

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°16/25 R.G.E.

- 1. LOTTO N.1: APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO INTERNO N.1
CON LASTRICO SOLARE PERTINENZIALE AL SECONDO PIANO**
- 2. LOTTO N.2: DEPOSITO AL PIANO INTERRATO**
- 3. LOTTO N.3: LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA**

G.E. Dr.ssa LORELLA TRIGLIONE

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Luglio 2025



SOMMARIO

SOMMARIO	2
ELENCO ALLEGATI AI LOTTI.....	6
PREMESSA	8
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
1.1 Verifica preliminare	8
FORMAZIONE DEI LOTTI	10
LOTTO N.1	11
2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO	11
2.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	11
2.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	12
2.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	19
2.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	20
2.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	21
2.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	22
2.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	22
2.7.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	22
2.7.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	22
2.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	23
2.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	23



2.10	QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	23
2.11	QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni	23
2.11.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	25
2.11.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i>	28
2.11.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	28
2.11.4	<i>Prezzo base d'asta</i>	29
2.12	QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	29
2.13	QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	29
2.14	QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	29
2.15	Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato	30
2.15.1	<i>Lotto N.1 - Prezzo a base d'asta: € 195.000,00.....</i>	30
LOTTO N.2.....		32
3.	RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO	32
3.1	QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	32
3.2	QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	33
3.3	QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	37
3.4	QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	37
3.5	QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	38
3.6	QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	39
3.7	QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	39



3.7.1	SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	39
3.7.2	SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	40
3.8	QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	40
3.9	QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	40
3.10	QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	41
3.11	QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni	41
3.11.1	Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione	42
3.11.2	Valore di mercato totale e valore di mercato al mq	43
3.11.3	Adeguamenti e correzione della stima.....	43
3.11.4	Prezzo base d'asta	43
3.12	QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	44
3.13	QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	44
3.14	QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	44
3.15	Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.....	45
3.15.1	Lotto N.2 - Prezzo a base d'asta: € 66.000,00.....	45
LOTTO N.3.....		46
4.	RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO	46
4.1	QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	46
4.2	QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	47
4.3	QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	51
4.4	QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	52



4.5	QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	53
4.6	QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	53
4.7	QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	53
4.7.1	<i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>53</i>
4.7.2	<i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>54</i>
4.8	QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	54
4.9	QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	54
4.10	QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	55
4.11	QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni	55
4.11.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i>	<i>56</i>
4.11.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i>	<i>59</i>
4.11.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i>	<i>60</i>
4.11.4	<i>Prezzo base d'asta</i>	<i>60</i>
4.12	QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	60
4.13	QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	60
4.14	QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	61
4.15	Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato	61
4.15.1	<i>Lotto N.3 - Prezzo a base d'asta: € 111.000,00.....</i>	<i>61</i>



ELENCO ALLEGATI AI LOTTI

- 1.** Verbali di sopralluogo ai beni pignorati del 23/05/2025 e del 29/05/2025;
- 2.** Visura catastale storica della particella 2373, sub 4, foglio 7, Qualiano – LOTTO N.1;
- 3.** Visura catastale storica della particella 2373, sub 5, foglio 7, Qualiano – LOTTO N.1;
- 4.** Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Qualiano - LOTTI;
- 5.** Estratto di mappa del foglio 7 del Comune di Qualiano - LOTTI;
- 6.** Elaborato planimetrico catastale della particella 2373, foglio 7, Qualiano - LOTTI;
- 7.** Foto del LOTTO N.1;
- 8.** Planimetrie attuali del LOTTO N.1;
- 9.** Visura catastale storica ai terreni della p.lla 2373, foglio 7 in Qualiano;
- 10.** Planimetria catastale della p.lla 2373, sub 4, foglio 7, Qualiano – LOTTO N.1;
- 11.** Planimetria delle difformità catastali del LOTTO N.1;
- 12.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 2022/1681 del 15/01/2025 - LOTTI;
- 13.** Atto di donazione del 24/03/2022 dei LOTTI;
- 14.** Nota di trascrizione dell'atto di donazione nn. 20294/15569 del 27/04/2022 - LOTTI;
- 15.** Atto di acquisto del terreno del 12/11/1987 - LOTTI;
- 16.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno nn. 30778/23265 del 01/12/1987 - LOTTI;
- 17.** Concessione edilizia in sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007 con elaborati grafici - LOTTI;
- 18.** Istanza di condono ex Legge n.326/03 del 09/12/2004 prot. n.11065 - LOTTI;
- 19.** Planimetria delle difformità urbanistiche – LOTTO N.1;
- 20.** Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato - LOTTI;
- 21.** Ispezione ipotecaria sui subalterni 4, 5, 2, 6 della particella 2373, foglio 7 in Qualiano - LOTTI;
- 22.** Vincolo di inedificabilità del 22/01/2005 – LOTTI;



- 23.**Nota di trascrizione del vincolo di inedificabilità nn. 43436/24595 del 28/07/2005 -
LOTTI;
- 24.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato – LOTTI
N.1, N.2;
- 25.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato – LOTTI
N.1, N.2;
- 26.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato – LOTTI
N.1, N.2;
- 27.**Certificato contestuale debitore esecutato - LOTTI;
- 28.**Estratto di matrimonio del debitore esecutato - LOTTI;
- 29.**Visura catastale storica della particella 2373, sub 6, foglio 7, Qualiano – LOTTO
N.2;
- 30.**Foto del LOTTO N.2;
- 31.**Planimetria attuale del LOTTO N.2;
- 32.**Planimetria catastale della p.lla 2373, sub 6, foglio 7, Qualiano – LOTTO N.2;
- 33.**Planimetria delle difformità urbanistiche – LOTTO N.2;
- 34.**Visura catastale storica della particella 2373, sub 2, foglio 7, Qualiano – LOTTO
N.3;
- 35.**Foto del LOTTO N.3;
- 36.**Planimetria attuale del LOTTO N.3;
- 37.**Planimetria catastale della p.lla 2373, sub 2, foglio 7, Qualiano – LOTTO N.3;
- 38.**Planimetria delle difformità catastali del LOTTO N.3;
- 39.**Certificato di agibilità del 23/10/2013 prot. n.11079 – LOTTO N.3;
- 40.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 4 - confronto di mercato – LOTTO
N.3;
- 41.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 5 - confronto di mercato – LOTTO
N.5;
- 42.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore,
inviata al creditore procedente;
- 43.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore,
inviata al custode giudiziario;
- 44.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore
inviata al debitore esecutato.



PREMESSA

Il giorno 24/04/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Lorella Triglionè del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°16/25 del R.G.E., promossa da XXXXXXXX(creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Vincenzo Pennacchio, contro il Signor XXXXXXXX (debitore esecutato).

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 23/05/2025 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni pignorati e sono proseguiti il giorno 29/05/2025, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Dr.ssa Francesca Sagliocco [all. n. 1].

1.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Qualiano sono censiti i seguenti immobili:

- Appartamento – Foglio 7 – Particella 2373 – Sub 4 – Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 8,5 vani – Rendita € 899,93;
- Lastrico solare – Foglio 7 – Particella 2373 – Sub 5 – Categoria F/5 – Consistenza 186,00 mq – Rendita € 0,00;
- Deposito – Foglio 7 – Particella 2373 – Sub 6 – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 145,00 mq – Rendita € 501,74;
- Locale commerciale – Foglio 7 – Particella 2373 – Sub 2 – Categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 131,00 mq – Rendita € 2.915,97.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXXXXX con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 15/01/2025 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 15/01/2025.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 16/01/2025 ovvero entro i 30 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 23/12/2024, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.



Il pignoramento è stato notificato il 20/12/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 28/01/2025 unitamente alla certificazione notarile, ovvero il deposito dell'istanza di vendita e della certificazione notarile sono stati eseguiti entro 45 giorni, così come previsto dagli articoli 497 e 567 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.

È presente la certificazione notarile depositata entro i 45 giorni secondo l'articolo 567 cpc.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato che lo ha ritirato a mani proprie.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Non vi sono altri creditori iscritti oltre al creditore pignorante che risulta chirografario.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono pignoramenti antecedenti.

Il pignoramento è stato trascritto contro il debitore esecutato.



FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Esperto stimatore sulla base dei rilievi eseguiti e tenuto conto della consistenza del compendio pignorato ha ritenuto di costituire tre lotti così composti:

- **Lotto N.1:** appartamento al primo piano interno n.1 con lastrico solare pertinenziale al secondo piano siti in Qualiano (Na) alla via Selicelle n.18 e censiti al N.C.E.U. del Comune di Qualiano:
 - Foglio 7 – Particella 2373 – Sub 4 – Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 8,5 vani – Rendita € 899,93;
 - Foglio 7 – Particella 2373 – Sub 5 – Categoria F/5 – Consistenza 186,00 mq – Rendita € 0,00.
- **Lotto N.2:** deposito al piano interrato sito in Qualiano (Na) alla via Selicelle n.18/20 e censito al N.C.E.U. del Comune di Qualiano:
 - Foglio 7 – Particella 2373 – Sub 6 – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 145,00 mq – Rendita € 501,74.
- **Lotto N.3:** locale commerciale al piano terra sito in Qualiano (Na) alla via Selicelle n.16 e censito al N.C.E.U. del Comune di Qualiano:
 - Foglio 7 – Particella 2373 – Sub 2 – Categoria C/1 – Classe 3 – Consistenza 131,00 mq – Rendita € 2.915,97.



LOTTO N.1

2. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

2.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.1 è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al primo piano, interno n.1 con lastrico solare pertinenziale al secondo piano alla via Selicelle n.18 in Qualiano (Na), censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Qualiano:

- Appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella **2373** - Sub **4** - Categoria **A/7** - Classe **2** - Consistenza **8,5 vani [all. n. 2]**;
- Lastrico solare al secondo piano censito al N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella **2373** - Sub **5** - Categoria **F/5** - Consistenza **186,00 mq [all. n. 3]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, in forza dell'atto di donazione dai genitori, pertanto, risultano beni personali che non rientrano nella comunione legale dei beni.

I beni oggetto del pignoramento coincidono con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 4] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 5], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

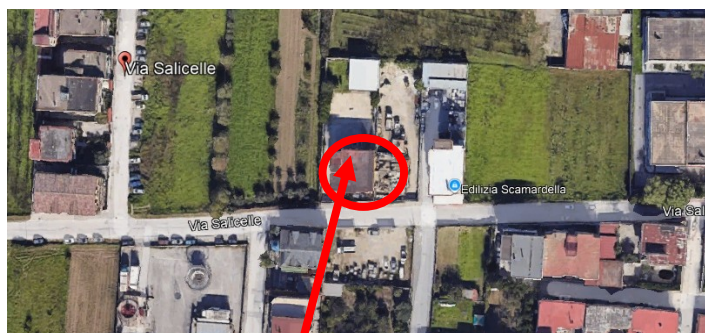


Figura 1 Foto satellitare dei beni pignorati

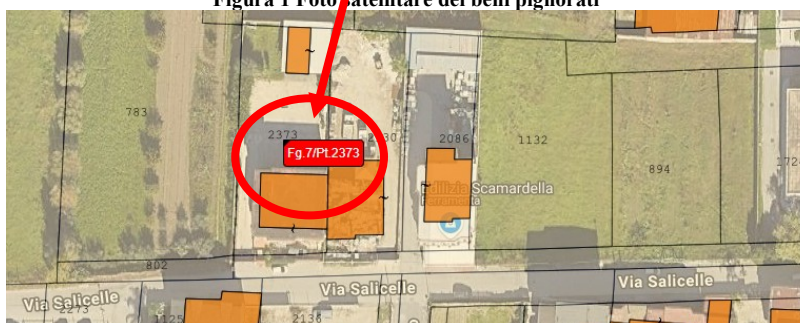


Figura 2 Mappa catastale - foglio 7 Comune di Qualiano

Ai fini della vendita, per rendere i beni composti da un appartamento al primo piano, interno n.1 con il lastrico solare pertinenziale al secondo piano maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO N.1**, in quanto i beni pignorati sono indivisibili e rappresentano una tipologia abitativa presente nella zona residenziale di Comune di Qualiano.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 6]** sono stati individuati i confini dell'appartamento al primo piano interno n.1 che costituisce il **LOTTO N.1** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con il sub 1 della particella 2373 del foglio 7;
- A Sud con il sub 1 della particella 2373 del foglio 7;
- Ad Est con la particella 2130 del foglio 7.

I confini del lastrico solare al secondo piano che appartiene al **LOTTO N.1** precedentemente descritto, sono:

- A Nord con il sub 1 della particella 2373 del foglio 7;
- A Sud con il sub 1 della particella 2373 del foglio 7;
- Ad Est con la particella 2130 del foglio 7.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.1 con il lastrico solare pertinenziale al secondo piano ed è sito alla via Selicelle n.18 in Qualiano (Na), con accesso per il tramite del cortile interno e del vano scala comune; I beni pignorati sono, pertanto, accessibili dai mezzi rotabili (Figure 3 - 6).



Figura 3 facciata sud del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati in Qualiano



Figura 4 facciata nord del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati in Qualiano





Figura 5 facciata ovest del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati in Qualiano



Figura 6 facciata est del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati in Qualiano

Il contesto in cui sorgono i beni pignorati è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale posta a nord del Comune di Qualiano (Figura 7).

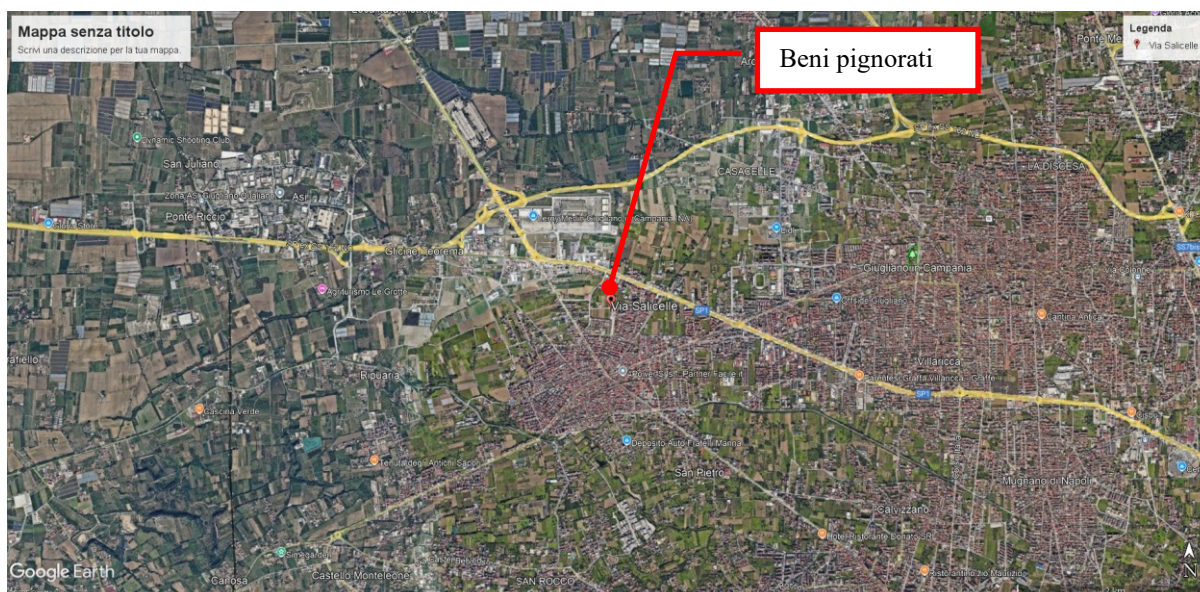


Figura 7 Collocazione dei beni pignorati nel contesto urbano del Comune di Qualiano

Inoltre, il fabbricato in cui sono situati gli immobili pignorati è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con due piani fuori terra oltre al piano interrato ed al lastrico solare.

L'appartamento al primo piano è situato all'interno n.1 del vano scala con il lastrico solare pertinenziale al secondo piano e rappresenta una tipologia abitativa presente nel Comune di Qualiano, ovvero è posto in un fabbricato con poche unità immobiliari senza alcun condominio.



Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al primo piano interno n.1 del vano scala senza ascensore suddiviso in un ingresso, un salone/cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, due ripostigli di cui uno sul balcone e due balconi; completa il LOTTO N.1 il lastrico solare al secondo piano **[all. n. 7]** (Figure 8 - 31).



Figura 8 accesso pedonale al vano scala in Qualiano alla via Selicelle n.18

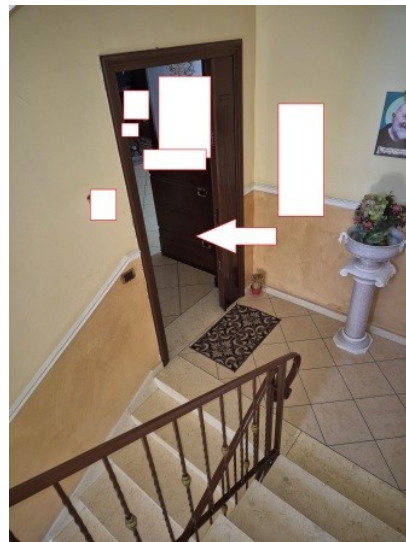


Figura 9 accesso all'appartamento al primo piano dal vano scala



Figura 10 ingresso dell'appartamento al primo piano



Figura 11 ingresso dell'appartamento al primo piano



Figura 12 salone/cucina dell'appartamento al primo piano



Figura 13 salone/cucina dell'appartamento al primo piano





Figura 14 salone/cucina dell'appartamento al primo piano

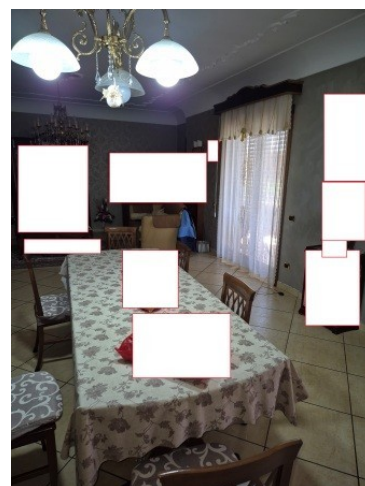


Figura 15 salone/cucina dell'appartamento al primo piano

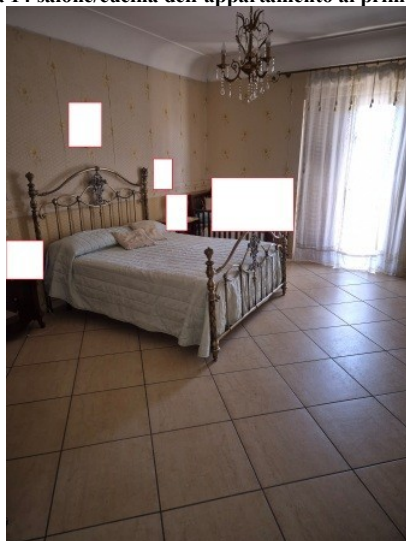


Figura 16 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano

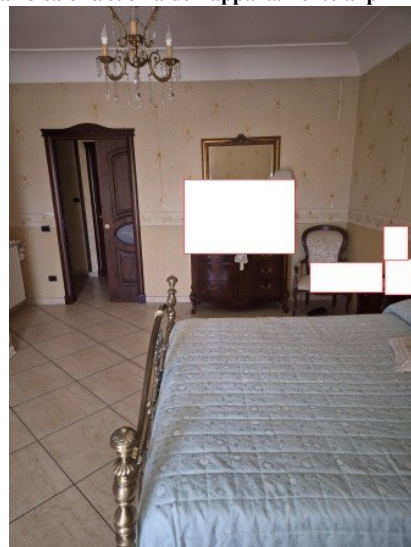


Figura 17 camera da letto 1 dell'appartamento al primo piano

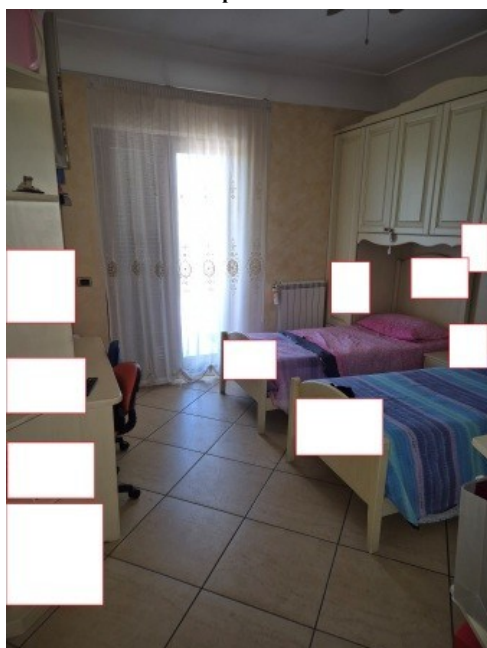


Figura 18 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano



Figura 19 camera da letto 2 dell'appartamento al primo piano



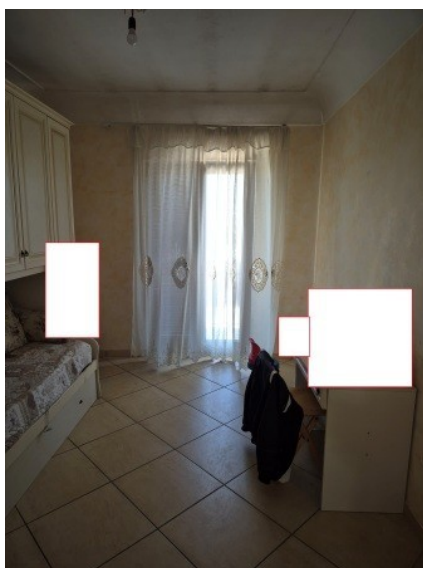


Figura 20 camera da letto 3 dell'appartamento al primo piano



Figura 21 camera da letto 3 dell'appartamento al primo piano

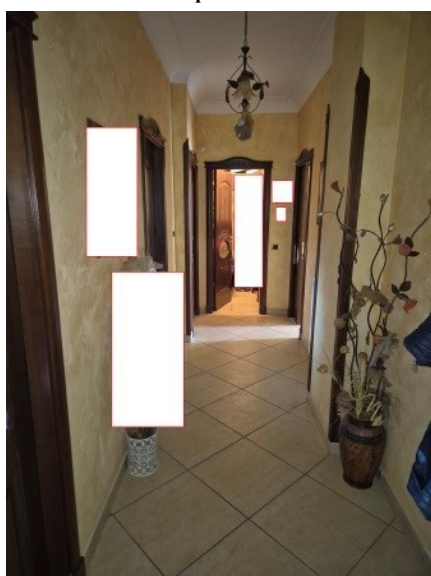


Figura 22 disimpegno dell'appartamento al primo piano



Figura 23 ripostiglio 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 24 bagno 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 25 bagno 2 dell'appartamento al primo piano





Figura 26 balcone 1 dell'appartamento al primo piano



Figura 27 balcone 2 dell'appartamento al primo piano

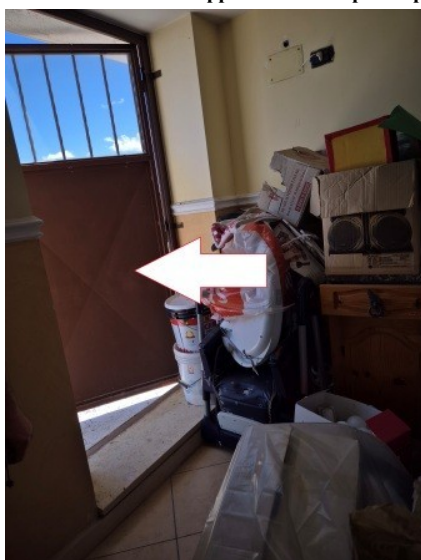


Figura 28 accesso al lastrico solare al secondo piano



Figura 29 lastrico solare al secondo piano



Figura 30 lastrico solare al secondo piano

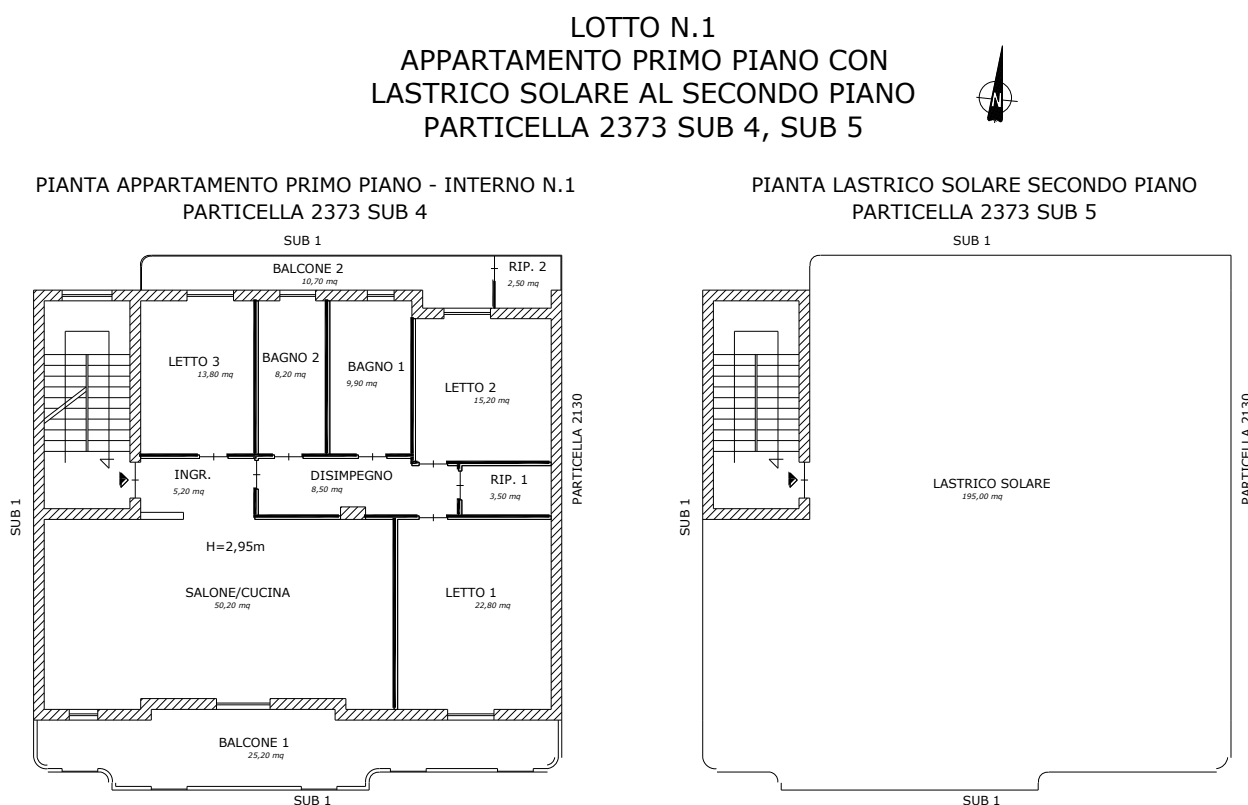


Figura 31 lastrico solare al secondo piano



Dalle planimetrie **[all. n. 8]** dell'appartamento al primo piano e del lastrico solare al secondo piano è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 139,80 mq, suddivisa tra i vari ambienti: (Figura 32):

- **Primo Piano - altezza utile interna di 2,95 m**
 - Ingresso della superficie di 5,20 mq;
 - Salone/cucina della superficie di 50,20 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 22,80 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 15,20 mq;
 - Camera da letto 3 della superficie di 13,80 mq;
 - Bagno 1 della superficie di 9,90 mq;
 - Bagno 2 della superficie di 8,20 mq;
 - Disimpegno della superficie di 8,50 mq;
 - Ripostiglio 1 della superficie di 3,50 mq;
 - Ripostiglio 2 della superficie di 2,50 mq;
 - Balcone 1 della superficie di 25,20 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 10,70 mq.
- **Secondo Piano**
 - Lastrico solare della superficie di 195,00 mq.



Il LOTTO N.1 non rientra in un contesto condominiale ma condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile interno e vano scala senza ascensore.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni all'appartamento al primo piano;
- $C = 0,25$ per i balconi;
- $C = 0,15$ per il lastrico solare.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **178,025 mq.**

Gli immobili si trovano in ottime condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per una revisione generale è pari ad € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

Gli immobili pignorati sono occupati dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

2.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO N.1 è costituito dall'appartamento al primo piano, interno n.1 con il lastrico solare pertinenziale al secondo piano ed è sito alla via Selicelle n.18 in Qualiano (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Qualiano:

Dati catastali attuali e storici del sub 4 della particella 2373 del foglio 7 [all. n. 2]

- Dal 13/04/2007 - Comune di Qualiano - N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 2373 - Sub 4.

Dati catastali attuali e storici del sub 5 della particella 2373 del foglio 7 [all. n. 3]

- Dal 13/04/2007 - Comune di Qualiano - N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 2373 - Sub 5.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 2373 del foglio 7, ottenuta dal frazionamento della particella 897 del foglio 7 [all. n. 9].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di donazione e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.

L'appartamento al primo piano è dotato della planimetria catastale [all. n. 10] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'assenza della finestra ad est all'interno del ripostiglio e per la presenza del ripostiglio sul balcone 2 (Figure 33 e 34) [all. n. 11].



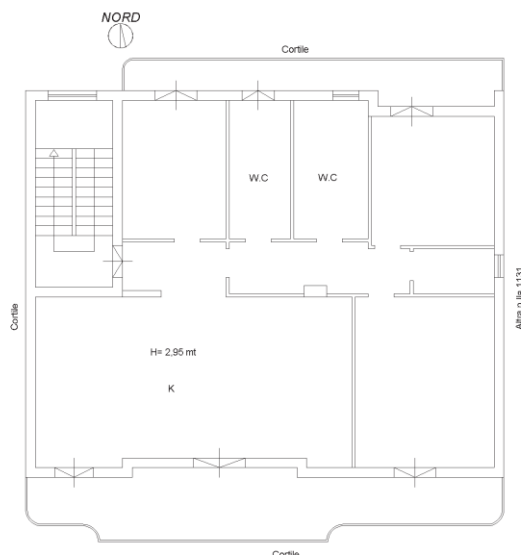


Figura 33 planimetria catastale dell'appartamento al primo piano

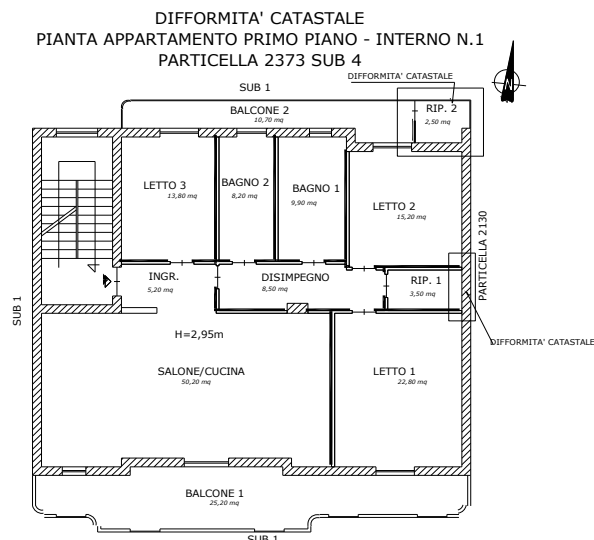


Figura 34 planimetria delle difformità catastali

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00.

2.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/12/2024, trascritto il **15/01/2025** ai nn. 2022/1681 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.1 con il lastrico solare pertinenziale al secondo piano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 4 e sub 5, pervenuto al debitore esecutato per donazione dai genitori e, pertanto, sono beni personali che non rientrano nel regime della comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**
 - *Atto di donazione* del 24/03/2022 **[all. n. 13]**, trascritto il 27/04/2022 ai nn. 20294/15569 [all. n. 14], contro XXXXXXXX e XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.1 con lastrico solare al secondo piano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 4 e sub 5, pertanto, sono beni personali che non rientrano nel regime della comunione legale dei beni;

- **Atto di acquisto** del 12/11/1987 [all. n. 15], trascritto il 01/12/1987 ai nn. 30778/23265 [all. n. 16], contro XXXXXXXX per il diritto di usufrutto e contro XXXXXXXX per il diritto della nuda proprietà ed a favore di XXXXXXXX, relativamente al terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito nel N.C.T. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 893/a.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 2373 del foglio 7, ottenuta dal frazionamento della particella 897 del foglio 7 [all. n. 9].

2.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Comune di Qualiano è dotato del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 10/10/2023 e pubblicato sul BURC n.77 del 30/10/2023 ed il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona residenziale saturata.

Dall'estrazione dei documenti eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Qualiano è emerso che l'attuale consistenza del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stata assentita mediante la Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007 [all. n. 17] e rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065 [all. n. 18].

Lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano è conforme a quello assentito a meno della finestra ad est all'interno del ripostiglio (Figure 35 e 36) [all. n. 19].

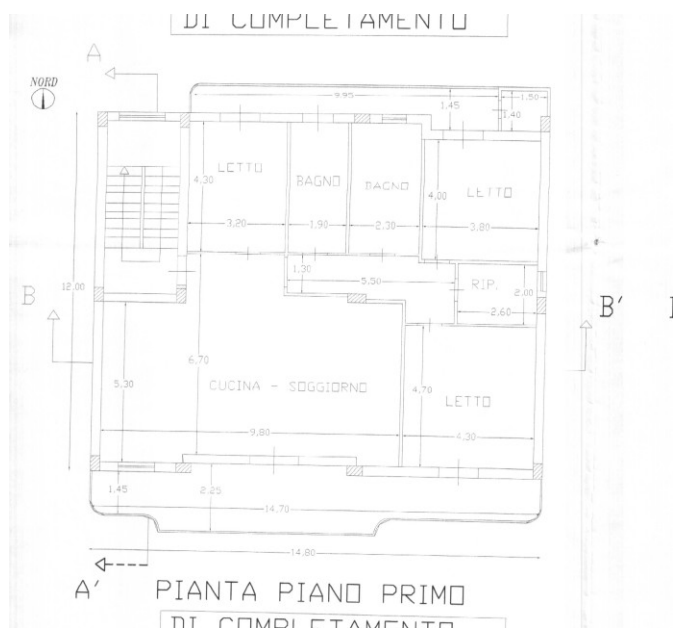


Figura 35 planimetria dell'appartamento al primo piano secondo la Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/07

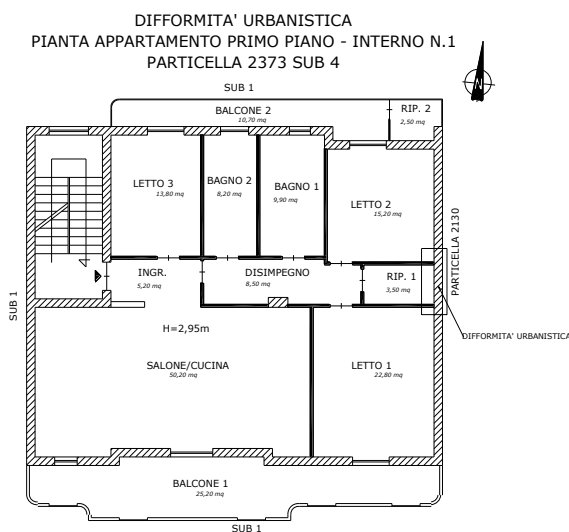


Figura 36 planimetria delle difformità urbanistiche

Il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle sanzioni e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00.

2.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili pignorati sono occupati dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

2.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.1 è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.1 con il lastrico solare pertinenziale al secondo piano e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXXX (debitore esecutato) [all. n. 20] e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento e sul lastrico solare censiti al sub 4 ed al sub 5 della particella 2373 del foglio 7 del Comune di Qualiano [all. n. 21], ad eccezione di:

- ***Vincolo di inedificabilità*** del 22/01/2005 [all. n. 22], trascritto il 28/07/2005 ai nn. 43436/24595 [all. n. 23], contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (danti causa del debitore esecutato) ed a favore del Comune di Qualiano, relativamente all'inedificabilità sul terreno censito nel N.C.T. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 893.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 20/12/2024, trascritto il **15/01/2025** ai nn. 2022/1681 [all. n. 12], contro XXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.1 con il lastrico solare pertinenziale al secondo piano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 4 e sub 5, pervenuto al debitore esecutato per donazione dai genitori e, pertanto, sono beni personali che non rientrano nel regime della comunione legale dei beni.



Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00, mentre il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle sanzioni e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

2.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

2.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Qualiano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.1.

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

Il LOTTO N.1 è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.1 con il lastrico solare pertinenziale al secondo piano e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

2.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.



Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).



2.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti ad uso residenziale all'interno della zona residenziale satura.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Qualiano.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 24]**
 - Valore di mercato noto = € 185.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi;
 - Superficie utile interna = 125,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 50,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = terzo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 25]**
 - Valore di mercato noto = € 165.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 117,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;



- Balconi e/o terrazzi = 15,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'immobile = buono con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 26]**
 - Valore di mercato noto = € 155.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 17 mesi;
 - Superficie utile interna = 140,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 60,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = terzo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 169,05 mq (comprende il 15% del lastrico solare);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 35,90 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = primo piano;
 - Livello di manutenzione assimilato all'immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;



Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 185 000,00	€ 165 000,00	€ 155 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	4 mesi	1 mese	17 mesi
Superficie utile interna	169,05 mq	96,80 mq	117,00 mq	140,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	125,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	35,90 mq	50,00 mq	15,00 mq	60,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	2 bagni	2 bagni
Numero di piano	1 piano	3 piano	2 piano	3 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	7,5	7,5	5,5	4,5



Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € **237.429,85**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 185 000,00	€ 165 000,00	€ 155 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 2 423,50	-€ 540,38	-€ 8 629,63
€ - Superficie utile interna	€ 79 991,07	€ 57 626,79	€ 32 162,50
€ - Superficie cortile di pertinenza	-€ 20 758,93	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 3 902,68	€ 5 784,82	-€ 6 670,54
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	-€ 11 100,00	-€ 4 950,00	-€ 9 300,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 0,00	€ 40 000,00	€ 60 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 226 805,96	€ 262 921,23	€ 222 562,34
Media dei valori corretti	€ 237 429,85		

2.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € **237.429,85** e, considerando la superficie commerciale pari a **178,025 mq**, si è calcolato un valore di € **1.333,68 al mq**, ovvero:

Appartamento al primo piano con lastrico solare al secondo piano p.lla 2373 sub 4 e sub 5		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
178,025 mq	1.333,68 €/mq.	€ 237.429,85

2.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione degli immobili è ottimo con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00, mentre il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle



sanzioni e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00; infine, il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 2.679,85.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **7.429,85** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **230.000,00**.

2.11.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per tener conto dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 195.000,00**.

2.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni che costituiscono il LOTTO N.1 risultano di piena proprietà del debitore esecutato.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

2.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Il debitore esecutato è residente XXXXX XXXXXXXXX **[all. n. 27]**, ovvero presso gli immobili pignorati.

Il debitore esecutato si è coniugato a XXXXXXXXXX **[all. n. 28]** scegliendo il regime della comunione legale dei beni.

2.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.1: – piena ed intera proprietà di **appartamento al primo piano interno n.1 con lastrico solare al secondo piano** ubicati nel fabbricato sito alla via Selicelle n.18 in



Qualiano (Na); l'appartamento ha una superficie utile interna di 139,80 mq, con un'altezza utile interna di 2,95 m ed è composto da un ingresso, un salone/cucina, un disimpegno, due ripostigli di cui uno sul balcone, tre camere da letto, due bagni e due balconi, oltre al lastrico solare al secondo piano pertinenziale, avente la superficie utile di 195,00 mq; l'appartamento ed il lastrico solare confinano con il sub 1 a sud, con la particella 2130 ad est, con il sub 1 a nord; sono riportati nel **C.F. del Comune di Qualiano foglio 7, p.lla 2373, sub 4 e sub 5**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine all'assenza della finestra ad est all'interno del ripostiglio e per la presenza del ripostiglio sul balcone 2; vi è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della finestra ad est all'interno del ripostiglio. A parere dell'Esperto Stimatore è necessaria una CILA postuma per la regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.

PREZZO BASE euro 195.000,00.

2.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

2.15.1 Lotto N.1 - Prezzo a base d'asta: € 195.000,00

Appartamento al primo piano interno n.1 con lastrico solare al secondo piano			
Ubicazione:	Qualiano (Na) - via Selicelle n.18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al primo piano interno n.1 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2373, Sub. 4, Categoria A7.	Superficie commerciale	148,775 mq
Pertinenze:	Lastrico solare al secondo piano Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2373, Sub. 5, Categoria F5	Superficie	195,00 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si trovano in ottime condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla revisione dell'impianto elettrico.		



Descrizione:	l'appartamento ha una superficie utile interna di 139,80 mq, con un'altezza utile interna di 2,95 m ed è composto da un ingresso, un salone/cucina, un disimpegno, due ripostigli di cui uno sul balcone, tre camere da letto, due bagni e due balconi, oltre al lastrico solare al secondo piano pertinenziale, avente la superficie utile di 195,00 mq; l'appartamento ed il lastrico solare confinano con il sub 1 a sud, con la particella 2130 ad est, con il sub 1 a nord. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 10/10/2023 e pubblicato sul BURC n.77 del 30/10/2023 ed il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona residenziale saturata. Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007 rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065; Lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano è conforme a quello assentito a meno della finestra ad est all'interno del ripostiglio.
Vendita soggetta a IVA:	NO



LOTTO N.2

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.2 è rappresentato dalla **piena proprietà** del deposito al piano interrato alla via Selicelle n.18/20 in Qualiano (Na), censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Qualiano:

- Deposito al piano interrato censito al N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 2373 - Sub 6 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 145,00 mq [all. n. 29].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, in forza dell'atto di donazione dai genitori, pertanto, risulta bene personale che non rientra nella comunione legale dei beni.

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 4] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 5], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 37 e 38).

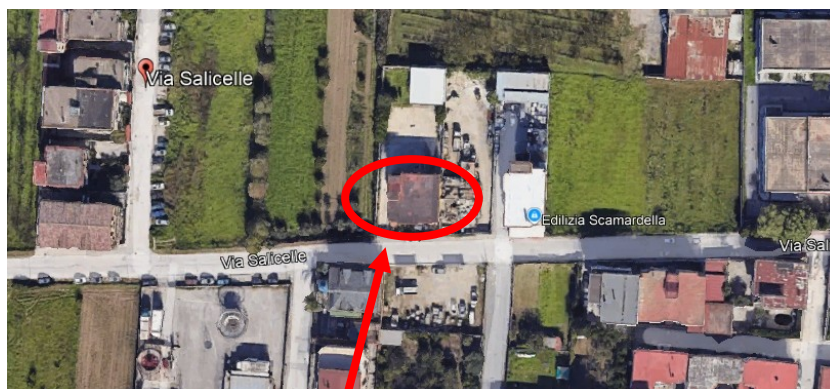


Figura 37 Foto satellitare del bene pignorato

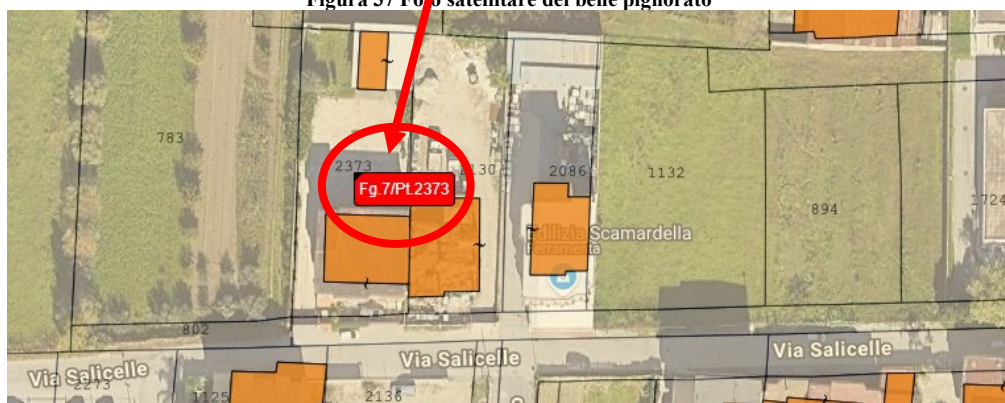


Figura 38 Mappa catastale - foglio 7 Comune di Qualiano

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un deposito al piano interrato maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO N.2**, in quanto il bene pignorato è indivisibile e rappresenta una tipologia edilizia presente nel Comune di Qualiano.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 6]** sono stati individuati i confini del deposito al piano interrato che costituisce il **LOTTO N.2** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con il sub 1 della particella 2373 del foglio 7;
- A Sud con il sub 1 della particella 2373 del foglio 7;
- Ad Est con la particella 2130 del foglio 7.

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

Il LOTTO N.2 è costituito dal deposito al piano interrato ed è sito alla via Selicelle n.18/20 in Qualiano (Na), con accesso per il tramite del cortile interno e della rampa carrabile oltre che per il vano scala comune; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 39 - 42).



Figura 39 facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Qualiano



Figura 40 facciata nord del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Qualiano



Figura 41 facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Qualiano



Figura 42 facciata est del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Qualiano



Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale posta a nord del Comune di Qualiano (Figura 43).

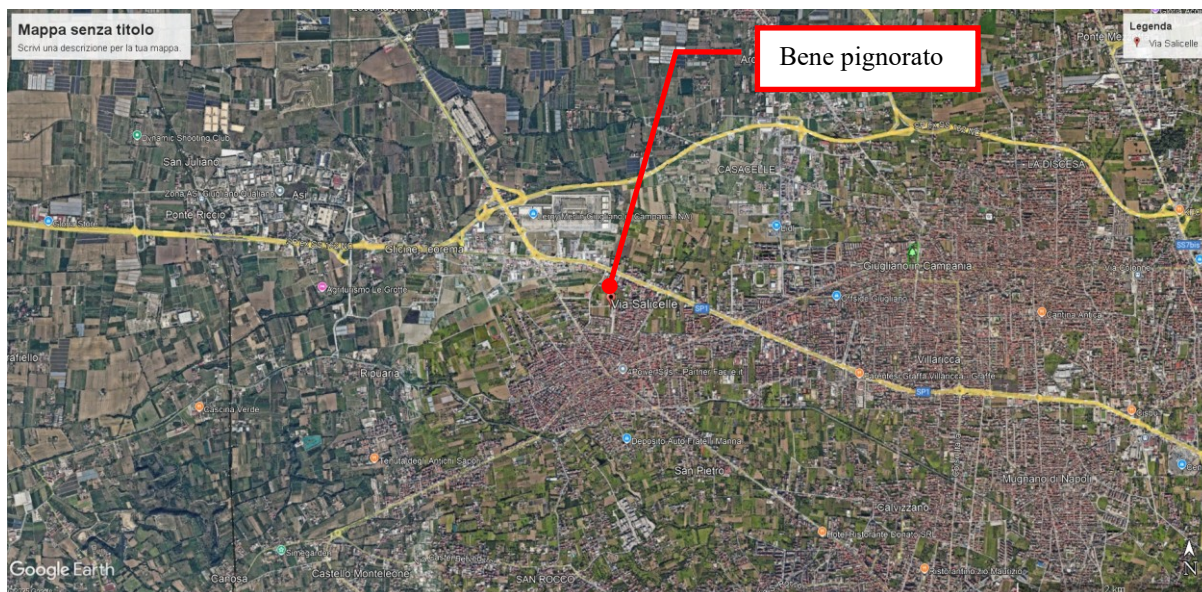


Figura 43 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Qualiano

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con due piani fuori terra oltre al piano interrato ed al lastrico solare.

Il deposito al piano interrato ha l'accesso pedonale dal vano scala al civico n.18 di via Selicelle e l'accesso carrabile dal civico n.20 di via Selicelle per il tramite del cortile comune e della rampa carrabile ed è posto in un fabbricato con poche unità immobiliari senza alcun condominio.

Il LOTTO N.2 è costituito dal deposito al piano interrato suddiviso in un ampio ambiente adibito a deposito con un piccolo ufficio un antibagno con bagno **[all. n. 30]** (Figure 44 - 53).



Figura 44 accesso pedonale al vano scala in Qualiano alla via Selicelle n.18



Figura 45 accesso carrabile al deposito al piano interrato



Figura 46 deposito al piano interrato

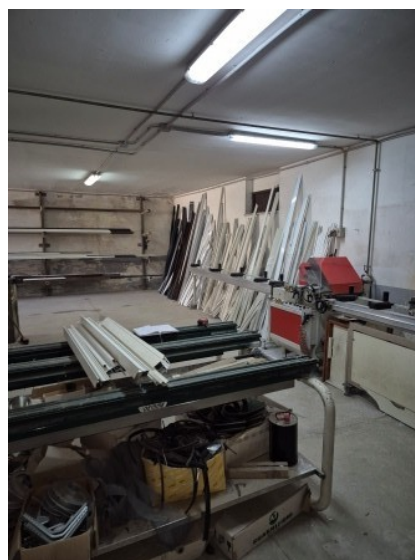


Figura 47 deposito al piano interrato



Figura 48 deposito al piano interrato



Figura 49 deposito al piano interrato



Figura 50 ufficio del deposito al piano interrato



Figura 51 ufficio del deposito al piano interrato





Figura 52 antibagno del deposito al piano interrato



Figura 53 bagno del deposito al piano interrato

Dalla planimetria [all. n. 31] del deposito al piano interrato è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 140,40 mq, suddivisa tra i vari ambienti: (Figura 54):

- **Piano Interrato - altezza utile interna di 2,75 m**
 - Deposito della superficie di 131,00 mq;
 - Ufficio della superficie di 6,00 mq;
 - Antibagno della superficie di 1,80 mq;
 - Bagno della superficie di 1,60 mq.



Figura 54 planimetria del deposito al piano interrato

Il LOTTO N.2 non rientra in un contesto condominiale ma condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile interno e vano scala senza ascensore.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 0,45$ per tutti gli ambienti interni al deposito al piano interrato.

Applicando il coefficiente alle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **63,18 mq.**

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per una revisione generale è pari ad € 1.000,00.

Il deposito non necessita di alcun attestato di prestazione energetica.

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato.

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO N.2 è costituito dal deposito al piano interrato ed è sito alla via Selicelle n.18/20 in Qualiano (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Qualiano:

Dati catastali attuali e storici del sub 6 della particella 2373 del foglio 7 [all. n. 29]

- Dal 13/04/2007 - Comune di Qualiano - N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 2373 - Sub 6.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 2373 del foglio 7, ottenuta dal frazionamento della particella 897 del foglio 7 [all. n. 9].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di donazione e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.

Il deposito al piano interrato è dotato della planimetria catastale [all. n. 32] cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dei finestrini posti sulla parete sud ed il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00.

3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.2, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione



dell'atto di pignoramento del 20/12/2024, trascritto il **15/01/2025** ai nn. 2022/1681 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 6, pervenuto al debitore esecutato per donazione dai genitori e, pertanto, è un bene personale che non rientra nel regime della comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.2:**

- *Atto di donazione* del 24/03/2022 **[all. n. 13]**, trascritto il 27/04/2022 ai nn. 20294/15569 **[all. n. 14]**, contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 6, pervenuto al debitore esecutato per donazione dai genitori e, pertanto, è un bene personale che non rientra nel regime della comunione legale dei beni;
- *Atto di acquisto* del 12/11/1987 **[all. n. 15]**, trascritto il 01/12/1987 ai nn. 30778/23265 **[all. n. 16]**, contro XXXXXXXXX per il diritto di usufrutto e contro XXXXXXXXX per il diritto della nuda proprietà ed a favore di XXXXXXXXX, relativamente al terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 893/a.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 2373 del foglio 7, ottenuta dal frazionamento della particella 897 del foglio 7 **[all. n. 9]**.

3.5 **QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Il Comune di Qualiano è dotato del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 10/10/2023 e pubblicato sul BURC n.77 del 30/10/2023 ed il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona residenziale saturata.

Dall'estrazione dei documenti eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Qualiano è emerso che l'attuale consistenza del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stata assentita mediante la Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007 **[all. n. 17]** e rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065 **[all. n. 18]**.



Lo stato dei luoghi del deposito al piano interrato è conforme a quello assentito a meno dei finestrini sulla parete sud, della presenza dell'ufficio e del bagno con l'antibagno, oltre alla differente disposizione della rampa carrabile (Figure 55 e 56) [all. n. 33].

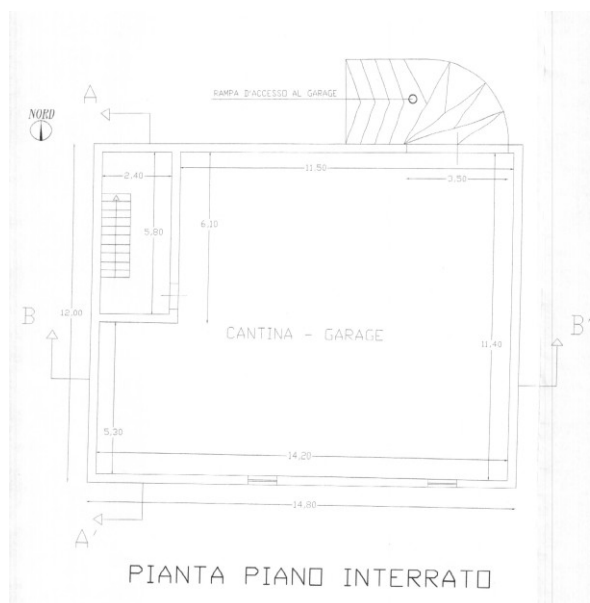


Figura 55 planimetria dell'appartamento al primo piano secondo la Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/07

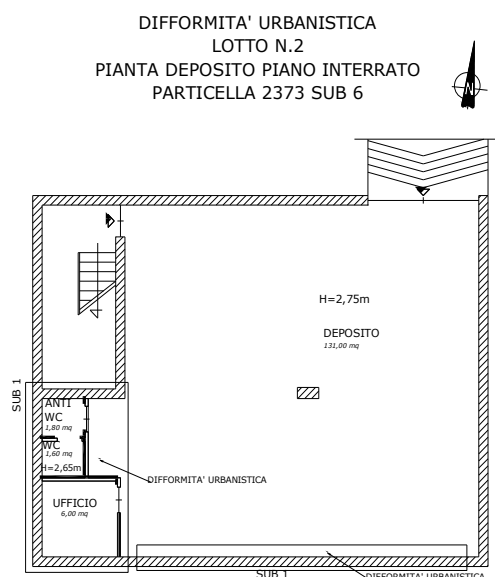


Figura 56 planimetria delle difformità urbanistiche

Il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle sanzioni e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00.

3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato.

3.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.2 è costituito dal deposito al piano interrato e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore esecutato) [all. n. 20] e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul deposito al piano interrato censito al sub 6 della particella 2373 del foglio 7 del Comune di Qualiano [all. n. 21], ad eccezione di:

- ***Vincolo di inedificabilità*** del 22/01/2005 **[all. n. 22]**, trascritto il 28/07/2005 ai nn. 43436/24595 [all. n. 23], contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (danti causa del debitore esecutato) ed a favore del Comune di Qualiano, relativamente all'inedificabilità sul terreno censito nel N.C.T. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 893.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 20/12/2024, trascritto il **15/01/2025** ai nn. 2022/1681 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del deposito al piano interrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 6, pervenuto al debitore esecutato per donazione dai genitori e, pertanto, è un bene personale che non rientra nel regime della comunione legale dei beni.

Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00; infine il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle sanzioni e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

3.8 **QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO N.2 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

3.9 **QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.2.



Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Qualiano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.2.

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

Il LOTTO N.2 è costituito dal deposito al piano interrato e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile ed il vano scala senza ascensore.

3.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata



attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dai depositi all'interno della zona residenziale satura.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Qualiano.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene



oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

Si è desunto tramite il metodo estimativo del MCA per il lotto precedente un valore di mercato unitario di € 1.333,68 al metro quadrato; pertanto, utilizzando avendo dedotto la superficie commerciale di 63,18 mq per il tramite del coefficiente di omogenizzazione è stato possibile dedurre il valore di mercato del LOTTO N.2 in € 84.261,90.

3.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dal paragrafo precedente e tramite la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA) utilizzata per il lotto precedente, si è desunto per il LOTTO N.2 il valore di mercato di **€ 84.261,90** e, considerando la superficie complessiva di **140,40 mq**, si è calcolato un valore di **€ 600,00 al mq**, ovvero:

<u>Deposito al piano interrato p.lla 2373 sub 6</u>		
Superficie Complessiva	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
140,40 mq	600,00 €/mq.	€ 84.261,90

3.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile è ottimo con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA). Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00; infine, il costo per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma, comprensivo dei diritti, delle sanzioni e degli onorari tecnici, è stimabile in € 3.000,00, mentre il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 1.811,90.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a **€ 6.261,90** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad **€ 78.000,00**.

3.11.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per tener conto dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per tener conto



dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 66.000,00.**

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene che costituisce il LOTTO N.2 risulta di piena proprietà del debitore esecutato.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

3.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXXX [all. n. 27].

Il debitore esecutato si è coniugato XXXXXX [all. n. 28] scegliendo il regime della comunione legale dei beni.

3.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.2: – piena ed intera proprietà di **deposito al piano interrato** ubicato nel fabbricato sito alla via Selicelle n.18/20 in Qualiano (Na), con accesso pedonale per il tramite del vano scala comune e carrabile tramite il cortile comune e la rampa; il deposito ha una superficie utile interna di 140,40 mq, con un'altezza utile interna di 2,75 m ed è composto da un ampio ambiente adibito a deposito, un ufficio, un bagno con antibagno; il deposito confina con il sub 1 a sud, con la particella 2130 ad est, con il sub 1 a nord; è riportato nel **C.F. del Comune di Qualiano foglio 7, p.lla 2373, sub 6**; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale a meno dell'assenza dei finestrini lungo la parete sud; vi è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno dei finestrini sulla parete sud e dell'ufficio con bagno ed antibagno. A parere dell'Esperto Stimatore è necessaria una CILA postuma per la



regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.

PREZZO BASE euro 66.000,00.

3.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

3.15.1 Lotto N.2 - Prezzo a base d'asta: € 66.000,00

Deposito al piano interrato			
Ubicazione:	Qualiano (Na) - via Selicelle n.18/20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito al piano interrato Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2373, Sub. 6, Categoria C2.	Superficie commerciale	148,775 mq
Pertinenze:	nessuna	Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla revisione dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	il deposito ha una superficie utile interna di 140,40 mq, con un'altezza utile interna di 2,75 m ed è composto da un ampio ambiente adibito a deposito, un ufficio, un bagno con antibagno; il deposito confina con il sub 1 a sud, con la particella 2130 ad est, con il sub 1 a nord. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 10/10/2023 e pubblicato sul BURC n.77 del 30/10/2023 ed il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona residenziale saturata. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007 rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065; Lo stato dei luoghi del deposito al piano interrato è conforme a quello assentito a meno dei finestrini sulla parete sud e dell'ufficio con bagno ed antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO N.3

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO N.3 è rappresentato dalla **piena proprietà** del locale commerciale al piano terra alla via Selicelle n.16 in Qualiano (Na), censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Qualiano:

- Locale Commerciale al piano terra censito al N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella **2373** - Sub **2** - Categoria **C/1** - Classe **3** - Consistenza **131,00 mq [all. n. 34]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, in forza dell'atto di donazione dai genitori, pertanto, risulta bene personale che non rientra nella comunione legale dei beni.

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 4] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 5], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 57 e 58).

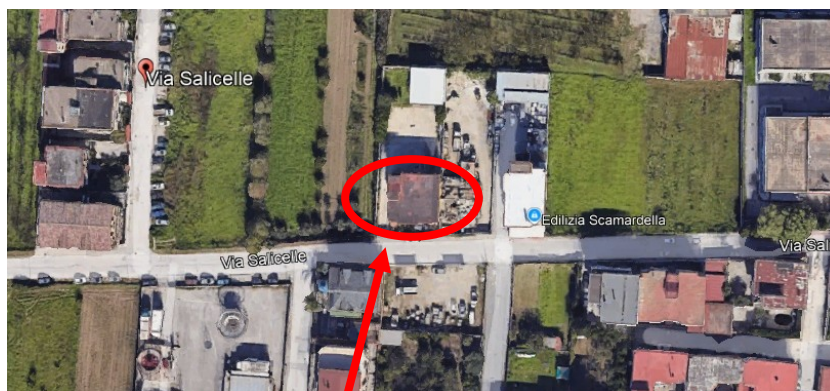


Figura 57 Foto satellitare del bene pignorato

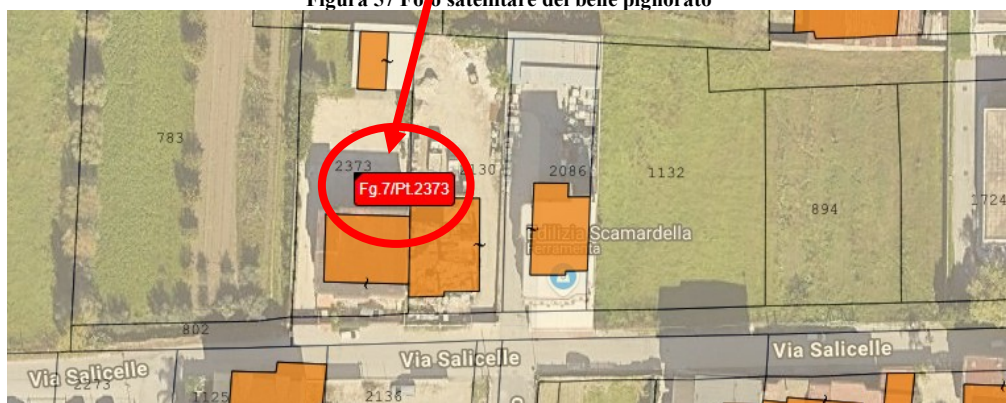


Figura 58 Mappa catastale - foglio 7 Comune di Qualiano

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un locale commerciale al piano terra maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO N.3**, in quanto il bene pignorato è indivisibile e rappresenta una tipologia edilizia presente nel Comune di Qualiano.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 6]** sono stati individuati i confini del locale commerciale al piano terra che costituisce il **LOTTO N.3** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con il sub 1 della particella 2373 del foglio 7;
- A Sud con il sub 1 della particella 2373 del foglio 7;
- Ad Est con la particella 2130 del foglio 7.

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

Il LOTTO N.3 è costituito dal locale commerciale al piano terra ed è sito alla via Selicelle n.16 in Qualiano (Na), con accesso per il tramite del cortile interno; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 59 - 62).



Figura 59 facciata sud del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Qualiano



Figura 60 facciata nord del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Qualiano



Figura 61 facciata ovest del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Qualiano



Figura 62 facciata est del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato in Qualiano



Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale posta a nord del Comune di Qualiano (Figura 63).

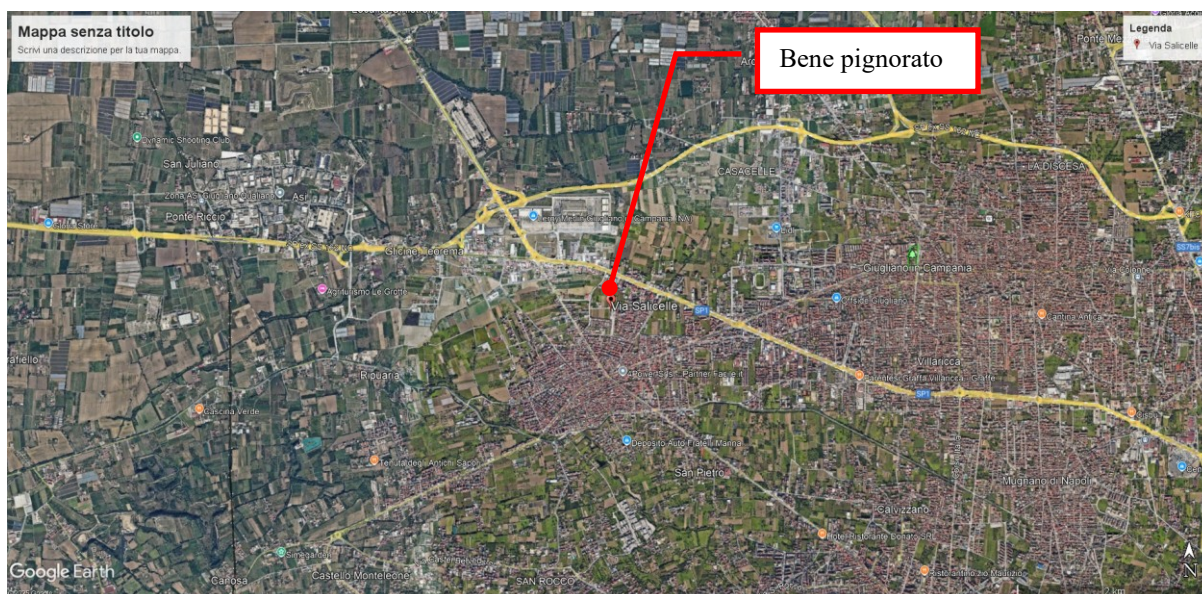


Figura 63 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Qualiano

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'immobile pignorato è dotato di un vano scala senza ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con due piani fuori terra oltre al piano interrato ed al lastrico solare.

Il locale commerciale al piano terra ha l'accesso diretto dal civico n.16 di via Selicelle per il tramite del cortile comune di cui al sub 1 ed è posto in un fabbricato con poche unità immobiliari senza alcun condominio.

Il LOTTO N.3 è costituito dal locale commerciale al piano terra composto da un ampio ambiente, un bagno con antibagno ed un soppalco in ferro **[all. n. 35]** (Figure 64 - 73).



Figura 64 accesso pedonale al locale commerciale al piano terra in Qualiano alla via Selicelle n.16

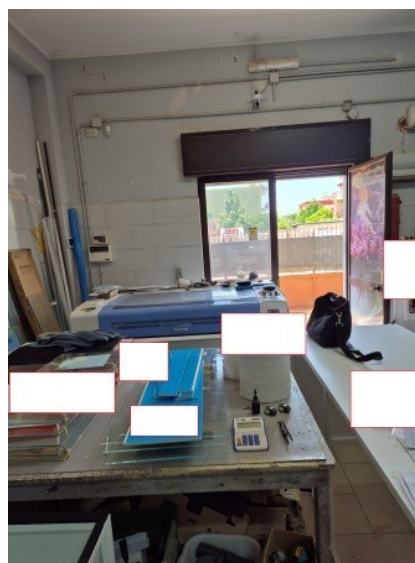


Figura 65 accesso al locale commerciale al piano terra



Figura 66 locale commerciale al piano terra



Figura 67 locale commerciale al piano terra



Figura 68 locale commerciale al piano terra



Figura 69 locale commerciale al piano terra



Figura 70 antibagno del locale commerciale



Figura 71 bagno del locale commerciale





Figura 72 soppalco del locale commerciale



Figura 73 soppalco del locale commerciale

Dalla planimetria [all. n. 36] del locale commerciale al piano terra è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 112,40 mq oltre al soppalco della superficie utile interna di 12,70 mq, suddivisa tra i vari ambienti: (Figura 74):

- **Piano Terra - altezza utile interna di 3,90 m**
 - Locale commerciale della superficie di 108,20 mq;
 - Antibagno della superficie di 2,20 mq;
 - Bagno della superficie di 2,00 mq;
 - Soppalco della superficie di 12,70 mq ed altezza utile interna di 2,10 m.

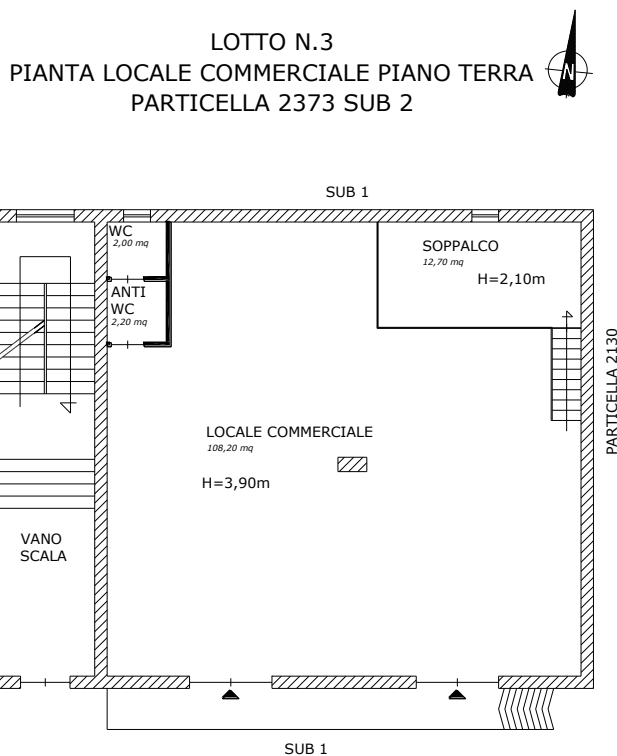


Figura 74 planimetria del locale commerciale al piano terra

Il LOTTO N.3 non rientra in un contesto condominiale ma condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale il cortile interno.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni al locale commerciale;
- $C = 0,45$ per il soppalco.

Applicando il coefficiente alle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **118,115 mq.**

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per una revisione generale è pari ad € 1.000,00.

Il locale commerciale non necessita di alcun attestato di prestazione energetica.

L'immobile pignorato è occupato dal signor XXXXXXXXXXXXX in forza del contratto di locazione.

4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO N.3 è costituito dal locale commerciale al piano terra ed è sito alla via Selicelle n.16 in Qualiano (Na) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Qualiano:

Dati catastali attuali e storici del sub 2 della particella 2373 del foglio 7 [all. n. 34]

- Dal 13/04/2007 - Comune di Qualiano - N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 2373 - Sub 2.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 2373 del foglio 7, ottenuta dal frazionamento della particella 897 del foglio 7 [all. n. 9].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di donazione e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.

Il locale commerciale al piano terra è dotato della planimetria catastale [all. n. 37] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al soppalco (Figure 75,76) [all. n. 38].



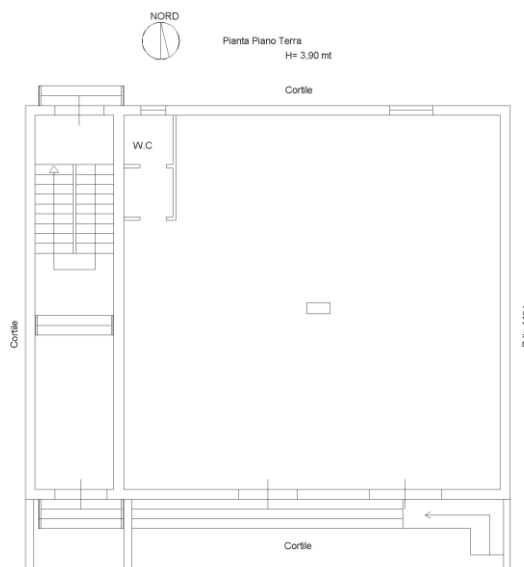


Figura 75 planimetria catastale del locale commerciale al piano terra

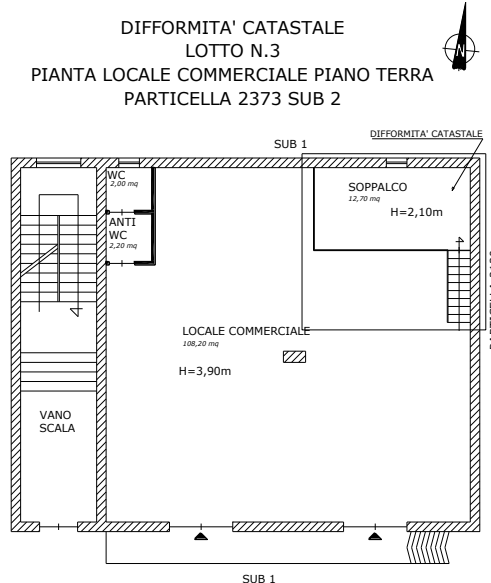


Figura 76 planimetria delle difformità catastali

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00.

4.4 **QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO N.3, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/12/2024, trascritto il **15/01/2025** ai nn. 2022/1681 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per donazione dai genitori e, pertanto, è un bene personale che non rientra nel regime della comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.3:**
 - ***Atto di donazione*** del 24/03/2022 **[all. n. 13]**, trascritto il 27/04/2022 ai nn. 20294/15569 [all. n. 14], contro XXXXXXXX e XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per donazione dai genitori e, pertanto, è un bene personale che non rientra nel regime della comunione legale dei beni;

- *Atto di acquisto* del 12/11/1987 **[all. n. 15]**, trascritto il 01/12/1987 ai nn. 30778/23265 **[all. n. 16]**, contro XXXXXXXX per il diritto di usufrutto e contro XXXXXXXX per il diritto della nuda proprietà ed a favore di XXXXXXXX, relativamente al terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato censito nel N.C.T. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 893/a.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 2373 del foglio 7, ottenuta dal frazionamento della particella 897 del foglio 7 **[all. n. 9]**.

4.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Comune di Qualiano è dotato del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 10/10/2023 e pubblicato sul BURC n.77 del 30/10/2023 ed il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona residenziale saturata.

Dall'estrazione dei documenti eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Qualiano è emerso che l'attuale consistenza del fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stata assentita mediante la Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007 **[all. n. 17]** e rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065 **[all. n. 18]**.

Per il locale commerciale è stata eseguita una CIL in sanatoria del 14/10/2013 prot. n.10666 a cui è seguito il certificato di agibilità del 23/10/2013 prot. n.11079 **[all. n. 39]** cui è conforme lo stato dei luoghi.

4.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato è occupato dal signor Montini Cristiano nato a Napoli (Na) il 29/12/1977 in forza del contratto di locazione.

4.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO N.3 è costituito dal locale commerciale al piano terra e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor



XXXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 20]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul deposito al piano interrato censito al sub 2 della particella 2373 del foglio 7 del Comune di Qualiano **[all. n. 21]**, ad eccezione di:

- ***Vincolo di inedificabilità*** del 22/01/2005 **[all. n. 22]**, trascritto il 28/07/2005 ai nn. 43436/24595 [all. n. 23], contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (danti causa del debitore esecutato) ed a favore del Comune di Qualiano, relativamente all'inedificabilità sul terreno censito nel N.C.T. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 893.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.3 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 20/12/2024, trascritto il **15/01/2025** ai nn. 2022/1681 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del locale commerciale al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Qualiano al foglio 7, particella 2373, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per donazione dai genitori e, pertanto, è un bene personale che non rientra nel regime della comunione legale dei beni.

Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

4.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il LOTTO N.3 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

4.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.3.



Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Qualiano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.3.

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

Il LOTTO N.3 è costituito dal locale commerciale al piano terra e non rientra in alcun contesto condominiale, pur condividendo con i restanti immobili il cortile.

4.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

4.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dai locali commerciali all'interno della zona residenziale satura.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Qualiano.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.



- IMMOBILE 4 (scheda di rilevazione dati n. 4) **[all. n. 40]**
 - Valore di mercato noto = € 190.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 9 mesi;
 - Superficie utile interna = 116,00 mq (comprensiva del deposito al 45%);
 - Possibilità di parcheggio = sì;
 - Coefficiente di posizione = 0,75 (semicentrale);
 - Numero di stanze del locale commerciale = 1 stanza;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano del locale commerciale = piano terra;
 - Livello di manutenzione del locale commerciale = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 5 (scheda di rilevazione dati n. 5) **[all. n. 41]**
 - Valore di mercato noto = € 39.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 35,00 mq;
 - Possibilità di parcheggio = sì;
 - Coefficiente di posizione = 0,75 (semicentrale);
 - Numero di stanze del locale commerciale = 1 stanza;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano del locale commerciale = piano terra;
 - Livello di manutenzione del locale commerciale = buono con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 118,115 mq (comprensiva del soppalco al 45%);
 - Possibilità di parcheggio = sì;
 - Coefficiente di posizione = 0,75 (semicentrale);
 - Numero di stanze del locale commerciale = 1 stanza;
 - Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - Numero di piano del locale commerciale = piano terra;
 - Livello di manutenzione del locale commerciale = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:



- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- L'incremento marginale del 10,0% in base alla possibilità di parcheggio nei pressi del locale commerciale;
- L'incremento marginale del 20% in base al numero delle stanze del locale commerciale;
- Il coefficiente di posizione pari a 1 per gli immobili disposti al centro, pari a 0,75 per gli immobili disposti in zona semicentrale e 0,50 per gli immobili disposti in periferia;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:



TABELLA DEI DATI			
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 4	Immobile 5
Prezzo o valore noto		€ 190 000,00	€ 39 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	9 mesi	0 mesi
Superficie utile interna	118,12 mq	116,00 mq	35,00 mq
Coefficiente di localizzazione	0,75	0,75	0,75
Possibilità di parcheggio	si	si	si
Numero di stanze	1 stanza	1 stanza	1 stanza
Numero dei servizi igienici	1 bagno	1 bagno	1 bagno
Numero di piano	0 piano	0 piano	0 piano
Livello di manutenzione del locale commerciale	5,5	2	5,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.3 il valore di mercato di **€ 134.406,01**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Caratteristiche considerate	Immobile 4	Immobile 5
Prezzo o valore noto	€ 190 000,00	€ 39 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 5 600,25	€ 0,00
€ - Superficie utile interna	€ 2 356,71	€ 92 613,86
€ - Possibilità di parcheggio	€ 3 877,71	€ 1 170,00
€ - Numero di stanze	€ 0,00	€ 0,00
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano del locale	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione del locale commerciale	€ 35 000,00	€ 0,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 225 634,18	€ 132 783,86
€ - Coefficiente di localizzazione	€ 169 224,88	€ 99 587,14
Media dei valori corretti	€ 134 406,01	

4.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO N.3 il valore di mercato di **€ 134.406,01** e, considerando la superficie commerciale pari a **118,115 mq**, si è calcolato un valore di **€ 1.137,92 al mq**, ovvero:

Locale commerciale al piano terra p.lla 2373 sub 2		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
118,115 mq	1.137,92 €/mq.	€ 134.406,01



4.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'immobile è buono con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.f.a, comprensivo dei diritti catastali e degli onorari tecnici, è stimabile in € 450,00; infine, il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 1.956,01.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **3.406,01** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **131.000,00**.

4.11.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per tener conto dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori costi per la regolarizzazione catastale, per tener conto dei costi necessari per la regolarizzazione strutturale del soppalco e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 111.000,00**.

4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene che costituisce il LOTTO N.3 risulta di piena proprietà del debitore esecutato.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

4.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXX [all. n. 27].

Il debitore esecutato si è coniugato XXXX [all. n. 28] scegliendo il regime della comunione legale dei beni.



4.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N.3: – piena ed intera proprietà di **locale commerciale al piano terra** ubicato nel fabbricato sito alla via Selicelle n.16 in Qualiano (Na), con accesso pedonale direttamente dalla strada per il tramite del cortile comune; il locale commerciale ha una superficie utile interna di 112,40 mq, con un'altezza utile interna di 3,90 m oltre al soppalco della superficie utile di 12,70 m ed altezza di 2,10 m; è composto da un ampio ambiente adibito a locale commerciale, un bagno con antibagno e dal soppalco; il locale commerciale confina con il sub 1 a sud, con la particella 2130 ad est, con il sub 1 a nord; è riportato nel **C.F. del Comune di Qualiano foglio 7, p.lla 2373, sub 2**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla presenza del soppalco; vi è la Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007, rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065 e la CIL in sanatoria del 14/10/2013 prot. n.10666 a cui è seguito il certificato di agibilità del 23/10/2013 prot. n.11079, cui è conforme lo stato dei luoghi. A parere dell'Esperto Stimatore è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

PREZZO BASE euro 111.000,00.

4.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

4.15.1 Lotto N.3 - Prezzo a base d'asta: € 111.000,00

Locale commerciale al piano terra			
Ubicazione:	Qualiano (Na) - via Selicelle n.16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale al piano terra Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2373, Sub. 2, Categoria C1.	Superficie commerciale	118,115 mq
Pertinenze:	nessuna	Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla revisione dell'impianto elettrico.		



Descrizione:	il locale commerciale ha una superficie utile interna di 112,40 mq, con un'altezza utile interna di 3,90 m oltre al soppalco della superficie utile di 12,70 m ed altezza di 2,10 m; è composto da un ampio ambiente adibito a locale commerciale, un bagno con antibagno e dal soppalco; il locale commerciale confina con il sub 1 a sud, con la particella 2130 ad est, con il sub 1 a nord. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 10/10/2023 e pubblicato sul BURC n.77 del 30/10/2023 ed il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati ricade in zona residenziale satura. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.26/2007 del 15/06/2007 rilasciata a seguito dell'istanza di condono ex Legge n.326/03 09/12/2004 prot. n.11065, oltre alla CIL in sanatoria del 14/10/2013 prot. n.10666 a cui è seguito il certificato di agibilità del 23/10/2013 prot. n.11079, cui è conforme lo stato dei luoghi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

