

**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. 94/ 2022**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*(Rev.00 del 27.01.2024)*

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

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

**CREDITORE PROCEDENTE**



**DEBITORE ESECUTATO**



## INDICE

Omissis

INDICE.....	2
1. <i>PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTE DAL G.E.</i> .....	4
2. <i>ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.</i> .....	5
2.1 <i>Primo Accesso</i> .....	5
2.2 <i>Secondo Accesso</i> .....	5
3. <i>CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</i> .....	6
4. <i>QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i> .....	6
4.1 <i>Immobili oggetto di pignoramento.</i> .....	7
4.2 <i>Individuazione geografica degl'immobili in oggetto.</i> .....	8
4.3 <i>Formazione lotto di vendita</i> .....	10
5. <i>QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i> .....	10
5.1 <i>Caratteristiche dell'edificio sede dell'immobile pignorato.</i> .....	10
5.2 <i>Caratteristiche dell'immobile pignorato – Lotto Unico.</i> .....	11
5.3 <i>Caratteristiche edilizie dell'immobile pignorato</i> .....	12
5.4 <i>Caratteristiche impiantistiche dell'immobile pignorato</i> .....	13
5.5 <i>Verifica esistenza Attestato di Prestazione Energetica.</i> .....	13
5.6 <i>Calcolo Superficie Commerciale dell'immobile pignorato.</i> .....	13
6. <i>QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</i> .....	14
7. <i>QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i> .....	16
8. <i>QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....	17
9. <i>QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> .....	18
9.1 <i>Valutazione della documentazione presente agli atti</i> .....	18
9.2 <i>Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia.</i> .....	18
9.3 <i>Certificato di agibilità o abitabilità</i> .....	19
10. <i>QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i> .....	19
11. <i>QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i> .....	20
11.1 <i>SEZIONE A – Oneri e Vincoli a carico dell'acquirente.</i> .....	20
11.2 <i>SEZIONE B – Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.</i> ..	20
12. <i>QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.</i> .....	21
13. <i>QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i> .....	22



*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*

14. QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... 22

15. QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni. .... 22

15.1 Individuazione ambito OMI. .... 23

15.2 Indagine sulle offerte di vendita immobiliare..... 24

15.3 Dati del Mercato Immobiliare del Comune di Villaricca (NA), utili per il confronto con l'immobile oggetto di pignoramento. .... 24

15.4 Stima dell'immobile in oggetto ..... 25

15.4.1 STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO ..... 27

15.4.2 STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO ..... 30

15.5 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO..... 34

15.6 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO..... 35

16 QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. .... 36

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. .... 36

18 ELENCO ALLEGATI..... 38



## 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. 94/2022, 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 all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 ai numeri di R.P. 11848 e R.G. 15384 in data 01/04/2022.
- 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, che poneva a carico del creditore procedente. Successivamente 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. Infine con istanza depositata in via telematica in data 23/11/2023, il sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività preliminari richieste (Allegato I).



## 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 II)

### 2.1 PRIMO ACCESSO.

Il primo accesso, come comunicato dal Custode, è stato effettuato alle ore 11:30 del 25/09/2023 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Via Bologna n. 63, Piano 2° nel Comune di Villaricca 80010 (NA), quartiere Torretta-Scalzapecora. Oltre al sottoscritto CTU Esperto Stimatore era presente il Custode Giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli. Dopo aver atteso circa un paio d'ore, purtroppo, all'accesso non si è presentata alcuno (debitore o delegato per consentire l'accesso all'immobile e garantire la visione dello stato attuale dello stesso con il relativo rilievo fotografico e metrico delle unità immobiliari oggetto della procedura di pignoramento), oggetto di esecuzione immobiliare, al sottoscritto ed al Custode giudiziario. Pertanto, dopo aver tentato invano di stabilire un contatto telefonico con Debitore esecutato e Amministratore Condominiale e sviluppare l'accesso, alle ore 13:30 si sono concluse le operazioni peritali relative al primo accesso del 25/09/2023 senza visionare l'immobile. Nessuna persona autorizzata ha dato la possibilità al sottoscritto di poter accedere all'interno dell'immobile in oggetto.

### 2.2 SECONDO ACCESSO.

Il secondo accesso è stato effettuato (Allegato II), come comunicato dal Custode Giudiziario, alle ore 15:00 del 02/10/2023 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti in Via Bologna n. 63, Piano 2° scala A int.6, nel Comune di Villaricca - 80010 (NA), quartiere Torretta-Scalzapecora. Oltre al sottoscritto CTU Esperto Stimatore era presente il Custode avv. Francesco Cipriani Marinelli, inoltre, era presente uno dei debitori esecutati la Sig.ra

che ha consentito l'accesso agli immobili oggetto della procedura di pignoramento. Non era presente alcun rappresentante del Creditore Procedente. Pertanto in questo secondo accesso è stato possibile accedere all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per la disponibilità e gentilezza della Sig.ra (debitore esecutato) e sono stati effettuati i quindi tutti i rilievi metrici e fotografici degli immobili e cioè l'unità immobiliare "appartamento" sito al Piano Secondo ed il Box situato al piano seminterrato, entrambi intestati ad e . Inoltre la Sig.ra ha dichiarato di essere legalmente separata dal Sig. e di utilizzare il bene pignorato con la sua attuale famiglia composta dai suoi due figli e l'attuale compagno Sig.



Infine la Sig.ra Omissis comunicava ai presenti l'esistenza di un Condominio costituito con un amministratore condominiale identificato nella persona del Dott. Omissis

Alle ore 16:30 si sono concluse le operazioni peritali relative al secondo accesso del 02/10/2023.

### **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 Rep. 49.787 e Racc. 22.937 da parte di Omissis

registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 10/08/2022; 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 I "Modulo controllo documentazione preliminare" e relative note tecniche di accompagnamento. Si rileva, altresì, che non sono stati depositati dal creditore precedente 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 III) è stato notificato tramite il Verbale di Pignoramento Immobiliare a mezzo Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Napoli Nord di Aversa in data 03/03/2022 rep. 1532 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 ai numeri di R.P. 11848 e R.G. 15384 in data 01/04/2022 a favore di Omissis

e contro Omissis

e 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 ciascuno) di piena proprietà, dell'immobile sito in VIA BOLOGNA n. 63, Piano 2° a VILLARICCA 80010 (NA), quartiere Torretta-Scalzapecora, di categoria catastale A/2.*
- b) *in danno dei Sig.ri Omissis e Omissis per pari quota di ½ (500/1000 ciascuno) di piena proprietà, del BOX autorimessa sito in VIA BOLOGNA n. 63, Piano Seminterrato a VILLARICCA 80010 (NA), quartiere Torretta-Scalzapecora, di categoria catastale C/6.*



Dall'esame della certificazione notarile ventennale del Notaio Vincenzo Calderini (ALLEGATO IV) e dall'atto di Compravendita, che il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere formalmente (Allegato V) al Notaio MARIO IAZZETTI di Sant'Antonio Abate è emerso che l'Atto di riferimento è relativo alla Compravendita del 13/10/2003 rep. 7841, racc. 1232 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 16/10/2003 RG 42635 – R.P. 30480 e registrato a Castellammare di Stabia il 31/10/2003 al n.4001 /1V tra

ed i Sig.ri  
e

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

#### 4.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In base alle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di VILLARICCA 80010 (NA), quartiere Torretta-Scalzapecora, alla Via Bologna n. 63, posto al piano secondo ed al piano seminterrato, è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- i) Abitazione Civile, posta al Piano Secondo, Foglio 5 - Part. 498 - Sub 16.
- ii) Autorimessa (Box Auto), posta al Piano Seminterrato, Foglio 5 - Part. 498 - Sub 27.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha riscontrato:

- ✓ la piena ed esclusiva proprietà dei beni dei Sig.ri  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
entrambi per pari quota di ½;
- ✓ la corrispondenza tra i dati catastali presenti nel "Catasto Fabbricati" del Comune di Villaricca (NA) e l'atto di Compravendita;
- ✓ la corrispondenza tra i dati riportati "nell'atto di pignoramento trascritto dall'Ufficiale Giudiziario presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 ai numeri di R.P. 11848 e R.G. 15384 in data 01/04/2022" e quelli rinvenuti "nell'atto di compravendita del 13/10/2003".

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 piccolissime difformità catastali grafiche nell'unità Sub.16. Esse possono essere così sintetizzate:

- demolizione di un piccolo tramezzo divisorio non portante tra il disimpegno d'ingresso ed il soggiorno, demolito senza un opportuno titolo edilizio;
- realizzazione di un piccolo tramezzo con vano porta per dividere il disimpegno d'ingresso dal corridoio.



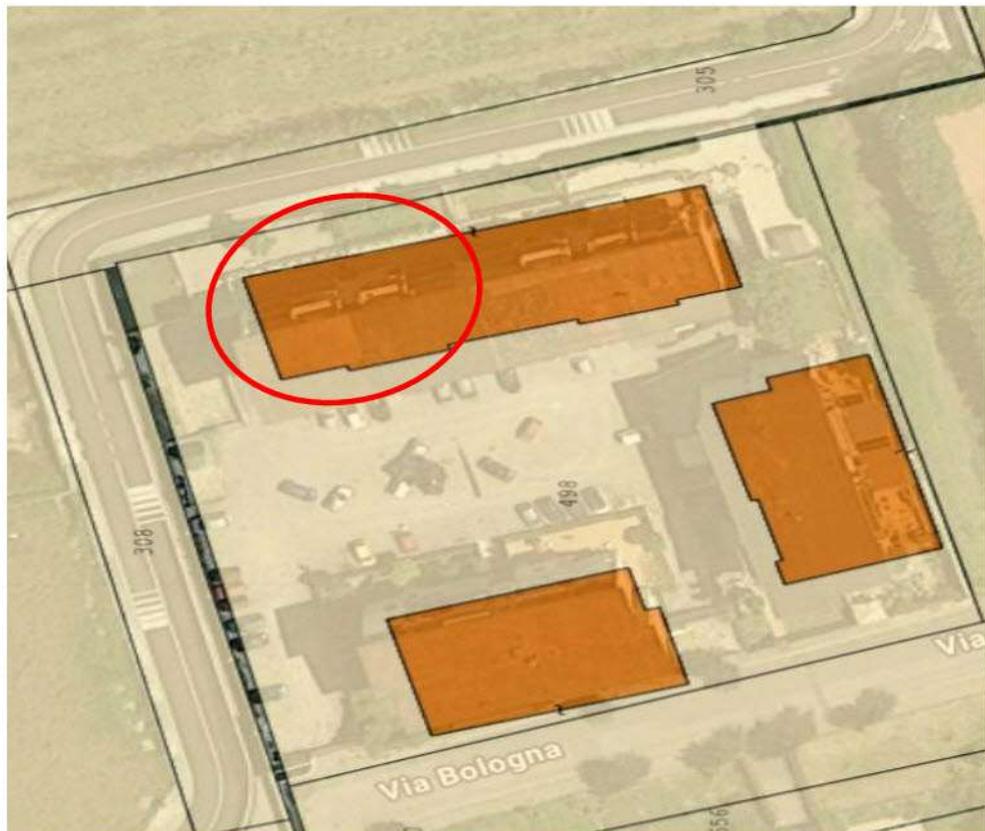
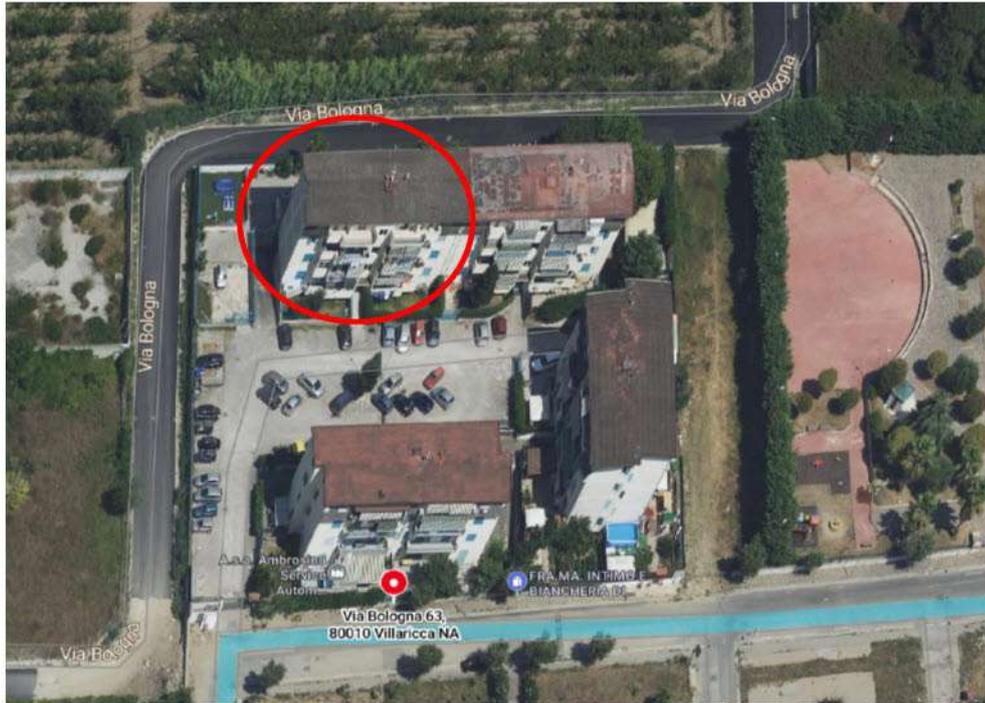
Tutti ciò specificato rispetto alla Planimetria catastale attualmente presente al Catasto Fabbricati (ALLEGATO VI), rispetto alle Visure Catastale degli stessi (ALLEGATO VII) e rispetto alla Concessione Edilizia n.2834 del 1992 (ALLEGATO VIII).

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

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato al piano secondo (l'appartamento) ed al piano seminterrato (il Box) di un super condominio detto "Parco Ginestra" sito nel Comune di Villaricca - 80010 (NA), quartiere Torretta-Scalzapecora, alla Via Bologna n. 63. Per semplicità, di seguito è stata allegata una sovrapposizione delle foto satellitari dell'area d'interesse e della relativa mappa catastale.



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



### 4.3 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA.

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

- 1) piena proprietà (quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno tra i Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dell'unità immobiliare situata al piano secondo, del Condominio Parco Ginestra sito nel Comune di VILLARICCA 80010 (NA), quartiere Torretta-Scalzapecora, alla VIA BOLOGNA n. 63 e della sua pertinenza al piano seminterrato (Box di quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno tra i Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_), individuati al Catasto Fabbricati, del suddetto comune al Foglio 5 - Part. 498 - Sub 16 e Sub 27, la cui particella è confinante a Nord/Ovest con Via Bologna part.308, a Sud/Ovest Via Bologna part.659, a Sud/Est con i giardinetti di part.658 ed a Nord/Est con Via Bologna part.305. Mentre l'unità Sub.16 è confinante a Sud/Est con proprietà altrui e per tutti gli altri lati con il cortile condominiale.

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

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi, l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente e fotograficamente gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento (Allegato IX – X). L'edificio in cui sono ubicati gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Villaricca 80010 (NA), quartiere Torretta-Scalzapecora, alla Via Bologna n. 63. Il fabbricato sorge in un super condominio denominato "Parco Ginestra" in un'area periferica della città ad uso esclusivamente residenziale. 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 quattro piani fuori terra, comprensivi di un terraneo e di un piano mansardato (T-1-2-3-M) ed un Seminterrato dove sono situati tutti i Box auto pertinenziali, il tutto collegato verticalmente da un vano scala comune interno. La struttura portante del fabbricato, realizzata presumibilmente negli anni 90', è fatta da un'intelaiatura in calcestruzzo armato, con solai in latero/cemento. L'accesso alle unità abitative avviene dal cortile condominiale del "**Parco Ginestra**" che a sua volta risulta accessibile dal civico 63 di Via Bologna. Fanno parte del compendio immobiliare anche le parti comuni della corte carrabile scoperta. L'accesso allo stesso è garantito da un cancello



carrabile elettrificato metallico fronte strada posto sul lato Ovest. Il fabbricato, risulta regolarmente allacciato alla rete fognaria comunale e le canalizzazioni degli impianti idrici, elettrici e telefonici dell'immobile sono regolarmente collegate alle rispettive reti cittadine di distribuzione consortili o comunali. Al contempo l'edificio è allacciato alla rete gas cittadina. L'edificio si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e in uno stato di conservazione discreto, non palesando particolari situazioni di degrado delle parti comuni.

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

Il lotto unico del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato: da un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo, interno 6, di Via Bologna 63 a Villaricca (NA) e dal Box di pertinenza posto al piano seminterrato il tutto all'interno del "Parco Ginestra". L'unità immobiliare abitativa è confinante a Sud/Est con proprietà altrui e con la corte comune su tutti gli altri lati.

*Dalle operazioni peritali, l'alloggio al piano secondo è risultato avere una superficie utile interna netta, coperta, di circa **100,00 mq** ed una superficie lorda comprensiva delle murature esterne di circa **115,00 mq**. Nello specifico, l'appartamento è anche dotato di due balconi, uno esposto a Sud/Ovest ed uno a Nord/Est, di superficie complessiva pari a **29 mq**. L'appartamento è composto da un disimpegno d'ingresso con un ampio soggiorno a Nord/Est, una cucina a Sud/Ovest, un corridoio centrale che porta al lato notte e verso i servizi igienici. Questi ultimi sono formati da due bagni adiacenti posti a Nord/Ovest. Il lato notte è composto da due camere da letto poste a Nord/Est ed una cameretta esposta a Sud/Ovest. Termina un piccolo ripostiglio ceco posto a Nord. Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza media netta interna pari a circa **2,80 m**.*

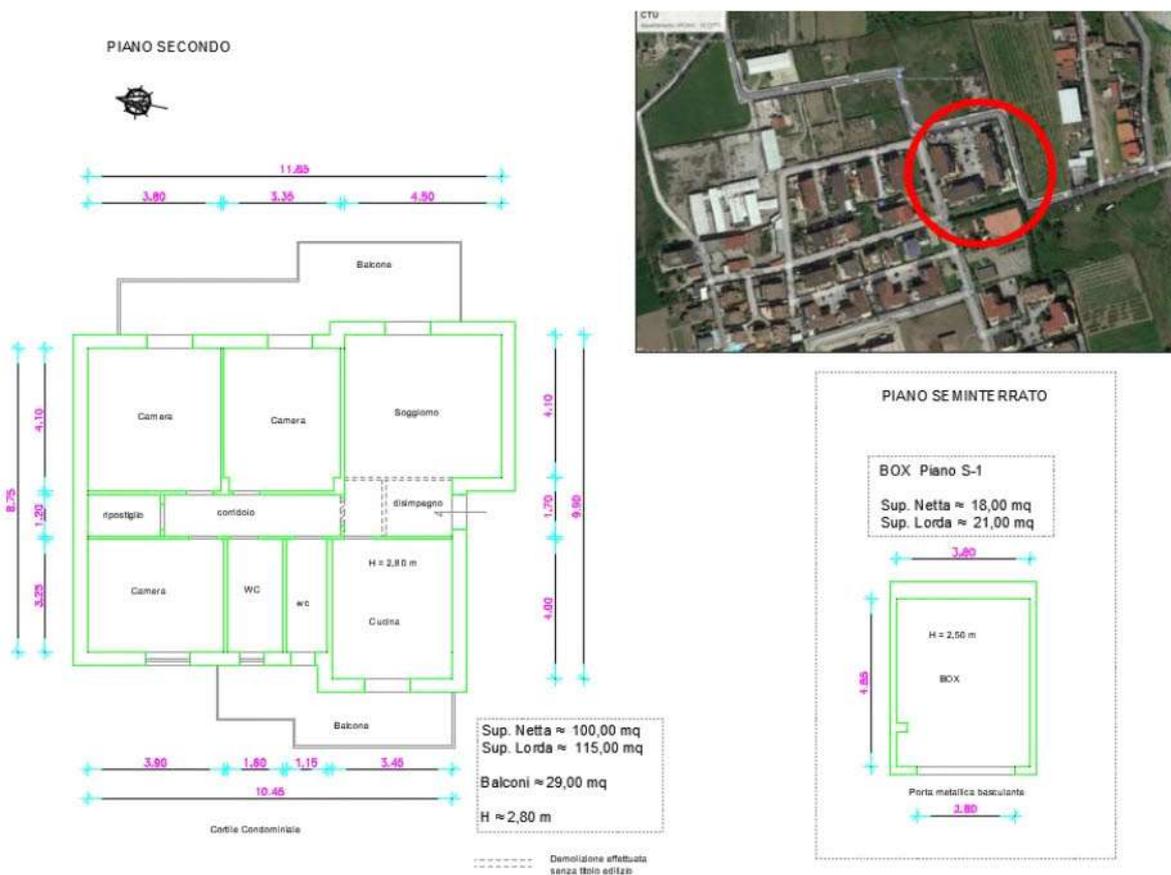
Gli impianti tecnologici sono apparsi discreti e sull'unità residenziale è stato accertato il regolare allaccio delle utenze domestiche. Nell'unità abitativa è stata riscontrata l'assenza di un piccolo tramezzo divisorio non portante tra il disimpegno d'ingresso ed il soggiorno e la realizzazione di un piccolo tramezzo con vano porta per dividere il disimpegno d'ingresso dal corridoio, presumibilmente effettuati senza l'opportuno titolo edilizio (C.I.L.A. per diversa distribuzione di spazi interni). Il tutto è tenuto in discreto stato di conservazione dalla Sig.ra che utilizza e custodisce l'immobile.

*All'appartamento è legato anche un Box auto coperto al piano seminterrato di superficie netta pari a **18 mq** e superficie lorda pari a circa **21 mq**, lo stesso presenta un'altezza netta pari a **2,50 mq**.*

Alla presente perizia sono stati allegati gli elaborati grafici e fotografici (Allegato IX – X) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. 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



STATO DI FATTO - PIANTE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

### 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 i rivestimenti sono di media qualità e si presentano in condizioni discrete di manutenzione. Le stanze sono verniciate con pittura chiara lavabile, mentre i servizi igienici sono rivestiti in gres porcellanato ed entrambi dotati di lavandino, doccia, bidet e vaso wc e si presentano in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione, anch'essa in gres, in linea generale si presenta in buone condizioni. Tutti gli infissi interni, dotati di vetro camera, sono in legno. Sono presenti, inoltre, infissi metallici esterni di colorazione azzurra. La porta d'ingresso risulta blindata. Gli infissi risultano, in linea generale, in buone condizioni di manutenzione. Il lato notte ed i bagni necessiterebbero di una ventilazione meccanica controllata per il cattivo ricircolo dell'aria e per l'esistenza di alcuni ponti termici che hanno creato nel tempo alcune macchie di muffa su alcune pareti ed alcuni solai (cfr. "Allegato X").

Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (Allegato X).

Da un punto di vista edilizio, dunque, lo scrivente reputa in generale, discrete le condizioni di manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento (appartamento per civile abitazione al piano secondo e box autorimessa).

#### 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 gli immobili oggetto di pignoramento, le seguenti dotazioni impiantistiche, ossia:

- *impianto di distribuzione gas metano: PRESENTE;*
- *impianto idrosanitario: PRESENTE;*
- *impianto elettrico: PRESENTE;*
- *impianto citofonico: PRESENTE;*
- *impianto antenna tv: PRESENTE;*
- *impianto telefonico e rete dati: PRESENTE;*
- *il riscaldamento avviene attraverso un impianto di radiatori a parete collegati ad una caldaia;*
- *la produzione di acqua calda sanitaria ed il funzionamento dei radiatori avviene attraverso una caldaia a gas metano;*
- *il raffrescamento dei diversi ambienti risulta ASSENTE nel lato giorno ma PRESENTE nel lato notte con mono split di condizionatori nelle singole camere.*

Alla data del secondo accesso, è stato possibile accertare e constatare la presenza dei contatori della fornitura Elettrica, Gas e Acqua della rete cittadina.

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

#### 5.5 VERIFICA ESISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 200,00 (iva e cassa previdenziale escluse), l'importo necessario per la redazione di un APE per il complesso immobiliare come quello in esame.

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

Il calcolo della "Superficie equivalente commerciale" dell'immobile pignorato, è stato effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore così come previsto dal D.P.R. n.138/98 illustrato



dall'Agenzia del Territorio tramite l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, intitolato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Esso stabilisce che la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (come terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (come sottotetti, cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per l'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" lorda corrispondente alla somma delle superfici ASSENTITE dei vani principali (100%) e degli accessori diretti (al 50%), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessi mq lordi equivalenti 124,70 (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 (ALLEGATI VI e VII) e compiuta ogni altra necessaria indagine presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Napoli, relativamente all'immobile indicato nell'atto di pignoramento, OSSERVA in ordine cronologico - Comune di Villaricca (NA) Codice Catastale G309 – Catasto Urbano Fabbricati:

- *Abitazione Civile, posta al Piano Secondo, Foglio 5 - Part. 498 - Sub 16;*
- *Autorimessa (Box Auto), posta al Piano Seminterrato, Foglio 5 - Part. 498 - Sub 27.*

### PER IL SUB 16

- *L'immobile in esame risulta costituito in catasto dal 29/11/1995 in atti dal 08/01/1996 (n. 19799.2/1995).*
- *L'impresa realizzatrice del fabbricato è la Omissis*
- *Con Atto del 22/09/2000 il Pubblico ufficiale Notaio DE LUISE ANTONIO, con Sede a FRATTAMAGGIORE (NA), attraverso il Repertorio n. 7041 – effettua l'ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA con Trascrizione n. 22030.1/2000 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 02/10/2000.*
- *Dopo alcune compravendite prima dei Sig.ri Omissis viene effettuata una VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 26/03/2021 con Pratica n.NA0070108 in atti dal 26/03/2021 VARIAZIONE n. 29042.1/2021.*

Quindi il SUB 16 Catastalmente, a parte i vari passaggi proprietari, non ha mai formalmente subito variazioni dalla data della sua costituzione.

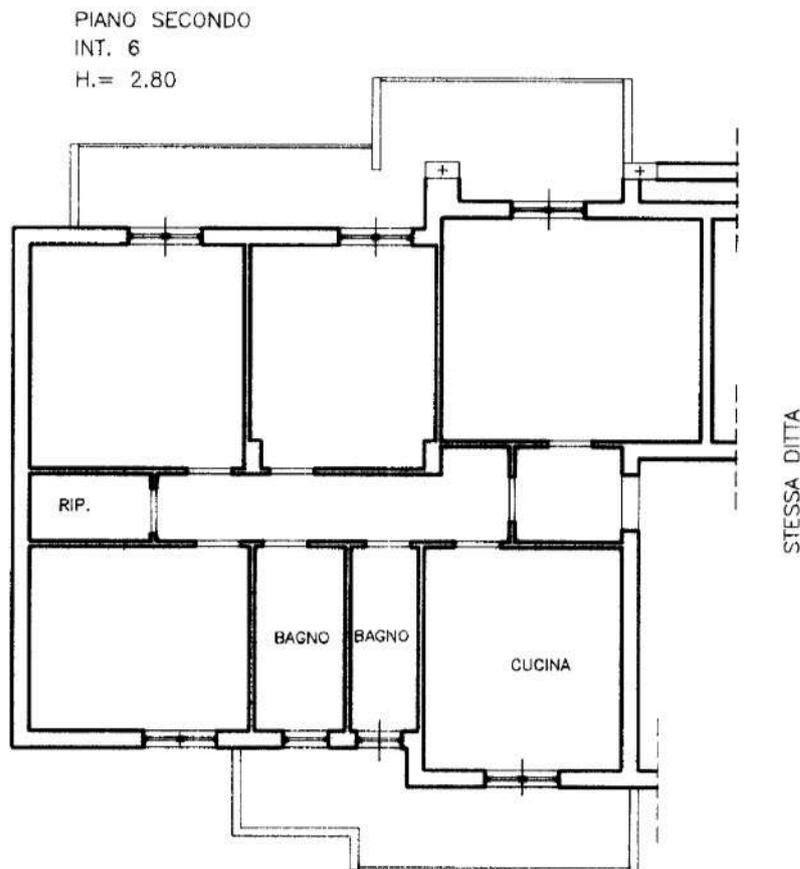


**PER IL SUB 27**

Tale SUB ha subito le medesime variazioni del SUB 16.

*Per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, il sottoscritto Esperto Stimatore OSSERVA che per il **Sub 16** in esame sussistono le seguenti anomalie:*

1. *demolizione di un piccolo tramezzo divisorio non portante tra il disimpegno d'ingresso ed il soggiorno, demolito senza un opportuno titolo edilizio;*
2. *realizzazione di un piccolo tramezzo con vano porta per dividere il disimpegno d'ingresso dal corridoio.*



PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA – F.5 - Part.498 - SUB 16

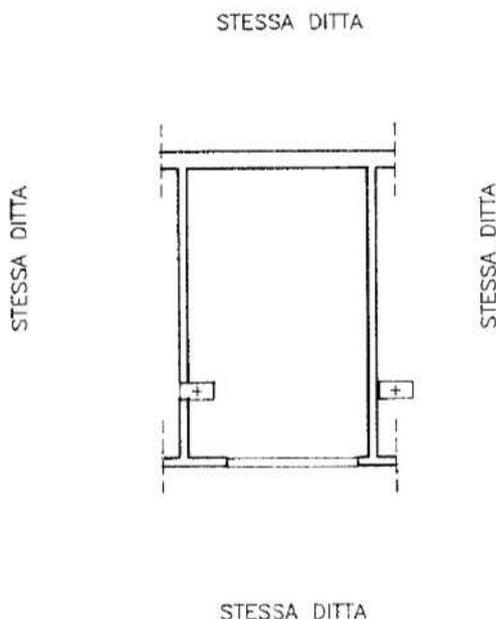
*Per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, il sottoscritto Esperto Stimatore OSSERVA che per il **Sub 27** in esame sussistono le seguenti anomalie:*

1. *manca di corrispondenza tra l'altezza rilevata (2,50 metri) e l'altezza dichiarata in Catasto (2,80 metri);*



PIANO S-1

H.= 2.80



PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA – F.5 - Part.498 - SUB 27

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

**LOTTO UNICO: FOGLIO 5 – PART. 498 – SUB. 16/27 a Villaricca (NA):**

Piena proprietà dei Sig.ri Omissis

e Omissis

entrambi per pari quota di ½. Entrambi risultavano coniugati in regime di comunione dei beni all'atto d'acquisto dei beni di cui sopra.

L'appartamento (Sub.16) per civile abitazione è ubicato al piano secondo, interno 6, di Via Bologna 63 a Villaricca (NA) all'interno del Parco Ginestra. Ha una superficie utile interna netta, coperta, di circa **100,00 mq** ed una superficie lorda comprensiva delle murature esterne di circa **115,00 mq**. Nello specifico, l'appartamento è anche dotato di due balconi, uno esposto a Sud/Ovest ed uno a Nord/Est, di superficie complessiva pari a **29 mq**. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un corridoio centrale che porta al lato notte e verso i servizi igienici. Questi ultimi sono formati da due bagni adiacenti posti. Il lato notte è composto da due camere da letto poste a Nord/Est ed una cameretta esposta a Sud/Ovest. Termina un piccolo ripostiglio ceco posto a Nord. Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza netta pari a circa **2,80 m**.



Il Box annesso (Sub.27) al piano seminterrato ha una superficie netta pari a **18 mq** ed una superficie lorda pari a circa **21 mq**, lo stesso presenta un'altezza netta pari a **2,50 mq**. Esso ha un vano d'ingresso ad anta unica metallica basculante a tutt'altezza e larga 2,80 metri.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (in cifra tonda) = € 115.000,00**

**(diconsi euro centoquindicimila/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 III), dettagliatamente descritto nel precedente capitolo 4, è stato notificato ai DEBITORI ESECUTATI dall'Ufficiale Giudiziario in data 03/03/2022 per la Sig.ra Omissis ed in data 18/02/2022 per il Sig. Omissis e presentato successivamente all'UNEP il 16/03/2022. Esso è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare 01/04/2022 con RG. 15384 e RP. 11848 (Allegato XI).

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) *Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano di proprietà di Sig. Omissis per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  e Sig.ra Omissis  $\frac{1}{2}$ . Ad essi sono pervenuti con Atto di Compravendita del Notaio Iazzetti Mario del 13/10/2003 Repertorio 7841 - Trascritto a Napoli 2 il 16/10/2003 al n. RG 42635 ed RP 30480, in comunione legale dei beni, acquistato per pari quota da Omissis i diritti di 1000/1000 di un A/2 – Abitazione di tipo civile abitazione Foglio 5 particella 498 subalterno 16 ed un C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse al Foglio 5 Part. 498 Sub. 27.*
- ii) *Alla Sig.ra Omissis divorziata, i beni vi sono pervenuti per compravendita con Atto del 27/11/2001 tramite il Pubblico ufficiale Notaio D'ANNA MARIA LUISA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 81216 - Trascrizione n. 32051.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 03/12/2001 dai Sig.ri Omissis e Omissis*



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 e provincia.

## **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 Villaricca (NA), una richiesta (Allegato XII) 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, oltre alla copia integrale con grafici allegati della Concessione Edilizia n.2834 del 21/07/1992 rilasciata dal Comune di VILLARICCA.

Successivamente, il sottoscritto CTU ha inoltrato tramite PEC del 03/01/2024 un sollecito per il riscontro delle prima PEC.

In data 26/01/2024, il sottoscritto Esperto si è recato presso gli uffici comunali ed ha reperito presso il settore edilizia privata ed urbanistica, le seguenti uniche informazioni:

*Titolo autorizzativo edilizio del fabbricato in questione rilasciato alla Omissis*

*L'ufficio Tecnico inoltre ha rilasciato il documento di protocollo 1093/2024 del 26/01/2024 (Allegato XIII) in cui si deduce che l'unico Atto presente agli atti è la Concessione Edilizia su indicata.*

### **9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI.**

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

- L'appartamento sito al piano secondo ed il box al piano seminterrato, sono stati realizzati in virtù della C.E. n.2834 del 21/07/1992 (Allegato VIII).

### **9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA.**

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi, accertato a seguito del sopralluogo, e la documentazione edilizia relativa ai permessi, ai titoli urbanistici comunali e la situazione



riportata nella corrispondente storia catastale, si evince che le uniche piccole difformità, già descritte, consistenti per il **Sub 16**, nell'inesistenza del piccolo tramezzo di separazione tra il Soggiorno e l'ingresso e l'esistenza di un vano porta di separazione tra l'ingresso ed il corridoio; mentre per il **Sub 27** consistenti nell'altezza netta del box che risulta essere 2,50 metri anziché 2,80 metri. Esse 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'asserzione che tali unità non sono state mai modificate dalla loro realizzazione ad oggi, precisando di non aver mai modificato né volumi, né superfici, né prospetti 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 dei beni. Ma per la regolarizzazione delle stesse bisognerà effettuare una C.I.L.A. in sanatoria, per esatta rappresentazione grafica relativa alla diversa distribuzione degli interni, da inviare all'Ufficio Tecnico di Villaricca (NA) e successivamente depositare un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subalterni. Per tali correzioni in entrambi i SUB, data l'esperienza del sottoscritto CTU e dopo un'attenta indagine del mercato dei professionisti del settore, si stima un costo complessivo pari a di € 1.800,00 complessivi, (IVA e Cassa e oneri di legge esclusi).

### 9.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ.

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 di Villaricca (NA) la presenza di documentazione al riguardo, ma lo stesso con Nota protocollo 1093/2024 del 26/01/2024 (Allegato XIII) ha lasciato intendere che non ha null'altro fatta eccezione della Concessione Edilizia.

Si deduce, quindi, che l'immobile oggetto di pignoramento risulta sprovvisto di "certificato di agibilità o abitabilità".

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

Come risulta dal verbale di accesso (Allegato II), effettuato presso i luoghi di causa del pignoramento in oggetto, il sottoscritto Esperto Stimatore ha appurato che, come dichiarato dalla stessa esecutata Sig.ra Omissis l'appartamento posto al piano secondo ed il box auto annesso sono in possesso della stessa e ne detiene all'interno effetti personali. L'immobile non risulta locato a terzi ed esiste un Condominio costituito che regola le parti comuni, amministrato dal Dott. Omissis Amministrazioni Condominiali di Via Bologna n. 57 in Villaricca (NA). Esso risulta essere l'unico amministratore del "Condominio Ginestra Fabbricato A di Via Bologna 63".



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

Il sottoscritto Esperto Stimatore, ha verificato, previa approfondita valutazione sia della certificazione notarile (cfr. capitolo 3) redatta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., acquisita tramite portale telematico, sia dalla valutazione delle ispezioni catastali, ipotecarie e sia dalla dichiarazione scritta rilasciata dal Comune di Villaricca (Allegato XIII), gli eventuali oneri e vincoli sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

### 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) A far data dal 29.03.2012, per atto giudiziario del Tribunale di Napoli Rep. 4930 trascritto a Napoli 2 il 14.02.2017 al n. RG 6892 ed RP 5559, i Sig.ri Omissis e Omissis risultano in separazione consensuale (per decreto di omologa di separazione consensuale) dove si è deciso che il bene ricadeva nel possesso della Sig.ra Omissis per i diritti della piena abitazione degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare.
- 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 altre procedure esecutive. Infatti, per l'art. 561 del c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari, nel trascrivere l'atto di pignoramento non ha trovato sugli stessi beni altri pignoramenti e ne ha fatto menzione negativa.

### 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 01/04/2022 (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 IV). Infatti, dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si sono evidenziati i seguenti gravami a tutto il 01/04/2022:

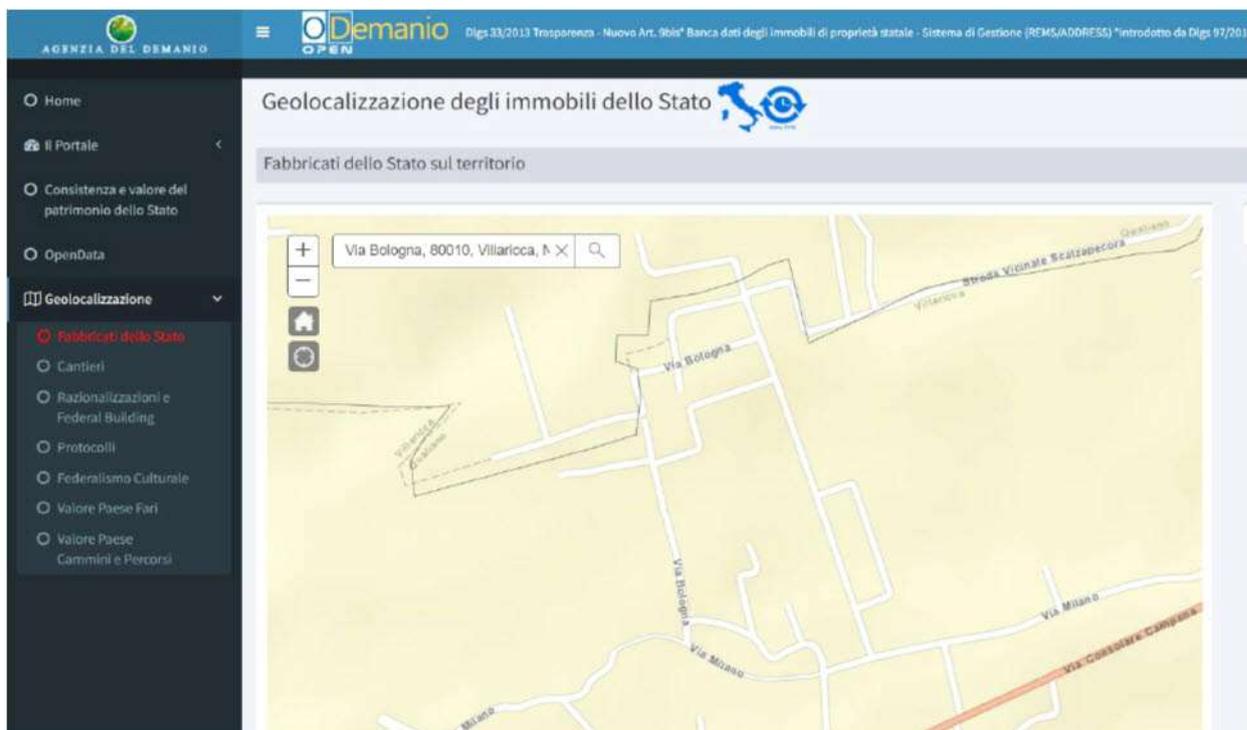


*Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi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

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario - Repertorio n. 7842, Fascicolo n. 1233 con rogito del Dott. Notaio Mario Iazzetti, iscritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data 16/10/2003 al RG 42636 e RP 8423 a favore di Omissis
- Verbale di Pignoramento Immobili attraverso atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Napoli Nord di Aversa (CE) del 03/03/2022 Rep.1532 trascritto a Napoli 2 in data 01/04/2022 al RG 15384 ed al RP 11848 a favore di Omissis  
a carico dei Sig.ri Omissis e Omissis

**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 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.



### **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 Villaricca, 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, è dotato di Condominio per il "Parco Ginestra Fabbricato A" e non vi sono procedimenti condominiali pendenti in corso e/o incombenti relativi ai proprietari del bene oggetto di pignoramento, così come dichiarato al telefono dall'Amministratore Condominiale dottor. Omissis anche se lo stesso, seppur sollecitato, non ha mai risposto formalmente alla PEC del sottoscritto (Allegato XVII). In particolare lo scrivente CTU nella serata del 28 gennaio 2024 ha contattato per le vie telefoniche l'Amm.re Omissis e mail chiedendo di acquisire con ogni dovuta urgenza la certificazione della regolarità dei versamenti oneri condominiali relativi al proprietario del bene oggetto di pignoramento. Nella mattina del 29.01.2024 lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha ricevuto via mail ordinaria dall'Amministratore Omissis la dichiarazione richiesta e cioè:

*"Egregio Dott. Albano come richiesto sono amministratore del condominio Ginestra "Fabbricato A" Omissis comunico quanto segue:*

*La sig.ra Omissis ha versato le rate di condominio ordinarie fino ad ottobre 2023 e al momento non ci sono debiti straordinari pregressi .*

*Resto a disposizione per qualsiasi informazione in merito.*

*Cordiali Saluti*

*L'Amministratore"*

Ad ogni buon fine si allega la mail ricevuta (Allegato XVII).

### **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 XIV).

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.

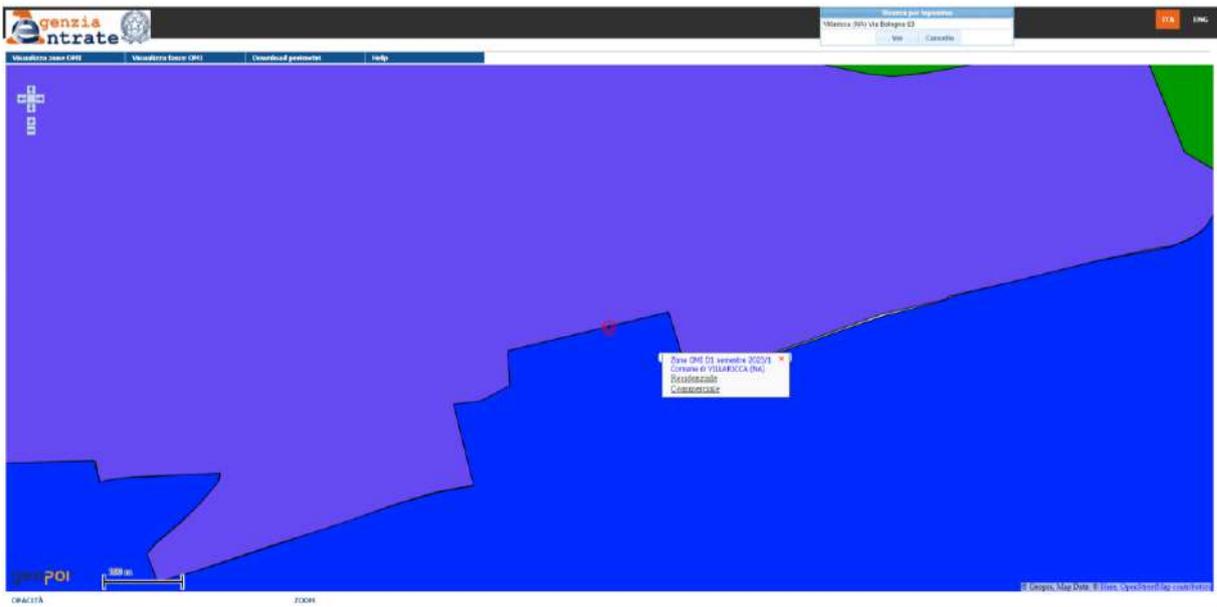


Dalle indagini, il sottoscritto Esperto ha appurato che il mercato locale delle compravendite, con riferimento agli immobili simili a quelli in oggetto, sta risentendo della situazione di crisi del settore. I dati relativi ai prezzi di mercato degli immobili comparati, rispetto al caso in esame, sono 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 nel Comune di Villaricca (NA) presso la Via Bologna n.63, ricadono all'interno della *Zona OMI D1 - Fascia/Zona: Periferica/VIA VENEZIA/CONSOLARE CAMPANA*, per Abitazioni Civili, il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 1° semestre 2023 relativo alle abitazioni di tipo civile a destinazione residenziale, in normale stato conservativo, oscilla tra i 1.100,00 e i 1.700,00 €/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 3,40 ed i 5,20 €/mq lordo.



**Zona OMI D1 - fascia/Zona: Periferica/VIA VENEZIA/CONSOLARE CAMPANA, Centrale**  
Via Bologna civ. 63.



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

### 15.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE

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 Periferica della città, in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa.

### 15.3 DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI VILLARICCA (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, relativamente ad appartamenti con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di pignoramento posto in Via Filippo Turati, civico n.7, Comune di Qualiano (NA), ricavati dai registri delle agenzie immobiliari presenti nella zona di interesse.

CARATTERISTICHE			BENE IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO	
ID VALORI I Sem. 2023 VILLARICCA	APPARTAMENTO in VILLARICCA (NA) Piano Primo o Box Auto (Foglio 5 - Part. 498 - Sub 16 e Sub 27)	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X	
DATI GENERALI	SOTTOTITOLO	Offerta / Vendita	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	-
		Agenzia / Notaio	Immobiliare. #	Immobiliare. #	Simplex Domus S.R.L.	GABETTI Agency	GARETTI Agency	Abitare Immobiliare	TECHOCAS A	Gruppo Immobiliare Sefra	Studio Case e consulenze immobiliari	Cipriani Immobiliari	SCOTTI - BRIGAS	
	Ubicazione Immobile	Via	Testo	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Consolare	VIA BOLOGNA, 63	
	Consistenza utile omogenea e commerciale	Superficie Netta calpestabile	mq	92	68	97	65	65	104	100	100	90	175	100
		Superficie Lorde equivalente	mq	103	75	114	81	80	118	118	116	107	190	115
	Valore	PREZZO	€	56.400	105.000	86.400	119.000	128.000	140.000	150.000	160.000	165.000	90.000	Y [€]
		Prezzo di Sconto INCENTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	53.580	99.750	82.270	113.050	121.600	133.000	142.500	152.000	156.790	85.500	X €
		Prezzo netto unitario	€/mq	582	1.467	848	1.739	1.871	1.279	1.425	1.520	1.742	489	Z' [€/mq]
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	520	1.330	722	1.396	1.520	1.127	1.208	1.310	1.465	450	Z'' [€/mq]
		Resca ONI per abitazioni di tipo economico	Sq/b	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1
Zona ONI (II semestre 2021)	min Lordo	€/mq	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	
	Max Lordo	€/mq	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata - Normale - Ricercata	Testo	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D
	Stato di Conservazione	Scadente - Mediocre - Normale - Ottimo	Testo	S	N	S	N	O	N	N	O	N	N	N
	Vicinanza ad X	Vicina - Media - Lontana	Testo	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	-
Unità immobiliare	Balconi	Grandi o Piccoli o Assenti	Testo	P	G	P	G	G	G	G	G	G	G	G
	Livello del Piano S1-PT-P1-P2-P3-P4		IP	P1	P3	P3	P2	PT	P2	P3	PT	P2	P2	P2
	Ascensore	SI / NO	Testo	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	Panoramità e localizzazione - Qualità della facciata	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	M	O	M	B	B	B	B	M	B	B	B
	Posto Auto o Box/Garage	Assente o Posto Auto o Box/Garage	Testo	BG	BG	AG	BG	PA	BG	BG	BG	BG	PA	BG
	Cortile	SI / NO	Testo	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Epoca costruttiva	Nel decennio	Testo	ANNE 90	ANNE 2000	ANNE 90	ANNE 90	ANNE 90	ANNE 2000	ANNE 90	ANNE 2000	ANNE 2000	ANNE 90	ANNE 90
	Vani		IP	5	3,5	5	3,5	3,5	5	6	5	4,5	7	6
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	M	O	B	O	B	O	O	M	O	M	O
	Terracce / Accessori ed effetti esclusivi	SI / NO	Testo	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO
	Aria condizionata e salebrici degli spazi	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	M	O	M	O	B	O	O	B	O	B	B
	In Condominio	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI
	Stato di manutenzione degli impianti	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	S	B	S	O	B	B	B	B	B	S	B
	Stato Edificio Rescato altro	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	M	B	M	O	B	B	B	B	O	S	N

Tabella Immobili

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a



## 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 VILLARICCA (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 in Villaricca (NA) presso la Via Bologna n.63, lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un'analisi M.C.A. su ogni immobile, partendo dalla Tabella Immobili (cfr. paragrafo 15.2.1).



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

	CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO		
	Denominazione	Unità di misura		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		Xx	
DATI	Ubicazione	Via	Testo	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	Via Bologna	VIA BOLOGNA, 63	
	Quantità	Superficie Lorda	m <sup>2</sup>	83	75	114	81	80	118	118	116	107	190		115	
	Valore	Prezzo di Scatto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	53.580	99.750	82.270	113.050	121.600	133.000	142.500	152.000	156.750	85.500		Y [K]	
		Prezzo lordo unitario	€/m <sup>2</sup>	520	1.330	722	1.396	1.520	1.127	1.208	1.310	1.465	450		Z [€/m <sup>2</sup> ]	
	Zona OMI (1 semestre 2019)	Facile	Scala	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1	D1
		min Lordo	€/m <sup>2</sup>	1100	1300	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
		Max Lordo	€/m <sup>2</sup>	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700	1700
		Valore medio OMI Lordo	€/m <sup>2</sup>	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
	Ki	VOMi med X / VOMi med Comparati	€/m <sup>2</sup>	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1
	TEST DI AMMISSIBILITA'	Prezzo unitario corretto	$P' = P - K_i \times p_i$	€/m <sup>2</sup>	520	1300	722	1396	1520	1127	1208	1310	1465	450		Z [€/m <sup>2</sup> ]
TEST		Vx OMI min	€/m <sup>2</sup>	1100,000												
		Vx OMI Max	€/m <sup>2</sup>	1700,000												
		Scostamento Inf. OMI medio X - V OMI min	V	300,000												
A		Scostamento Sup. V OMI Max - V OMI medio X	V	300,000												
		VOMi min - Scost. Inf.	€/m <sup>2</sup>	800,000												
B		VOMi Max + Scost. Sup.	€/m <sup>2</sup>	2000,000												
Dato ammissibile [Si / No]		Range [ A ; B ]	Testo	NO	SI	NO	SI	NO								
VALORE AMMISSIBILE		Prezzo Corretto	€	-	99.750	-	113.050	121.600	133.000	142.500	152.000	156.750	-			
VALORE UNITARIO AMMISSIBILE		Prezzo netto unitario Corretto Ammissibile	€/m <sup>2</sup>	-	1.330,0	-	1.395,7	1.520,0	1.127,1	1.207,6	1.310,3	1.465,0	-			

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>	92	68	97	65	65	104	100	100	90	175	100
Edificio	Localizzazione e qualità del taglio	Degradata	0											
		Normale	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ricercata	2											
	Conservazione e Stato Manutenzione	Scadente	0											
		Mediocre	1	0	2	0	2	3	2	2	2	3	2	3
		Normale	2											
Balconi	Assenti	0												
	Piccoli	0,5	0,5	1	0,5	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Grandi	1												
Ascensore	SI / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	SI	0												
	PI / PR	1												
	SI / NO	1 / 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Livello del Piano	P1	3	3	1	1	2	1	2	1	1	2	2	2	
	P2	2												
	P3 / P4	1												
	Scadente	0												
Pianureccità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio prevalente	Mediocre	1	1	3	1	2	2	2	2	1	2	2	2	
	Buona	2												
	Ottima	3												
Stato Edificio Manutenzione	Scadente e da ristrutturare	0												
	Mediocre	1												
	Normale	1,5	1	2	1	3	2	2	2	2	3	0	1,5	
	Buona	2												
Box e Posto Auto	Ottimo di base	3												
	Assenti	0												
	Posto Auto	1	2	2	0	2	1	2	2	2	2	1	2	
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												
Solleggiamento Circolazione e Ripartizione	Mediocre	1	1	3	2	3	2	3	3	1	3	1	3	
	Buona	2												
	Ottima	3												
Terrazze escluse	SI / NO	1 / 0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	
	Scadente	0												
	Mediocre	1												
Aria condizionata degli spazi	Buona	2	1	3	1	3	2	3	3	2	3	2	2	
	Ottima	3												
	Scadente	0												
Stato di manutenzione degli impianti	Mediocre	1												
	Normale	1,5	0	2	0	3	2	2	2	2	2	0	2	
	Buona	2												
	Ottimo di pregio	3												
Condominio	SI / NO	0 / 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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

CARATTERISTICHE				PM - Prezzo Marginale degli immobili comparati										
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura risultato	Ki	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Unità Immobiliare	Edificio	Conservazione e Stato Manutentivo	$K_1 \times \text{Sup.Oggetto L}$	€	350	-	40250,0	-	40250,0	40250,0	40250,0	40250,0	40250,0	40250,0
	Terrazze e/o balconate	$K_2 \times P_c i$	€	0,03	-	2992,5	-	3391,5	3648,0	3990,0	4275,0	4560,0	4702,5	-
	Consistenza	$K_3 \times P_{min}$	€/mq	1	-	1127,1	-	1127,1	1127,1	1127,1	1127,1	1127,1	1127,1	-
	Livello del Piano	$K_4 \times P_c i$	€	0,04	-	3990,0	-	4522,0	4864,0	5320,0	5700,0	6080,0	6270,0	-
	Panoramicità e Localizzazione / Qualità dell'affaccio	$K_5 \times P_c i$	€	0,05	-	4987,5	-	5652,5	6080,0	6650,0	7125,0	7600,0	7837,5	-
	Stato Edilizio Manutentivo	$K_6 \times \text{Sup.Oggetto N}$	€	450	-	45000,0	-	45000,0	45000,0	45000,0	45000,0	45000,0	45000,0	-
	Box/ Posto Auto	$K_7 \times P_c i$	€	0,03	-	2992,5	-	3391,5	3648,0	3990,0	4275,0	4560,0	4702,5	-
	Cortile e Spazi comuni	$K_8 \times P_c i$	€	0,02	-	1995,0	-	2261,0	2432,0	2660,0	2850,0	3040,0	3135,0	-
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	$K_9 \times P_c i$	€	0,03	-	2992,5	-	3391,5	3648,0	3990,0	4275,0	4560,0	4702,5	-
	Aria e salubrità degli spazi	$K_{10} \times P_c i$	€	0,04	-	3990,0	-	4522,0	4864,0	5320,0	5700,0	6080,0	6270,0	-
Stato di manutenzione degli impianti	$K_{11} \times \text{Sup.Oggetto N}$	€	400	-	40000,0	-	40000,0	40000,0	40000,0	40000,0	40000,0	40000,0	-	

Note			u.m.	Ki
$K_1 \times \text{Sup.Oggetto L}$	K1 = costo medio lordo per la ristrutturazione/manutenzione "ordinaria" delle parti comuni di un edificio		350	€/mq
$K_2 \times P_c$	K2 = circa il 3% come peso sul totale		3%	%
$K_3 \times P_{min}$	K3 = 1		1	-
$K_4 \times P_c$	K4 = circa il 4% come peso sul totale		4%	%
$K_5 \times P_c$	K5 = circa il 5% come peso sul totale		5%	%
$K_6 \times \text{Sup.Oggetto N}$	K6 = costo medio netto per la ristrutturazione/manutenzione "ordinaria" di un appartamento		450	€/mq
$K_7 \times P_c$	K7 = circa il 3% come peso sul totale		3%	%
$K_8 \times P_c$	K8 = circa il 2% come peso sul totale		2%	%
$K_9 \times P_c$	K9 = circa il 3% come peso sul totale		3%	%
$K_{10} \times P_c$	K10 = circa il 4% come peso sul totale		4%	%
$K_{11} \times \text{Sup.Oggetto N}$	K11 = costo medio netto per il rifacimento o la manutenzione degli impianti in appartamento		400	€/mq

Tabella dei Prezzi Marginali

CARATTERISTICHE				BENE IMMOBILIARE COMPARATI										OGGETTO
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx
Unità Immobiliare	Edificio	Conservazione e Stato Manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	0,0	-	0,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	-
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	0,0	-	0,0	-40250,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-40250,0	-
	Terrazze escluse	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	-1,0	-	0,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-2992,5	-	0,0	-3648,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
	Consistenza	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	mq	-	32,0	-	33,0	35,0	-4,0	0,0	0,0	30,0	-	-
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	3607,0	-	3946,2	3946,2	-4308,3	0,0	0,0	1277,2	-	-
	Livello del Piano	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	1,0	-	0,0	1,0	0,0	1,0	1,0	0,0	-	-
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	3990,0	-	0,0	4864,0	0,0	5700,0	6080,0	0,0	-	-
	PANORAMICITA' Qualità dell'affaccio	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	-1,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	-	-
		correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-997,5	-	0,0	0,0	0,0	0,0	7600,0	0,0	-	-
Stato Edilizio Manutentivo	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	-0,5	-	-1,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-1,5	-	-	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-2230,0	-	-6750,0	-2230,0	-2230,0	-2230,0	-2230,0	-6750,0	-	-	
Stato di manutenzione degli impianti	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	0,0	-	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	0,0	-	-4000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	
Box / Posto Auto	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	0,0	-	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	0,0	-	0,0	3948,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	
Cortile e Spazi comuni	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	
Soleggiamento Orientamento Esposizione	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	0,0	-	0,0	1,0	0,0	0,0	2,0	0,0	-	-	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	0,0	-	0,0	3648,0	0,0	0,0	9120,0	0,0	-	-	
Aria e salubrità degli spazi	differenza punteggi o quantità $\Delta K = S - G$	n	-	-1,0	-	-1,0	0,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-	-	
	correzione prezzo $\Delta P = \Delta K \times PM$	€	-	-3990,0	-	-4522,0	0,0	-5320,0	-5700,0	-6080,0	-6270,0	-	-	
SINTESI VALUTATIVA	$\Sigma \Delta P_i$	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-	5.387,8	-	-72.572,8	-14.788,6	-32.328,5	-22.500,0	300,0	-102.748,8	-	
	Pc	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	-	99.750,0	-	113.050,0	121.600,0	133.000,0	142.500,0	152.000,0	156.750,0	-	
	P'c = Pc + $\Sigma \Delta P_i$	PREZZO CORRETTO FINALE	€	-	105.137,8	-	40.477,2	106.811,2	100.671,5	120.000,0	152.300,0	54.001,2	-	
	p'c = P'c / S. o.	prezzo unitario corretto finale	€/mq	-	1.053,4	-	404,8	1.068,1	1.006,7	1.200,0	1.523,0	540,0	-	
	$\Delta \%$	scostamento percentuale	%	-	7,8%	-	-139,9%	9,1%	3,6%	15,1%	36,3%	-75,8%	-	
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA' +/- 15%				TESTO	NO	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO
PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (scartando i NO)				€/mq	-	1.053,4	-	-	1.068,1	1.006,7	-	-	-	-
valore medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto				€/mq	-	-	-	1.042,7	-	-	-	-	-	
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo				€	-	-	-	119.914,5	-	-	-	-	-	
valore finale unitario netto e corretto				€/mq	-	-	-	1.199,1	-	-	-	-	-	

Note	
$\Delta K$	Differenza dei punteggi o delle quantità rispetto al caso in Oggetto
S	Valore o Punteggio del caso in Oggetto
G	Valore o Punteggio del Comparato i
$\Delta P$	Correzione del prezzo
PM	Prezzo Marginale

Tabella di Valutazione

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte e del procedimento adottato nella presente perizia di stima ed alla fine delle valutazioni matematiche che hanno tenuto conto anche della svalutazione immobiliare degli ultimi anni è stato individuato, per l'immobile in parola e con riferimento temporale al I° semestre del 2023, un valore unitario di mercato pari ad Euro/mq lordo 1'042,70. 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 **€ 119.900,00 (diconsi euro centodiciannovemilanocecento/00)**.

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

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. 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:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

STIMA CON IL METODO INDIRECTO			
CARATTERISTICA	valore	u.m.	
Superficie utile immobile	110,00	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.
Superficie Lorda Immobile omogeneizzata	115,00	mq	Secondo il D.P.R. n.138/98
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% utile coperta con h>1,50m
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	0,00	mq	di questa serve il 50% 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	29,00	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	18,00	mq	di questa serve il 10% fino a mq netti. Per l'ecced., il 2%
Superficie netta equivalente	119,70	mq	utile per le locazioni
Superficie lorda equivalente - UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98	124,70	mq	= Superficie commerciale
Fitto mese/mq OMI Max	5,20	€/mq mese	input
Fitto mese/mq OMI min	3,40	€/mq mese	
Fitto mese/mq OMI medio	4,30	€/mq mese	
Valore /mq OMI Max	1.700,00	€/mq	
Valore /mq OMI min	1.100,00	€/mq	
Valore /mq OMI medio	1.400,00	€/mq	
Reddito annuo da fitto OMI Max	7.469,28	€/anno	
Reddito annuo da fitto OMI Min	4.883,76	€/anno	
Reddito annuo da fitto OMI medio	6.176,52	€/anno	
Valore lordo OMI Max	211.990,00	€	
Valore lordo OMI min	137.170,00	€	
Valore lordo OMI medio	174.580,00	€	
r max (saggio Massimo)	0,0428	-	
r min (saggio minimo)	0,0280	-	
GRM Max	35,75	-	
GRM min	23,37	-	
GRM MEDIO	29,56	-	
Max Aggiunte i	6,20	-	
Max Detrazioni i	-6,20	-	

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.	0,8	-0,8
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	0,3	-0,3
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.	0,7	-0,7
	5	Caratteristiche architettoniche.	0,4	-0,4
	6	Età dell'edificio.	0,3	-0,3
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni e flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,8	-0,8
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.	0,9	-0,9
	9	Qualità degli affacci.	0,7	-0,7
	10	Rischio legato al locatario.	0,1	-0,1
Σ			<b>6,2</b>	<b>-6,2</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.		-0,8
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	0,1	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.		-0,3
	5	Caratteristiche architettoniche.		-0,4
	6	Età dell'edificio.		-0,1
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni. Flessibilità lay-out dell'appartamento.		-0,5
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.		-0,1
	9	Qualità degli affacci.		-0,5
	10	Rischio legato al locatario.	0,0	0,0
Σ			<b>0,1</b>	<b>-3,9</b>

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

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

GRM corretto = 25,76 + 0,1 – 3,9

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. 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*

GRM MEDIO corretto =	25,76	-	
r c. (saggio corretto) =	0,0388	-	3,88%
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE</b>			<b>€ 159.108</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:

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

$$V = (6.176,52 \text{ €/anno}) / (0,0388)^1 = \text{in cifra tonda } \mathbf{€ 159.100,00.}$$

**(diconsì euro centocinquantanovemilacento/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 in un parco denominato "Parco Ginestra" nel comune di Villaricca (NA) alla Via Bologna n.63 al piano secondo e box auto, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta (cfr. capitolo n.15).

$$V.M. = [(\text{€ } 119.900 + 159.100 \text{ €}) / 2]$$

**V.M. = 139.500 € (diconsì euro centotrentanovemilacinquecento/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 le piccole regolarizzazioni urbanistiche eventualmente assentibili (cfr. capitolo 9).

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

$$139.500,00 \text{ €} - (1.000,00 + 1.500,00 + 200,00 + 400,00 + 1.400,00) \text{ €} \\ = 135.000,00 \text{ €}$$

**(diconsì euro centotrentacinquemila/00).**



Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. 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

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI MERCATO (V.M.)**

VOCI DI SPESA			IMPORTO
Nr. Progressivo	Capitolo	Descrizione Voce	
1	15	VALORE DI MERCATO (V.M.) LOTTO UNICO	€ 139.500,00
2	5.5	ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA IMPIANTI "ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008 e ss.mm.ii."	-€ 1.000,00
	9.3	CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' "ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016 e ss.mm.ii."	-€ 1.500,00
3	5.6	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) "ai sensi della Legge n.90 del 03/08/2013"	-€ 200,00
3	6	REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI	-€ 400,00
5	9.2	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - C.I.L.A. in Sanatoria "per i piccoli abusi realizzati - comprensivi di spese e onorari tecnici"	-€ 1.400,00
<b>VALORE DI MERCATO ADEGUATO LOTTO UNICO</b>			<b>€ 135.000,00</b>

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

**= 135.000,00 € (diconsi euro centotrentacinquemila/00).**

**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 15% (a seconda del V.M., si applica una riduzione dal 10% al 20%) medio del valore di mercato ricavato definitivo, 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.



*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*

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASA D'ASTA DEL LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
VALORE DI MERCATO ADEGUATO DEL LOTTO UNICO DEFINITIVO	€ 135.000,00
RIDUZIONE DEL 15% PER VENDITA FORZATA	-€ 20.250,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 114.750,00</b>

**Valore di Mercato del Lotto Unico corretto =**  
 = 135.000,00 € – (15% di 135.000,00 €) = **114.750,00 € = € 114.750,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00).**

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

Con atto di pignoramento (Allegato III) 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 Villaricca (NA) alla Via Bologna n.63, Fabbricato A del Parco Ginestra - appartamento per civile abitazione al piano secondo con annesso box auto al piano seminterrato.

Il pignoramento ha dunque ad oggetto una quota pari a 500/1000, per ciascuno dei due debitori esegutati, dell'intero Lotto del compendio immobiliare stimato.

**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, con Avvenuta Consegna alla Sig.ra Omissis in data 03/03/2022 e con Avvenuta Consegna al Sig. Omissis in data 18/02/2022, il sottoscritto Esperto ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica che: la Sig.ra Omissis risulta iscritta all'ufficio anagrafe del Comune di Villaricca (NA) alla Via Bologna 63 piano secondo scala A int.6, come da Certificato Storico di Residenza del COMUNE DI VILLARICCA, Protocollo Partenza N.1478633180 Certificato n.7128/2023 del 17-10-2023 (Allegato XV);

il Sig. Omissis risulta iscritta all'ufficio anagrafe di Marano di Napoli (NA) alla VIA Omissis come da Certificato Storico 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*

---

Residenza del COMUNE DI Marano di Napoli Protocollo N.0037053 del 17/10/2023 - Certificato n.842486 (Allegato XV).

Dal Certificato di Matrimonio ATTO N.80 parte 2 serie A dell'anno 1999 i Sig.ri Omissis e Omissis risultano aver contratto matrimonio nel Comune di Napoli il Omissis

Come si evince dalla certificazione notarile ventennale del Notaio Vincenzo Calderini del 01/04/2022 (pag.3 dell'Allegato IV), a far data dal 29.03.2012, per atto giudiziario del Tribunale di Napoli Rep. 4930 trascritto a Napoli 2 il 14.02.2017 al n. RG 6892 ed RP 5559, i Sig. Omissis e Omissis risultano in separazione consensuale (per decreto di omologa di separazione consensuale).



*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*

## 18 ELENCO ALLEGATI

- I) 1 Verifica attività preventive richieste dal G.E.
- II) 2 Verbale di Accesso
- III) 3 Atto di Pignoramento
- IV) 4 Relazione Notarile ventennale
- V) 5 Atto di proprietà
- VI) 6 Planimetrie Catastali
- VII) 7 Visure Catastali
- VIII) 8 Concessione Edilizia 2834/92
- IX) 9 Elaborati grafici rilievo degli immobili
- X) 10 Elaborato Fotografico
- XI) 11 Trascrizione Atto di Pignoramento
- XII) 12 PEC 28/11/2023 e 03/01/2024 Ufficio Tecnico Comune di Villaricca (NA)
- XIII) 13 Risposta Ufficio Tecnico Comune di Villaricca Titoli Edilizi
- XIV) 14 Indagine sulle offerte del mercato immobiliare
- XV) 15 Certificati di Residenza
- XVI) 16 Certificato di Matrimonio dei Debitori Esecutati
- XVII) 17 PEC Amministratore Condominiale e risposta
- XVIII) 18 Ricevuta versamento bonifico diritti segreteria Accesso agli atti Comune di Villaricca (NA)
- XIX) 19 PEC - trasmissione della Perizia con allegati al Creditore Procedente e Custode Giudiziario;
- XX) 20 Elenco Allegati alla perizia

Casoria (NA), 29/01/2024

**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.*

