

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Monica Marrazzo

Custode: dott. Enza Pisano

udienza 31/3/2026 ore 10.30

Procedura a carico di:

Procedura RGE: 216/2025

Promossa da: BRENTA SPV srl e per essa AXIS spa

Legale:

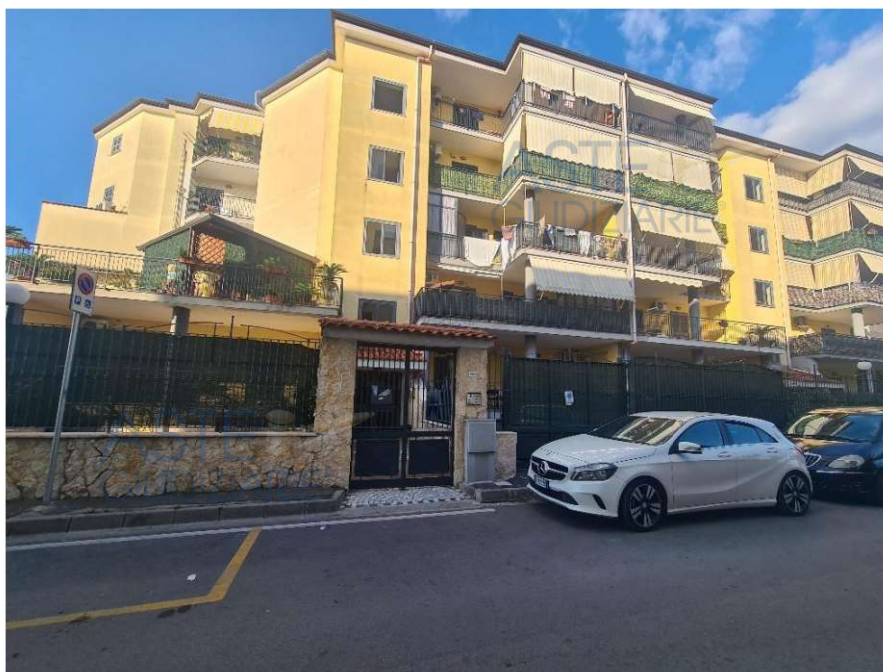
LOTTO UNICO: Piena proprietà di immobile sito in Orta di Atella Via Pietro Mascagni n. 32 piano primo interno 4

Regolarità edilizia: Necessita presentare una CIL tardiva o a sanatoria per diversa distribuzione interna.

Stato locativo: occupato sine titolo

Identificativo catastale: Orta di Atella Foglio 101 Particella 5127 sub 8 categ. A2 classe 2 – vani 5 sup mq. 130 - escluse aree scoperte 117

Valore a base d'asta: Euro 146'000 (centoquarantaseimila)



PERIZIA DI STIMA

CTU: geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli
mail aldo.dacomo@gmail.com **PEC:** aldo.dacomo@geopec.it

ALLEGATI

1. Certificato Notarile
2. Certificati Anagrafici eseguiti ed occupante
3. Titolo di provenienza
4. Planimetria dello stato dei luoghi
5. Visure Catastali:
 - a. Visura storica
 - b. Planimetria catastale
 - c. VAX di inquadramento
 - d. Elaborato planimetrico con individuazione bene
 - e. Elenco Fabbricato
 - f. Visure storiche sui pregressi identificativi
6. Attestato Prestazione Energetica – Risposta Enti
7. Ispezioni Conservatoriali – Sintetici + Tavole
8. Richieste all’Agenzia delle Entrate inevase
9. Titoli Edilizi – Concessione Edilizia 85-2002
10. Titoli Edilizi – Concessione edilizia 77-2003
11. Titoli Edilizi – Altri titoli del fabbricato non riguardanti il bene staggito
12. Regolamento di Condominio
13. Risposta dell’amministratore su situazione
14. Risposta Regione su Usi Civici
15. Comparabili
16. Relazione fotografica
17. Ricevute di trasmissione a precedente ed eseguito

**A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI
ALL'ART. 567 C.P.C.**

Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.
Precisare se il creditore procedente ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato ed in mancanza acquisirlo.
Acquisire copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.

All'interno del fascicolo telematico è presente il **Certificato Notarile** redatto per **Notar Vincenzo Calderini** redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. (nel fascicolo telematico al deposito del 2/7/2025)
Detta Certificazione riporta i dati attuali e storici del ventennio a tutto il **20/6/2025**

Nello specifico indica:

I dati del pignoramento attuale:

Atto Uff. Giud. Tribunale Di Napoli Nord di Aversa del 24/5/2025 rep. 4146 Trascritto presso Conservatoria RRII di Caserta il 20/6/2025 con RG 25136 e RP 19737 a favore di Brenta Spv con sede in Roma contro XXXXXXXX XXXXXXXX () e XXXXXXXX XXXXXXXXXX () per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno su CF Foglio 101 Particella 5127 Subalterno 8

La provenienza in testa agli esecutati:

Compravendita per Notar Palermiti Concetta del 30/7/2007 rep. 226693/23218 Trascritto presso le Conservatorie dei RRII di Caserta il 8/8/2007 RG 49415 RP 25398. Venditori XXXXX XXXXXXX (XXXXXXX 4/12/1954) e XXXXXXXX (Napoli 27/10/1954) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Il titolo di provenienza pre-ventennio:

Compravendita per Notar Del Balzo Alessandra del 14/1/2005 rep. 144726/19863 Trascritto presso le conservatorie dei RRII di Caserta il 18/1/2005 con RG 2277 - RP 1514. Acquirenti e come sopra generalizzati. Venditore (). Beni ricompresi nella provenienza **Foglio 1 Particella 5127 Sub 8 e Sub 24**

Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo venticinquennale per Notar Palermiti Concetta del 30/7/2007 rep. 226694/23219 Iscritta presso le Conservatorie dei RRII di Caserta il 8/8/2007 RG 49416 RP 16625 a favore di [REDACTED] capitale € 180.000,00 - somma complessiva € 360.000,00, a carico di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX come sopra generalizzati per i diritti pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale. Gravante su CF Foglio 101 Particella 5127 Sub 8

Pignoramenti precedenti

Pignoramento del 15/10/2018 rep. 10789 Trascritto presso la Conservatorie dei RRII di Caserta il 19/11/2018 RG 38377 RP 29964 a favore di [REDACTED] a carico di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX ciascuno per i diritti di 1/2 della piena proprietà su CF Foglio 101 Particella 5127 Sub 8 e Sub 24 (nota: Da informazioni personalmente assunte presso la cancelleria il pignoramento incardinava la procedura RGE 607/2018 dichiarata estinta il 22/6/2021)

Il precedente non ha allegato i Certificati di stato civile degli esecutati.

Dall'estratto di matrimonio con note marginali recuperati dagli uffici Comunali di Grumo Nevano, e di cui agli allegati, risulta che

Xxxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxxxxxx hanno contratto tra loro matrimonio il e che con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord in data è stata omologata la separazione consensuale.

Il titolo d'acquisto in testa agli esecutati è stato acquisito sia dalle Conservatorie dei RRII che dallo studio del notaio Palermi e viene inserito tra gli allegati.

Gli intestatari sono persone fisiche per cui viene omessa la visura Camerale

1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

Precisare quali siano i diritti reali
Precisare quali sono i beni oggetto di pignoramento
Verificare se vi siano difformità formali o sostanziali
Effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari per individuare il bene

Diritto reale posseduto: 100% della piena proprietà.

Beni oggetto di pignoramento:**Lotto UNICO**

Immobile ad uso abitativo sito in Orta di Atella (CE) Via Pietro Mascagni n. 32 Piano primo. Porta a sinistra per chi accede al pianerottolo dalle scale, composto da due camere da letto, cameretta, soggiorno living con angolo cottura e doppi servizi. Esternamente ampio terrazzo Individuato catastalmente come: Orta di Atella, Foglio 101 (ex foglio 1) Particella 5127 sub 8 categoria A2 classe 2 di 5 vani catastali per una superficie catastale totale di mq. 130 – escluse aree scoperte mq. 117;

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli identificativi dell'immobile posseduto dall'esecutato e consentono una individuazione univoca.

Individuazione corografica



FOTO 01

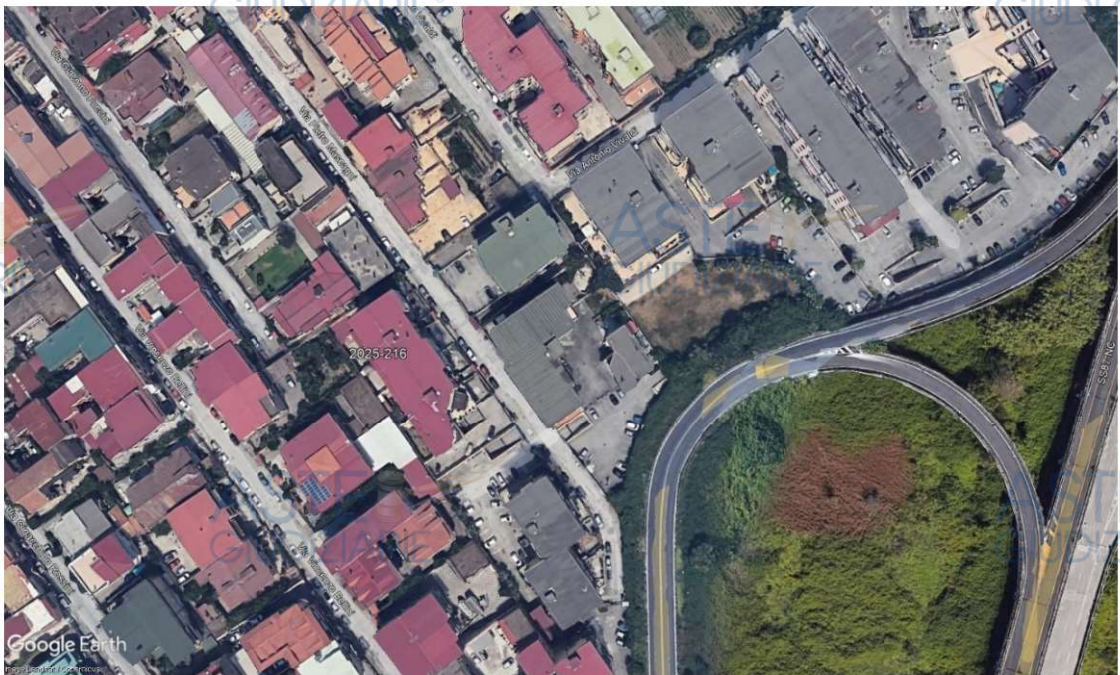


FOTO 02

2 – DESCRIZIONE DEI BENI

Procedere alla descrizione materiale del bene e delle sue pertinenze
Indicare le dotazioni condominiali
Accertare l'esistenza di APE (Attestato prestazione energetica)
Inserire nell'ambito della relazione la planimetria ed un numero sufficiente di fotografie

Comune: Orta di Atella (provincia di Caserta)

Situato nella pianura campana fa parte del comprensorio Agro Aversano

Popolazione residente al 2017: 27300 abitanti su una superficie di circa 11 kmq con una densità abitativa di 2521 abitanti per kmq.

Orta di Atella, a seguito di una imponente operazione immobiliare, ha fatto riscontrare tra il 2000 ed il 2010 il raddoppio delle unità immobiliari con un consequenziale aumento demografico (nel 2001 contava circa 12.500 abitanti che nel 2011 sono diventati più di 25000).

CAP 81030

Codice catastale G130

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" - con 1193 gradi giorno

Comuni confinanti: Caivano (NA), Crispano (NA), Frattaminore (NA) Marcianise, Sant'Arpino e Succivo

Zona caratterizzata da un tessuto edilizio di recente costruzione, con fabbricati pluripiano che si presentano, all'aspetto visivo, in buono stato conservativo.

Nelle vicinanze ci sono scuole, negozi, un centro commerciale ed uffici pubblici; molto penalizzati invece i collegamenti per il trasporto pubblico.

Per l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) detta zona viene inquadrata come B6 "Centro Urbano" con valori compresi tra i 900 e 1200 (quotazione primo semestre 2025)

Descrizione Fabbricato

Il bene fa parte di una palazzina costruita in posizione semicentrale, in prossimità della Strada Statale 87NC e 7bis, tra il 2002 ed il 2003.



Foto 5

Fabbricato con struttura portante in cemento armato, sviluppantesi su cinque livelli (Piano Terra, Primo, Secondo Terzo e Quarto mansardato) ad uso abitativo oltre che d un piano seminterrato destinato a prevalentemente box auto.

Due scale con accesso esterno e due appartamenti per piano per ogni scala.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni conservative, con facciate regolarmente intonacate e tinteggiate; lievi segni di distacco di qualche frontino di balcone.



Foto 6

L'androne, per quanto piccolo, è dignitoso e vede una pavimentazione uguale a quella dei pianerottoli e dei rivestimenti dei gradini, in pietra granitica.



Foto 7

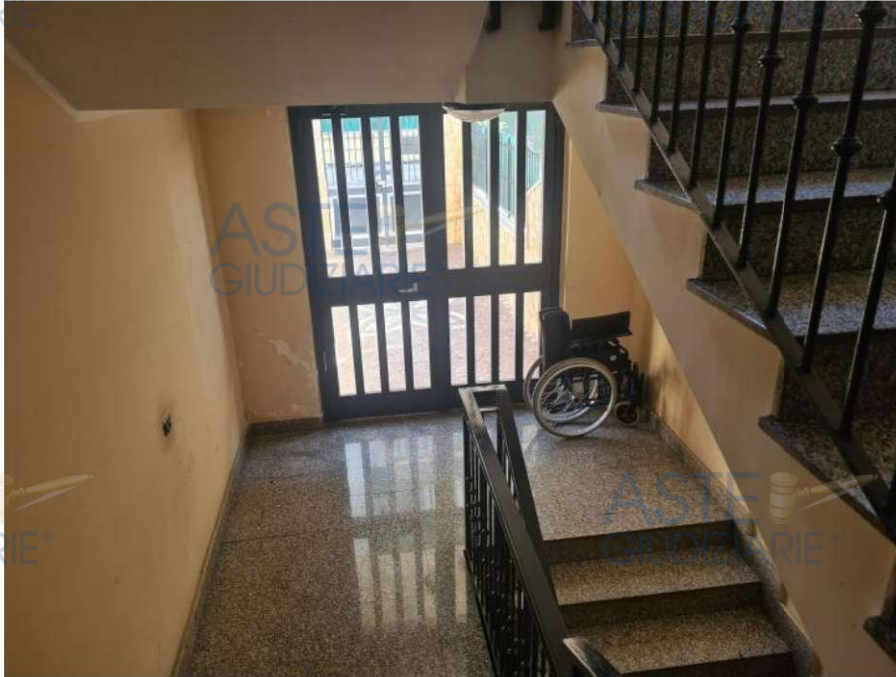


Foto 8

Fabbricato dotato di videocitofono con apertura del cancello a distanza e di ascensore; presenza di aree cortilizie condominiali.

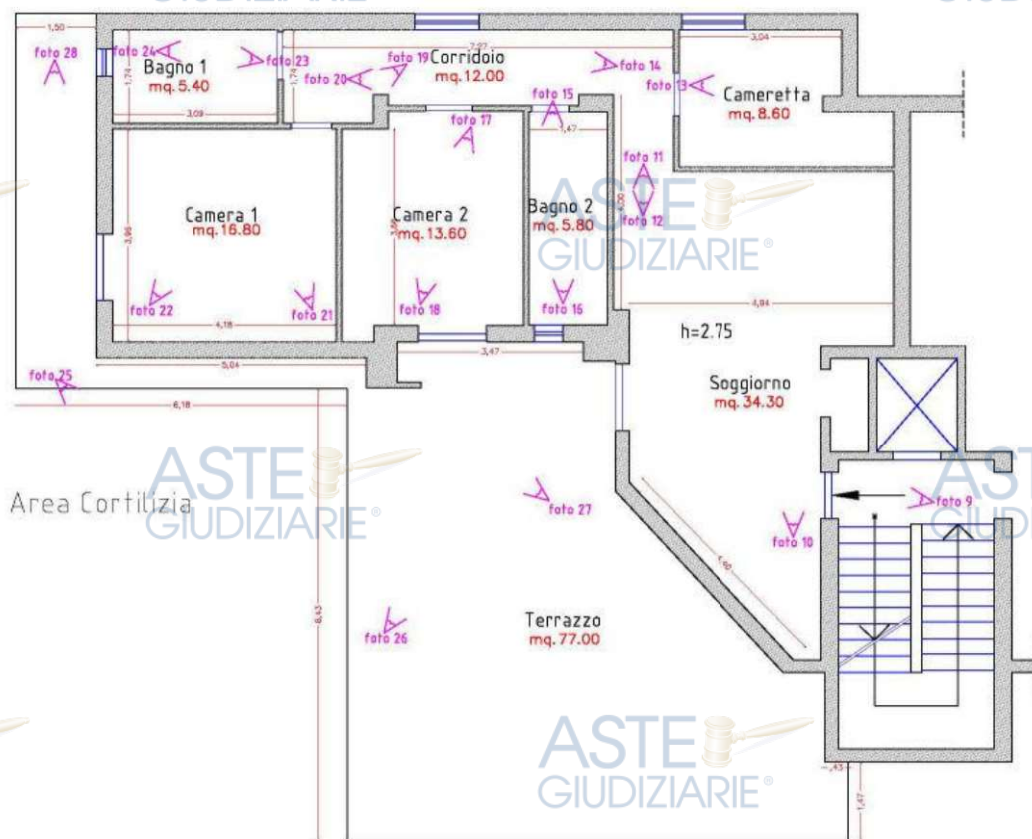
L'immobile staggito è posto al primo piano, ed ha accesso dalla porta posto sul lato sinistro per chi giunge sul pianerottolo dalle scale (lato destro per chi esce dall'ascensore).



Foto 9

Descrizione bene staggito

Immobile a destinazione abitativa, a sagoma irregolare composto da un ampio soggiorno living con angolo cottura, due camere da letto una cameretta, doppi servizi. Esternamente un'ampia terrazza a livello.



Buone le condizioni conservative, frutto di un evidente recente ristrutturazione, che vede le pareti regolarmente intonacate e tinteggiate, porte interne per la maggior parte di tipo scorrevole a scomparsa, serramenti esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera.

I pavimenti sono per tutta la casa in gres porcellanato ad effetto finto parquet.

Porta di caposcala di tipo blindato

Non si rileva l'esistenza di un impianto di riscaldamento mentre si nota la presenza di climatizzatori in quasi tutti gli ambienti.

Il soggiorno ed il corridoio risultano controsoffittati con faretti inglobati nella controsoffitta.

Esternamente ampio terrazzo scoperto a livello, regolarmente pavimentato. Su sua piccola parte è montato un gazebo in legno, facilmente asportabile, sotto al quale è alloggiata una cucinetta



Foto 11 – Soggiorno



Foto 14 – Corridoio



Foto 21 - Camera1



Foto 17 - Camera2

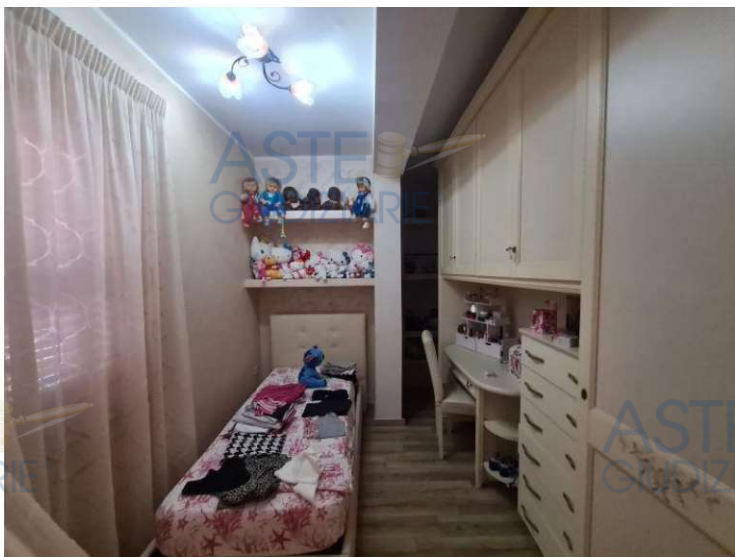


Foto 13 - Cameretta



Foto 23 Bagno 1



Foto 15 Bagno 2



Foto 25 Terrazzo

RIEPILOGO SUPERFICI RESIDENZIALI UTILI CALPESTABILI:		
Ingresso- Soggiorno	Mq. 34,30	
Corridoio	Mq. 12,00	
Camera 1	Mq. 16,80	
Camera 2	Mq. 13,60	
Cameretta	Mq. 8,60	
Bagno 1	Mq. 5,40	
Bagno 2	Mq. 5,80	
Totale superfici utili scoperte		Mq. 96,50
Balcone e terrazzi	Mq. 77,00	

Confini: A nord: Immobile sub 9, ascensore e vano scala

Est: area a distacco con Via Mascagni ed area cortilizia

Sud: area cortilizia

Ovest: area scoperta di pertinenza del sub 4

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

*2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile **inferiore a 1,50 m**, non entra nel computo della superficie catastale.*

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

*c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: **del 30%, fino a mq. 25, e del 10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e*

del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;
d) della superficie dell'**area scoperta o a questa assimilabile**, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino alla superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

SUP = Superficie Lorda coperta PT: mq. 117.00 (corrispondente a quella catastale)
Superficie Balcone e terrazzi mq. 77.00

Come da risposta ottenuta dall'ufficio preposto della Regione Campania, non risulta depositato l'APE (Attestato di prestazione energetica).

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Procedere alla identificazione catastale di ciascun lotto
Acquisire Estratto catastale anche storico
Acquisire la planimetria catastale
Ricostruire la storia catastale
Precisare la rispondenza formale dei dati contenuti nel pignoramento con quelli del negozio d'acquisto
Precisare, con opportuna indicazione grafica, le eventuali difformità riscontrate tra il reale stato dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale
Quantificare i costi per l'eliminazione di eventuali difformità

L'immobile nel pignoramento viene indicato con i dati catastali attuali, che corrispondono a quelli del titolo di provenienza in testa agli eseguiti ovvero:

Comune di Orta di Atella (CE), Foglio 101, particella 5127 sub 8 – Categoria A2 classe 2 con una consistenza di 5 vani per una superficie catastale di mq 130 (escludendo aree scoperte mq. 117). Via Pietro Mascagni n. 32 Piano 1

Cronistoria catastale:

Il terreno su cui edificato il fabbricato originariamente veniva catastalmente identificato come Orta di Atella (CE) Sezione Frattaminore Foglio 1 particella 5103 di mq. 1840 ed era Intestato a

Dal 24/10/2001 veniva intestato a _____ - Dati derivanti da: Atto del 24/10/2001 per notar Covino Rep. 56685 - AP Sede Castellammare di Stabia – Reg. Vol. 999999 in data 13/11/2001 Compravendita Voltura n. 63985.1/2002 - Pratica n. 209369 in atti dal 05/08/2002

In data 8/1/2004 la particella 5103 veniva soppressa per presentazione Tipo Mappale del 08/01/2004 Pratica n. CE0311206 in atti dal 08/01/2004 (n. 311206.1/2003) andando a generare la particella 5127

In data 16/2/2024 veniva a costituirsi la particella Catasto Fabbricati Foglio 1 particella 5127 sub 8, categoria A2 classe 2 di 5 vani catastali. Intestata a _____ come sopra generalizzato. Dati derivanti

da: Costituzione del 16/2/2004 Pratica n. CE0030104 in atti dal 16/2/2004 Costituzione (n. 519.1/2004)

In data 14/1/2005 la particella veniva intestata a Dati derivanti da: Compravendita 14/1/2005 notar Del Balzo Alessandra Rep 144726 - Modello Unico n 1514.1/2005 Reparto PI di Caserta -SMCV in atti dal 19/1/2005

In data 21/6/2005 la particella 5127 sub 8 del Foglio 1 di Orta di Atella viene soppressa andando ad originare il Foglio 101 Particella 5127 sub 8 sempre di categoria A2 e Classe 2 - Dati derivanti da modifica identificativo per allineamento mappe del 21/6/2005 Pratica CE0150255 in atti dal 21/6/2005 (n. 36771.8/2005)

In data 30/7/2007 la particella viene intestata agli esecutati, XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Pozzuoli 21/7/1978) e XXXXXXXX XXXXXXXX (Napoli 22/7/1977) Dati derivanti da Compravendita del 30/7/2007 èer notar Palermi Concetta Rep. 226693 Modello Unico n 25398.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 9/8/2007

In data 9/11/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

Non si rilevano differenze o difformità pregiudicanti dal raffronto tra la planimetria catastale con il reale stato dei luoghi se non una diversa distribuzione interna per la soppressione di un tramezzo che originariamente delimitava un ripostiglio nello spigolo est e per la creazione di una cameretta nell'ambito della superficie della cucina soggiorno nello spigolo nord ovest.

La documentazione catastale, completa di visura, planimetria, Elaborato Planimetrico e VAX, recuperata telematicamente, viene inserita tra gli allegati. A seguire la planimetria catastale vigente.

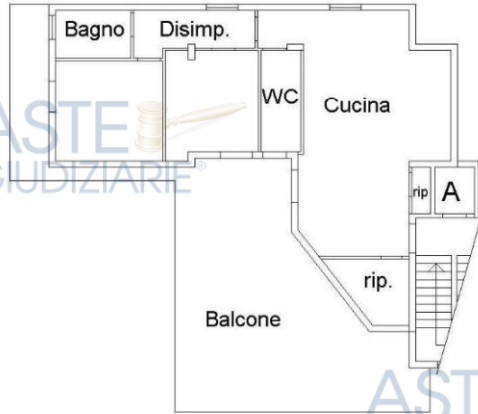
Data: 03/09/2025 - n. T29339 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta	Dichiarazione protocollo n. CB0030104 del 16/02/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Di Atella Via Mascagni civ. 32	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 5127 Subalterno: 8	Compilata da:

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

H = ml. 2.80



Ultima planimetria in atti

Data: 03/09/2025 - n. T29339 - Richiedente: DCMLDA60B04F839N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 03/09/2025 - Comune di ORTA DI ATELLA(G130) - < Foglio 101 - Particella 5127 - Subalterno 8 >
 VIA PIETRO MASCAGNI n. 32 Piano 1

4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito in Orta di Atella (CE) Via Pietro Mascagni n.32 piano primo con accesso dalla porta a sinistra per chi accede dalle scale,

Accatastato come Orta di Atella, foglio 10 particella 5127 sub 8 di categoria A2 classe 2 per cinque vani catastali con una superficie catastale di mq 130, escluso aree scoperte di mq. 117

Confini: A nord con immobile sub 9, ascensore e vano scala; ad est con area a distacco con Via Mascagni ed area cortilizia; a sud con area cortilizia; ad ovest con area scoperta di pertinenza del sub 4

Necessita aggiornare la planimetria catastale per diversa distribuzione interna.

La redazione dell'APE resta a carico dell'aggiudicatario

Immobile realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia 85 del 20 maggio 2002 e successiva variante del 29/10/200 e per Concessione edilizia in sanatoria n. 77/03 del 16/5/2003. Necessita presentare una CIL tardiva o a sanatoria per diversa distribuzione interna

Occupato sine titolo.

Prezzo a base d'asta **Euro 146'000** (centouarantaseimila)

5 – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà a ritroso del tempo fino al primo atto antecedente al ventennio

Verificare situazioni di comproprietà

Nel caso di esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati verificare se tale diritto risulti trascritto e se sussista il diritto.

LOTTO UNICO

Il bene pervenne agli esecutati in virtù del seguente titolo

Compravendita per Notar Palermiti Concetta del 30/7/2007 rep.

226693/23218 Trascritto presso le Conservatorie dei RRII di Caserta il 8/8/2007 RG 49415 RP 25398. Venditori . Con detto atto perviene agli esecutati il bene staggito oltre ad un locale garage insistente nello stesso fabbricato ma non pignorato, immobile identificato con il sub 24.

Ai signori pervenne in virtù del seguente atto, che costituisce anche titolo di provenienza ultraventennale:

Compravendita per Notar Del Balzo Alessandra del 14/1/2005 rep.

144726/19863 Trascritto presso le conservatorie dei RRII di Caserta il 18/1/2005 con RG 2277 – RP 1514. Acquirenti . Venditore . I beni ricompresi nella provenienza Foglio 1 Particella 5127 Sub 8 e Sub 24 (precedente denominazione del foglio catastale)

Il titolo di provenienza in testa agli esecutati viene inserito tra gli allegati.

6 – REGOLARITA' EDILIZIA

Verificare l'epoca di costruzione

Verificare gli estremi dell'atto autorizzativo

Verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del titolo autorizzativo

Nel caso il comune comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi precisare comunque la presumibile epoca di realizzazione

Verificare la possibilità di sanare gli abusi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021

Verificare l'esistenza di domande di condono

Qualora l'immobile non sia sanabile verificare se sia stato emesso ordinanza di demolizione
Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità
Acquisire certificato di destinazione urbanistica

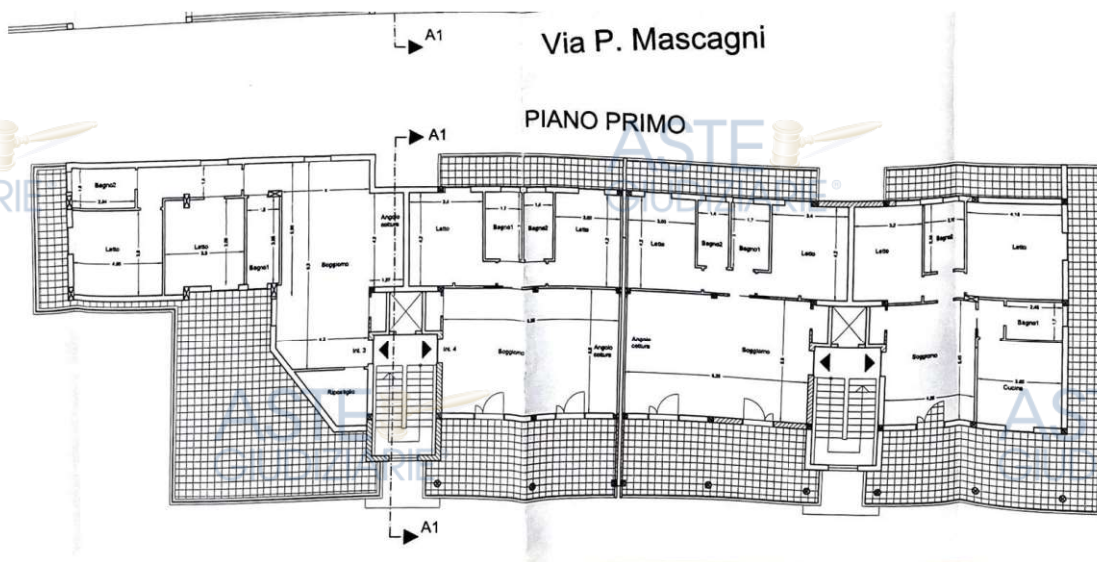
Il fabbricato in questione è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 85/02 del 20 maggio 2002 e successiva variante del 29 ottobre 2002)

Concessione Edilizia in sanatoria n. 77/03 del 16/5/2003

La concessione edilizia 85/2002 prevedeva un fabbricato notevolmente più piccolo su unica scala e non prevedeva la volumetria in questione.

Con la Concessione edilizia in sanatoria 77/03 invece veniva autorizzata la realizzazione della volumetria in cui inserito il bene staggito.



Ulteriori titoli edilizi rilasciati per il fabbricato non riguardano la porzione staggita; risultano infatti per il fabbricato anche la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 76/2003 per sanare una maggior altezza del sottotetto della porzione edificata ai sensi della CE 85-2002 ed il Permesso di Costruire 235/2004 per sanare la trasformazione del

Piano Terra e del quarto piano con la realizzazione di alloggi in luogo di ambienti non abitabili.

Dal raffronto tra stato dei luoghi / Titoli edilizi si può affermare la rispondenza dell'edificato negli ingombri, sagoma ed aperture.

Non risultano DIA, CIL o SCIA per le modifiche interne apportate (spostamento di tramezzo interno con diversa distribuzione) che si possono condonare con la presentazione di una CIL tardiva del costo di circa 2000 euro comprensive di spese tecniche. Detto importo verrà detratto dal valore di stima restando a carico dell'aggiudicatario la sua redazione.

7 - STATO DI POSSESSO

Indicare lo stato di possesso del bene (esecutato o terzi)

Nel caso sia occupato da terzi specificare il titolo, acquisire certificato di residenza storico

Verificare, nel caso occupato da terzo, se il titolo sia opponibile o non opponibile alla procedura

Acquisire il contratto di locazione e gli estremi di registrazione

Nel caso l'immobile fosse occupato sine titolo da terzi quantificare il canone di locazione di mercato e determinare l'ammontare di un eventuale indennità di occupazione

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato dal signor _____ che vi ci abita col proprio nucleo familiare e dichiara di corrispondere un canone di Euro 300 al mese.

Non viene esibito alcun contratto di locazione e l'Agenzia delle Entrate, più volte contattata in merito, non ha fornito alcun chiarimento riguardo l'esistenza o meno di contratti di fitto.

L'assenza di un APE come certificata dalla Regione Campania (documento propedeutico per ogni tipo di cessione) conferma l'inesistenza di qualsiasi contratto di locazione.

Determinazione del valore locativo all'attualità:

applicando le modalità, i coefficienti ed i valori indicati nell' "Accordo Territoriale per la Città di Orta di Atella" sottoscritto tra le principali organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari edilizi in data 2/3/2023, valutato e determinato in attuazione della Legge 431 del 9/12/1998 e del Decreto Ministeriale del 16/1/2017.

L'immobile in oggetto, viene individuato catastalmente come Orta di Atella Foglio 101 particella 5127 sub 8 categoria catastale A2 classe 2

Calcolo della superficie convenzionale:

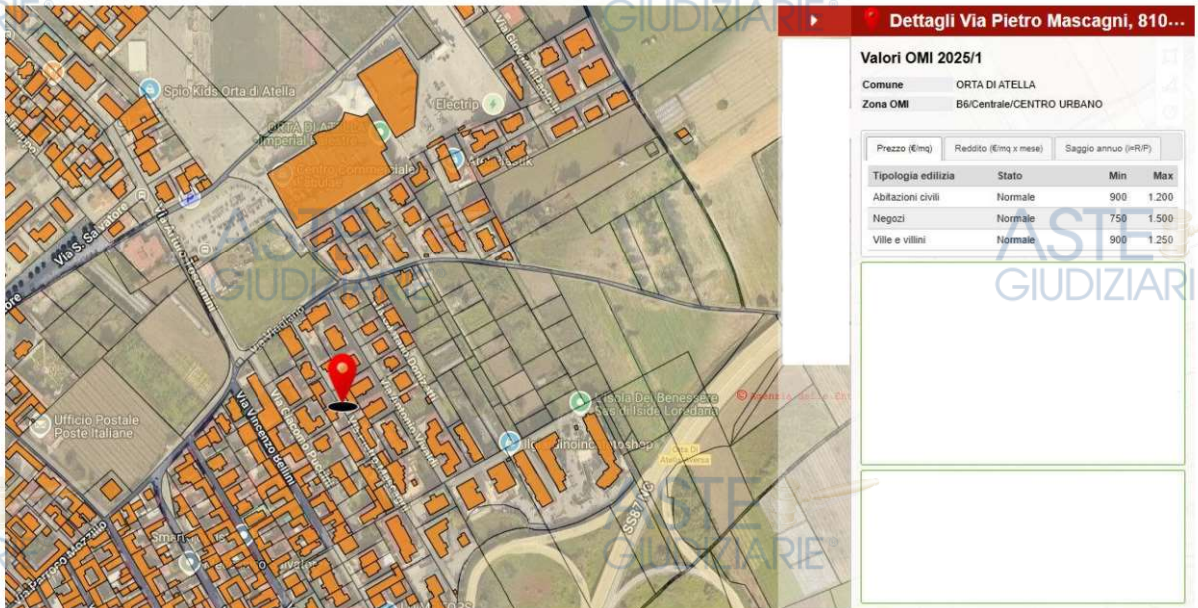
La seconda parte dell'accordo sancisce come si determina la superficie da considerare nel calcolo che deriva dalla sommatoria di:

- 100% della superficie residenziale utile **calpestabile** = mq 96.50
- 60% Box auto (mq. 0 * 0.60) = mq. 0
- 25% Balconi (mq 77 * 0.25) = mq 19,25
- 25% Cantine (mq. 8 * 0.25) = mq. 2,00
- 25% Mansarde e soppalchi non abitabili (mq, 29.60*0.25) = 7,40
- 20% superficie scoperta ad uso esclusivo. (mq. 0*0,20) = mq. 0

Per un totale, arrotondato, di mq. 115.75

Determinazione dei canoni minimi e massimi

Per l'allegato "A" dell'accordo l'immobile ricade in "area 2" e NON fa parte delle strade di maggiore interesse commerciale per la zona.



Per detta area vengono determinati valori locativi compresi tra un minimo di **Euro 25,00** ed un massimo di Euro **38,00** al metro quadro per annualità.

Elementi caratteristici

Secondo l'accordo sottoscritto tra le parti sindacali, in base alle dotazioni caratteristiche del fabbricato e dell'immobile si va a determinare il valore di applicazione.

Fabbricato con ascensore – doppi servizi – stabile recente – porta blindata – infissi con vetrocamera - videocitofono

L'immobile per gli elementi caratteristici rientra in "Fascia 4" con un valore di oscillazione del canone compreso tra il 76 % ed il 100% dei valori sopra indicati.

Si considera il valore medio (88%).

Quindi: $[(38 - 25) * 88\%] + 25.00 = \text{Euro/mq } 36.44$

Per cui il canone annuo, calcolato al giugno 2023 (anno di stipula della convenzione) è pari a:

$36.44 = \text{Euro } 4217,93$

Mq. 115.75 * Euro

Variazione ISTAT tra giugno 2023 e giugno 2025 al 75% = +1.73%

Valore del canone aggiornato al 6/2025: Euro 4217.93 * 1.0173 =
Euro 4290,90

Per cui il canone mensile è pari, in cifra tonda, ad

Euro 358 (trecentocinquantotto,00).

8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Specificare e verificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:
Verificare la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui è procedura e la loro eventuale pendenza
Verificare la presenza di trascrizioni di domande giudiziali civili acquisendo, nel caso, copia dell'atto introduttivo e riferire riguardo lo stato del procedimento
Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione di casa al coniuge
Verificare l'esistenza di vincoli storico-artistici
Verificare l'esistenza di un condominio e di un eventuale regolamento
Verificare copia di atti impositivi di servitù
Verificare se vi gravino vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000
Accertarsi della insussistenza di sequestri penali
Elencare le iscrizioni ipotecarie

Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura:

Pignoramento del 15/10/2018 rep. 10789 Trascritto presso la Conservatorie dei RRII di Caserta il 19/11/2018 RG 38377 RP 29964 a favore () a carico di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXX ciascuno per i diritti di 1/2 della piena proprietà su CF Foglio 101 Particella 5127 Sub 8 e Sub 24 (nota: Da informazioni personalmente assunte presso la cancelleria il pignoramento incardinava la procedura RGE 607/2018 dichiarata estinta il 22/6/2021)

Dalla lettura delle visure conservatoriali non si rileva la presenza di trascrizioni di domande giudiziali;

Non sussistono provvedimenti di vincoli storico artistici;

Sul terreno non gravano i vincoli di cui all'art 10 della L. 353/2000.

Dalle visure conservatoriali non risultano sequestri penali

Dalle visure conservatoriali non risulta assegnazione dei beni a terzi o ai coniugi.

Il Regolamento di Condominio è stato ottenuto in copia dall'amministratore pro tempore, [redacted] e viene inserito tra gli allegati.

9-10 – SUOLO DEMANIALE – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale
Verificare se i beni sono gravati da censo, livello o uso civico

Il bene in oggetto non ricade su terreno Demaniale

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico

11 – CONDOMINIO – SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene fa parte di un condominio regolarmente costituito ed attualmente viene gestito dal [redacted]

Il regolamento di condominio, fornito dall'amministratore di condominio, viene inserito tra gli allegati.

Situazione debitoria condominiale:

Dalla risposta ottenuta dall'amministratore si evince un debito degli esecutati nei confronti dell'amministrazione pari ad Euro 130,00 per

l'anno 2024 e di euro 56,00 (quest'ultimi al mese) per il 2025, per un totale complessivo di euro 802,00

Detto importo viene detratto dal valore di stima restando a carico dell'aggiudicatario gli ultimi due anni di gestione ordinaria.

Non esistono procedimenti in corso tra condominio e parte.

12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Indicare il valore di mercati del bene nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionale (IVS e EVS) e di cui al codice delle valutazioni immobiliare di Tecnoborsa

Dare esplicita specifica dei dati utilizzati per la stima e le fonti di acquisizione di tali dati depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e in aggiunta determinare il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni

Sulla scorta del valore di mercato determinare un prezzo a base d'asta che tenga di conto delle differenze esistenti al momento dell'asta, applicando una riduzione del 10%-20%

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un'asta giudiziaria che si dovrà sobbarcare di tutta un'altra serie di oneri.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subject**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (**Comparabili**).

I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti (la forbice di trattativa arriva anche al 40%)

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenze nella determinazione del valore si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.

Le caratteristiche sono di tre tipi:

- caratteristiche temporali ovvero la capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita

- Caratteristiche metriche ovvero le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze

- Caratteristiche qualitative ovvero le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.

Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

Caratteristiche temporali

DAT: La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Nel corso dell'ultimo decennio il mercato immobiliare residenziale ha attraversato diverse fasi, influenzato da vari fattori economici e sociali. Nel periodo 2014-2020, dopo la crisi economica globale e il periodo di recessione che ha colpito duramente l'Italia, i prezzi degli immobili si trovavano in una fase di leggera flessione; la domanda era debole, e la situazione era caratterizzata da una certa cautela da parte degli investitori, con prezzi immobiliari che rallentavano nella fase calante. A partire dal 2020, il mercato ha cominciato dapprima a mostrare segni di assestamento con un periodo altalenante dei prezzi con variazioni quanto mai insignificanti per poi presentare una ripresa dei prezzi a partire del secondo semestre 2023.

Ciò porta a considerare la componente DAT pari a +4% su base annua per compravendite avvenute nel breve periodo.

Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).

- Superficie Balcone e terrazzi (BAL): la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: 30% per i primi 25 mq. e 10% per la superficie ulteriore.

- Superficie BOX AUTO (BOX): la misura della superficie dell'ambiente destinato a rimessaggio auto e moto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio, interamente recintato e dotato di ingresso carrabile, idoneo per il parcheggio di autovetture e motocicli, solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, è collegato, anche tramite rampe comuni, alla rete viaria. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: 50%. La superficie viene considerata al 25% se trattasi di posto auto non recintato o all'aperto

- Superficie giardino o area scoperta (AREA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del giardino o dell'area scoperta ad uso esclusivo, non scindibile per annessione e connessione alla superficie principale. Rapporto mercantile secondo il DPR 138/1998: 10% fino al raggiungimento della SUP e del 2% oltre tale limite

Delle caratteristiche qualitative e delle dotazioni si darà menzione dopo l'elencazione dei comparabili

Comparabili, caratteristiche e Valore unitario (Vu)

Al fine di evitare errori legati a situazioni oggettive non conosciute e non conoscibili, sono stati recuperati ed utilizzati tre comparabili, di beni ubicati nello stesso palazzo.

Questi nel dettaglio i dati dei comparabili:

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
COMUNE	ORTA DI ATELLA	ORTA DI ATELLA	ORTA DI ATELLA
INDIRIZZO	Via P. Mascagni	Via P. Mascagni	Via P. Mascagni
PIANO	T	3	T
SEZ/FOGLIO	101	101	101
PLLA/SUB	5127/	5127/	5127/
CATEG	A2	A2	A2
CLASSE	3	2	3
SEL	111	114	137
SC	138	116	162
VANI	6	4,5	7
SUB PERTINENZA		5127/39	5127/46+43
CATEG		C6 - scoperto	C6-coperto+scoperto
SEL - SC		13	34+20
DATA ATTO	07/03/2025	01/07/2021	30/11/2020
NOTAIO	V CALDERINI	A RONDINO	G. CIOFFI
VENDITORE	PRIVATO	PRIVATO	PRIVATO
QUOTA	100%	100%	100%
TRASCRIZIONE	RP 7557 2025	RP 30661 2021	RP 27218 2024
PREZZO	142.500,00 €	€ 160.000,00 €	€ 165.000,00 €
SUP	111	114	137
BAL mq.	25	6	25
TERRAZZA	0	0	55
GIARDINO FINO SUP	111	0	100
GIARDINO OLTRE SUP	115	0	0
ALTRO			

DATI GENERALI	BOX	0	7	44
	AFFACCI N.	3	3	2
	BALCONI N.	1	1	2
	ORIENTAMENTO	N-E-W	S-E-W	E-W
	PANORAMICITA	0	0,5	0
	BAGNI N.	2	2	2
	BAGNI STATO	0,5	0,5	0,5
	RISCALDAMENTO	0	1	1
	RISCALDAMENTO STATO	0	0,5	0,5

V.UNITARIO

1.080,36

1.341,16

906,59

I valori unitari sono stati ritrovati applicando i rapporti mercantili di cui prima. **(p / Σ superfici * proprio rapporto mercantile)**

Mediando i valori unitari dei tre comparabili avremo che:

VALORE MEDIO IMMOBILIARE DELLA SUP = 1100,19

I titoli notarili relativi gli immobili comparabili sono inseriti tra gli allegati

Dal Valore medio, applicando i diversi coefficienti di ragguglio, si trovano i Valori delle singole superfici collabenti:

- VBAL (Valore Balcone fino a 25 mq) = $1109,37 * 0.30 = 332,81$
- VTER (Valore Terrazza e balcone oltre 25mq) $1109,37 * 0.10 = 110,94$
- VAREA (Valore Giardino ed area cortilizia per un'estensione fino a quella della SUP)
 $1109,37 * 0.10 = 110,94$
- VAREA2 (Valore Area oltre SUP) = $1109,37 * 0.02 = 22,19$
- VBOX (Valore Box) = $1109,37 * 0.50 = 554,69$

Determinazione della caratteristiche qualitative

Trattandosi di unità immobiliari molto simili poste nello stesso fabbricato del subget, si ritiene considerare coefficienti correttivi legati al piano, numero di affacci, l'orientamento e stato delle dotazioni (riscaldamento).

Come visto il nostro subget ha una vetustà di circa 20 anni, con finiture buone e servizi in buono stato.

Per i comparabili, invece, non si è nella capacità di determinare lo stato conservativo per cui non si applicheranno correttivi per lo status manutentivo.

Dagli APE allegati ai titoli di compravendita si riesce a determinare la presenza o meno di impianto di riscaldamento autonomo.

Analisi e stima delle caratteristiche temporali, qualitative e dotazionali che contraddistinguono il sujet ed i comparabili

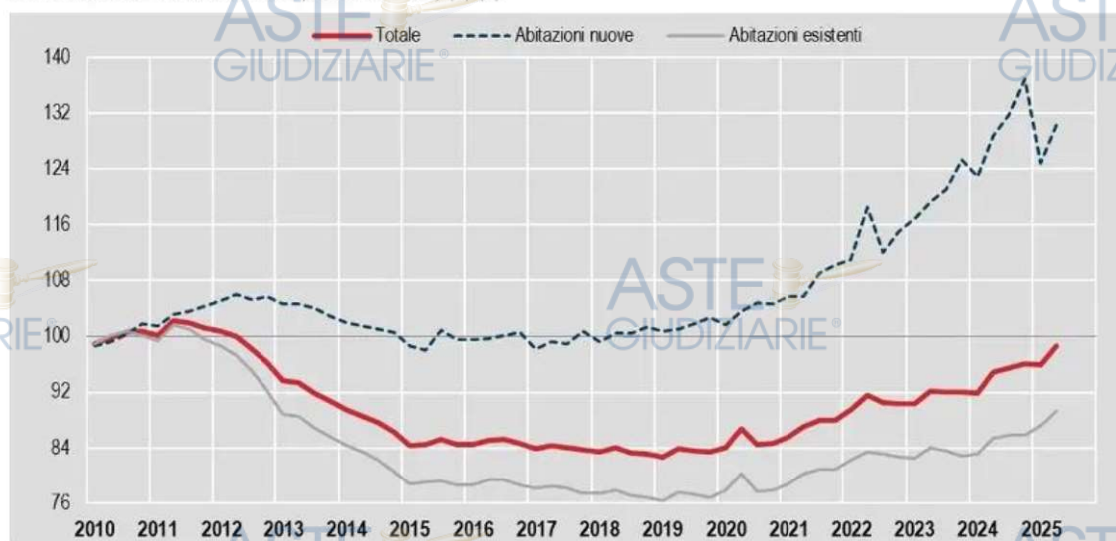
DAT (compensa le variazioni di prezzo legati all'andamento del mercato, su base mensile).

Viene determinato dalla formula: $(p * r)/12$

Attualmente e dal 2020 mercato in ripresa.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB)

I trimestre 2010 - II trimestre 2025 (base 2010=100) (a) (b)



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.

(b) I dati del secondo trimestre 2025 sono provvisori.

Saggio annuale di rivalutazione pari a + 4% su base annua, per cui, su base mensile

Comparabile A. € 142'500,00 * 0.04/12 = € 475,00;

Comparabile B. € 160'000,00 * 0.04/12 = € 533,33;

Comparabile C. € 165'000,00 * 0.04/12 = € 550,00;

Viene considerata la differenza mensile tra dicembre 2025 e quella di redazione dell'atto di compravendita per cui:

Comparabile A. atto del 3/2025 DATmesi = 9

Comparabile B. atto del 7/2021 DATmesi= 53

Comparabile C. atto del 11/2020 DATmesi = 61

LIV (Livello di piano):

Generalmente viene considerato un valore del 5% per ogni livello tranne che tra il piano terra e primo (10%) - viene applicato in positivo, per fabbricati con ascensore, in negativo per fabbricati senza ascensore (in quest'ultimo caso considerando il punto di partenza il primo piano.

Le classi vengono considerate secondo questa tabella:

ASCENSORE	
CON	SENZA
T	0
1	2
2	3
3	4
4	5
5	6
6	7
7	8
8	9

Valori per classe incrementale o decrementale:

Comparabile A. € 142'500,00 * 0.05 = € 7'125,00;

Comparabile B. € 160'000,00 * 0.05 = € 8'000,00;

Comparabile C. € 165'000,00 * 0.05 = € 8'250,00;

Orientamento: Valutato secondo una scala ordinale dove 2 vale il sud 1 l'est e l'ovest mentre 0 vale il nord. Viene considerato nella misura del 3% per ogni livello

Comparabile A. € 142'500,00 * 0.03 = € 4'275,00;

Comparabile B. € 160'000,00 * 0.03 = € 4'800,00;

Comparabile C. € 165'000,00 * 0.03 = € 4'950,00;

Affacci: Viene considerato nella misura del 3% per ogni affaccio

Comparabile A. € 142'500,00 * 0.03 = € 4'275,00;

Comparabile B. € 160'000,00 * 0.03 = € 4'800,00;

Comparabile C. € 165'000,00 * 0.03 = € 4'950,00;

Panoramicità: Viene considerato nella misura del 5% per ogni classe di merito dove 2 è uguale ad immobile altamente panoramico 1 è un immobile con vista libera e 0 un immobile con vista limitata.

Comparabile A. € 142'500,00 * 0.05 = € 7'125,00;

Comparabile B. € 160'000,00 * 0.05 = € 8'000,00;

Comparabile C. € 165'000,00 * 0.05 = € 8'250,00;

Riscaldamento: Il costo medio di costruzione di un impianto di riscaldamento normalizzato, per immobili di simile categoria è mediamente pari ad Euro 12'000. Il ciclo di vita intorno ai 20 anni. Tenendo conto delle spese di manutenzione etc, si considera al 50%

Tabella Dati

	<i>Subjet</i>	<i>Comp. A</i>	<i>Comp. B</i>	<i>Comp. C</i>
<i>Prezzo (€)</i>		142.500,00 €	160.000,00 €	165.000,00 €
<i>Dat</i>		9	53	61
<i>SUP (mq)</i>	117	111	114	137
<i>BAL (mq)</i>	25	25	6	25
<i>TERR(mq)</i>	52	0	0	55
<i>AREA (mq)</i>	0	111	0	100
<i>AREA2 mq</i>	0	115	0	0
<i>BOX (mq)</i>	0	0	7	44
<i>LIV</i>	1(2)	T(0)	3(4)	T(0)
<i>AFF (n)</i>	3	3	3	3
<i>ORI</i>	S-E-W(2)	N-E-W(1)	S-E-W(2)	E-W(1)
<i>PAN</i>	0	0	0,5	0
<i>SERVIZI</i>	2	2	2	2
<i>RISC</i>	0	0	0.50	0.50

TABELLA DI VALUTAZIONE

	Comp A	Comp B	Comp C
PREZZO	142.500,00 €	160.000,00 €	165.000,00 €
DAT	475,00*9 4.275,00 €	533,33*53 28.266,49 €	550,00*61 33.550,00 €
SUP VMM =1109,37	117-111*VMM 6.656,22	117-114*VMM 3.328,11	117-137*VMM -22.187,40
BALCONE VBAL =332,81	25-25*VBAL 0,00	25-6*VBAL 6.323,39	25-25*VBAL 0,00
TERRAZZO e BALCONE EXTRA VTERR =110,94	52-0*VTERR 5.768,88	52-0*VTERR 5.768,88	52-55*VTERR -332,82
AREA VGIAR =110,94	0-111*VGIAR -12.314,34	0-0*VGIAR 0,00	0-100*VGIAR -11.094,00
AREA 2 VGIAR2 =22,19	0-115*VGIAR2 -2.551,85	0-0*VGIAR2 0,00	0-0*VGIAR2 0,00
BOX VBOX =554,69	0-0*VBOX 0,00	0-7*VBOX -3.882,83	0-44*VBOX -24.406,36

LIVELLO	2-0* (7125) 14.250,00 €	2-4* (8000) - 16.000,00 €	2-0* (8250) 16.500,00 €
AFFACCI N.	3-3* (4275) - €	3-3* (4800) - €	3-2* (4950) 4.950,00 €
ORIENTAMENTO	2-1* (4275) 4.275,00 €	2-2* (4800) - €	2-1* (4950) 4.950,00 €
VISTA	0-0* (7125) - €	0-0,5* (8000) - 4.000,00 €	0-0* (8250) - €

SERVIZI	(2-2)*5000	(2-2)*5000	(2-2)*5000
RISCALDAMENTO	0	-6000	-6000

TOTALI € 162.858,91 € 173.804,04 € 160.929,42

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione il valore da stimare è definito dal risultato medio ed è pari quindi a Euro **165'864,12**.

Da detto valore necessita però detrarre gli oneri per presentare una CIL a sanatoria per la diversa distribuzione interna (valore Euro 2000), per la redazione del DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale (Euro 500), per la redazione dell'APE (Euro 300), nonché 802 per il debito condominiale ce resta a carico dell'aggiudicatario la

Inoltre si va a detrarre un ulteriore 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta del bene, **nel 100% della piena proprietà**, è pari ad Euro

Euro (165'864,12 - 3'602) - 10% uguale in cifra tonda ad euro
Euro 146'000 (Euro centoquarantaseimila)

13 - VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa

Non del caso

14 - CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E ANAGRAFICHE

Acquisire i certificati di stato civile degli occupanti
Acquisire il certificato di residenza
Nel caso trattasi di azienda acquisire il certificato CCIA
Acquisire estratto di matrimonio

L'estratto di matrimonio e certificati anagrafici degli esecutati sono stati recuperati dagli uffici competenti e inseriti tra gli allegati.

I beni risultano privo di Attestato di prestazione Energetica da quanto si apprende dalla risposta degli uffici pubblici competenti

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati.

Resto a disposizione per qualsiasi occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore precedente e alla parte esecutata.