

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa TRIGLIONE LORELLA**

Procedura esecutiva immobiliare n° 443/2024 R.G.E.

Promosso da:

[REDACTED], creditore
pignorante, rappresentato dall'avv.to [REDACTED]

Contro:

[REDACTED], debitrice esecutata

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Al sottoscritto ing. Filippo Freda, con studio in Napoli alla via Filippo Illuminato, 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n° **B434**, al Nuovo Albo Nazionale Telematico CTU con il n. **5** (ex n. **12881** dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli) ed al registro dei VALUTATORI IMMOBILIARI del CEPAS al n. **B01-439**, nominato Esperto per il procedimento n° **443/2024**, in data **30.12.2024** è stato conferito l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oggetto della perizia:

→ immobile sito nel comune di **PARETE (CE)** alla via **Tasso n. 5 – Piano 2** individuato catastalmente come, Fg. **2 - P.lla 5467 - Sub. 8 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3,5** ();

→ locale garage/posto auto coperto sito nel comune di **PARETE (CE)** alla via **Tasso n. 5 – Piano S1** individuato catastalmente come, Fg. **2 - P.lla 5467 - Sub. 11 - cat. C/6 - cl. 2 – cons. 150 mq.** ();

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente il sottoscritto ha proceduto alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della documentazione depositata dal creditore.

Da quanto emerso dall'esame del fascicolo risulta che il creditore ha provveduto al deposito di Relazione Notarile a firma del Notar (), che risulta completa e copre il ventennio precedente alla data di pignoramento, così come riscontrato dalla documentazione reperita presso i vari uffici. Inoltre specifica che i dati catastali, sia attuali che storici, sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

In data **20.01.2025** effettuava un primo accesso, infruttuoso, seguito da un secondo accesso che veniva fissato per le vie brevi, alla data del **24.01.2025**. Gli accessi avvenivano unitamente al Custode **Dott. Claudio Cesaro**. Durante il secondo accesso effettuava il rilievo fotografico e metrico dei beni.

L'immobile, all'atto dell'accesso, è risultato occupato dalla () ();

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. I beni oggetto del pignoramento sono individuati come di seguito:

- ⊙ **Appartamento** sito in **Parete (CE)** alla via **Tasso n. 5**, piano **2**;
- ⊙ **Garage/posto auto coperto** sito in **Parete (CE)** alla via **Tasso n. 5**, piano **S1**;

così distinti in Catasto Fabbricati:

→ immobile sito nel comune di **PARETE (CE)** alla via **Tasso n. 5 – Piano 2** individuato catastalmente come, Fg. **2 - P.lla 5467 - Sub. 8 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3,5** ();

→ locale garage/posto auto coperto sito nel comune di **PARETE (CE)** alla via **Tasso n. 5 – Piano S1** individuato catastalmente come, Fg. **2 - P.lla 5467 - Sub. 11 - cat. C/6 - cl. 2 – cons. 150 mq.** ();

1.A - RISCONTRO DATI CATASTALI

In riscontro dei dati catastali sopra riportati, il sottoscritto procedeva al confronto con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di mutuo.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento, depositato in data (), sono riportati i seguenti dati:

→ **Piena proprietà dall'appartamento in Parete, alla via Tasso n. 5**, posto al secondo piano riportato al C.F. di detto comune, al Foglio. **2 – part. 5467 - Sub. 8 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3,5**;

☛ La quota di piena proprietà per 1/5 dall'intera area di circa 150 mq, adibita a garage/posti auto coperti, sita al piano seminterrato, riportata in C.F. di detto comune, al Fg. 2 - P.Illa 5467 - Sub. 11 - cat. C/6 - piano S1;

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento è stato trascritto in [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di NAPOLI 2 - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e riporta i seguenti dati:

Immobile n. 1

Comune G333 - **PARETE (CE)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - **Foglio 2 Particella 5467 Subalterno 8**

Natura **A2 - ABITAZIONE DI TIPOCIVILE** - Consistenza **3,5 vani**

Indirizzo **VIA TORQUATO TASSO N. civico 5 - Piano 2**

Immobile n. 2

Comune G333 - **PARETE (CE)**

Catasto **FABBRICATI**

Sezione urbana - **Foglio 2 Particella 5467 Subalterno 11**

Natura **C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE** - Consistenza **150 metri quadri**

Per quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che in merito al primo e al secondo profilo, **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in quota di 1/1 per l'unità 1 e 1/5 per l'unità 2.**

I dati catastali relativi alle unità immobiliari oggetto di stima, specificati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita **sono rispondenti alle certificazioni catastali ed ipocatastali estratte.**

1.B - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto aerea, da cui risulta la perfetta corrispondenza superficiale complessiva tra il grafico particellare e il rilievo aereo-fotogrammetrico.



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE A ORTOFOTO

1.C – FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In risposta al presente quesito, provvede alla formazione di **DUE LOTTI**, in quanto in virtù delle ricerche effettuate i beni oggetto di stima, risultano più appetibili se venduti separatamente, in quanto il secondo bene rappresenta una comproprietà del garage "condominiale" o meglio un posto auto coperto. **Si sottolinea che nella zona vi è la scarsa presenza di posti auto liberi e/o a pagamento.**

➡ LOTTO UNO: PROPRIETÀ 1/1 - Foglio. 2 – part. 5467 - Sub. 8 - cat. A/2;

➡ LOTTO DUE: PROPRIETÀ 1/5 - Foglio. 2 – part. 5467 - Sub. 11 - cat. C/6.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto **deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere, altresì, alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

2.A – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il **LOTTO UNO** è identificabile come segue:

- ⊙ **appartamento composto da 3,5 vani ed accessori, ubicato al piano secondo, dello stabile di via Tasso civico 5 – Parete (CE);**

Il **LOTTO DUE** è identificabile come segue:

- ⊙ **locale garage/posto auto coperto ubicato al piano S1, dello stabile di via Tasso civico 5 – Parete (CE).**

Descritti, rispettivamente, dai seguenti identificativi catastali:

➡ Foglio. 2 – part. 5467 - Sub. 8 - cat. A/2;

➡ Foglio. 2 – part. 5467 - Sub. 11 - cat. C/6.

L'immobile abitativo confina con:

- ⇒ **a nord** : con altra U.I.U.;
- ⇒ **a est** : con via Tasso;
- ⇒ **a sud** : con altra U.I.U.;
- ⇒ **a ovest**: vano scala e sub. 9;
- ⇒ **Il tutto salvo se altri.**

Il locale box/posto auto coperto confina con:

- ⇒ **a nord** : con p.lla 193;
- ⇒ **a est** : con terrapieno e rampa di accesso comune;
- ⇒ **a sud** : con p.lla 417;
- ⇒ **a ovest**: con terrapieno;
- ⇒ **il tutto salvo se altri.**

2.B – DESCRIZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto della presente relazione di stima, e di conseguenza i lotti sopra individuati, si materializzano:

- in una unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo;
- in un locale garage/posto auto coperto posto al piano S1;

Entrambi fanno parte di un complesso edilizio composto da un unico corpo di fabbrica. **L'appartamento** è allocato all'interno del fabbricato, edificato su quattro livelli fuori terra compreso il piano terra. **Il locale garage** è ubicato al primo piano interrato dello stesso edificio, ed è destinato esclusivamente a posti auto coperti.

L'ingresso avviene dalla via Tasso n. 5 per mezzo di accesso pedonale e carraio.



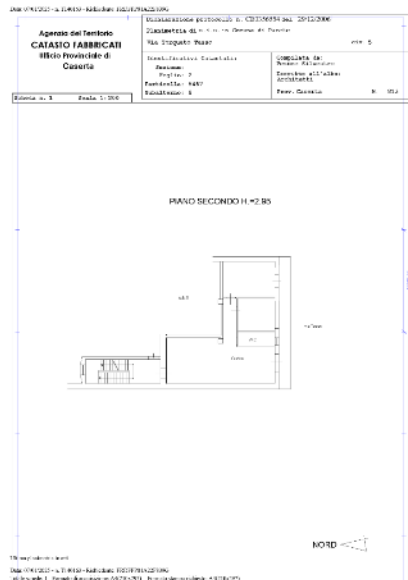
INDIVIDUAZIONE INGRESSO PEDONALE/CARRABILE – INGRESSO VANO SCALA



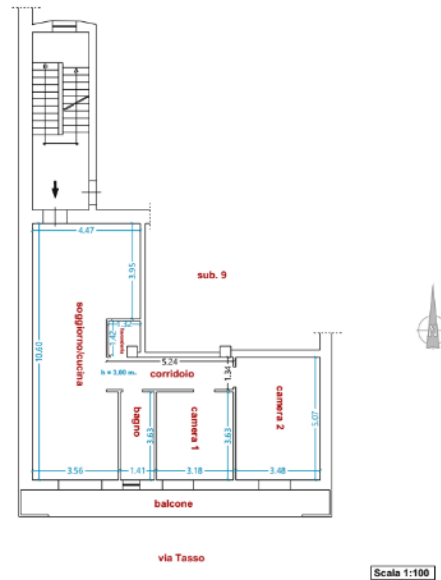
Foto da 1 – VISTA ATRIO E RAMPA DI ACCESSO AI POSTI AUTO

2.B.a - DESCRIZIONE LOTTO UNO - APPARTAMENTO

All'appartamento si accede dalla prima porta d'ingresso posta frontalmente al vano scala. Da qui ci si immette nel primo ambiente destinato a soggiorno/cucina. Dal qui, alla sinistra ci si immette nel corridoio, dove alla sinistra si trova un locale lavanderia, alla destra in successione, invece, sono disposti il bagno e una prima camera (camera 1). Alla fine del corridoio, in posizione frontale, è posta l'ultima camera (camera 2). Dalla cucina e dalle due camere è consentito l'accesso al balcone che si sviluppa per l'intera larghezza dell'appartamento con affaccio diretto sulla via Tasso.



PLANIMETRIA STATO CATASTALE SUBALTERNO 8



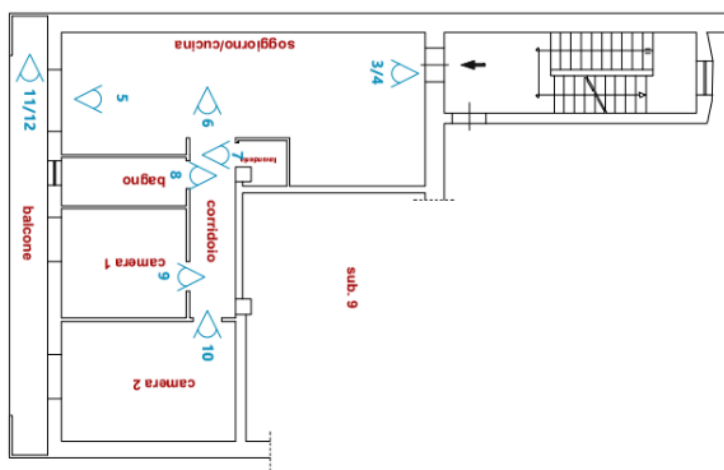
PLANIMETRIA STATO ATTUALE SUBALTERNO 8

Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato:

- **la realizzazione del locale lavanderia/deposito e la realizzazione di una piccola paretina, prolungamento del corridoio, che rappresentano delle difformità non riportate in planimetri catastale;**
- **la sussistenza di infiltrazioni, provenienti dal soprastante appartamento, nel soggiorno, nel bagno e nelle stanze.**

Tali modifiche saranno trattate al quesito n. 6

A riscontro di quanto sopra si inserisce una descrizione fotografica del bene.



CONI OTTICI



Foto 2 – INGRESSO VANO SCALA



Foto 3 – INGRESSO



Foto 4 – INGRESSO/CUCINA

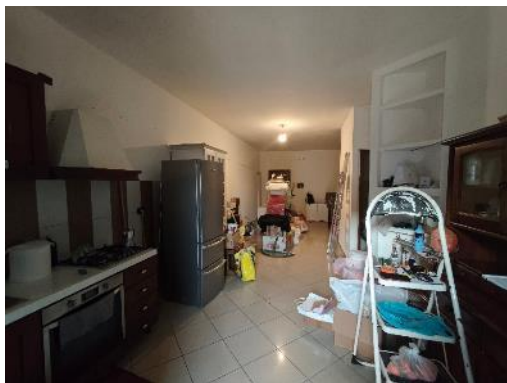


Foto 5 – CUCINA

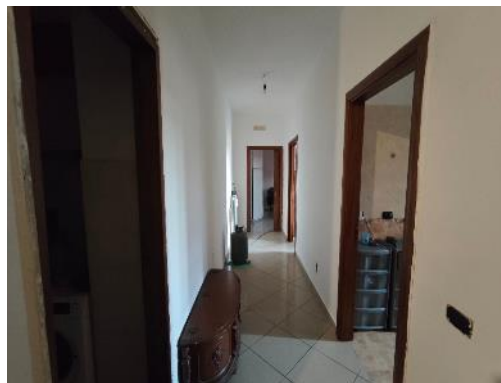


Foto 6 – CORRIDOIO



Foto 7 – LAVANDERIA/DEPOSITO

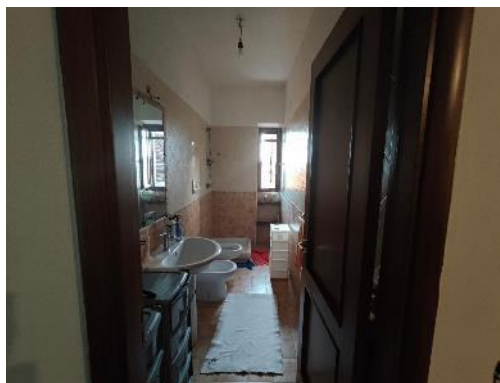


Foto 8 - W.C.

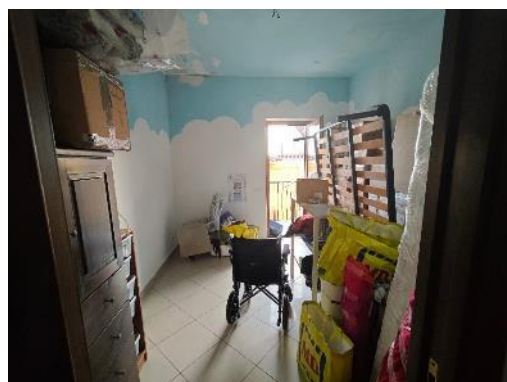


Foto 9 – CAMERA 1

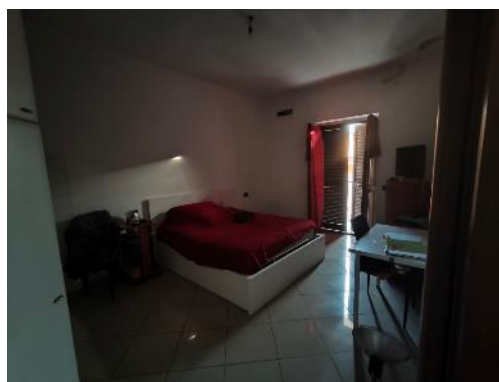


Foto 10 – CAMERA 2

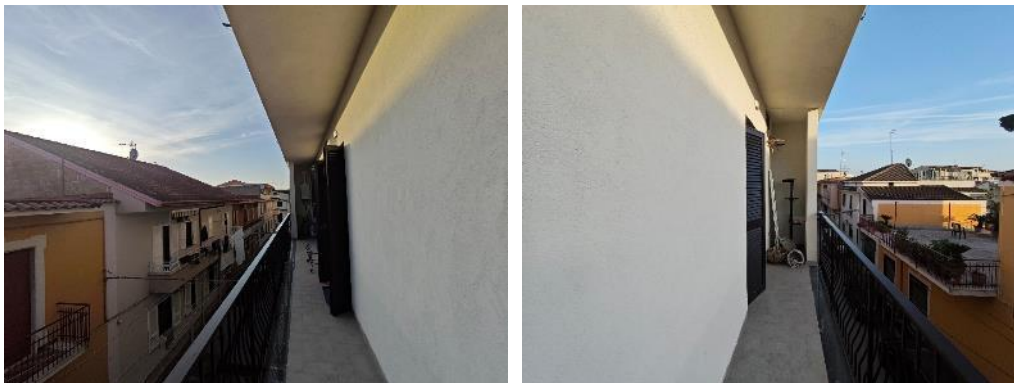
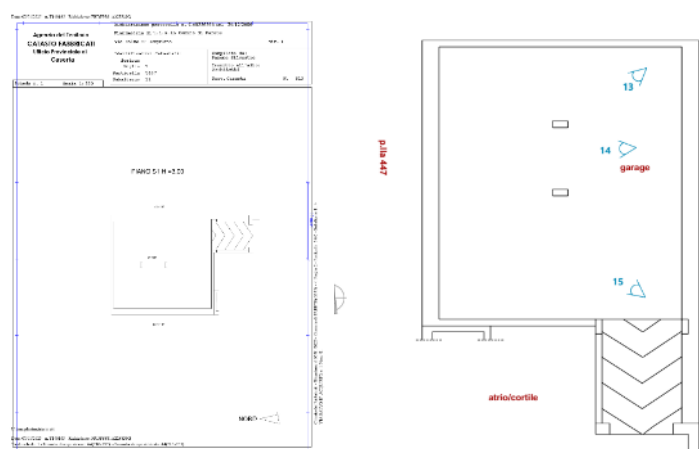


Foto 11/12 – BALCONE

2.B.b - DESCRIZIONE LOTTO DUE -LOCALE GARAGE/POSTO AUTO

Al locale garage, destinato a posti auto coperti, si accede dall'androne comune avente accesso carrabile e pedonale su via Tasso. Il garage risulta collegato all'androne da una rampa. L'ambiente si presenta privo di pavimentazione e di tramezzature di separazione.

Lo stallo destinato all'esecutata, così come riferito, è la zona centrale delimitata dai due pilastri.



PLANIMETRIA STATO CATASTALE/ATTUALE - SUBALTERNO 11 E CONI OTTICI



Foto 13 – VISTA GENERALE LATO DESTRO



Foto 14 – VISTA POSTO ASSEGNATO

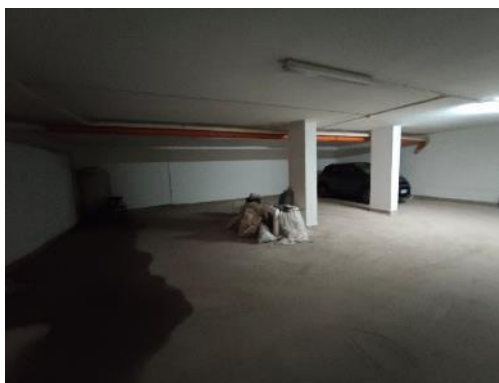
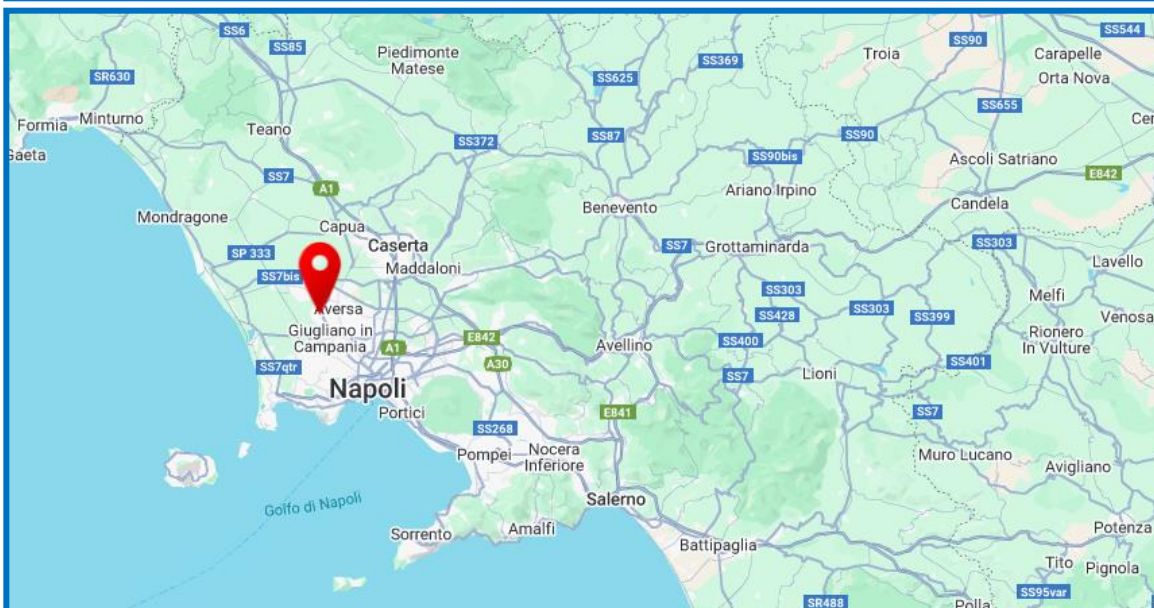
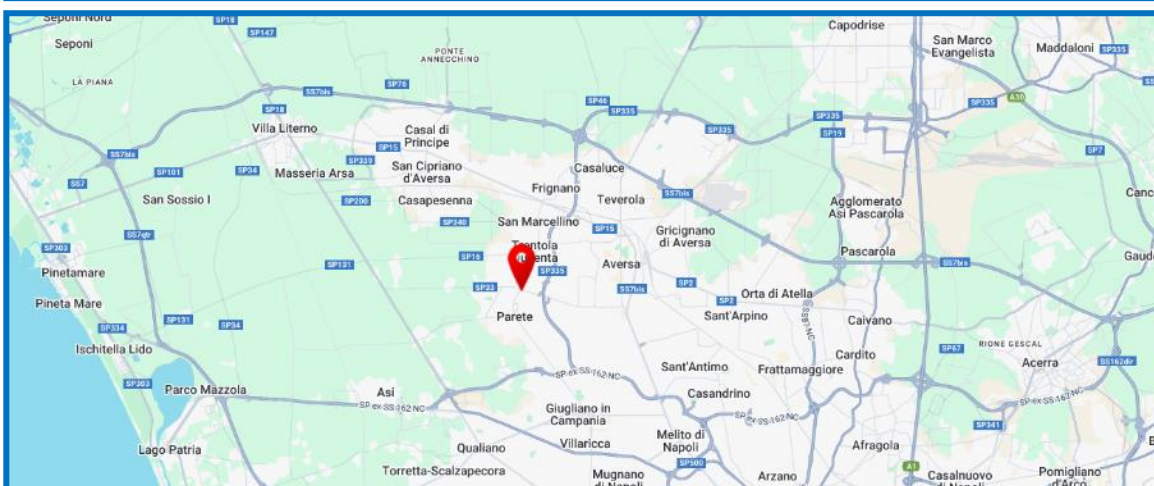
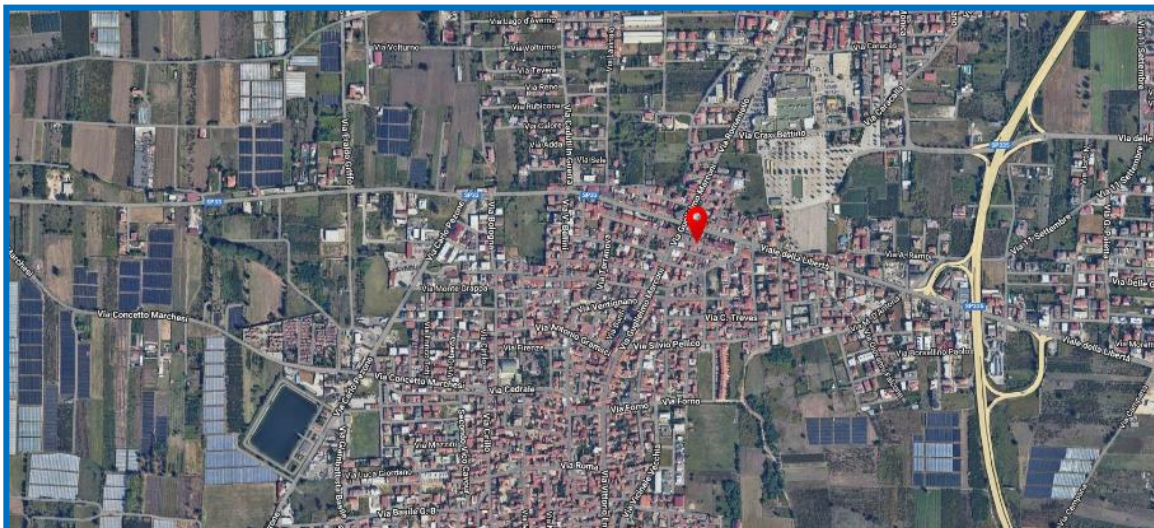


Foto 15 – VISTA GENERALE LATO SINISTRO

2.C – DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'intero complesso, risulta edificato nel comune di Parete (CE), a ridosso del centro. La zona risulta ben collegata alle principali arterie viarie consentendo un rapido collegamento sia alla zona flegrea, sia all'area est del Comune di Napoli. Nelle immediate vicinanze sono localizzate diversificate attività commerciali, nonché la sede comunale e quella di istituti scolastici.

Nel complesso l'area è posta nelle vicinanze di attività commerciali ed è ben collegata a strade di scorrimento veloce.



LOCALIZZAZIONE DEI BENI A LIVELLO COMUNALE – PROVINCIALE E REGIONALE

2.D – CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Il fabbricato risulta essere stato realizzato con struttura in cemento armato, con pilastri e travi di collegamento. La tompagnatura esterna è, presumibilmente, a cassa vuota e le tramezzature interne in blocchi forati. Il fabbricato è stato ultimamente interessato da lavori di efficientamento energetico (superbonus), con la posa di pannelli termoisolanti, sostituzione di infissi e sostituzione di generatori di calore.

Lo **stato di conservazione del fabbricato** è da considerarsi **buono e non necessita di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria**. L'immobile è risultato in uno stato di **conservazione normale**, con la necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria nel bagno e nelle camere che sono interessate da fenomeni infiltrativi. L'appartamento è dotato di impianto di produzione di riscaldamento autonomo con radiatori a parete, non è presente impianto di climatizzazione negli ambienti, ma è presente la predisposizione. Una caldaia/scaldino, posta esternamente, assicura l'acqua calda sanitaria continua, il riscaldamento attualmente avviene a mezzo di stufa a gas. Le rifiniture sono di tipo commerciale.

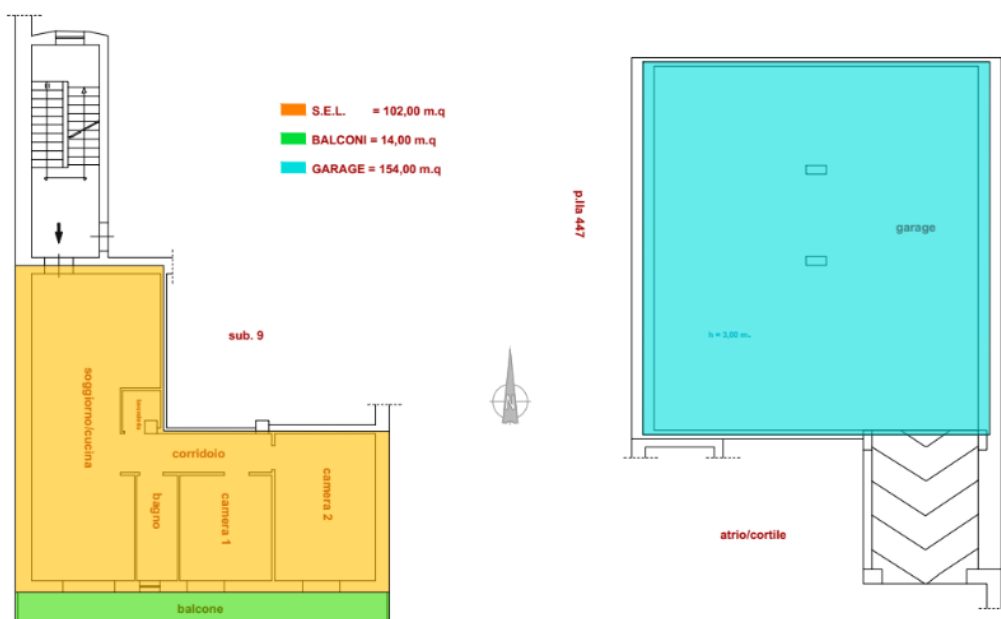
2.E – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali, il sottoscritto ha fatto ricorso all'applicazione delle metodologie **I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)**, e alle **linee guida dell'O.M.I.**, considerando come superficie di riferimento, la **superficie esterna lorda (S.E.L.)**.

LOTTO UNO

Per l'individuazione della superficie, si considera l'intera superficie di pianta dell'immobile, comprese l'occupato delle tompagnature e delle tramezzature interne, la cui disposizione non incide su detta determinazione.

INDIVIDUAZIONE SUPERFICI	SUP. REALE	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
LOTTO UNO			
	mq.	%	mq.
S.E.L.	102	100	102,00
BALCONI/TERRAZZI FINO A 25 mq.	14	30	4,20
TOTALE			104,20
LOTTO DUE			
GARAGE	154	100	154
TOTALE			154,00



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONI SUPERFICI SUB. 8/11

Le superfici sono state ricavate dai rilievi e dai riscontri eseguiti considerando le destinazioni assentite.

Esse vengono moltiplicate per i relativi coefficienti mercantili. Dalla loro somma si ricava la **SUPERFICIE COMMERCIALE** del bene.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo **SEMPRE** al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (**producendo sempre la relativa documentazione di supporto**);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento**, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare, altresì, le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

3.A – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI

Ai fini della corretta identificazione catastale, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre idonea documentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio, come di seguito elencato:

- ⇒ *visura storica catastale per immobile;*
- ⇒ *planimetria catastale.*

In Catasto Fabbricati, le unità immobiliari, risultano identificate come segue:

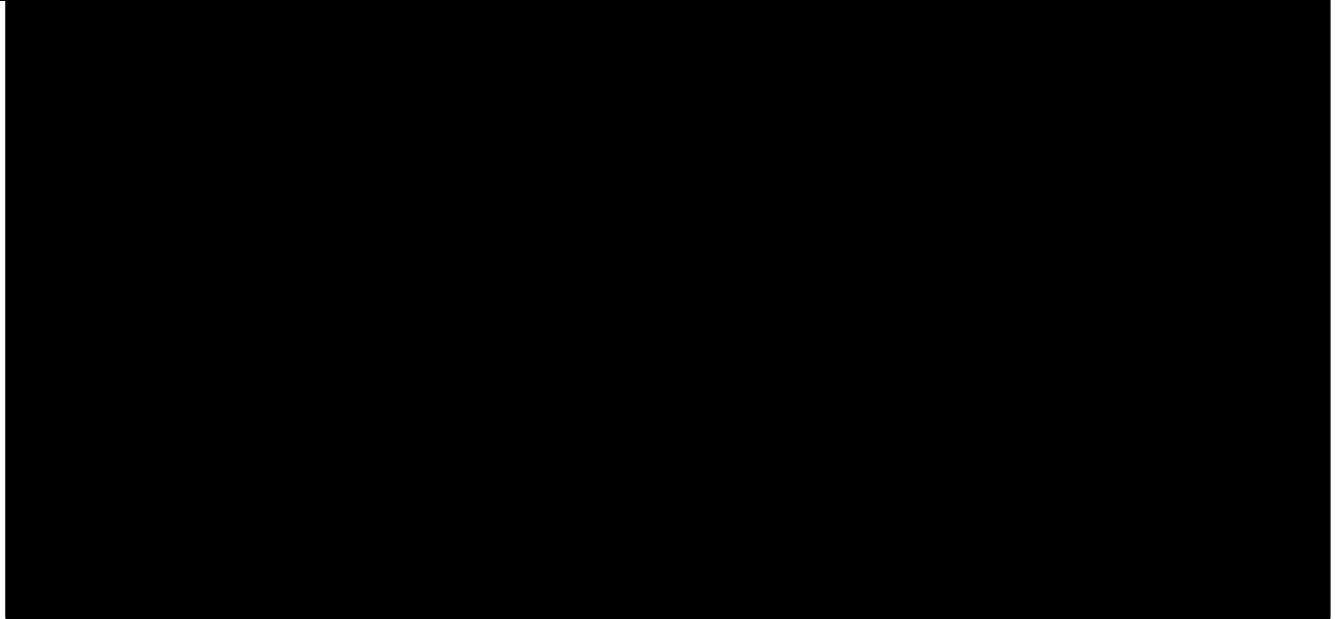
- ➔ **LOTTO UNO: Fg. 2 – P.la 5467 – Sub. 8 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Consistenza 3,5 vani;**
- ➔ **LOTTO DUE: Fg. 2 – P.la 5467 – Sub. 11 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Consistenza 150 mq.**

Intestati rispettivamente:

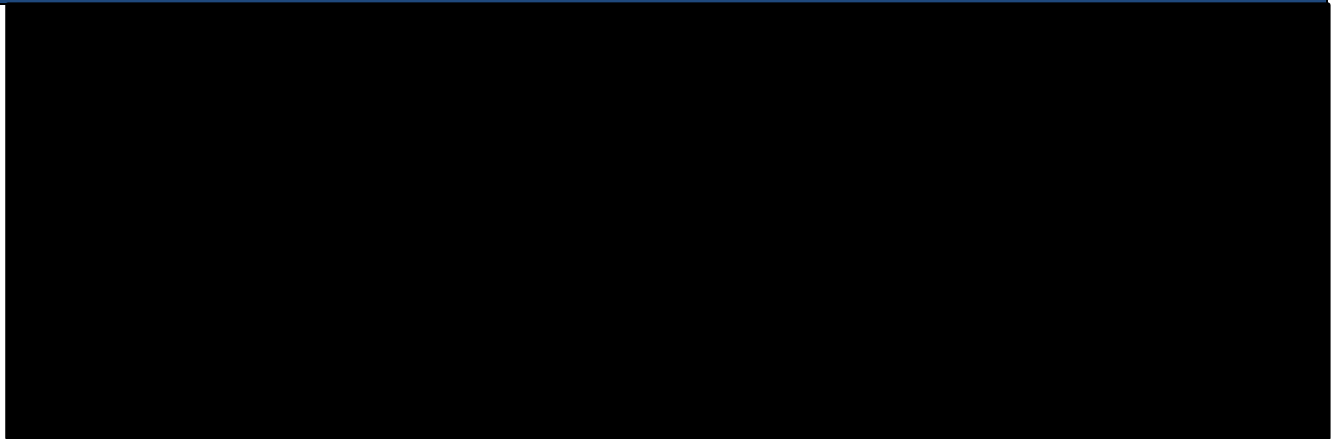
⇒

⇒

3.A.a – ELENCO DELLE VARIAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO SUB. 8

**3.A.b – ELENCO DELLE INTESTAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO SUB. 8****3.A.c – DIFFORMITA' CATASTALI APPARTAMENTO SUB. 8**

Lo stato attuale non è conforme allo stato catastale in merito alla realizzazione di un locale lavanderia e alla realizzazione di una piccola paretina.

3.A.d – ELENCO DELLE VARIAZIONI CATASTALI LOCALE BOX SUB. 11

3.A.e – ELENCO DELLE INTESTAZIONI CATASTALI LOCALE BOX SUB. 11**3.A.f – DIFFORMITA' CATASTALI LOCALE BOX SUB. 11**

Lo stato attuale è conforme allo stato catastale.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2: ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve, quindi, evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNO – Proprietà 1/1 di un **appartamento**, ubicato in **Parete (CE)** alla via **Tasso** n. **5**, piano **2**. L'appartamento è costituito da: ingresso/cucina, corridoio, lavanderia, bagno, due camere da letto e balcone. Confina con **altra U.I.U.** a nord, con **via Tasso** a est; con **altre I.I.U.** a ovest; con **vano scala e sub.9** a sud. È riportato nel C.F. del Comune di **Parete (CE)** al foglio **2**, p.lla **5467**, sub. **8**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione del locale lavanderia ed un piccolo prolungamento della parete del corridoio. L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù delle **C.E. n. 1/b** rilasciata in data **20.10.1979**; **P.d.C. n. 8099** rilasciato in data **10.01.2006** e **P.d.C. in variante** rilasciato in data **19.10.2006** al n. **4676**, è presente il **Certificato di Agibilità** rilasciato in data **14.02.2007**.

PREZZO BASE euro **€. 106.000,00**

LOTTO DUE – Proprietà 1/5 di un **garage/posto auto**, ubicato in **Parete (CE)** alla via **Tasso n. 5**, piano **S1**. Il garage/posto auto è costituito da un unico ambiente destinato a posti auto coperti. Confina con **p.lla 193** a nord, con **terrapieno e rampa di accesso comune** a est; con **terrapieno** a ovest; con **p.lla 417** a sud. È riportato nel C.F. del Comune di **Parete (CE)** al foglio **2**, p.lla **5467**, sub. **11**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù delle **C.E. n. 1/b** rilasciata in data **20.10.1979**; **P.d.C. n. 8099** rilasciato in data **10.01.2006** e **P.d.C. in variante** rilasciato in data **19.10.2006** al n. **4676**, è presente il **Certificato di Agibilità** rilasciato in data **14.02.2007**.

PREZZO BASE euro **€ 70.400,00**

PREZZO BASE QUOTA DI PROPRIETA' euro **€ 14.080,00**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Al riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. Al riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando - in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio - se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove, poi, l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Per rispondere al presente quesito il sottoscritto, ha preso visione del titolo di provenienza presente in atti. Dalla lettura dello stesso risulta che la [REDACTED], con atto di **COMPRAVENDITA** a cura del Notaio [REDACTED] [REDACTED] acquistava i beni in oggetto dal [REDACTED]. I beni sono venuti in possesso del precedente proprietario per acquisto fattone dai [REDACTED] in virtù di atto di **COMPRAVENDITA** a cura del Notaio [REDACTED] [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto fattone in virtù di atto di **COMPRAVENDITA** a cura del [REDACTED] [REDACTED]

In riferimento alle autorizzazioni edilizie, il fabbricato originario di cui fa parte l'immobile è stata iniziata in data antecedente il 01.09.1967, successivamente con **C.E. n. 1/b** del **20.10.1979** il fabbricato fu ampliato. Con **P.D.C. n. 8099** del **10.01.2006** l'intero fabbricato è stato ristrutturato e ampliato. Infine è stato presentato un **P.D.C. in variante** del **19.10.2006** n. **4667**.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difficoltà riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa**; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difficoltà);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentar – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c..

Al fine di verificare lo stato autorizzativo del fabbricato di cui l'immobile è parte, in data [REDACTED] veniva inviata una p.e.c. al protocollo del Comune del Parete (CE) per richiedere l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico. In data [REDACTED] non avendo alcun riscontro, ci si recava presso l'ufficio tecnico, dove lo stesso comunicava che l'indirizzo p.e.c. "**protocollo@comune.parete.ce.it**" indicato sul sito istituzionale era stato disattivato. Pertanto, nella medesima data si replicava l'analoga richiesta al nuovo indirizzo [REDACTED] unitamente al pagamento dei diritti di visura. A seguito della seconda richiesta solo in data [REDACTED] il comune consentiva l'accesso agli atti e l'estrazione fotografica della documentazione rinvenuta.



La richiesta era mirata all'estrazione delle seguenti pratiche urbanistiche, così come elencate nell'atto di acquisto allegato in atti:

- ⇒ **C.E. n. 1/b rilasciata in data 20.10.1979;**
- ⇒ **P.d.C. n. 8099 rilasciato in data 10.01.2006;**
- ⇒ **P.d.C. in variante rilasciato in data 19.10.2006 al n. 4676;**

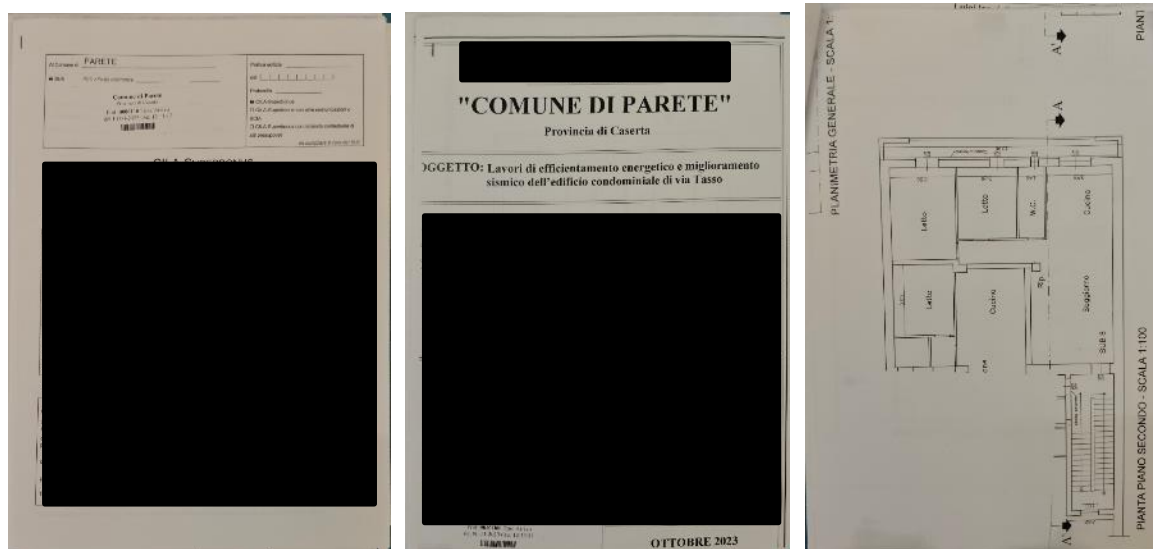
nonché la verifica dell'esistenza di ulteriori titoli abilitativi presentati nel tempo da tutti gli intestatari catastali.

La documentazione rinvenuta da parte dell'U.T.C. e di cui si è stratta copia fotografica è risultata:

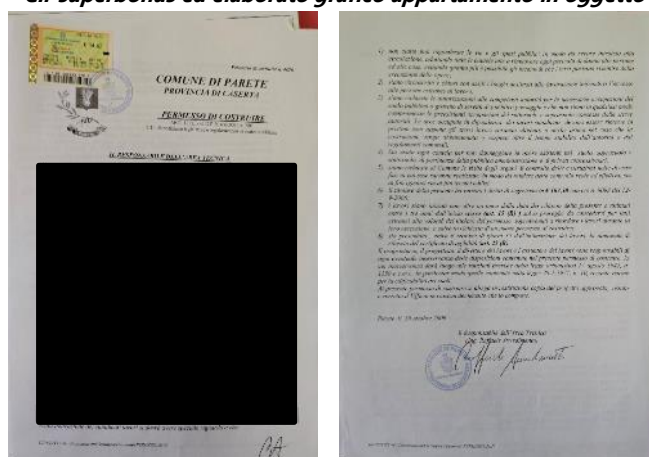
- ⇒ **P.d.C. in variante rilasciato in data 19.10.2006 al n. 4676;**
- ⇒ **Agibilità rilasciata in data 14.02.2007;**
- ⇒ **Cila-superbonus del 14.04.2022 prot. 0006110;**

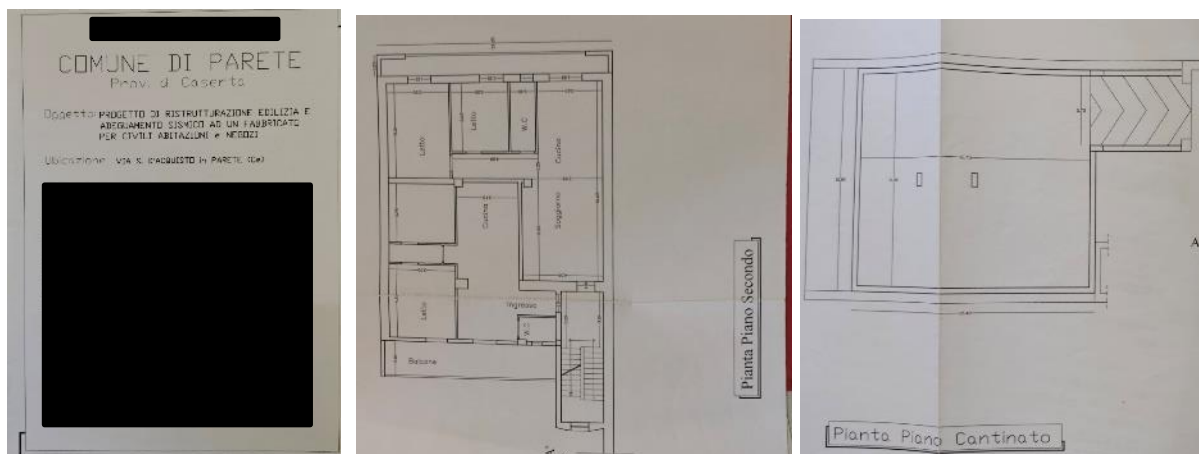
mentre la C.E. n. 1/b e il P.d.c. prot. 8099 del 2006, non è stata reperita dall'ufficio.

Da tutto quanto sopra, il fabbricato risulta realizzato in virtù di **P.d.C. n. 8099**, rilasciato in data **10.01.2006** e **variante del 19.10.2006 prot. 4676**, inoltre è risultato che nel 2022 il fabbricato è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con presentazione di **Cila-Superbonus prot. 0006110** in data 14.04.2022.



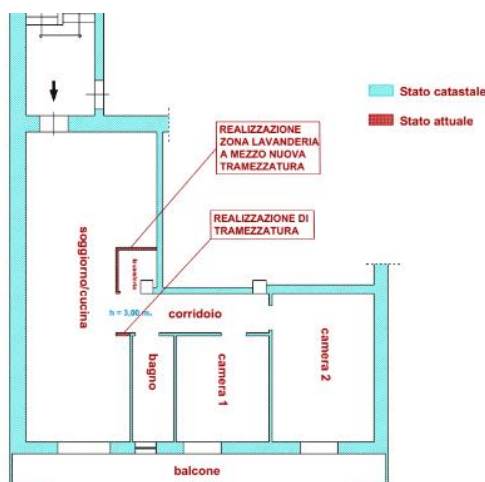
Cil-superbonus ed elaborato grafico appartamento in oggetto





P.d.C. in variante ed elaborato grafico appartamento in oggetto

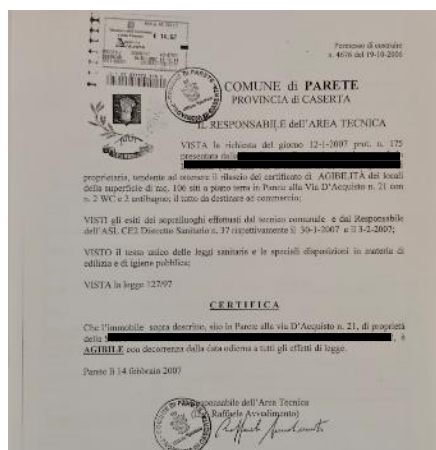
6.A – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA'



Dal confronto con la planimetria catastale, con i grafici allegati alla variante al P.d.C. e con i grafici allegati alla CIL- Superbonus, il sottoscritto ha rilevato:

- **la realizzazione del locale lavanderia/deposito;**
- **la realizzazione di una piccola paretina, prolungamento del corridoio.**

Tali modifiche, alla luce di quanto sopra sono state realizzate in assenza di autorizzazione, pertanto **sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria e contestuale aggiornamento catastale**, per la rettifica urbanista e catastale del bene. Infine il sottoscritto segnala che non è presente l'A.P.E., è invece stato rilasciato in data 14.02.2007 **Certificato di Agibilità**.



Certificato di Agibilità

Non si riscontrano difformità invece per il sub. 11

I costi stimati per la sanatoria delle difformità ammontano a:

- presentazione C.I.L.A. in sanatoria e contestuale docfa di accatastamento, compenso professionale € **2.000,00 oltre oneri di legge;**
- diritti di segreteria € **50,00;**
- diritti di istruttoria € **250,00;**
- sanzione per mancata C.I.L.A. (sanatoria) € **516,00;**
- redazione A.P.E. compenso professionale € **300,00 oltre oneri di legge.**

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o **da soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

In sede di accesso il sottoscritto unitamente al custode riscontrava che l'immobile all'attualità è occupato dalla esecutata.

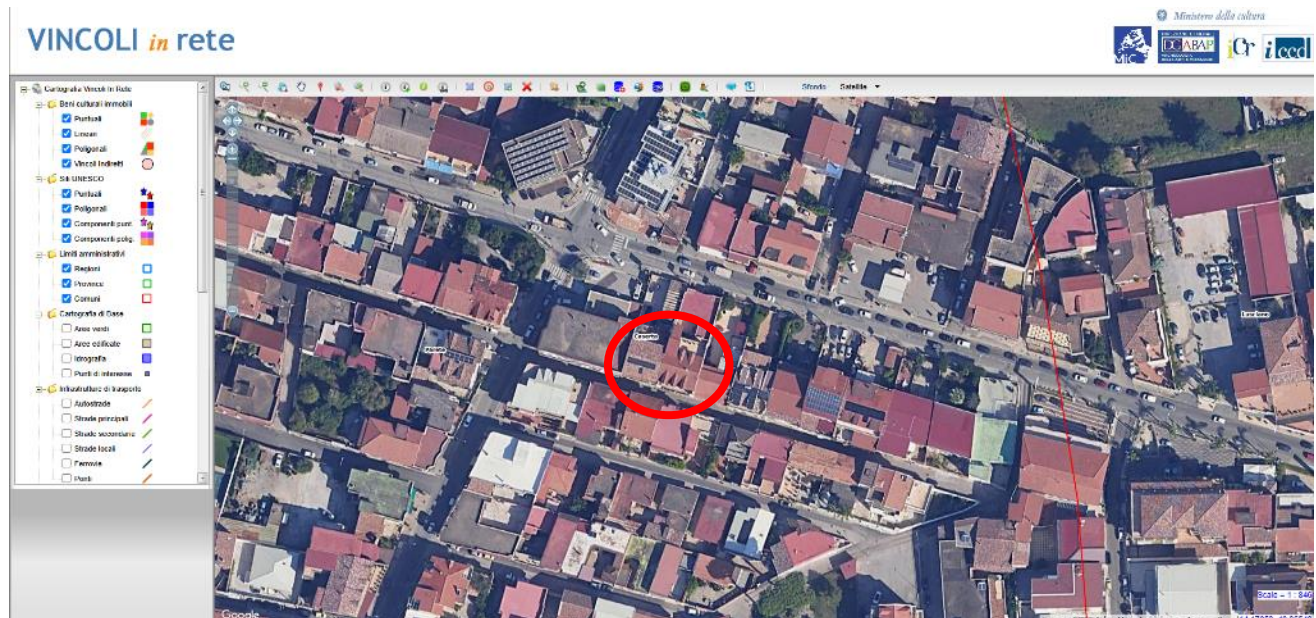
QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**
a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale;
c) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
d) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
e) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), **informandone tempestivamente il giudice dell'esecuzione** per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

8.A – ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER I DUE LOTTI

Non si riscontrano vincoli a carico dell'acquirente, e più specificamente risulta:

1. Domande giudiziali: **NESSUNA**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NESSUNO**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NESSUNO**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **NESSUNO – non è presente condominio**
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO (come riscontrato dal sito <http://vincoliinrete.beniculturali.it>)**



8.B – ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Iscrizioni ipotecarie

8.C – DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

Si fa riferimento a quanto già trattato al quesito n. 6

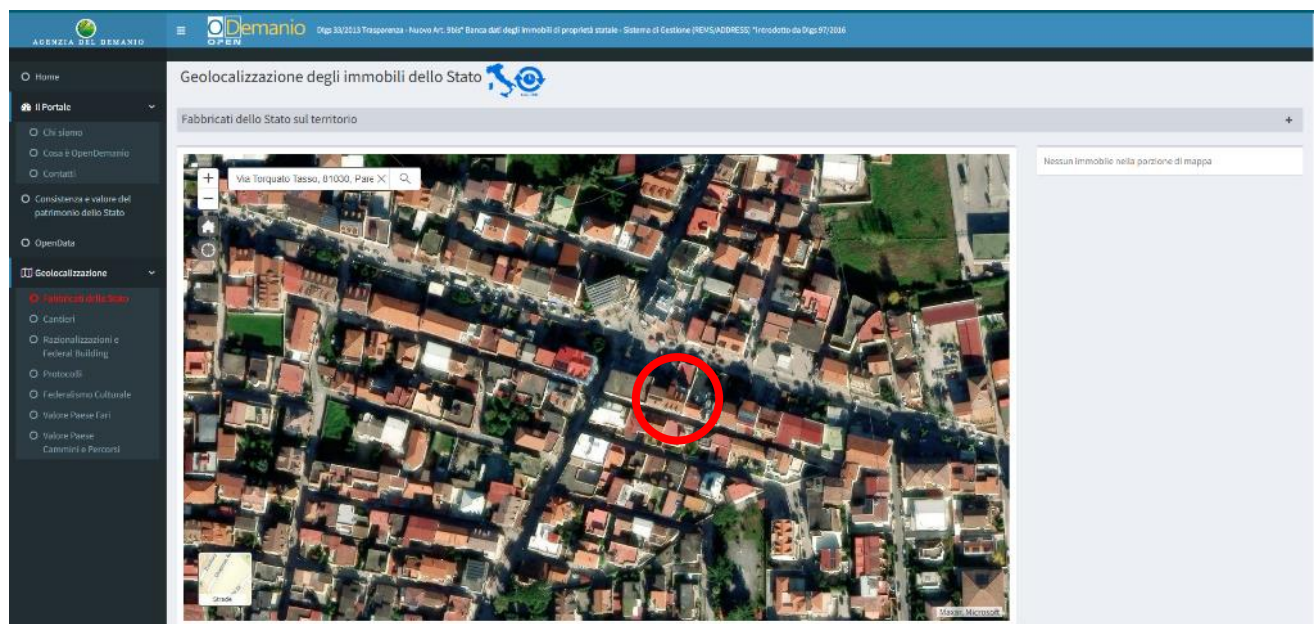
8.C – DIFFORMITÀ CATASTALI

Si fa riferimento a quanto già trattato al quesito n. 6

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il suolo su cui insiste il fabbricato non risulta essere suolo demaniale, come da riscontro dalla **consultazione** <https://dati.agenziademanio.it> inoltre l'intero complesso è stato edificato/ampiato in virtù di C.E. e successivo P.D.C..



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni non ricadono in questo caso

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene non ricade in questo caso in quanto non è costituito un condominio.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

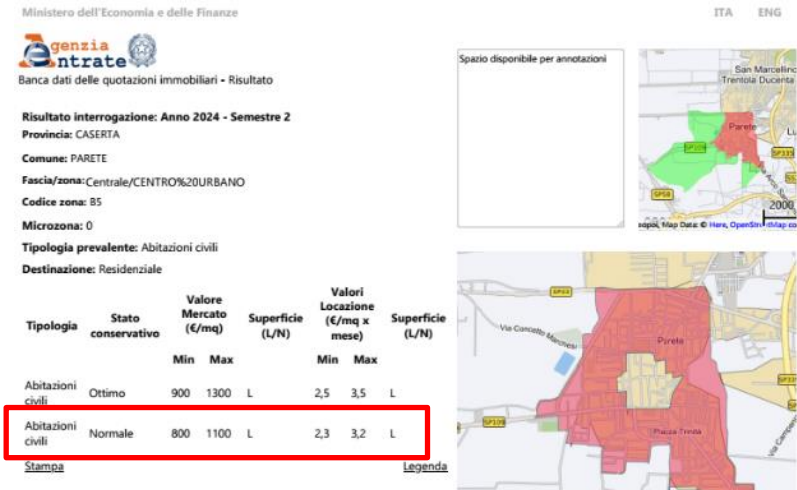
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

12.A – SCELTA DEL SISTEMA DI VALUTAZIONE**12.A.1 – STIMA DEL LOTTO UNO**

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili si è proceduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** come puro riferimento dell'andamento del mercato.

Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:






Il valore medio riferito, tra il valore minimo e il valore massimo per le abitazioni civili in stato di conservazione normale (A/2), è risultato pari a **950,00 €/mq.**

Per la definizione della stima, il sottoscritto ha fatto esplicito riferimento alle proposte di vendita di immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ricercati su siti di pubblicità immobiliare (www.immobiliare.it), nonché opportunamente deprezzate per tenere conto della fase negoziale (10%), e ha determinato il valore di mercato del cespite applicando il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**.

Tale metodo viene utilizzato per effettuare una comparazione quantitativa e qualitativa delle caratteristiche del bene oggetto di stima (**subject**) confrontato con i beni simili (**comparables**) a cui segue la stesura della:

- analisi del segmento di mercato;
- compilazione di una **tabella dei dati** che riporta i prezzi di mercato, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (**subject**);
- compilazione di una **tabella dei prezzi marginali** che esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile, al variare della caratteristica;
- compilazione di una **tabella di valutazione** che riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto a cui si applicano gli aggiustamenti relative alle caratteristiche immobiliari.

Comp. 1	 <p>€ 109.000</p> <p>Aversana Immobiliare</p> <p>Trilocale via Arco Sant'Antonio 274, Parete</p> <p>3 locali 98 m² 1 bagno No Ascensore</p> <p>Balcone Cantina</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p>
Comp. 2	 <p>€ 115.000</p> <p>touchCASA</p> <p>Trilocale via Cirillo 83, Parete</p> <p>3 locali 95 m² 1 bagno Piano 1</p> <p>No Ascensore Balcone</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p>
Comp. 3	 <p>€ 105.000</p> <p>touchCASA</p> <p>Trilocale via Parente, Aversa</p> <p>3 locali 105 m² 1 bagno Piano 2</p> <p>No Ascensore Balcone</p> <p>MESSAGGIO VISITA</p>

Come sopra elencato si sono riportate le caratteristiche del subject e dei comparables nella **Tabella Dei Dati** (prezzo decurtato del 10%, data dell'annuncio, superficie, dotazione impiantistica, stato di manutenzione dell'edificio e dell'immobile).

TABELLA DEI DATI				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	98.100,00	103.500,00	94.500,00	---
Data (mesi)	10	10	9	0
Superficie principale (mq)	96,00	95,00	105,00	102,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)	7,00	12,00	15,00	14,00
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	10,00	32,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Giardino (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi (n)	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1
Impianto Idraulico	1	1	1	1
Impianto di Riscaldamento Condominiale	0	0	0	0
Impianto di Riscaldamento Autonomo	1	1	1	1
Impianto di Aria Condizionata	0	1	0	0
Impianto Fotovoltaico	0	0	0	0
Impianto Solare-Termico	0	0	0	0
Ascensore	0	0	0	0
Stato di manutenzione edificio (n)	3	3	2	5
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3	3	3

Dalla tabella dei dati si passa alla determinazione dei prezzi marginali, dove gli stessi rappresentano, in valore economico, l'aggiustamento applicato agli immobili di confronto.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	98.100,00	103.500,00	94.500,00
Data (mesi)	81,75	86,25	-86,25
Superficie principale (mq)	863,01	863,01	863,01
Superficie secondaria - Balcone (mq)	258,90	258,90	258,90
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	172,60	172,60	172,60
Superficie secondaria - Portico (mq)	258,90	258,90	258,90
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	129,45	129,45	129,45
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	258,90	258,90	258,90
Superficie secondaria - Cantina (mq)	431,51	431,51	431,51
Superficie secondaria - Garage (mq)	431,51	431,51	431,51
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	431,51	431,51	431,51
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	345,21	345,21	345,21
Superficie secondaria - Giardino (mq)	86,30	86,30	86,30
Superficie esterna (mq)	10,00	10,00	10,00
Servizi (n)	0,00	0,00	0,00
Impianto Elettrico	0,00	0,00	0,00
Impianto Idraulico	0,00	0,00	0,00
Impianto di Riscaldamento Condominiale	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Impianto di Riscaldamento Autonomo	3.750,00	3.750,00	3.750,00
Impianto di Aria Condizionata	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Impianto Fotovoltaico	0,00	0,00	0,00
Impianto Solare-Termico	0,00	0,00	0,00
Ascensore	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Stato di manutenzione edificio (€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione immobile (€)	5.000,00	5.000,00	5.000,00

Ricavati i prezzi marginali, si definisce la tabella di valutazione, dove come sopra descritto, si riportano i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto, a cui si applicano gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari determinando così il valore di mercato.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	98.100,00	103.500,00	94.500,00
Data (mesi)	-817,50	-862,50	776,25
Superficie principale (mq)	5.178,08	6.041,10	-2.589,04
Superficie secondaria - Balcone (mq)	1.812,33	517,81	-258,90
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	-3.452,05	-11.046,58	0,00
Superficie secondaria - Giardino (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi (n)	0,00	0,00	0,00
Impianto Elettrico	0,00	0,00	0,00
Impianto Idraulico	0,00	0,00	0,00
Impianto di Riscaldamento Condominiale	0,00	0,00	0,00
Impianto di Riscaldamento Autonomo	0,00	0,00	0,00
Impianto di Aria Condizionata	0,00	-1.000,00	0,00
Impianto Fotovoltaico	0,00	0,00	0,00
Impianto Solare-Termico	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione edificio (€)	20.000,00	20.000,00	30.000,00
Stato di manutenzione immobile (€)	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	€ 120.820,86	€ 117.149,83	€ 122.428,30
Percentuali per comparable(%)	20%	20%	60%

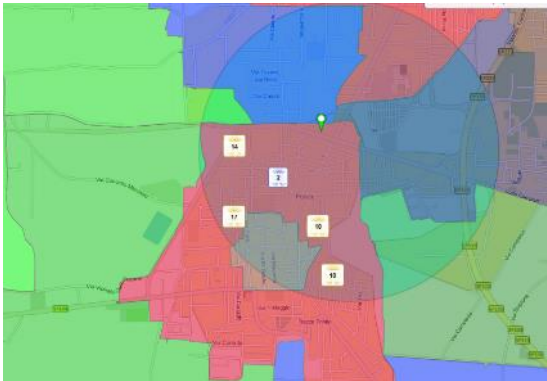
I valori economici ottenuti per ogni singolo comparabile dovrebbero essere uguali, in quanto "aggiustati" e ricondotti alle stesse condizioni del subject. Nella pratica, però, tale condizione non è riscontrata. Si verifica, pertanto, sempre una divergenza percentuale che deve essere contenuta entro un valore limite compreso tra il 5% e il 10%.

VALORE DI MERCATO		
Valore di Mercato		
€ 121.051,12		
Divergenza Percentuale %	Scostamento dal Valore Medio	Prezzo Medio Unitario €/mq
4,51	0,20	€ 1.139,84

Il valore così ottenuto è pari ad **€. 121.051,12**. Tale valore è superiore rispetto alla forchetta esposta dall'O.M.I. per i immobili residenziali (valore medio di €. 950,00), con uno scostamento dal valore medio pari a **0,20**

12.A.1a – RISCONTRO CON I VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

In considerazione del valore di stima ricavato, il sottoscritto ha provveduto alla consultazione dei valori dichiarati esposti dall'Agenzia delle Entrate per immobili simili sia per superficie e sia per categoria catastale considerando il periodo che va da marzo 2024 a gennaio 2025, estendendo la ricerca ad un raggio di 900,00 m. dall'immobile oggetto di stima e riscontrando quanto di seguito.



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	mar-24	Parete	B5	Res		116	125.000	1.078

2	mag-24	Parete	B5	Res		123	133.091	1.082
3	giu-24	Parete	B5	Res		123	125.000	1.016
4	set-24	Parete	B5	Res		118	135.200	1.146

Il valore medio valore medio dichiarato è di **€. 1.100,00**.

12.A.1b – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Dal valore ricavato deve essere eseguita un'ulteriore decurtazione, stimata nel 15%, legata alla vendita forzata, Da tutto quanto sopra considerato è possibile riassumere le risultanze economiche come segue:

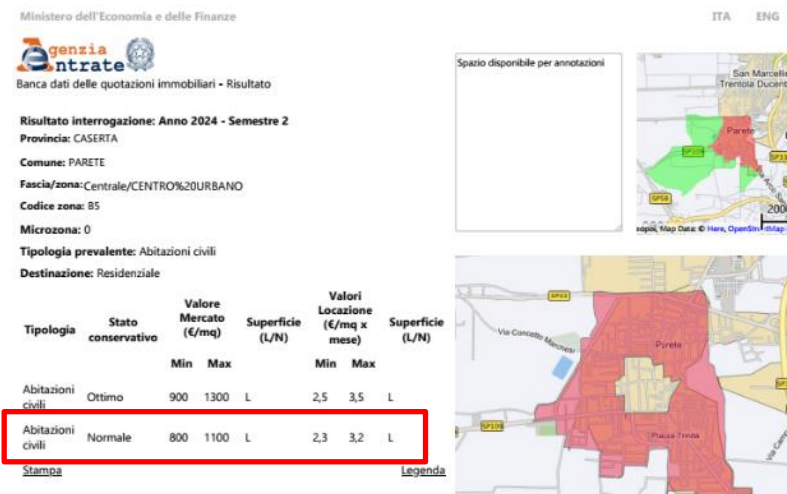
- valore di stima pari ad **€. 121.051,12;**
- sua decurtazione del 10%, per mancata disponibilità alla vendita dell'immobile, pari ad **€. 12.105,11;**
- presentazione C.I.L.A. in sanatoria e contestuale docfa di accatastamento, compenso professionale **€. 2.000,00 oltre oneri di legge;**
- diritti di segreteria **€. 50,00;**
- diritti di istruttoria **€. 250,00;**
- sanzione per mancata C.I.L.A. (sanatoria) **€. 516,00;**
- redazione A.P.E. compenso professionale **€. 300,00 oltre oneri di legge.**

per un **VALORE RESIDUALE DI STIMA di €. 105.830,01**

Il sottoscritto, pertanto definisce un **VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE**, pari –in conto tondo- ad **€. 106.000,00**

12.A.2 – STIMA DEL LOTTO DUE

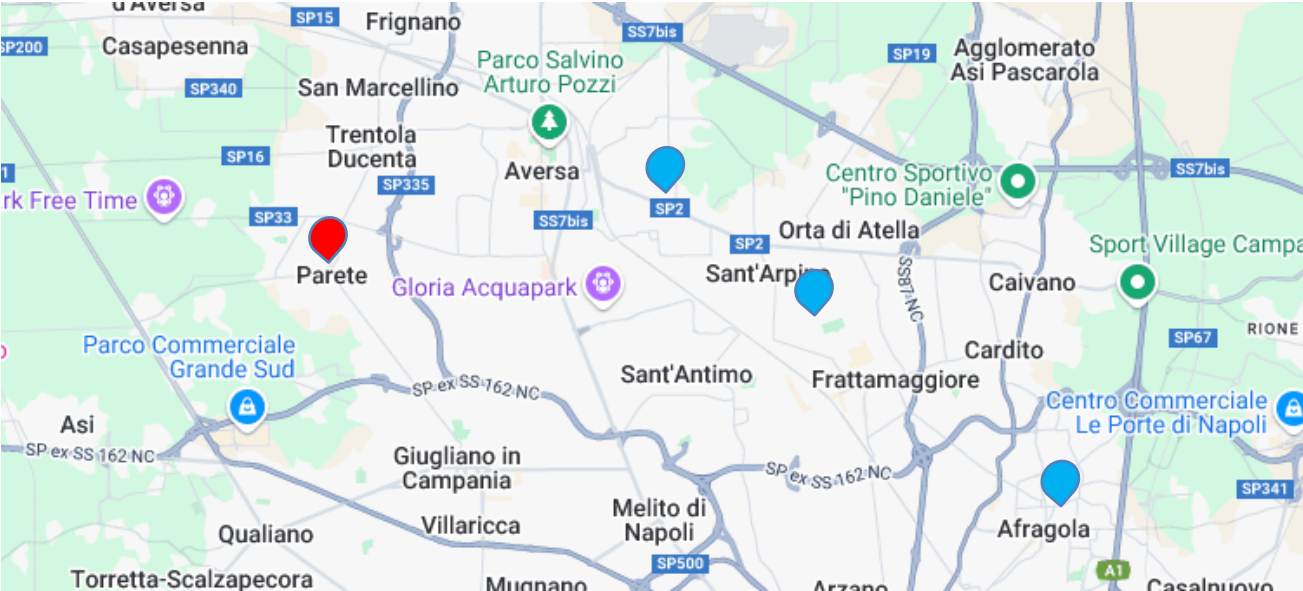
Preliminarmente alla ricerca dei comparabili si è proceduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** come puro riferimento dell'andamento del mercato. Relativamente alla zona di interesse, l'OMI riferisce i seguenti dati:


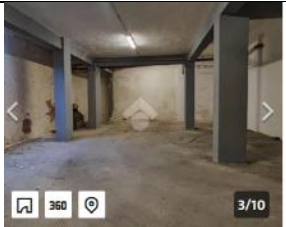
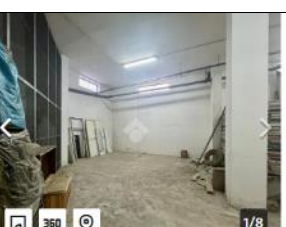


Non sono presenti riferimenti per i box/posti auto pertanto Il valore medio riferito, tra il valore minimo e il valore massimo per le abitazioni civili in stato di conservazione normale (A/2), è risultato pari a 950,00 €/mq., **in considerazione che i box hanno un valore in genere pari al 50% del valore dell'immobile il valore medio per la categoria box sarà pari a €. 475,00 €/mq.**

Per la definizione della stima, il sottoscritto ha fatto esplicito riferimento alle proposte di vendita di immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, ricercati su siti di pubblicità immobiliare (www.idealista.it), nonché opportunamente deprezzate per tenere conto della fase negoziale (10%), e ha determinato il valore di mercato del cespite applicando il metodo del **Confronto di mercato**.

Il sottoscritto ha reperito nel raggio di 15 km. dalla zona di interesse i seguenti comparabili, la cui superficie è simile al subject, come identificati nella sottostante mappa.



<div>Comp. 1</div> <div>€. 110.000,00</div> <div>170 mq.</div>	<div></div> <div><div>Garage a Gricignano di Aversa</div><div>110.000 €</div><div>A pochi passi dalla strada principale di Gricignano di aversa, disponiamo di un locale commerciale di circa 170mq, con un piccolo monocale annesso. Inoltre il suddetto locale presenta un giardino esclusiv...</div><div>ContattaVedi il telefono</div></div>
<div>Comp. 2</div> <div>€. 99.000,00</div> <div>139 mq.</div>	<div></div> <div><div>Garage in via della Libertà, s.n.c, Amendola - Pellico - Gasperi, Afragola</div><div>99.000 €</div><div>IN VIA DELLA LIBERTÀ, ZONA GELSOMINO, proponiamo in vendita un ampio box di 139 mq. Questo spazio offre una soluzione versatile per chi cerca un'area di deposito o un garage spazioso. La struttur...</div><div>ContattaVedi il telefono</div></div>
<div>Comp. 3</div> <div>€. 50.000,00</div> <div>150 mq.</div>	<div></div> <div><div>Garage in via A. Santillo, 18, Orta di Atella</div><div>50.000 €</div><div>ORTA DI ATELLA VIA SANTILLO - Posizionato in una zona strategica di Orta di Atella vicinissimo alla provinciale Caivano/ Aversa, il box all'occorrenza anche deposito misura circa 150 mq. Situato al piano...</div><div>ContattaVedi il telefono</div></div>

Come sopra elencato il sottoscritto procede alla redazione di una **Tabella Dei Dati** dove sono riportate le proposte di vendita, il prezzo decurtato della fase negoziale, la superficie commerciale dichiarata e il valore finale al mq. dei comparabili.

VALORE DI MERCATO				
	propsta di venida	decurtazione fase negoziale	superficie commerciale	valore €/mq
Comparabile 1	€ 110.000,00	€ 99.000,00	170	582,35
Comparabile 2	€ 99.000,00	€ 89.100,00	139	641,01
Comparabile 3	€ 50.000,00	€ 45.000,00	150	300,00

Il prezzo medio ricavato è pari a **€/mq. 507,79**.
Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale del sub. 11, pari a 154 mq. porta ad un valore di **€.**
79.214,73

12.A.2a – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA DEL LOTTO DUE

Dal valore ricavato deve essere eseguita un'ulteriore decurtazione, stimata nel 15%, legata alla vendita forzata, Da tutto quanto sopra considerato è possibile riassumere le risultanze economiche come segue:

- valore di stima pari ad **78.199,15**;
- sua decurtazione del 10%, per mancata disponibilità alla vendita dell'immobile, pari ad **€ 7.819,91**;

per un VALORE RESIDUALE DI STIMA di € 70.379,24

Il sottoscritto, pertanto definisce un **VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE**, pari –in conto tondo- ad **€. 70.400,00**

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

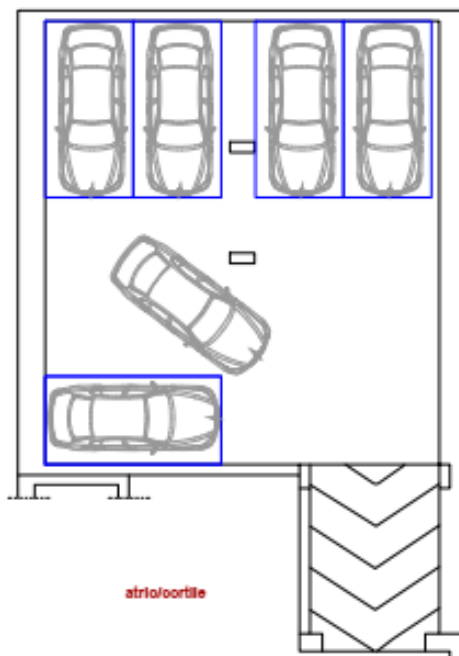
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

In relazione alla proprietà del sub. 11, dove l'esecutata è proprietaria per la quota di 1/5 dell'intero locale, nella determinazione della superficie di stima, si è considerato la quota spettante alla stessa. **Sull'intera superficie pari a 154,00 mq. l'esecutata quindi è proprietaria di 30,80 mq.**, pertanto la quota in proprietà all'esecutata posta a base d'asta ha un valore pari ad **€ 14.080,00**

In considerazione della superficie del piano destinato a posti auto risulta:

- che i proprietari effettivi di tale spazio catastalmente risultano quattro;
- che tre di essi sono proprietari della quota pari ad $1/5$ ciascuno;
- che uno è proprietario della quota pari a $2/5$;
- che la superficie massima normata dei posti auto è pari a 12,5 mq.;

pertanto risulta che il bene potrà essere comodamente diviso, così come da una **bozza grafica preliminare**.



Pertanto alla luce di quanto sopra, **si ritiene che il bene possa essere comodamente divisibile.**

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In risposta al quesito, il sottoscritto ha provveduto al reperimento del **CERTIFICATO DI RESIDENZA** dell'esecutata, dal quale risulta che:

⊙

Come dichiarato e riportato a verbale la stessa è di **stato libero**.

CONCLUSIONI

A seguito di quanto descritto e stimato si riportano le seguenti considerazioni:

- ⇒ gli immobili oggetto della presente procedura sono individuati da un **APPARTAMENTO** ed un **GARAGE/POSTO AUTO** (quota di proprietà 1/1 - proprietà 1/5 -), ubicati nel comune di Parete (CE) alla via Tasso n. 5;
- ⇒ sono individuati catastalmente dai seguenti dati:
 - ⊙ Foglio. 2 – part. 5467 - Sub. 8 - cat. A/2;
 - ⊙ Foglio. 2 – part. 5467 - Sub. 11 - cat. C/6.
- ⇒ l'appartamento è costituito da: ingresso/cucina, corridoio, lavanderia, bagno, due camere da letto, un balcone e presenta delle difformità legate alla realizzazione del locale lavanderia e un piccolo prolungamento della parete del corridoio.
- ⇒ il locale garage/posto auto coperto ha una consistenza catastale di 150,00 mq., di cui l'esecutata è proprietaria di 1/5, non presenta difformità;
- ⇒ l'intero complesso edilizio è stato edificato in virtù dei **C.E. n. 1/b rilasciata in data 20.10.1979; P.d.C. n. 8099 rilasciato in data 10.01.2006 e P.d.C. in variante rilasciato in data 19.10.2006 al n. 4676;**
- ⇒ è presente il **Certificato di Agibilità** rilasciato in data **14.02.2007;**
- ⇒ non è costituito un condominio;
- ⇒ si procede alla formazione di due lotti, il primo lotto sarà costituito dall'appartamento, mentre il secondo dall'intera superficie del garage/posti auto;
- ⇒ Il più probabile valore di mercato stimato per il lotto uno è di **€ 121.051,12**, che decurtato del 10% per la vendita forzata e delle spese urbanistiche di sanatoria, porta ad un valore a base d'asta pari a **€ 106.000,00;**
- ⇒ Il più probabile valore di mercato stimato per il lotto due è di **€ 79.214,73**, che decurtato del 10% per la vendita forzata, porta ad un valore a base d'asta pari a **€ 70.400,00;**
- ⇒ Il sub. 11(garage/posti auto) è in comproprietà e risulta comodamente divisibile;
- ⇒ la quota con in proprietà all'esecutata ha un valore a base d'asta pari a **€ 14.080,00.**

Il sottoscritto ritenendo di avere espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi di indagine avuti a disposizione, resta a completa disposizione del G.E. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Si allega la seguente documentazione:

- RILIEVO FOTOGRAFICO;
- ELABORATI GRAFICI;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE;
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
- CERTIFICATI;
- ATTI;
- VERBALI;
- DATI STIMA.

Con osservanza

Aversa, 15.05.2025

L'E.S.

Ing. Filippo Freda