

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III Esecuzione Immobiliare
G.E. Dott. ssa Fiore F.

RGE n°178/2024

Promossa da

Contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Incarico conferito in data 09-07-2024

CTU Arch.

Custode Giudiziario : Avv. Luigi Rampone

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ed

Allegati

Indice

1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
2. Risposta ai quesiti	pag. 5
a. verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag.5
2.1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag.5
2.2. Identificazione dei beni e descrizione materiale dei lotti	pag.9
a . Documentazione fotografica.....	pag.10
2.3. Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag.14
2.4. Schema sintetico –descrittivo dei lotti	pag.17
2.5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	pag.19
2.6. Regolarità urbanistica dei beni pignorati --.....	pag.20
2.7. Stato di possesso attuale dell’immobile	pag.25
2.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag.26
2.9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	pag.27
2.10. Verifica dell’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag.28
2.11. Altre informazioni utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag.28
2.12. Valutazione dei beni.....	pag.29
2.13.Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag.33

2.14. Certificato di stato civile , regime patrimoniale in caso di matrimonio.....pag.33

Allegati

“A” Verbale sopralluogopag.35

“B” Certificato di Matrimoniopag.45

“C” Atto Notarile Pasquale Cantepag.46

“D” Richiesta documenti al Comunepag.56

“E” Certificato di residenza.....pag.57

“F” Estratto Mappalepag.58

“G” Planimetria catastalepag.59

“H” Grafici -Rilievi.....pag.60

“I” Visura catastale Storicapag.61

“M” Cartografia del Genio Militare del 1943pag.65

“N” Quotazione OMI agenzia entratapag.67

Con nomina in data 09-07-2024 il G.E Dott.ssa Fiore F. pone i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato il sottoscritto ha ricevuto comunicazione di primo accesso presso i luoghi di causa in data 25.07-2024 alle ore 18:00 dal Custode Avv. Rampone Luigi .

In sede di primo accesso, mi recavo in Melito alla Via Roma n. 381, qui ivi giunto, era presente il custode giudiziario Avv, Rampone Luigi alla presenza dell'esecutato Sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il sottoscritto provvede alla ricognizione dei luoghi e effettuate i relativi rilievi planimetrico e fotografico.

(Allegato A – Verbale di sopralluogo pag 36)

2. Risposta ai quesiti

a) Verifica della documentazione ex 567 c.p.c.

L'esperto

- **verificati** se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati Conservatoria dei RR. II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per
- il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- **precisi** se il creditore e procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Il creditore procedente:

- ha depositato in data 28-05-2024 certificazione notarile che risale fino all'atto di compravendita per Notaio P. Cante del 26-10-2007.
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva .

- Non risultata depositato l'estratto mappale del bene pignorato.

(Allegato B- Certificato do Matrimonio pag. 46)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena Proprietà, nuda proprietà, usufrutto intera proprietà, quota di 1/2, 1/4, etc) ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità

dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Pasquale Cante in data xxxxxxxxxxxxxxxx di trascritto Agenzia Napoli 2 xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx

(Allegato P – Atto Notaio Notaio Pasquale Cante pag 82)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono siti in:

xxxxxxxxxxxx riportato N.C.U. F.5 Part. 67 sub 16, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 29, rendita € 332,91.

Proprietario per 1/1 il Sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati rilevati:

	F	Part	Sub	Consist.	Cat.	Rend
Dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento	5	67	16	22mq	C/1	332,91

Dati catastali attuali	5	67	16	22 mq	C/1	332,91
------------------------	---	----	----	-------	-----	--------

LOTTO (UNICO) : locale commerciale

CONFINI

F. 1 p.lla 1994	Nord-	Sud	Ovest	Est
Confini contenuto Nell'atto di pignoramento	Altra proprietà Via Roma	Altra proprietà vicolo Casamertino	Altra proprietà P.lle 68	Altra proprietà P.lle 49
Confini attuali	Altra proprietà Via Roma	Altra proprietà Vicolo Casamertino	Altra Pro P.lle 68	Altra Proprieta P.lle 49

Mappa catastale con indicazione della particella identificativa Dell'immobile - F.5,
Part. 67, sub 16



Vista da GOOGLE







Vista da GOOGLE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

L'esperto proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Melito alla via Roma 381 Piano terra avente destinazione commerciale. .

Il bene fa parte, di un immobile adibito prevalentemente ad abitazione , con corte interna con due piani fuori terra.

Situato in zona centrale del Comune di Melito su strada principale rappresenta l'arteria principale del Comune di Melito , l'area circostante è urbanizzata fornita di sevizi primari.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COMPOSITE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato consta di una corte interna , dove il locale affaccia su via xxxxxxxxxx.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal Punto di vista strutturale sicuramente il fabbricato risulta costruito tra gli anni 1942---- in muratura portante.

L'ingresso al locale avviene da via Roma.

Il locale ha una forma rettangolare con una superficie di mq 22,00 complessivi con piccolo bagno , tutto il locale risulta pavimentato con mattonelle in gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate, pitturate con clori chiari ,fornito di impianto elettrico , ma privo di impianto di riscaldamento.

LOTTO UNICO

Tipologia : Immobile Categoria C/1;

- Ubicazione: xxxxxxxxxxi ;
- Accessi: su xxxxxxxxxx ;
- Contesto 1 : Zona B del PRG ;
- Contesto 2: Composto da un Piano Terra ;
- Immagine Google

Foto 1 su via A. xxxxxxxxx



Foto 2 vista su via Roma



Foto 3 foto su via Roma

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3. Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

Pag. 16 | 71

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto procede all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Presso l'Agenzia del territorio di Napoli sono state acquisite le planimetria e le visure storiche relative al bene pignorato, ricostruendo in questa maniera l'intera storia catastale (all "L" pag.70).

L'IMMOBILE pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati :

Lotto Unioco : immobile Categoria C/1

N.C.E.U. del Comune xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

foglio 5, P.IIa 67, Sub 16;

Categoria : C/1;

Classe : 4;

Consistenza : 22mq ;

Rendita Catastale 332,91;

Superficie totale 29mq ;

Piano : Terra,

Tale identificativo, corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione.

SCHEDA CATASTALE

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0175014 del 26/02/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Melito Di Napoli	
	Via Roma	civ. 381
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri	
Foglio: 5	Prov. Potenza	
Particella: 67	N. 620	
Subalterno: 16		

Scheda n. 1 Scala 1:100



azione al 22/07/2024 - Comune di MELITO DI NAPOLI (F111) - < Foglio 5 - Particella 67 - Subalterno 16 >

- L'intestazione dell'immobile corrisponde al reale ed attuale titolare del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

2.4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO – NEGOZIO C/1

Piena ed intera proprietà del locale commerciale si trova a xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx costituito da un piano terra di mq 22,00 con piccolo bagno
interno,

distinto al N.C.E.U di Napoli , al Foglio 5 P.IIa 67 , sub 16, Categoria C/1 ,classe
4,consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 29, rendita € 332,91.

Al locale si accede direttamente da via Roma , con un altro ingresso dal cortile
interno all'edificio.

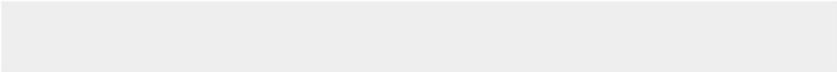
- Piena ed intera proprietà del BENE del Sig.xxxxxxxxxx xxxxxxxx,si trova
ubicato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx al paino Terra .

- Riportato nel N.C.T.U. del Comune xxxxxxxxxxxx
al foglio 5, p.IIa 67, sub 16;

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE € 16.852,13.

Il locale commerciale fa parte di un intero edificio realizzato prima del 1943 come
si vede dalla planimetria storica , (all. I pag 63) come si e vince dalle immagini
fotografiche storiche del genio militare in riferimento al comune xxxxxxxxxxxx .

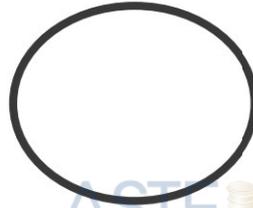


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N. 5**2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.**

L'esperto 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.

PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 16-04-2024 emesso dal Tribunale Napoli**Nord**

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenute mediante ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Napoli .

PROVENENZA DELL' IMMOBILE - LOTTO UNICO- NEGOZIO -

Situazione degli intestatari che deriva dal 23-10-2007, Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

- Dall' Atto Pubblico del 25-10-2007 – xxxxxxxxxxxxxxxxx ;
notaio Pasquale Cante con sede in Sant' Antimo.
- Trascritto in Agenzia del territorio NA2 il 26-10-2007 Reg Gen. n. xxxxxxxxx;

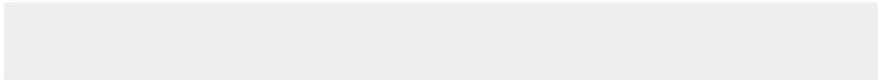
Situazione degli intestatari dall 'impianto meccanografico :

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx, *Proprietario 333/1000 fino al 23-10-2007;*
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx , , *Proprietario 334/1000 fino al 23-10-2007;*

regolarità urbanistica viene legittimato ai sensi della legge del 1967, ANTE 67,
valevole per tutti gli edifici opere realizzate prima del 2 settembre 1967.

(vedi pag 21-22).





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

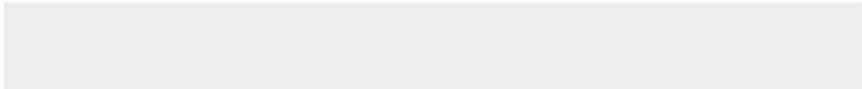
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

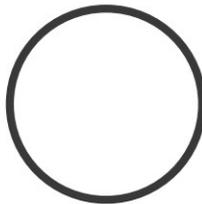
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

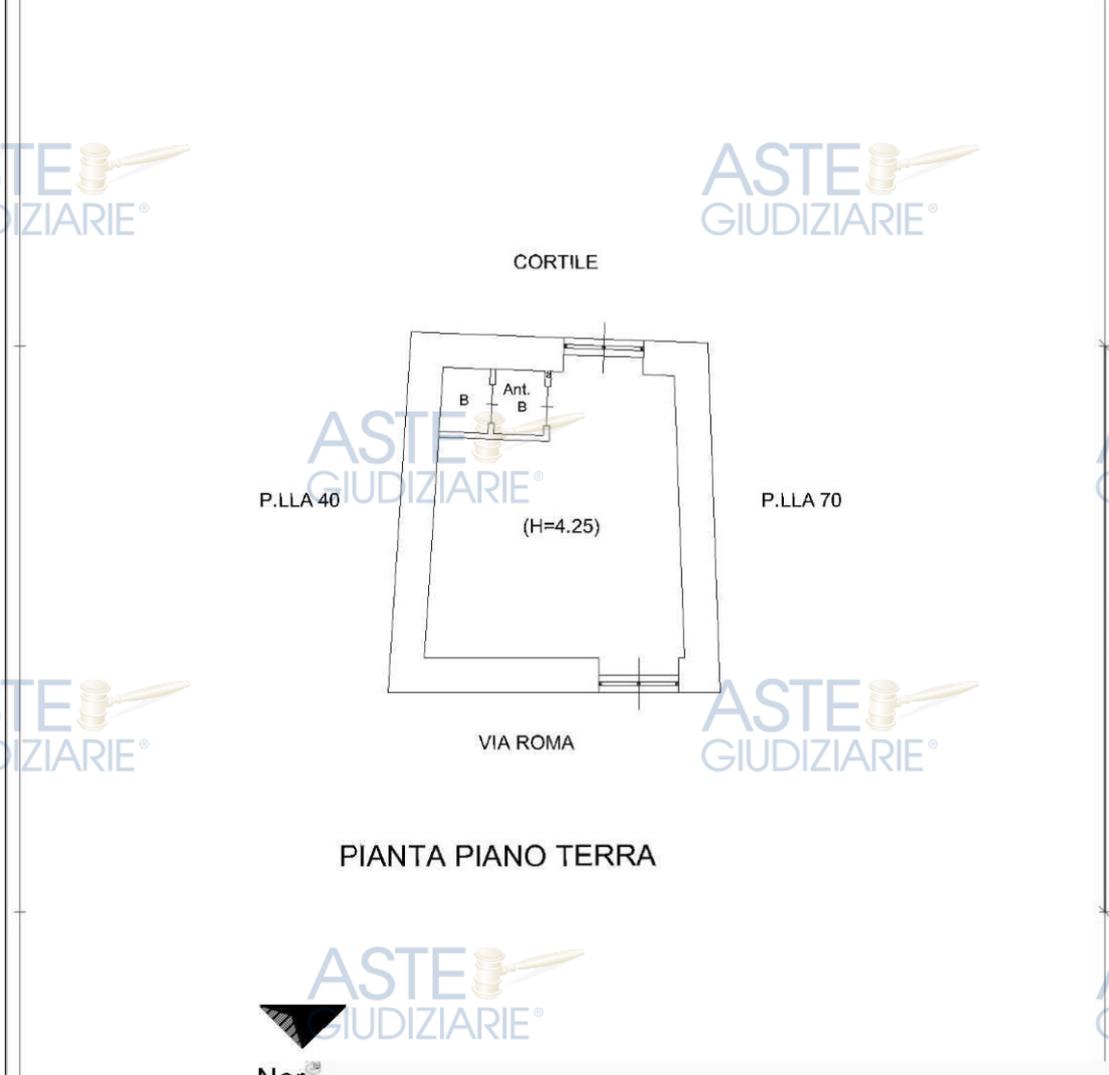


ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 22/07/2024 - n. T115768 - Richiedente: VTLLCU67E02B371Q

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0175014 del 26/02/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Melito Di Napoli	
	Via Roma	civ. 381
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: [redacted]	[redacted]
	Foglio: 5	Iscritto all'albo: Ingegneri
	Particella: 67	Prov. Potenza
	Subalterno: 16	N. 620

Scheda n. 1 Scala 1:100



azione al 22/07/2024 - Comune di MELITO DI NAPOLI(F111) - < Foglio 5 - Particella 67 - Subalterno 16 >



ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO DELL BENE PIGNORATO VIA ROMA N381 MELITO DI NAPOLI.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che il cespite pignorato non è occupato direttamente dall'esecutato ma risulta dato in locazione al Sig xxxxxxxxxxxxxx , giusto contratto di locazione sottoscritto in data xxxxxxxxxxxxxx.

Foto : situazione dello stato dei luoghi



RISPOSTA AL QUESITO N.8**2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo.

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II), ed ispezione Ipotecarie da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati ed altre già cancellate, in particolare , tali formalità sono:

ipoteca volontaria iscritta in data xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxx, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 23 ottobre rep .xxxxxxx Not. Pasquale Cante di Sant 'Antimo, a favore di Meliorbanca S.P.A. con sede in Milano., per rla complessiva somma di 100.000,00 di cui capitale 50.000,00 tasso interesse annuo 5,89 % durata 20 anni, a carico del xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx xxxxx la quota intera della proprietà, grava immobile in xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxx n.10.

Domanda giudiziale dia ccertamento di diritti reali del 9-02-2010 rep. Xxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritta in data 27-04-2010 ai nn. 19952/ 13701,qa favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato axxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxx

Xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx riguarda immobile in xxxxxxxxxxxxxxxxx) , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx mapp. 67 sub 2 cat. A/5 .

No esistono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico, atti impositivi di servitù, ne alcun regolamento di condominio trascritto.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) oneri condominiali : non ci sono oneri di condominio .

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

2) Difformità urbanistico-edilizia/difformità catastali

Non sono state riscontrate difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi .

Non è stato possibile fare un confronto con le Concessioni edilizie e/o Sanatorie ,
in quanto l'immobile risulta già esistente dal 1943 (all."H" .vedi cartografia
Militare).

(All. " H" – cartografia storica del 1943 - pag. 61)

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

2.9 Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

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

Dalle ricerche effettuate presso l' UTC di xxxxxxxxxxxxxxxx è emerso che l'area su cui insiste il Locale commerciale non rientra tra i suoli demaniali, bensì si trova in zona B del xxxxxxxxxxxxxxxx.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

2.10 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.

Dalle ricerche effettuate presso l' UTC di xxxxxxxxxxxxxxxx è emerso che l'area su cui insiste il locale Commercialae **non è gravata da censo , livello o uso civico.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 11**2.11 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 (spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Nessuno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12**2.12 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 fornire ogni informazione concernente:

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca, del valore che ha più probabilità che si verifichi quando il locale Commerciale viene immesso nel mercato. Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che , a secondo di come viene eseguito, conduce

alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa **sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare**, prevedendo il reperimento di un certo numero di dati forniti dal mercato del locale coimmerciale, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche.

Tale tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ricercando prezzi storici certi e recenti verificatesi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, il Locale da stimare.

Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un locale Commerciale quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

LOTTO UNICO : Locale Commerciale

Caratteristiche del Bene :

Il locale si presenta di forma rettangolare al piano terra di circa mq 22,00 compreso un piccolo bagno , situato lungo la xxxxxxxxxxxx , disposta un'arteria principale del Comune di Melito ove si trovano e servizi di prima necessità .

L'ingresso avviene direttamente da xxxxxxxxx, posto su retro un porta secondaria che conduce al cortile interno dell'intero immobile le pareti sono pitturate con colori chiari , e presente l'impianto elettrico perfettamente funzionante , non dispone dell'impianto di riscaldamento , l'impianto idraulico e funzionante, il locale risulta pavimentato con mattonelle in gres porcellanato , il bagno rivestito di mattonelle a parete e d in parte pitturato.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su locali commerciali con le stesse caratteristiche ricadenti nel xxxxxxxxxxxxxxxxi nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi a locali commerciali siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità.

Tali dati non è stato possibile reperirli in quanto negli ultimi anni, non ci sono stati atti di compravendite per locali simili , soprattutto di dimensioni simili, e le condizioni intrinseche, .

Sono state effettuate indagini presso agenzie presenti sul territorio con caratteristiche al bene pignorato .

_(Allegato : "O" – immagine delle valutazioni pag.81).

- Da indagini esperite presso l'Agenzia Tecnorete Di Melito , si è accertato che i valori di mercato attuali dei locali commerciale con caratteristiche simili , oscillano da **€/mq 720,00 a € 1400,00** .

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto di Stima , si prende in considerazione il valore minimo Valore medio € /mq 720,00.

- Altra indagine è stata svolta presso La tecnocasa ,in Melito dove è stato confermato che il valore dei locali commerciale simili varia dai **€/mq 750,00 ai €/mq 1.510,00.**

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto di Stima , si prende in considerazione il valore minimo cValore medio € /mq 750,00.

- Presso altri operatori del settore (Agenzia immobiliari) è stato confermato il valore commerciale che varia **da 700,00 ai € 1.450,00** con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto di Stima , si prende in considerazione il valore minimo cValore medio € /mq 700,00.

- **Inoltre secondo le quotazioni del Borsino immobiliare** le valutazioni dei Negozi Uffici nella zona di Melito lungo l'asse stradale di via Roma i valori variano da:

valori minimi € 791,00

valori medi € 1.243,00

valori massimi 1.696,00

considerando solo il valore minimo in considerazione delle caratteristiche intrinseche specifica dell Locale € 791,00

Infine le QUOTAZIONI OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE trimestre 2024/1

Tipol.	Stato Conserv	V.Mercato €/mq		S	Valori Loc		S
		Min					
Magaz.	Normale	250	495	L	0,9	1,8	L
Negozio	Normale	780	1600	L	3,9	8,0	L

Mediando i valori Indagini di Mercato e quelli presso Agenzie del posto si ha:

$$\text{valore medio unitario} = (\text{€/mq } 750,00 + \text{€/mq } 720,00 + \text{€/mq } 700,00) / 3 =$$

Valore medio è pari €/mq 723,33

Mediando i valori minimi del Borsino ed i valore minimi dell'agenzia delle

Entrate OMI

$$\text{Mediando } \text{€ /mq } 791,00 + \text{€/mq } 1.190,00) / 2 = \text{€ /mq } 990,50$$

$$\underline{\underline{\text{Il Prezzo unitario Assunto } (\text{€ /mq } 723,33 + \text{€/mq } 990,50) / 2 = \text{€ /mq } 856,91}}$$

Il valore venale del fondo sarà determinato moltiplicando la superficie per il

prezzo unitario assunto di €/mq 856,91 a mq, ed è pari:

$$\underline{\underline{V = \text{mq } 22,00 \times \text{€ } 856,91 = \text{€ } 18.852,13}}$$

Al fine di considerare la mancata operatività della garanzia per vizi ed il

deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di

aggiudicazione , si ritiene di ridurre del 10% il valore sopra calcolato ottenendo il

seguente Valore a base d'asta € 18.852,13 – 10% = € 16.966,91.

2.13 Valutazione della quota indivisa per la sola quota.

Il pignoramento non ha avuto ad oggetto una quota indivisa

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della camera di commercio, e precisare 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, trattasi di una società è stato acquisito certificato della Camera di Commercio.

E' stato effettuato presso il Comune di xxxxxx il Certificato di Matrimonio dell'esecutato in regime di separazione dei beni.

(Allegato B – Certificato di matrimonio pag .45).

A questo punto il sottoscritto rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n.67 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Aversa 25-02-2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch Luca Vitale