della relativa mappa catastale (Allegato XV).







#### 4.3 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA.

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

- 1) *piena proprietà (quota pari a ½ ciascuno tra i Sig.ri Omissis e Omissis ) dell'unità immobiliare situata al piano primo, del fabbricato sito nel comune di Afragola 80021 (NA) all'interno del corte popolare di Via Caracciolo n.3, individuato al Catasto Fabbricati, del suddetto comune al Foglio 20 - Part. 587 - Sub 8, confinante a Nord/Ovest con la corte comune di Particella 443 con ingresso da Via Caracciolo, mentre per tutti gli altri lati con proprietà altrui e nello specifico ad Est con Particella 543, a Sud con Particella 615 e ad Ovest con Particella 680.*

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

A valle delle operazioni peritali legate al primo ed unico accesso, l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente e fotograficamente l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (rispettivamente Allegati XVI – XVII – XVIII). L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Afragola 80021 (NA) all'interno del corte popolare di Via Francesco Caracciolo civ.1 (ex. Civ.3). Il fabbricato sorge in un'area centrale della città ad uso esclusivamente residenziale di epoca storica ed ultra popolare. Negozi, bar e market di vario genere, scuole, istituti di credito ed assicurativi, farmacie e vari magazzini e





laboratori di artigiani si possono trovare nel giro di qualche chilometro. L'area geografica in oggetto risulta discretamente collegata alle principali arterie stradali provinciali e statali.

### 5.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

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

### 5.2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO – LOTTO UNICO.

Il lotto unico del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato: da un'abitazione ultrapopolare ubicata al piano primo con accesso diretto dalla corte comune di Via Caracciolo n.1 (ex. Civ.3) ad Afragola (NA). L'unità immobiliare abitativa è confinante a Nord con la corte comune e su tutti gli altri lati da proprietà altrui.

*Dalle operazioni peritali, l'alloggio al piano primo è risultato avere una superficie utile interna netta, coperta, di circa 80,00 mq di cui però solo **43 mq** circa sono stati realizzati all'origine, ante 1967', mentre 37 mq circa sono soppalcati ma urbanisticamente non assentiti. Ai 43 mq di superficie netta corrispondono circa **51 mq** di superficie lorda, comprensiva delle murature. Nello specifico, l'appartamento è anche dotato di un balcone comune, dalla quale poter accedere all'unità abitativa, con affaccio sulla corte condominiale.*

Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza lorda pari a circa **4,20 m**, di cui 2,40 m netti al primo livello e 1,75 m netti sul soppalco superiore accessibile da una scala in legno e metallo posta nel soggiorno. Esso è risultato composto da un unico ambiente soggiorno/cucina ed un soppalco superiore adibito a zona notte (in uno stato di abbandono e degrado con pessime condizioni igienico/sanitarie), più un piccolo bagno di servizio.

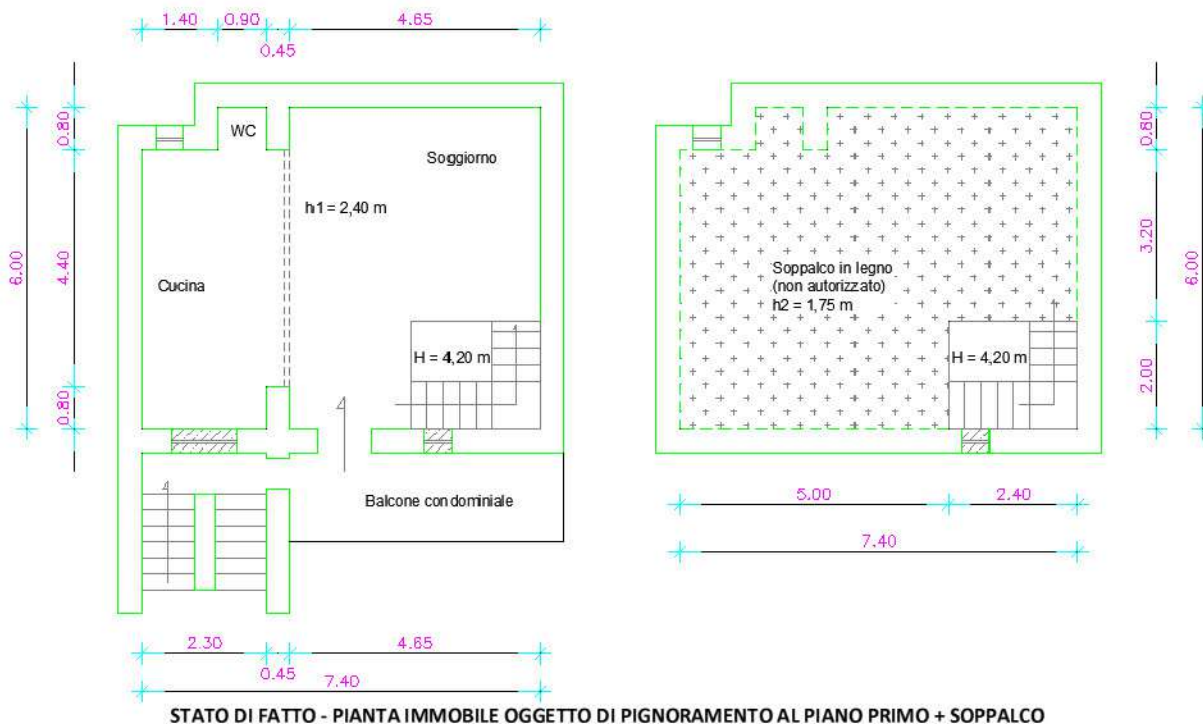
Gli impianti tecnologici sono apparsi scadenti e sull'unità residenziale non è stato accertato il regolare allaccio delle utenze domestiche, per la totale assenza di documentazione al riguardo. Infine risultano esserci due (n.2) ulteriori finestre con affaccio a Nord sulla corte comune interna, la cui presenza non è riportata sulla attuale planimetria catastale. Il tutto è





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

tenuto in uno stato di abbandono e incuria manutentiva ed in un pessimo stato di conservazione. Alla presente perizia sono stati allagati gli elaborati grafici e fotografici (Allegato XVI - XVII - XVIII - XX) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.



Pertanto per ripristinare le condizioni conservative normali dello stato dei luoghi accertato nel corso dell'accesso, si rende necessario realizzare dei lavori di manutenzione ordinaria straordinaria con opere edili consistenti nelle seguenti singole fasi/lavorazioni macro:

- Demolizione rimozione struttura del solaio intermedio (soppalco) con relative tramezzature ed impianti;
- Movimentazione materiale demolito/rimosso;
- Tiro in alto e calo in basso del materiale di risulta dalle demolizioni/rimozioni;
- Carico sull'autocarro e trasporto a rifiuto del materiale;
- Conferimento a sito di destino del materiale di risulta;
- Esecuzione dell'intonaco;
- Tinteggiatura.

Tali lavorazioni necessarie per eliminare le difformità riscontrate nel corso degli accessi non sono state stimate dallo scrivente perché non pregiudicano la commerciabilità del bene.

Si è giunti ad una stima del più probabile costo dei lavori di riparazione (inclusi gli oneri di smaltimento e conferimento a sito di destino dei materiali di risulta derivanti dalle lavorazioni) stimati in € 4.150,00 (Allegato XIV) complessivi escluso Iva per legge.



### 5.3 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento, che la soffitta al primo livello corrisponde all'intradosso del soppalco in legno ben rifinito mentre il solaio superiore al soppalco è rifinito con intonaco civile per interni attintati con pittura di colore chiaro, ad eccezione della parete attrezzata ad angolo cottura che presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. I rivestimenti sono di media qualità e si presentano in condizioni mediocri di manutenzione/conservazione. Il bagno di servizio è dotato di lavandino, doccia, bidet e vaso wc ma si presenta in pessime condizioni di manutenzione. La pavimentazione, posata a listelli e composta da parquet, di color marroncino, in linea generale si presenta in buone condizioni così come la scala ed il soppalco. Tutti gli infissi interni, dotati di vetro camera, sono in legno. Non sono presenti infissi metallici esterni fatta eccezione della porta d'ingresso blindata. Gli infissi risultano, in linea generale, in cattive condizioni di manutenzione. Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (Allegato XX).

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

### 5.4 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

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

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

Alla data del primo ed unico accesso, non è stato possibile accertare o constatare la presenza dei misuratori di energia Elettrica, Gas e Acqua.

Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (impianto elettrico, idrico-sanitario, di condizionamento e di distribuzione del gas), all'atto della





*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*

compravendita, datato 2014, non risultano presenti certificazioni riguardanti le “dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all’epoca del rilascio” (Allegato X).

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

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 300,00 complessivi escluso Iva e oneri per legge l’importo necessario per l’acquisizione delle “dichiarazioni di rispondenza” degli impianti succitati.

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare, per l’immobile oggetto di pignoramento, l’esistenza di “certificazione di agibilità o abitabilità”, ha richiesto al settore Edilizia Privata SUED del Comune di Afragola la presenza di documentazione al riguardo, ricevendo la nota di riscontro dal Settore Urbanistica del che si allega alla presente relazione di stima (Allegato XIII).

Infine, dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed a seguito dei sopralluoghi, il sottoscritto Esperto ha constatato che l’immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato di “Attestato di Prestazione Energetica (APE)” così come previsto dalla Legge n.90 del 03/08/2013 in modifica del D.lgs. n.192 del 19/08/2005 e ss.mm. e ii.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 200,00 complessivi escluso Iva e oneri per legge l’importo necessario per la redazione di un’A.P.E. per un immobile di medie dimensioni come quello in esame.

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

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



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

TABELLA N.2 PROSPETTO SINTETICO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI MANCANTI	
VOG DI SPESA	IMPORTO
ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA IMPIANTI <i>"ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"</i>	€ 500,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) <i>"ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"</i>	€ 200,00
LAVORI PER ELIMINARE OPERE NON AUTORIZZATE <i>(timonazione di soppalco intermedio non autorizzato)</i>	€ 4.150,00
REGOLARIZZAZIONE AUTORIZZATIVA DIFFORMITA' RILEVATE <small>(sanzione amministrativa, S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola (NA) e depositare un DOCCA per errata rappresentazione grafica all'Agencia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subalterni, deposito obbligatorio al Genio Civile per interventi su muri perimetrali)</small>	€ 2.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.350,00</b>

### 5.6 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

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

Per l'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" lorda corrispondente alla somma delle superfici ASSENTITE dei vani principali (100%) e degli accessori diretti (al 50%), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessi mq lordi equivalenti 51 (cfr. calcolo analitico esplicitato nel paragrafo 15.3.2).

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore, avendo esaminato le risultanze catastali e compiuta ogni altra necessaria indagine presso l'ufficio dell'Agencia del Territorio di Napoli, relativamente all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, OSSERVA in ordine cronologico che:

#### PER IL SUB 8

- *L'immobile in esame risulta costituito in catasto da una situazione antecedente al 1963 e di proprietà della Sig.ra Omissis*
- *Esso è stato poi identificato in catasto da una situazione degli intestati relativa ad un atto del 14/01/1963 (antecedente all'impianto meccanografico del 1987) attraverso una prima*





*DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/01/1963 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 183 n. 372 registrato in data 19/12/1980 - Voltura n. 533/1980.*

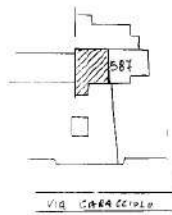
- *Successivamente c'è stata una seconda DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/1979 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 2575 n. 6140 registrato in data 15/12/1980 - Voltura n. 534/1980 in atti dal 07/08/1987 con Notifica Partita n.1688, in cui vengono attribuiti per la prima volta i seguenti dati catastali: Foglio 19, Particella 587, Sub 1; A/5 – Classe 4 di 2 vani ed una rendita catastale di £ 300.*
- *Successivamente è stato effettuato un FRAZIONAMENTO del 24/10/1980 in atti dal 07/08/1987 (n. 3326/1980, antecedente all'impianto meccanografico), identificato col Tipo P, Anno 1980 e Protocollo 3326, risultandone un A/5 in Classe 4 di 2,5 vani ed una rendita catastale di £ 375,00 rivalutata nel 1992 in £ 152'500,00 con la variazione del quadro tariffario. Inoltre, con Notifica protocollo n. 38484 del 15/04/1999 - CLASSAMENTO del 24/10/1980 in atti dal 08/04/1999 P.F.98 (n. 3326.1/1980) è stato attribuito all'immobile una consistenza di 2,5 vani.*
- *Successivamente con Atto del 03/10/1996 del Pubblico ufficiale DEL BALZO Sede AFRAGOLA (NA) Repertorio n. 97064 - COMPRAVENDITA Voltura n. 37275.1/1996 - Pratica n. 91969 in atti dal 28/09/2000*
- *Successivamente con VARIAZIONE del 24/10/1980 Pratica n. NA0319799 in atti dal 06/05/2005 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO del 21/12/2004 (n. 3326.1/1980) in Foglio 20 – Particella 587 – Sub 8.*
- *Successivamente è stata effettuata una VOLTURA D'UFFICIO del 21/12/2004 Pratica n. NA0676975 in atti dal 02/11/2005 TRASCR.1216/05 (n. 44510.1/2005).*
- *Successivamente con Atto del 10/09/2009 del Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MERCEDES Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 35258 - COMPRAVENDITA con Nota presentata con Modello Unico n. 42250.1/2009 e Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 14/09/2009.*
- *Infine Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

Per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, il sottoscritto Esperto Stimatore OSSERVA che per il **Sub 8** in esame sussistono le seguenti anomalie:

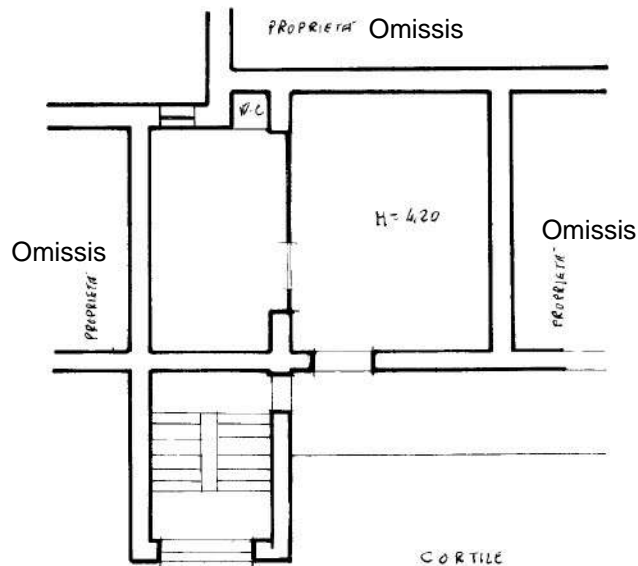
1. *Assenza di titolo Edilizio per essere passati da 2 a 2,5 vani, attraverso la sola Notifica al Catasto protocollo n. 38484 del 15/04/1999.*
2. *Abbattimento della tramezzatura di separazione tra la zona soggiorno e la cucina;*
3. *Apertura di due vani finestra sul lato Nord senza l'opportuno titolo edilizio;*
4. *Realizzazione di un soppalco.*



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



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA – F.20 - Part.587 - SUB 8

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

**LOTTO UNICO: FOGLIO 20 – PART. 587 – SUB. 8 ad Afragola (NA) relativo a:**

Piena proprietà dei Sig.ri Omissis

e Omissis

ciascuno

per una quota pari a  $\frac{1}{2}$  ed entrambi risultavano in Stato Civile Libero all'atto della Compravendita, di un appartamento popolare al piano primo ad uso abitativo ubicato in Via Francesco Caracciolo civ.1 (ex. Civ.3) nel Comune di Afragola (NA).

L'appartamento è composto da un unico grande ambiente soggiorno/cucina, un bagnetto di servizio ed un soppalco (quest'ultimo non assentito agli atti urbanistici comunali), oltre ad un balcone comune per consentire l'accesso all'unità sul lato Nord/Ovest.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (in cifra tonda) = 29.500,00 €**

**(dicensi euro ventinovemilacinquecento/00)**

*(cfr. le valutazioni descritte nei capitoli successivi)*





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

L'atto di pignoramento (Allegato VI), dettagliatamente descritto nel precedente capitolo 4, è stato notificato ai DEBITORI ESECUTATI dall'Ufficiale Giudiziario in data 28/12/2021 e presentato successivamente all'UNEP il 16/02/2022. Per la precisione l'Avvenuta Consegna ad Omissis è datata 04/01/2022 mentre l'Avvenuta Consegna ad Omissis è datata 10/01/2022. Esso è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/03/2022 con RG. 9327 e RP. 7119 (Allegato VIII).

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

Dall'esame dei titoli di provenienza, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto con:

- i) *L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta di proprietà di Omissis per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  e di Omissis per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$ . Ad essi è pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Di Addea Maria Mercedes del 10/09/2009 Rep.35258/5864 e trascritto a Napoli 2 il 14/09/2009 al RG 56744 e RP 42250 da Omissis*
- ii) *A Omissis per i diritti di 1/1 l'immobile è pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Sabatelli Sandra del 21/12/2004 repertorio n.15831/6132 e trascritto a Napoli 2 il 14/01/2005 al RG 1650 e RP 1216 da Omissis per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.*
- iii) *A Omissis l'immobile è pervenuto in virtù di possesso pubblico, pacifico continuativo, ininterrotto ultraventennale, senza pretese di diritti da parte di terze persone, animo domini, generante da usucapione non giudizialmente dichiarata per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Afragola (NA) di cui alla procedura.*

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

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



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

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, ha inoltrato tramite PEC del 28/11/2023 al settore edilizia privata ed urbanistica del Comune di Afragola (NA), una richiesta (Allegato XXI) di copia, *dei provvedimenti autorizzativi quali permessi di costruire, licenze edilizie, concessioni edilizie ed eventualmente verifica dell'esistenza o meno di pratiche di condono edilizio presenti sull'immobile oggetto di pignoramento ed eventualmente la presenza di vincoli e/o prescrizioni urbanistiche.*

Nella mattinata del 22/12/2023 il sottoscritto CTU Esperto Stimatore, non avendo ricevuto alcun riscontro in merito alla istanza inoltrata a mezzo PEC il 28.11.2023, si è recato direttamente presso gli uffici comunali ed ha reperito presso il settore edilizia privata ed urbanistica, le seguenti informazioni da parte del funzionario tecnico presente:

*A seguito di ricerca effettuata p.sso i ns. archivi di Abusivismo e Condono Edilizio, relativamente alla unità immobiliare ed ai nominativi in essa nota indicati, non risultano presentate istanze di cui alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 (Condono Edilizio). Non risultano emesse ordinanze di repressione di abusi edilizi. Infine, dalla consultazione degli archivi di Edilizia Privata, non risultano presentate istanze relative a C.I.L.A., O.I.A., S.C.I.A., P.D.C. ecc. Pertanto, ad oggi, agli atti d'ufficio non risultano rilasciati titoli edilizi comprovanti la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare in questione (così come riscontrato ufficialmente dal Comune di Afragola Smistamento: SETTORE URBANISTICA con nota Prot. Prt.G. 0058271/2023 - U – del giorno 22/12/2023 10:06:16).*

### 9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI.

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

- La zona sede del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, ricade nella Zona Urbanistica del Comune di Afragola detta "Zona B" del CENTRO DEGRADATO del P.R.G. del 1977.
- Da quanto accertato presso il Settore Urbanistica del Comune di Afragola (NA) nell'accesso nella mattina del 22/12/2023 del sottoscritto CTU Esperto Stimatore si può affermare che non esiste alcuna licenza e/o titolo autorizzativo per la costruzione dell'Edificio di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento appartamento sito al piano primo, l'edificio è stato costruito in epoca remota, ascrivibile al periodo del 1793 (cfr. estratto dalla TAV. C.02 PUC), in una zona a quell'epoca priva di connotazione di centro abitato. Il primo strumento urbanistico approvato nel Comune di Afragola fu il Piano Regolatore Generale del 1977. Detto ciò, secondo il dettato dell'art. 31 della Legge 6 agosto 1942, n. 1150, nei comuni privi 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. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

strumento urbanistico, al di fuori dei centri abitati non vi era l'obbligo di rilascio della licenza edilizia. Pertanto l'immobile facente parte dell'edificio nel suo impianto originario è da ritenersi legittimo.



Estratto dalla TAV. C.02 PUC

**Legenda**

- Confino comunale Afragola
- Evoluzione storico-urbanistica del territorio**
- Impianto urbano al 1793 (Carta Rizzi Zannoni)
- Espansione urbana dal 1816 al 1870 (Carta IGM Napoli e dintorni)
- Espansione urbana dal 1870 al 1936 (Carta IGM 1936)
- Espansione urbana dal 1936 al 1956 (Carta IGM 1956)
- Espansione urbana dal 1956 al 1975 (Aerofotogrammetria 1975)
- Espansione urbana dal 1975 al 2004 (Aerofotogrammetria 2004)
- Espansione urbana dal 2004 al 2006 (Aerofotogrammetria 2006)
- Espansione urbana dal 2008 al 2011 (Aerofotogrammetria 2011)

**COMUNE DI AFRAGOLA**  
Città Metropolitana di Napoli

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
(L. 15/2004 - Regolamento 5/2011)

**Evoluzione storico-urbanistica**

<b>Tavola C.02</b> Scala 1: 6.500	Derivazione del P.U. 2007 Programmazione urbanistica BOGIANI & C. snc - www.boiani.it Collaboratori: Ing. Vincenzo De Santis Fondazione urbanistica strategica Area P.U. C.02 Geologia e microclima: Dott. Giuseppe De Fazio Uso agricolo del suolo: Dott. Roberto Di Carlo Analisi socio - economica: Dott. ssa Paola Caracciolo Commissionato Prodotto: Dott. ssa Rosa Nappi W.U.P. - U.P. - Approvato Comunale Dirigente Settore Urbanistica: Ing. Domenico Manno	Anno 2021
	giugno 2021	Anno di 2021

In dettaglio si riporta il contenuto della nota di riscontro del Comune di Afragola e cioè:





*“Si riscontra la Vs. richiesta dagli estremi riportati in oggetto comunicandoVi che, a seguito di ricerca effettuata p.sso i ns. archivi di Abusivismo e Condono Edilizio, relativamente alla unità immobiliare ed ai nominativi in essa nota indicati, non risultano presentate istanze di cui alle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 (Condono Edilizio). Non risultano emesse ordinanze di repressione di abusi edilizi. Infine, dalla consultazione degli archivi di Edilizia Privata, non risultano presentate istanze relative a C.I.L.A., O.I.A., S.C.I.A., P.D.C. ecc. Pertanto, ad oggi, agli atti d'ufficio non risultano rilasciati titoli edilizi comprovanti la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare in questione.”*

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

## 9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.

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

- *Assenza di titolo Edilizio per essere passati da 2 a 2,5 vani, attraverso la sola Notifica al Catasto protocollo n. 38484 del 15/04/1999.*
- *demolizione della “parete tramezzo” di separazione dei 2 ambienti confinanti di soggiorno/cucina per realizzare un unico ambiente.*
- *Apertura di due vani finestra sul lato Nord senza l'opportuno titolo edilizio;*
- *Realizzazione di un soppalco.*

Tali modifiche accertate risultano difformità minori, facilmente sanabili con l'invio delle corrette rappresentazioni grafiche dell'as built all'ufficio tecnico ed all'agenzia delle entrate, territorialmente competenti, motivando l'invio di tali planimetrie con l'attestazione che tali unità non sono state mai modificate dalla loro realizzazione ad oggi, precisando di non aver mai modificato né volumi, né superfici, **ma si sono accertate esclusivamente modifiche su un prospetto con apertura di n. 2 vani finestra** e che le stesse sono state realizzate così come rappresentato dallo stato dell'arte. Tutto ciò descritto per evidenziare che tali piccole difformità non inficiano in alcun modo la commerciabilità del bene. Ma per la regolarizzazione delle stesse bisognerà effettuare una SC.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Afragola (NA) e successivamente depositare un DOCFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subalterni e infine deve eseguirsi il Deposito al Genio Civile per interventi su





opere murarie portanti. Per tali correzioni, dopo un'attenta indagine del mercato dei professionisti del settore agita dallo scrivente CTU Esperto Stimatore, si stima un costo, di **2.500,00 € (diconsi euro duemilacinquecento/00)** complessivi escluso Iva e oneri per legge.

### 9.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ.

Dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico e a seguito dell'accesso della giornata del 22 dicembre 2023 presso il Settore Urbanistica del comune di Afragola e sulla scorta delle informazioni recepite nel corso delle interlocuzioni avvenute nella stessa giornata dai tecnici comunali (funzionari tecnici), come già dettagliatamente descritto nel precedente paragrafo 5.5, il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere sprovvisto di "certificato di agibilità o abitabilità".

Per quanto attiene alla eventuale conseguimento della certificazione di agibilità dell'immobile (non necessaria per la commerciabilità dell'immobile) lo scrivente CTU stima in complessivi € **2.000,00** (euro duemila/00) escluso Iva e oneri per legge l'importo necessario per la predisposizione della pratica edilizia, da parte di tecnico abilitato .

Il costo occorrente per la predisposizione da parte di tecnico abilitato della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità è stimato in complessivi € **2.000,00 (diconsi euro duemila/00)** (cfr. paragrafo 5.5.) escluso IVA ed oneri di legge.

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

Come risulta dal verbale di accesso (Allegato IV), effettuato presso i luoghi di causa del pignoramento in oggetto, il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha accertato che, come dichiarato dal Signor. Omissis (padre delegato del debitore esecutato Sig. Omissis ) l'appartamento posto al piano primo è in possesso del figlio Umberto (ma al momento dell'accesso la stessa risultava assente) che vi ricovera saltuariamente e ne detiene all'interno alcuni effetti personali. L'immobile non risulta locato a terzi e non esiste alcun Condominio costituito che regoli le parti comuni.

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

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

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

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha verificato l'esistenza o meno di *oneri e vincoli a carico*



dell'acquirente gravanti sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Di seguito è stato sintetizzato il riscontro della verifica effettuata dal sottoscritto.

- i) Non sono stati rinvenuti altri procedimenti giudiziari di contenzioso civile o domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato.
- ii) Non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- iii) Non sono stati rinvenuti convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sul bene pignorato.
- iv) Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni.
- v) Non sono stati rilevati l'esistenza di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico.
- vi) Non sono state rilevate l'esistenza di altre procedure esecutive.

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

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha appurato l'inesistenza di altre formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento oltre a quelle già indicate nella certificazione notarile Legge 302/98 del 02/03/2022 (comma 2, art. 567 c.p.c.) a firma della dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere con sede in Maddaloni (CE), (Allegato V). Infatti, dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si sono evidenziati i seguenti gravami a tutto il 02/03/2022:

- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario come da Atto del Notaio Di Addea Mercedes del 10.09.2009 Rep.35259/5866 reg. a Napoli 2 il 14.09.2009 al RG 56745 e RP 8821 a favore di Omissis a carico di Omissis e Omissis per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile riportato nel NCEU al F.20 – Part.587 – Sub.8 nel comune di Afragola (NA).*
- *Verbale di Pignoramento Immobili attraverso atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Napoli Nord di Aversa (CE) del 10.01.2022 Rep.11442 e trascritto a Napoli 2 il 02.03.2022 al RG 9327 e RP 7119 a favore di Omissis e contro Omissis e Omissis per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile riportato nel NCEU al F.20 – Part.587 – Sub.8 nel comune di Afragola (NA).*

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

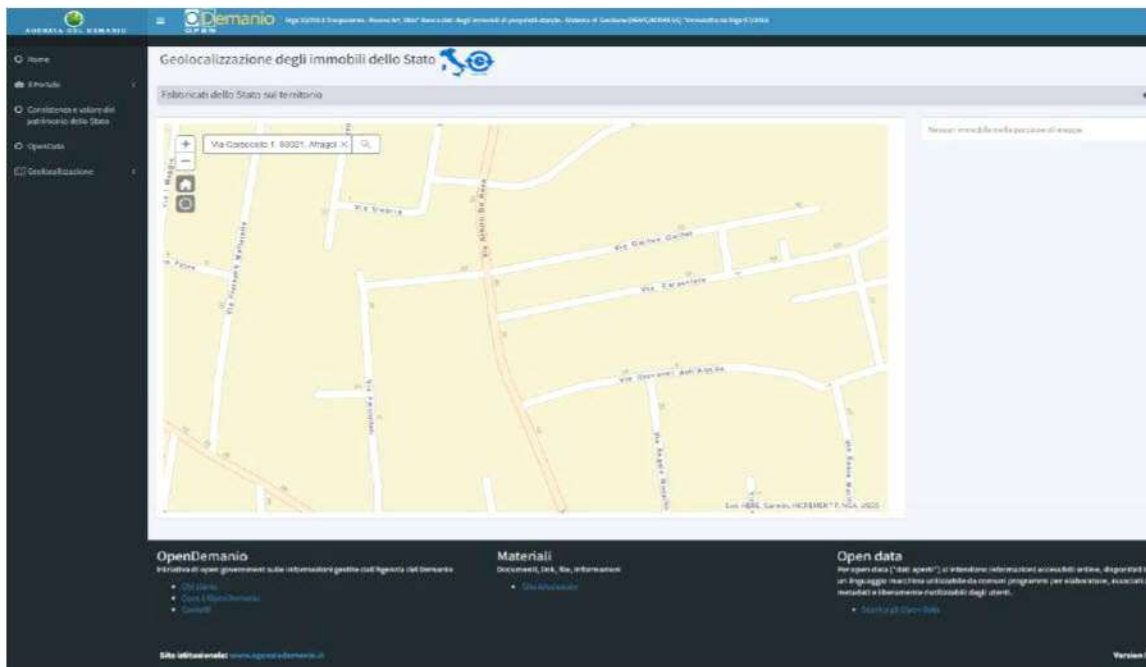
Il sottoscritto Esperto Stimatore, al fine di verificare se il bene oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale, come previsto dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Campania, a seguito del "riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni





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

ai sensi del D. Lgs n.33 del 14/03/2013”, ha riscontrato sul portale telematico (open demanio) <https://dati.agenziademanio.it>, l'insussistenza di diritti demaniali sul bene in esame, poiché il fabbricato sede dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta nella banca dati degli immobili riconducibili allo Stato (Allegato XXV).



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

Dalle ispezioni ipo/catastali effettuate e dalla comunicazione formale ricevuta dall’ufficio tecnico del Comune di Afragola, il sottoscritto Esperto ha verificato l’inesistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sui beni pignorati.

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

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

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

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



Omissis

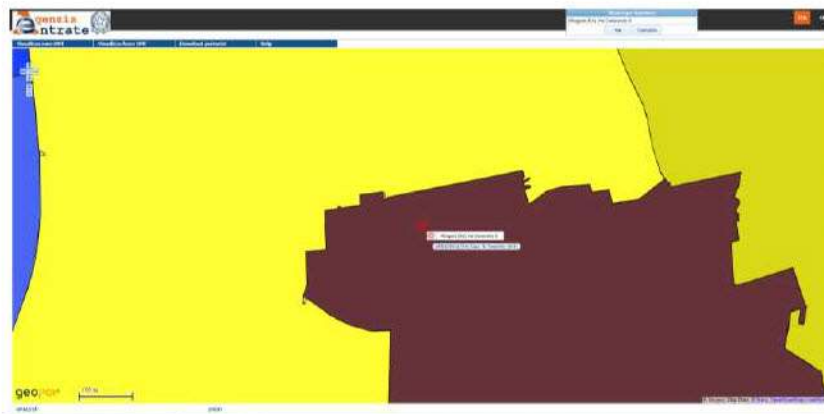
Tuttavia, non è stato possibile reperire atti notarili ufficiali di compravendita di immobili situati in una zona che fosse quanto più omogenea possibile a quella in cui ha sede il fabbricato oggetto di pignoramento. Di seguito, sono state invece esplicitate tutte le indagini di mercato effettuate in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

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

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

### 15.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in Afragola (NA) presso la Via Caracciolo n.1 (ex civico 3), ricadono all'interno della "Zona OMI residenziale B2" detta Centrale/CENTRO DEGRADATO, per Abitazioni Popolari, il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 1° semestre 2023 relativo alle abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale, in normale stato conservativo, oscilla tra i 840,00 e i 1.300,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 2,60 ed i 4,00 €/mq lordo.

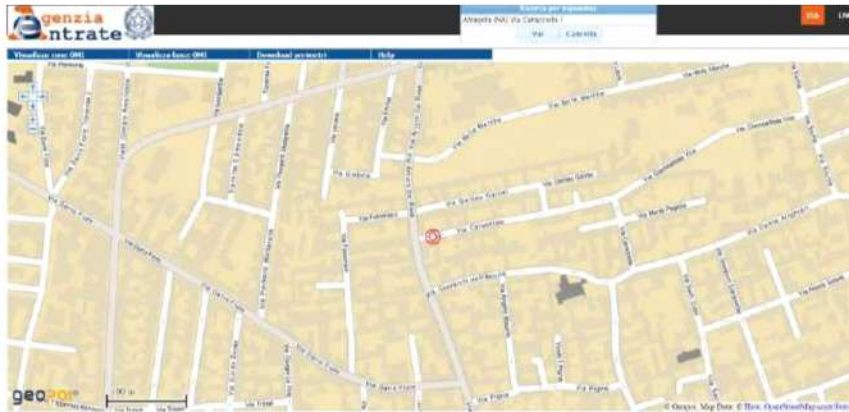


**Zona OMI B2 - Centrale / Centro Degradato: Via Caracciolo nel Comune di Afragola (NA) Centrale/CENTRO DEGRADATO: VIA SAN FELICE, VIA MORELLI, VIA D. ALIGHIERI, VIA PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DON MINZONI, VIA ALFIERI**





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



**Zona OMI B2 - Centrale / Centro Degradato: Via Caracciolo nel Comune di Afragola (NA) Centrale/CENTRO DEGRADATO: VIA SAN FELICE, VIA MORELLI, VIA D. ALIGHIERI, VIA PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DON MINZONI, VIA ALFIERI**

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: AFRAGOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO DEGRADATO: VIA SAN FELICE, VIA MORELLI, VIA D. ALIGHIERI, VIA PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DON MINZONI, VIA ALFIERI

Codice zona: B2

Microzona: 1

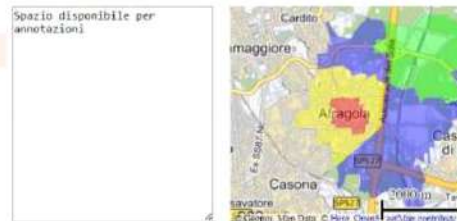
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1900	L	3,9	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1300	L	2,6	4	L
Box	Normale	740	1150	L	3,1	4,8	L

Stampa

Legenda



**Zona OMI B2 - Centrale / Centro Degradato: Via Caracciolo nel Comune di Afragola (NA) Centrale/CENTRO DEGRADATO: VIA SAN FELICE, VIA MORELLI, VIA D. ALIGHIERI, VIA PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DON MINZONI, VIA ALFIERI**

## 15.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE NEL COMUNE DI AFRAGOLA (NA)

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

## 15.3 DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI AFRAGOLA (NA), UTILI PER IL CONFRONTO CON L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Di seguito si elencano le caratteristiche ed i valori d'offerta/compravendita del mercato immobiliare presente sul territorio in oggetto, con riferimento all'anno 2022/2023,



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

relativamente ad appartamenti con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di pignoramento posto in Via Caracciolo, civico n.1, Comune di Afragola (NA), ricavati dai registri delle agenzie immobiliari presenti nella zona di interesse.

CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILIARI COMPARATI										OGGETTO	
ID VALORI I Sem. 2023 AFRAGOLA	APPARTAMENTO in AFRAGOLA (NA) Piano Primo (Regio 20 - Part. 537 - Sub 8)		Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X.
DATI GENERALI	FONTE DATI		Offerta / Vendita	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	-
	Ubicazione Immobile		Agenzia / Rete	CAPITAL HOUSE	STIMA CASA	Trade Immobiliare	STIMA CASA	STIMA CASA	STIMA CASA	TECNO CASA	FRILE Immobiliare	TECNO CASA	TECNO CASA	MATELLO
	Via		Testo	CENTRO STORICO	Via Galileo Galilei	Via Mario Pagano	Via Dario Fiore	Via Giovanni dell'Acqua	Via Santa Maria	Via Santa Maria	Vicolo Caracciolo	Via Falconieri	Via Galileo Galilei	VIA CARACCIOLO n.3
	Superficie Abitabile calpestabile		mq	55	60	31	50	57	40	56	34	37	48	43
	Superficie Lorda equivalente		mq	60	65	35	55	65	45	63	40	42	55	51
	PREZZO		€	35.000	65.000	19.000	55.000	60.000	28.000	33.000	35.000	35.000	35.000	Y (€)
	Prezzo di Scatto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA		€	33.250	61.750	19.050	52.250	57.000	26.600	31.350	33.250	33.250	33.250	X €
	Prezzo netto unitario		€/mq	605	1.029	582	1.045	1.000	665	560	978	899	683	Z' (€/mq)
	Prezzo Lordo unitario		€/mq	554	950	516	950	877	591	498	831	792	605	Z'' (€/mq)
	Rischio OMI per abitazioni di tipo economico		Sigla	B2	B2	B2	C3	B2	B2	B2	B2	C3	B2	B2
	Zona OMI (II semestre 2021)		min Lordo	€mq	840	840	840	940	840	840	840	940	840	840
			Max Lordo	€mq	1300	1300	1300	1450	1300	1300	1300	1450	1300	1300
Edificio	Localizzazione di dettaglio		Degradata - Normale - Ricercata	D	D	D	N	N	D	D	D	D	D	D
	Stato di Conservazione		Scadente - Medio - Normale - Ottimo	S	M	M	M	M	S	S	M	S	S	S
	Vicinanza ad X		Vicina - Media - Lontana	V	V	V	M	V	V	V	V	V	V	-
Unità Immobiliare	Balconi		Grandi o Piccoli o Assenti	A	P	A	P	A	A	A	A	A	A	A
	Livello del Piano S1-PT-PL-P2-P3-P4		IP	PT	P2	PL	PL	PT	PL	PT	PT	PT	PT	PL
	Ascensore		SI / NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Panoramicità o Localizzazione - Qualità dell'affaccio		Scadente - Medio - Buona - Ottimo	S	M	S	M	M	S	S	S	S	SI	S
	Posto Auto o Box/Garage		Assente o Posto Auto o Box/Garage	AS	PA	AS	PA	PA	AS	AS	AS	AS	AS	AS
	Cortile		SI / NO	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Epoca costruttiva		Nel decennio	ANNI 40	ANNI 60	ANNI 50	ANNI 60	ANNI 60	ANNI 60	ANNI 60	ANNI 40	ANNI 40	ANNI 40	ANNI 50
	Vani		IP	3	3,5	2	3,5	3	2,5	3	3	3	3,5	2,5
	Soleggiamento Orientamento Esposizione		Scadente - Medio - Buono - Ottimo	S	M	S	M	B	M	M	M	M	S	B
	Terrazze / Accessori indiretti esclusivi		SI / NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
	Aria fresca e salubrità degli spazi		Scadente - Medio - Buona - Ottimo	S	B	S	B	M	S	S	S	S	S	M
	In Condominio		SI / NO	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO
Stato di manutenzione degli impianti		Scadente - Medio - Normale - Buono - Ottimo	S	M	S	S	M	S	S	M	S	S	M	
Stato Edificio Manutenitivo		Scadente - Medio - Normale - Buono - Ottimo	S	S	S	S	N	S	M	S	S	S	S	

Tabella Immobili

### 15.4 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

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





simili e di valore noto), sia un procedimento indiretto (utilizzando l'approccio finanziario basato sulla capitalizzazione del reddito).

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





allineamento) costituito da beni Comparati, dei quali si conoscevano i prezzi, l'epoca di compravendita/offerta e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile Oggetto di stima. Nel caso specifico, per la determinazione dei valori di mercato, sono state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche, in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo, per lo scopo, il valore finale ricercato:

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

Le disomogeneità dei dati analizzati sono state superate dalle operazioni di allineamento, effettuate nella tabella detta di "ammissibilità" con la quale si è verificata la possibilità, o meno, di utilizzare i beni Comparati nel procedimento di valutazione. Quindi, affinché tutti i valori di mercato ricercati potessero essere definiti, dal sottoscritto Esperto Stimatore, come quei valori di mercato che con maggior probabilità si formerebbero in una libera compravendita ed in un approccio di tipo commerciale è stato necessario provvedere all'adeguamento dei prezzi disponibili dei beni Comparati, ricavati dall'analisi di mercato effettuata, al fine di eliminare le ordinarie differenze che essi riscontravano con i beni Oggetto di stima. Questo perché non è stato ovviamente possibile individuare dei beni comparabili perfettamente identici a quelli in oggetto. Il procedimento è stato sintetizzato nelle tabelle di seguito riportate. *Nel caso specifico sono state selezionate n. 10 unità immobiliari destinate a civile abitazione, ubicate pressoché della zona dell'immobile sito nel **COMUNE DI AFRAGOLA (NA)** e comparabili all'unità oggetto di pignoramento. Ognuna di esse è stata oggetto di recente offerta/compravendita. Acquisite tutte le informazioni utili, su ognuno degli immobili comparati sopra indicati (Tabelle d'indagine immobili), il sottoscritto ha analizzato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, proprie di tutti gli immobili comparati. Pertanto, sono state riportate di seguito le tabelle contenenti le schede riepilogative delle caratteristiche degli immobili in comparazione ed è stato elaborato, dal sottoscritto, un Test di ammissibilità (Tabella test di Ammissibilità dei Comparati) per aver riscontrato una diversa localizzazione OMI di uno o più beni Comparati. Successivamente, nella Tabella dei dati, le caratteristiche più apprezzate dal mercato sono state trasformate in punteggi e quantità sia per i beni Comparati che per il singolo*





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

- a) *stima, attraverso la somma dei "prezzi marginali" dei più probabili valori di mercato degli immobili in comparazione, opportunamente "corretti" in base alle loro caratteristiche rese omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima;*
  - b) *calcolo del più probabile valore di mercato unitario medio corretto (P. medio), dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti di cui al punto a.;*
  - c) *calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei Comparati rispetto a quello medio di cui sopra;*
  - d) *eliminazione dei Comparati che presentavano un prezzo medio unitario corretto che si discostava di una percentuale superiore a circa il 15% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione alla quantità dei campioni selezionati.*
- **Per la Stima Indiretta** si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Interazionali di capitalizzazione del reddito denominato Income Capitalization Approach. Esso è un procedimento indiretto, che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo netto per un saggio di capitalizzazione (r).

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

Al fine di giungere ad una stima quanto più congrua possibile del valore di mercato relativo all'immobile oggetto di pignoramento posto nel Comune di Afragola (NA) presso la Via Caracciolo civ. 1 (ex civ.3), lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un'analisi M.C.A. su ogni immobile, partendo dalla Tabella Immobili (cfr. paragrafo 15.3).



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	
DATI	Ubicazione	Via	Testo	CENTRO STORICO	Via Galileo Galilei	Via Mario Pagano	Via Dario Forte	Via Giovanni dell'Acquila	Via Santa Maria	Via Santa Maria	Vicolo Caracciolo	Via Falconieri	Via Galileo Galilei	VIA CARACCIOLO n.3
	Consistenza	Superficie Lorda	m <sup>2</sup>	60	65	35	55	65	45	63	40	42	55	51
	Valore	Prezzo di Rinvio INDEBITO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	33.250	61.750	18.050	52.250	57.000	26.600	31.250	33.250	33.250	33.250	Y (€)
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	554	950	516	950	877	591	498	831	792	605	Z (€/mq)
	Zona OMI (1 semestre 2018)	Fascia	Spiga	B2	B2	B2	C3	B2	B2	B2	B2	B2	C3	B2
		Min Lordo	€/mq	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940
		Max Lordo	€/mq	1300	1300	1300	1430	1300	1300	1300	1300	1450	1300	1300
		Valore medio OMI Lordo	€/mq	1070	1070	1070	1195	1070	1070	1070	1070	1185	1070	1070
	K1	Valori med X / Valori med Comparati	€/mq	1,000	1,000	1,000	0,995	1,000	1,000	1,000	1,000	0,995	1,000	1
	DEBITI/IMMOBILIARI	Prezzo unitario corretto	$P_{cor} = K1 \cdot X \cdot p_{cor}$	€/mq	554	950	516	851	877	591	498	831	709	605
TERT		Vx OMI min	€/mq	840,000										
		Vx OMI Max	€/mq	1300,000										
		Scostamento Inf. $V_{OMI\max} - V_{OMI\min}$	€/mq	230,000										
		Scostamento Sup. $V_{OMI\max} - V_{OMI\min} \cdot x$	€/mq	230,000										
A		$V_{OMI\max} - \text{Scost. Inf.}$	€/mq	610,000										
B		$V_{OMI\max} + \text{Scost. Sup.}$	€/mq	1530,000										
Dato ammissibile (SI / NO)		Range [ A ; B ]	Testo	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	
VALORE AMMISSIBILE		Prezzo Corretto	€	-	61.750	-	46.785	57.000	-	-	33.250	29.772	-	
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE		Prezzo netto unitario Corretto Ammissibile	€/mq	-	950,0	-	850,6	876,9	-	-	831,3	708,9	-	

Tabella test di Ammissibilità dei Comparati

Ambito	CARATTERISTICHE			PUNTEGGIO E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
	Denominazione	Unità di misura / PUNTEGGIO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Appartamento	Consistenza netta	Superficie utile netta	m <sup>2</sup>	55	60	31	50	57	40	56	34	37	48	43
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0											
		Normale	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
		Ricerca	2											
	Conservazione e Stato Manutentivo	Scadente	0											
Mediocre		1	0	1	1	1	1	0	0	1	0	0	0	
Normale		2												
Balconi	Ottimo	3												
	Assenti	0												
	Piccoli	0,5	0	0,5	0	0,5	0	0	0	0	0	0	0	
Ascensore	Grandi	1												
	SI / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	S1	0												
Livello del Piano	PT / PR	1												
	P1	3	1	2	3	3	1	3	1	1	1	1	3	
	P2	2												
	P3 / P4	1												
Panoramia e Localizzazione - Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	0												
	Mediocre	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	
	Buona	2												
	Ottima	3												
Stato Edificio Manutentivo	Scadente e da ristrutturare	0												
	Mediocre	1												
	Normale	1,5	0	0	0	0	1,5	0	1	0	0	0	0	
	Buono	2												
Box e Posto Auto	Ottimo di lusso	3												
	Assenti	0												
	Posto Auto	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	
Cortile e Spazi comuni	Box o Garage	2												
	SI / NO	1 / 0	0	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Scadente	0												
Sollagamento Orientamento Esposizione	Mediocre	1	0	1	0	1	2	1	1	1	1	0	2	
	Buono	2												
	Ottimo	3												
Terrazze esclusive	SI / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	Scadente	0												
	Mediocre	1												
Aria e salubrità degli spazi	Buono	2	0	2	0	2	1	0	0	0	0	0	1	
	Buona	2												
	Ottima	3												
Stato di manutenzione degli impianti	Scadente	0												
	Mediocre	1												
	Normale	1,5	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	
	Buono	2												
Condominio	Ottimo di pregio	3												
	SI / NO	0 / 1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1	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. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

AMBITO	CARATTERISTICHE				PM - Prezzo Marginale degli immobili comparati									
	Denominazione	Simbologia	Unità di misura risultante	Ki	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Conservazione e Stato Manutentivo	K1 x Sep.Oggetto L	€	350	-	17850,0	-	17850,0	17850,0	-	-	17850,0	17850,0	-
Unità immobiliare	Terrazze e/o balconate	K2 x Pc i	€	0,02	-	1235,0	-	935,7	1140,0	-	-	665,0	595,4	-
	Consistenza	K3 x Pmm	€/mq	1	-	708,9	-	708,9	708,9	-	-	708,9	708,9	-
	Livello del Piano	K4 x Pc i	€	0,03	-	1852,5	-	1403,5	1710,0	-	-	997,5	893,2	-
	Panoramicità e Localizzazione / Qualità dell'affaccio	K5 x Pc i	€	0,04	-	2470,0	-	1871,4	2280,0	-	-	1330,0	1190,9	-
	Stato Edificio Manutentivo	K6 x Sep.Oggetto N	€	450	-	19350,0	-	19350,0	19350,0	-	-	19350,0	19350,0	-
	Box/Posto Auto	K7 x Pc i	€	0,02	-	1235,0	-	935,7	1140,0	-	-	665,0	595,4	-
	Cortile e Spazi comuni	K8 x Pc i	€	0,03	-	1852,5	-	1403,5	1710,0	-	-	997,5	893,2	-
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	K9 x Pc i	€	5%	-	3087,5	-	2339,2	2850,0	-	-	1662,5	1488,6	-
	Ariosità e salubrità degli spazi	K10 x Pc i	€	0,05	-	3087,5	-	2339,2	2850,0	-	-	1662,5	1488,6	-
	Stato di manutenzione degli impianti	K11 x Sep.Oggetto N	€	400	-	17200,0	-	17200,0	17200,0	-	-	17200,0	17200,0	-

Note		u.m	Ki
K1 x Sep.Oggetto L	K1 = costo medio lordo per la ristrutturazione/manutenzione "ordinaria" delle parti comuni di un edificio	350	€ / mq
K2 x Pc	K2 = circa il 2% come peso sul totale	2%	%
K3 x Pmm	K3 = 1	1	-
K4 x Pc	K4 = circa il 3% come peso sul totale	3%	%
K5 x Pc	K5 = circa il 4% come peso sul totale	4%	%
K6 x Sep.Oggetto N	K6 = costo medio netto per la ristrutturazione/manutenzione "ordinaria" di un appartamento	450	€/mq
K7 x Pc	K7 = circa il 2% come peso sul totale	2%	%
K8 x Pc	K8 = circa il 3% come peso sul totale	3%	%
K9 x Pc	K9 = circa il 5% come peso sul totale	5%	%
K10 x Pc	K10 = circa il 5% come peso sul totale	5%	%
K11 x Sep.Oggetto N	K11 = costo medio netto per il rifacimento o la manutenzione degli impianti in appartamento	400	€/mq

### Tabella dei Prezzi Marginali

AMBITO	CARATTERISTICHE				BEN IMMOBILIARI COMPARATI										OGGETTO
	Denominazione	Simbologia	Unità di misura		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Edificio	Conservazione e Stato Manutentivo	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	-1,0	-	-1,0	-1,0	-	-	-	-1,0	0,0	-	
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	-17850,0	-	-17850,0	-17850,0	-	-	-	-17850,0	0,0	-	
Unità immobiliare	Terrazze esclusive	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	1,0	-	1,0	1,0	-	-	-	1,0	1,0	-	
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	1235,0	-	935,7	1140,0	-	-	-	665,0	595,4	-	
	Consistenza	differenza punteggio quantità AK = S - O	mq	-	-17,0	-	-17,0	-17,0	-	-	-	9,0	6,0	-	
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	-3309,6	-	-6962,0	-6924,0	-	-	-	6379,7	4253,1	-	
	Livello del Piano	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	1,0	-	0,0	2,0	-	-	-	2,0	2,0	-	
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	1852,5	-	0,0	3420,0	-	-	-	3950,0	1766,3	-	
	PANORAMICITÀ / Qualità dell'affaccio	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	-1,0	-	-1,0	-1,0	-	-	-	0,0	0,0	-	
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	-2470,0	-	-2871,4	-2880,0	-	-	-	0,0	0,0	-	
	Stato Edificio Manutentivo	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	0,0	-	0,0	-1,5	-	-	-	0,0	0,0	-	
		correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	0,0	-	0,0	-2825,0	-	-	-	0,0	0,0	-	
Stato di manutenzione degli impianti	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	0,0	-	0,0	1,0	-	-	-	0,0	1,0	-		
	correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	0,0	-	17200,0	0,0	-	-	-	0,0	17200,0	-		
Box / Posto Auto	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	-1,0	-	-1,0	-1,0	-	-	-	0,0	0,0	-		
	correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	-1235,0	-	-935,7	-1140,0	-	-	-	0,0	0,0	-		
Cortile e Spazi comuni	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	0,0	-	0,0	0,0	-	-	-	0,0	0,0	-		
	correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	0,0	-	0,0	0,0	-	-	-	0,0	0,0	-		
Soleggiamento Orientamento Esposizione	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	1,0	-	1,0	0,0	-	-	-	1,0	1,0	-		
	correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	3087,5	-	2339,2	0,0	-	-	-	3662,5	1488,6	-		
Ariosità e salubrità degli spazi	differenza punteggio quantità AK = S - O	n	-	-1,0	-	-1,0	0,0	-	-	-	1,0	1,0	-		
	correzione prezzo AP = AK x PM	€	-	-3087,5	-	-2339,2	0,0	-	-	-	3662,5	1488,6	-		
SINTESI VALUTATIVA	Σ APi	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-	-30518,1	-	-7.483,4	-55.659,0	-	-	-5.485,3	26.812,1	-		
	Pc	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	-	61.750,0	-	46.284,5	57.000,0	-	-	33.250,0	29.772,0	-		
	P'c = Pc + Σ APi	PREZZO CORRETTO FINALE	€	-	31.231,9	-	38.801,1	1.341,0	-	-	27.764,7	56.584,1	-		
	p'c = P'c / S. o.	prezzo unitario corretto finale	€/mq	-	726,3	-	914,0	31,2	-	-	645,7	1.315,9	-		
	Δ %	scostamento percentuale	%	-	0,0%	-	20,5%	-229,9%	-	-	-12,9%	44,8%	-		
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITÀ' +/- 15%				TESTO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO		
PREZZO UNITARIO LORDO O CORRETTO AMMISSIBILE (scartando i NO)				€/mq	-	726,3	-	-	-	-	-	645,7	-		
valore medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto				€/mq	-	-	-	-	-	-	686,0	-			
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo				€	-	-	-	-	-	-	34.986,4	-			
valore finale unitario netto e corretto				€/mq	-	-	-	-	-	-	813,6	-			

### Tabella di Valutazione

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte e del procedimento adottato nella presente perizia di stima ed alla fine delle valutazioni matematiche che hanno tenuto conto anche della svalutazione immobiliare degli ultimi anni è stato individuato, per l'immobile in parola e con riferimento temporale al 1° semestre del 2023, un valore unitario di mercato pari ad €/mq

*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*

lordo 686,00. Quindi, in base alla consistenza commerciale lorda si è determinato il valore complessivo del bene immobiliare oggetto di pignoramento, ed è risultato pari, in cifra tonda, ad **€ 35.000,00 (diconsi euro trentacinquemila/00).**

#### **15.4.2 STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO**

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

##### **Il Procedimento analitico indiretto**

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

$$V = R/r$$

Dove:

**V** è il valore di mercato determinato;

**R** è il canone di locazione che si valuta;

**r** il saggio di capitalizzazione.

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

##### **La ricerca del saggio di capitalizzazione**

Nella determinazione del saggio di capitalizzazione è stato considerato un approccio indiretto con un procedimento di tipo additivo, consistente nel correggere con aggiunte e detrazioni un saggio di capitalizzazione medio stimato in base ad un primo esame del mercato locale OMI. Le correzioni hanno tenuto conto della situazione particolare del fabbricato rispetto all'ordinarietà del mercato stesso. Tali correzioni complessivamente, sia in positivo che in negativo, non potevano però sfiorare un intervallo di variabilità fissato a priori che ha tenuto conto delle condizioni del mercato locale. Inoltre gli elementi additivi non sono stati applicati al saggio di capitalizzazione lordo, ma, per un approccio più immediato, al suo inverso denominato GRM (Gross Rent Multiplier). Infatti effettuando le correzioni su quest'ultimo indice si è potuto ragionare finanziariamente, in ambito lineare nella relazione tra valore e reddito, ambito che sicuramente ha migliorato la capacità di dosare le correzioni apportate.





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

Contrariamente, se il sottoscritto Esperto Stimatore avesse scelto di agire direttamente sul saggio di capitalizzazione non si sarebbe compreso, con la stessa facilità, in che modo potevano essere dosate le correzioni da apportare e la relazione tra valore e reddito sarebbe stata quadratica.

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

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

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

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

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

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

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

dove:

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

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

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

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

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

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

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



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

A 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.

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

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

CARATTERISTICA	valore	u.m.	
<b>Superficie utile netta immobile</b>	<b>43,00</b>	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.
<b>Superficie Lorda immobile omogeneizzata</b>	<b>51,00</b>	mq	Secondo il D.P.R. n.138/98
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% utile coperta con h>1,50m
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% lorda coperta con h>1,50m
Superfici nette pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m
Superfici SCOPERTE pertinenziali	0,00	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari netti comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%
Superfici di Balconi, Terrazzi e tetti netti non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecced., il 5%
Giardini, Box, Posti Auto e spazi secondari esclusivi non comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 10% fino a mq netti. Per l'ecced., il 2%
<i>Superficie netta equivalente</i>	<b>43,00</b>	mq	<i>utile per le locazioni</i>
<b>Superficie lorda equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98</b>	<b>51,00</b>	mq	<b>= Superficie commerciale</b>
Fitto mese/mq OMI Max	<b>4,00</b>	€/mq mese	
Fitto mese/mq OMI min	<b>2,60</b>	€/mq mese	
Fitto mese/mq OMI medio	<b>3,30</b>	€/mq mese	
Valore /mq OMI Max	<b>1.300,00</b>	€/mq	
Valore /mq OMI min	<b>840,00</b>	€/mq	
Valore /mq OMI medio	<b>1.070,00</b>	€/mq	
Reddito annuo da fitto netto OMI Max	<b>2.064,00</b>	€/anno	
Reddito annuo da fitto netto OMI Min	<b>1.341,60</b>	€/anno	
Reddito annuo da fitto netto OMI medio	<b>1.702,80</b>	€/anno	
Valore lordo OMI Max	<b>66.300,00</b>	€	
Valore lordo OMI min	<b>42.840,00</b>	€	
Valore lordo OMI medio	<b>54.570,00</b>	€	
r max (saggio Massimo)	<b>0,0378</b>	-	
r min (saggio minimo)	<b>0,0246</b>	-	
GRM Max	<b>40,68</b>	-	
GRM min	<b>26,44</b>	-	
GRM MEDIO	<b>33,56</b>	-	
Max Aggiunte i	<b>7,10</b>	-	
Max Detrazioni i	<b>-7,10</b>	-	

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

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

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





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

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

Tabella delle influenze massime

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

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

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

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

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

GRM corretto = 33,56 + 0,0 – 7,51

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 =	26,46	-	
r c. (saggio corretto) =	0,0378	-	3,78%
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE</b>		<b>€ 45.051</b>	<i>comprensivo 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:

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

$$V = (1.702,80 \text{ €/anno}) / (0,0378)^1 = \text{in cifra tonda € } \mathbf{45.000,00} \text{ (diconsi euro quarantacinquemila/00).}$$

### 15.5 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO

Alla luce di quanto sopra esposto e delle stime ottenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha considerato il più probabile Valore di Mercato (V.M.) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito nel Comune di Afragola (NA) alla Via Caracciolo n.1 (ex civico 3) al piano primo, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta (cfr. capitolo n.15).

$$V.M. = [(\text{€ } 35.000 + \text{€ } 45.000) / 2]$$

$$\mathbf{V.M. = 40.000,00 \text{ € (diconsi euro quarantamila/00).}}$$

Alla stima del più probabile Valore di Mercato (V.M.) sopra determinato, dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, vanno applicati eventuali adeguamenti e correzioni per: riparazioni (cfr. paragrafo 5.3.), acquisizione dichiarazione di rispondenza impianti (cfr. paragrafo 5.4.), regolarizzazioni urbanistiche (cfr. paragrafo 9.3.) e regolarizzazione difformità catastali riscontrare (cfr. capitolo 9.2) eventualmente assentibili. il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente tabella n.3.

#### **Valore di Mercato del Lotto Unico definitivo =**

$$40.000,00 \text{ €} - (500,00 + 200,00 + 4.150,00 + 2.500,00) \text{ €}$$

$$= \mathbf{32.650,00 \text{ €}}$$





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

TABELLA N.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI MERCATO (V.M.)		
VOCI DI SPESA		IMPORTO
Nr. Progressiva	Descrizione Voce	
1	<b>VALORE DI MERCATO (V.M.) LOTTO UNICO</b>	€ 40.000,00
2	<b>ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPOSTENZA IMPIANTI</b> <i>"ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"</i>	-€ 500,00
3	<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)</b> <i>"ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"</i>	-€ 200,00
4	<b>LAVORI PER ELIMINARE OPERE NON AUTORIZZATE</b> <i>(rimozione di soppalco intermedio non autorizzato)</i>	-€ 4.150,00
5	<b>REGOLARIZZAZIONE AUTORIZZATIVA DIFFORMITA' RILEVATE</b> <i>(sanzione amministrativa, S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Afragola (NA) e depositare un DOGFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subaltemi, deposito obbligatorio al Genio Civile per interventi su muri portanti)</i>	-€ 2.500,00
<b>VALORE DI MERCATO ADEGUATO LOTTO UNICO</b>		<b>€ 32.650,00</b>

### 15.6 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

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

Il tutto è stato schematizzato in forma tabellare e semplificativa nella seguente tabella n.4.

TABELLA N.4 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASA D'ASTA DEL LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
VALORE DI MERCATO ADEGUATO DEL LOTTO UNICO	€ 32.650,00
RIDUZIONE DEL 10% PER VENDITA FORZATA	-€ 3.265,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 29.385,00</b>

$$\text{Valore di Mercato del Lotto Unico corretto} = 32.650,00 \text{ €} - (10\% \text{ di } 32.650,00 \text{ €}) = 29.385,00 \text{ €} = 29.500,00 \text{ €}$$

**PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 29.500,00 (diconsi euro ventinovemilacinquecento/00).**



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

Con atto di pignoramento (Allegato VI) notificato ai debitori esegutati, in riferimento ai beni immobili oggetto della presente relazione di stima, in danno ai Sig.ri Omissis e Omissis sono presenti i seguenti diritti reali relativa alla quota, per ½ ciascuno, di proprietà del bene in oggetto posto in Via Caracciolo n.1 (ex civico 3) nel comune di Afragola (NA) al piano primo dell'appartamento ultra popolare A/5 per civile abitazione.

*Il pignoramento ha dunque ad oggetto una quota pari a 500/1000 dell'immobile in oggetto, suddivisa equamente tra i debitori esegutati.*

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

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento ai debitori esegutati, avvenuta con consegna ad Omissis il 04/01/2022 e ad Omissis il 10/01/2022, il sottoscritto Esperto ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica che:

- il Sig. Omissis *risulta iscritto all'ufficio anagrafe del Comune di Nola (NA) alla Via Omissis come da Certificato Storico di Residenza del COMUNE DI NOLA, Protocollo Partenza N. Omissis del 20-10-2023 (Allegato VII);*
- la Sig.ra Omissis *risulta iscritta all'ufficio anagrafe di Colle Val D'Elsa (Siena) alla Via Omissis come da Certificato Storico di Residenza del COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA N.Omissis del 10-11-2023 (Allegato VII).*

Dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Nola (NA), ATTO anno 2018 P. I S. N. 21, il 31 Agosto 2018, il Sig. Omissis ha contratto matrimonio con la Sig.ra Omissis in regime di separazione dei beni come da Documento del COMUNE DI NOLA (NA) Protocollo Partenza N. Omissis del 20-10-2023 (Allegato XXIV).

Dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di Afragola (NA), ATTO anno 2011 P. I S. N.39, il 25 Giugno 2011, la Sig.ra Omissis ha contratto matrimonio con il Sig. Omissis in regime di separazione dei beni come da Documento del Comune di Afragola SETTORE CULTURALE E SOCIALE / SERVIZI DEMOGRAFICI Prt.G. Omissis 23/11/2023 (Allegato XXIV).





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

## 18. ELENCO ALLEGATI

- I) 1 Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto Stimatore;
- II) 2 Comunicazione PEC inviata alle parti per avviso *richiesta versamento acconto*;
- III) 3 Verifica attività preventive richieste dal G.E.;
- IV) 4 Verbale di *primo accesso*;
- V) 5 Certificazione Notarile sostitutiva con nota di deposito;
- VI) 6 Atto di Pignoramento;
- VII) 7 Certificato di residenza storico dei Debitori Esecutati;
- VIII) 8 Nota di Trascrizione – Atto di Pignoramento;
- IX) 9 PEC inviata al Notaio di richiesta acquisizione copia atto di compravendita;
- X) 10 Atto notarile di compravendita;
- XI) 11 Planimetria Catastale;
- XII) 12 Visura Catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XIII) 13 Nota Riscontro Settore Urbanistica Comune di Afragola (NA);
- XIV) 14 Stima lavori di demolizione e rimozione soppalco non autorizzato;
- XV) 15 Mappa Catastale Foglio 20 - Part.587;
- XVI) 16 Elaborato grafico di inquadramento dell'immobile pignorato;
- XVII) 17 Elaborato grafico rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XVIII) 18 Elaborato dei coni ottici fotografici dell'immobile oggetto pignoramento;
- XIX) 19 PEC richiesta atto di compravendita Notaio e risposta;
- XX) 20 Elaborato fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- XXI) 21 Richieste PEC inviate al Comune di Afragola (NA) - copia titoli edilizi esistenti;
- XXII) 22 Piano Regolatore Generale e PUC adottato dal Comune di Afragola (NA);
- XXIII) 23 Sintesi delle fasce OMI di riferimento;
- XXIV) 24 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni;
- XXV) 25 Inesistenza Vincoli Demaniali portale (open demanio) <https://dati.agenziademanio.it> ;
- XXVI) 26 Indagine immobiliari effettuate - *schede vendita immobili*;
- XXVII) 27 PEC - trasmissione della Perizia con allegati al Creditore Procedente e Custode Giudiziario;
- XXVIII) 28 Elenco Allegati alla perizia.

Casoria (NA), 15/01/2024

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



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