



Tribunale di Napoli Nord

Il Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Fabrizia Fiore



Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE



**Causa: XXX c/ XXX
- R.G.E. 314/2023**



UDIENZA: 17 gennaio 2025



Il CTU: arch. PA dott. Vincenzo Erario





TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Fabrizia Fiore
R.G.E. n. 314/2023
Udienza del 17 gennaio 2025



Indice

1. Premessa	pag. 2
2. Risposta quesito – 1 -	pag. 4
3. Risposta quesito – 2 -	pag. 8
4. Risposta quesito – 3 -	pag. 40
5. Risposta quesito – 4 -	pag. 43
6. Risposta quesito – 5 -	pag. 45
7. Risposta quesito – 6 -	pag. 47
8. Risposta quesito – 7 -	pag. 48
9. Risposta quesito – 8 -	pag. 49
10. Risposta quesito – 9 -	pag. 50
11. Risposta quesito – 10 -	pag. 50
12. Risposta quesito – 11 -	pag. 51
13. Risposta quesito – 12 -	pag. 51
14. Risposta quesito – 13 -	pag. 60
15. Risposta quesito – 14 -	pag. 60
16. Allegati	



ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 - Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Vincenzo Erario** con studio professionale in Trentola Ducenta, alla Via Terminillo, 4 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1713, nonché al n. 252 del Tribunale di Napoli Nord e regolarmente iscritto al n. 8997 del Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi, in relazione alla causa di pignoramento immobiliare promossa da XXX contro XXX, veniva nominato quale Esperto Stimatore, all'udienza del 2 giugno 2024 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Fabrizia Fiore, del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, formulati nei seguenti punti:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della 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.**

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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.

*L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione,*

proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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 indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.**" dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In data 6 giugno 2024 il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione relativo alla procedura R.G. 314/2023**, riportante rispettivamente il nominativo del creditore procedente, il titolo esecutivo posseduto (Contratto di mutuo fondiario), il nominativo del debitore, i dati catastali dell'immobile pignorato ed una sintetica descrizione degli stessi, la data di notifica e di trascrizione del pignoramento, la data del deposito dell'istanza di vendita, il nominativo degli altri intestatari catastali nel ventennio antecedente il pignoramento, la data del titolo di acquisto, i nominativi dei precedenti danti causa e i rispettivi titoli fino a coprire il primo passaggio di proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento.

Dalla verifica preliminare della documentazione depositata agli atti, lo scrivente conferma la presenza dell'istanza di vendita, nonché la completezza ed idoneità della certificazione notarile sostitutiva allegata dal

creditore procedente in relazione al bene pignorato, Inoltre, dalla certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore ex art. 567 comma 2 Cpc., con riferimento all'immobile espropriato, si evince che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni sia a favore che contro risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio (l'esperto ha altresì verificato la continuità delle trascrizioni).

Dalla documentazione depositata dal creditore procedente non risulta il certificato di stato civile, né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato che sono stati acquisiti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione.

Sarà cura dell'Esperto, in ogni caso, produrre nel corpo del presente Accertamento Tecnico i documenti e le certificazioni aggiornate presso gli uffici competenti (documenti derivanti dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli (NA) – Settore Urbanistica, nonché derivanti dalla ricerca presso il N.C.E.U. della Provincia di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Dopo aver acquisito gli atti necessari, ai fini della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento con riguardo al bene pignorato lo scrivente specifica quanto segue:

LOTTO UNICO – unità immobiliare riportata al N.C.E.U al Foglio 3, Particella 1288, Subalterno 5.

Dopo aver esaminato i titoli di provenienza fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, il sottoscritto esperto stimatore dichiara che il cespite censito presso il N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 3, Particella 1288, Subalterno 5 appartiene per l'intera quota al signor:

1. XXX nato a XXX (C.F. XXX)

QUESITO n. 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena*

proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.**

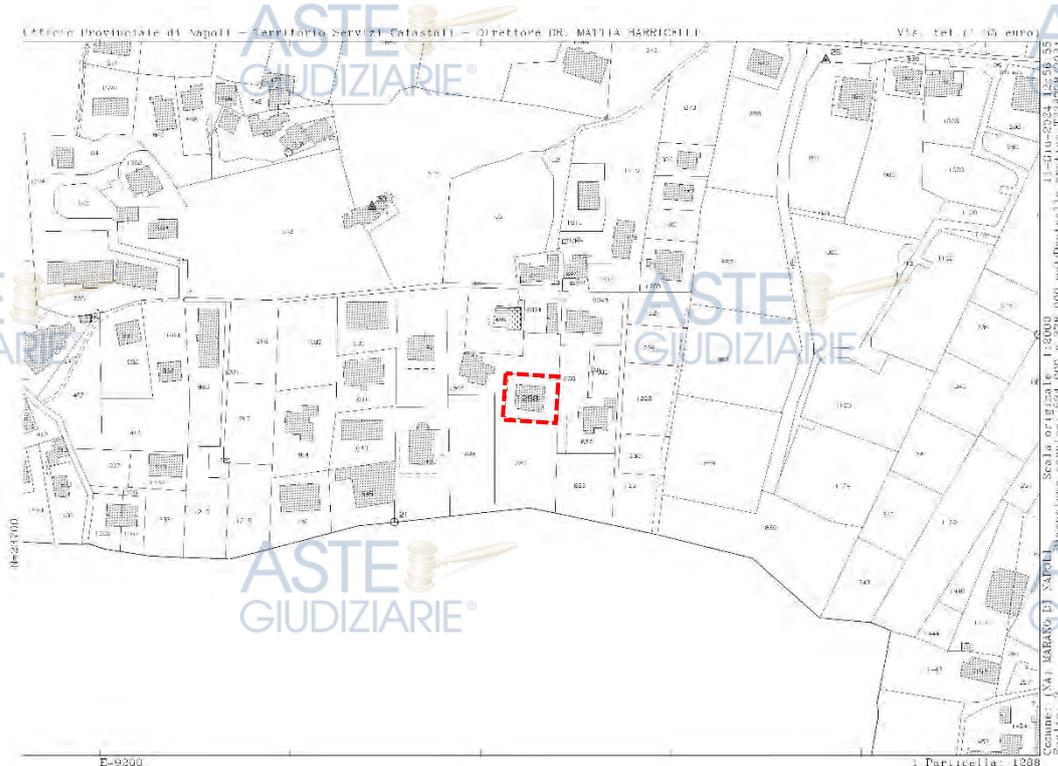
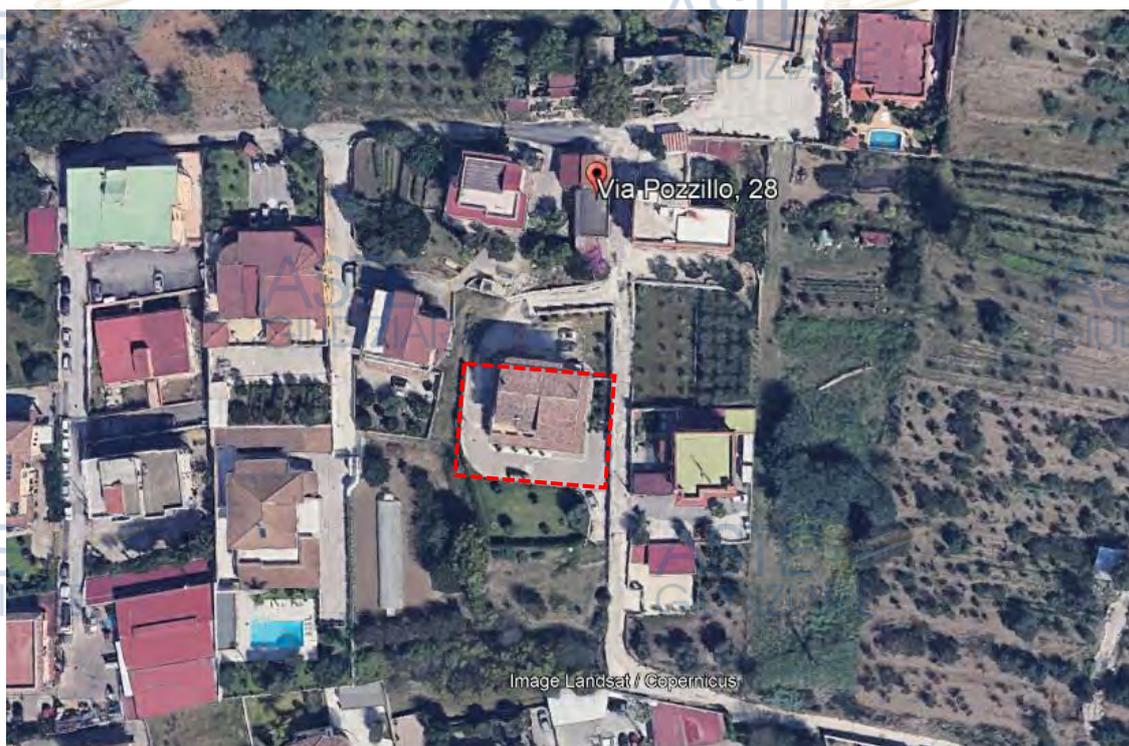
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).



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 allegate alla denuncia di

ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 - Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

L'unità immobiliare pignorata costituisce l'unico bene facente parte del lotto unico per la vendita.

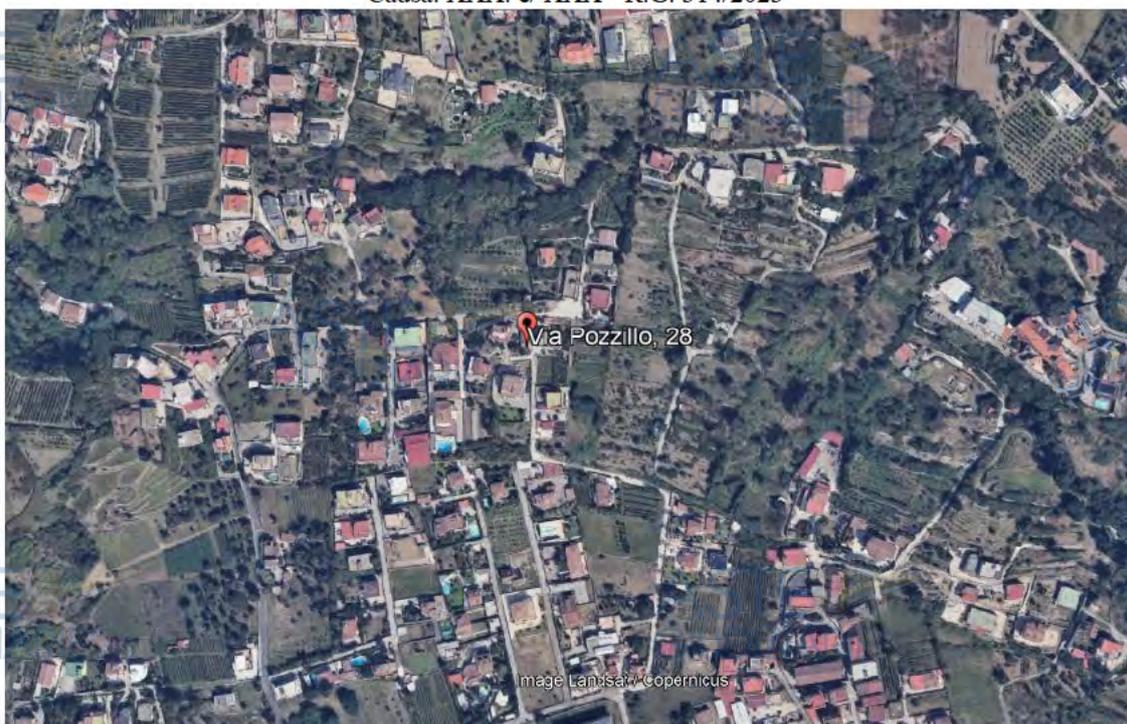
- E' posta al piano primo e l'accesso alla stessa avviene da scala comune che serve i piani primo e secondo sovrastante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. La scala comune è in parte esterna e per l'altra parte interna a partire dal piano primo, si diparte dal cortile anch'esso comune asservito dalla strada a sud che si diparte dalla Via Pozzillo. L'ingresso ordinario all'unità immobiliare pignorata si diparte da ballatoio comune ad altra unità immobiliare posta al piano secondo. L'unità immobiliare è composta da: un soggiorno / pranzo con annesso balcone 1, una cucina con annesso balcone 1, un disimpegno ad asservimento di una camera da letto 1 con annessa cabina armadio il tutto con adiacente balcone 1, un wc1 e wc2, una camera da letto 3 con annesso balcone 2 e una camera da letto 2 con annesso balcone 2; confina a Nord con cortile della medesima particella e particella 1287, a Sud con cortile della medesima particella e particella 1287, a Est con cortile della

medesima particella e particelle 650 e 652 ad Ovest con cortile della medesima particella e particelle 1289 e 1290;

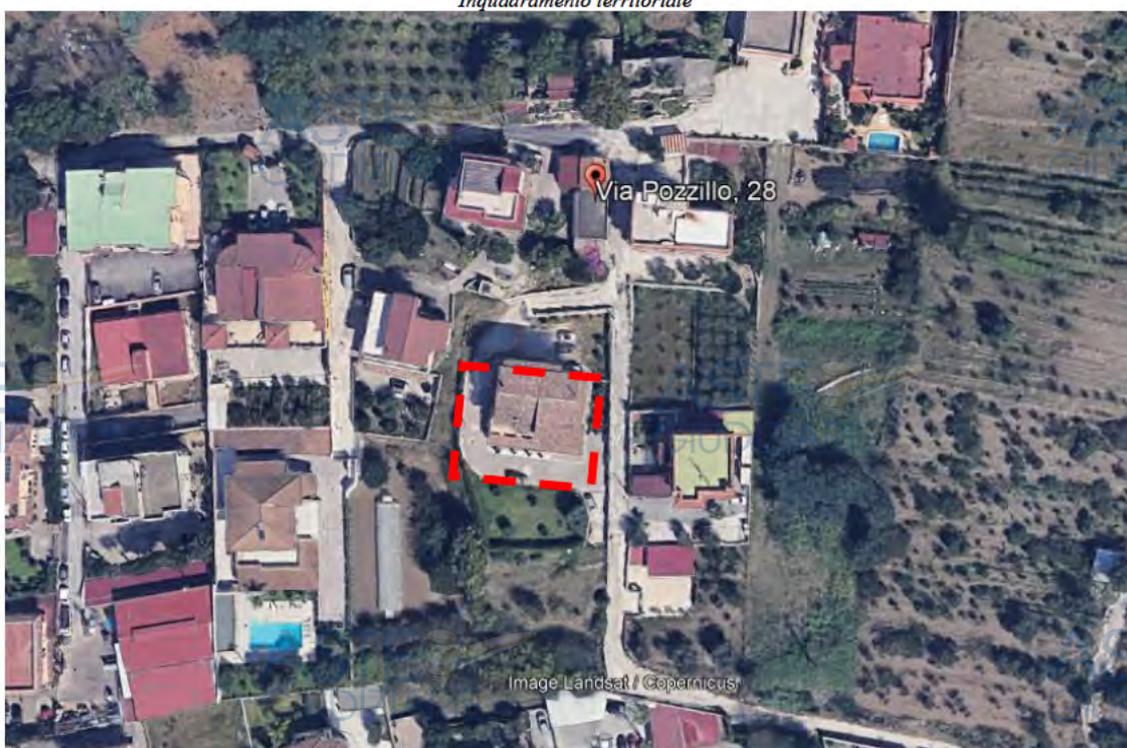
Il tutto riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Marano di Napoli (NA)** al **foglio 3, part.lla 1288, sub. 5**, cat. A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 167, escluse aree scoperte 156 mq, R.c. €. 650,74, Rientrano tra i beni comuni il cortile con i relativi servizi e la scala parte interna e parte esterna che si diparte dal detto cortile. Il contesto in cui è inserito l'immobile è dotato di servizi di quartiere in misura sufficiente, ovvero di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali fognaria, elettrica e rete idrica, l'appartamento in oggetto non è dotato di allaccio alla rete gas pubblica, dato che è a conduzione autonoma.



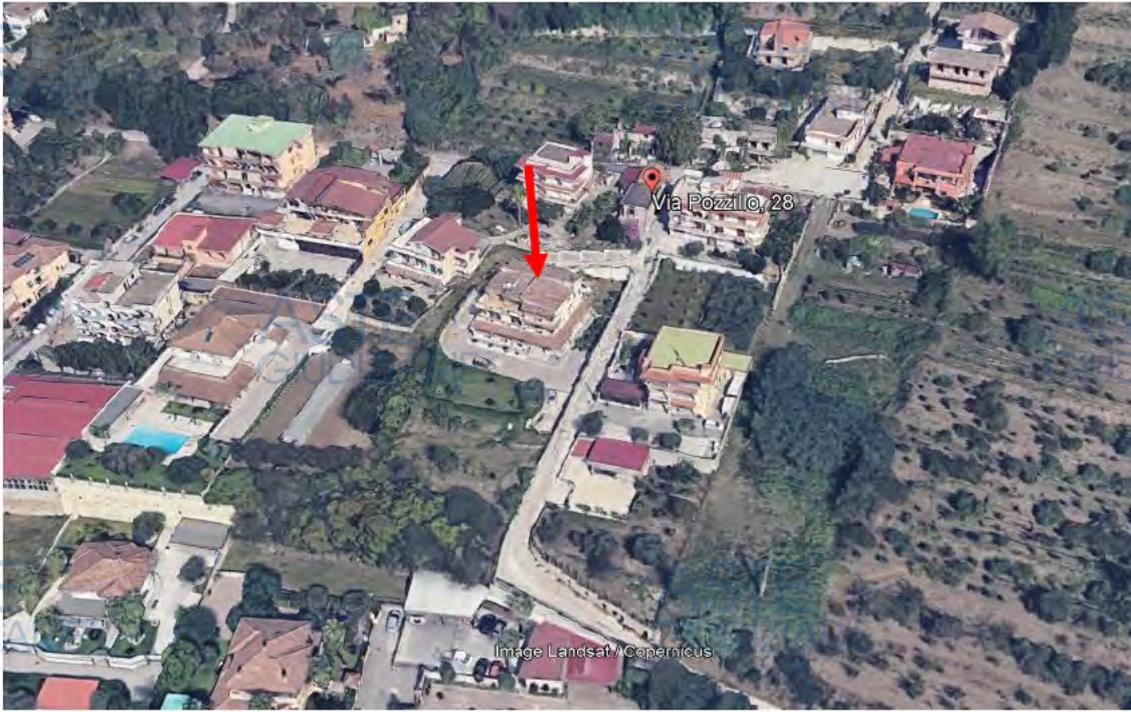
Inquadramento territoriale



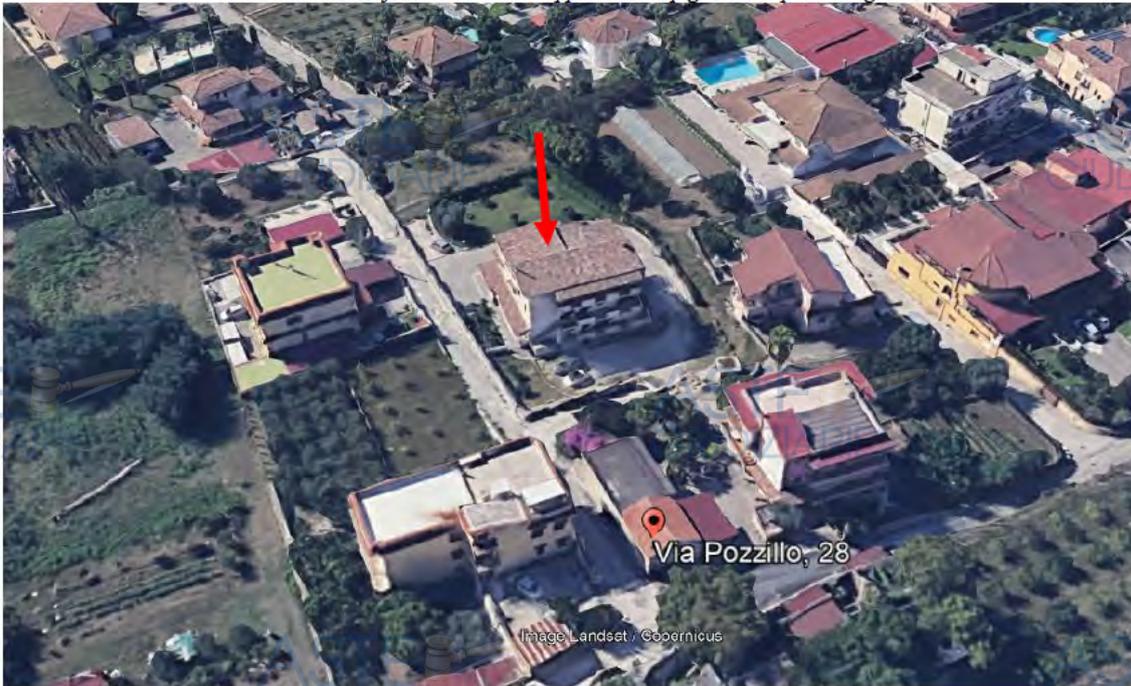
Inquadramento territoriale



Stralcio aerofotogrammetrico



Viste dall'alto del fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte integrante



Viste dall'alto del fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte integrante



Viste dall'alto del fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte integrante



Viste dall'alto del fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte integrante



ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 - Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE



ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 - Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 - Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



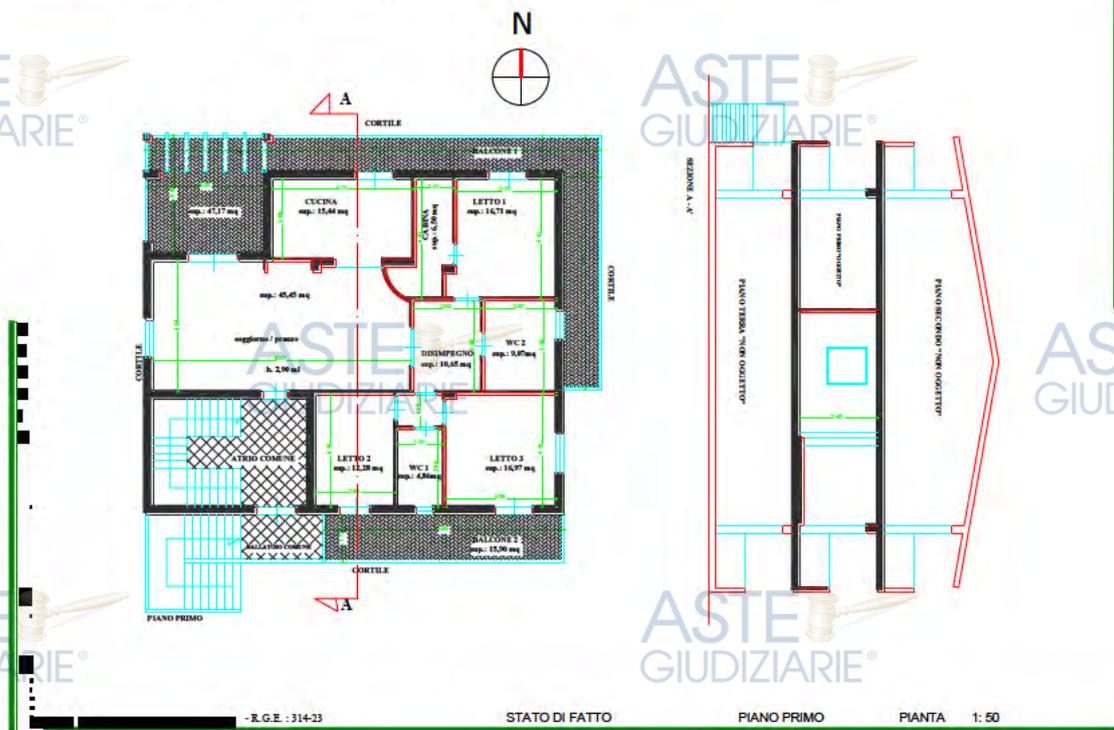
ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



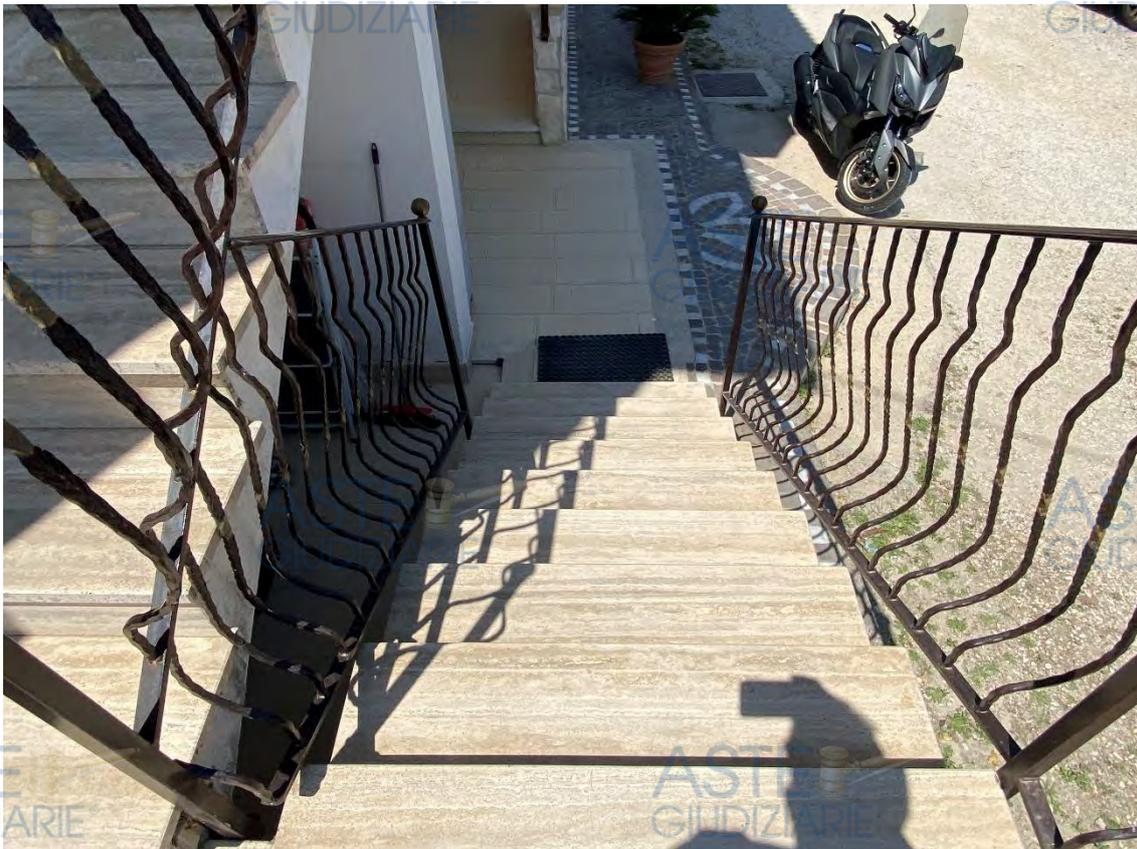
Vincenzo Erario ARCHITETTO - PERITO

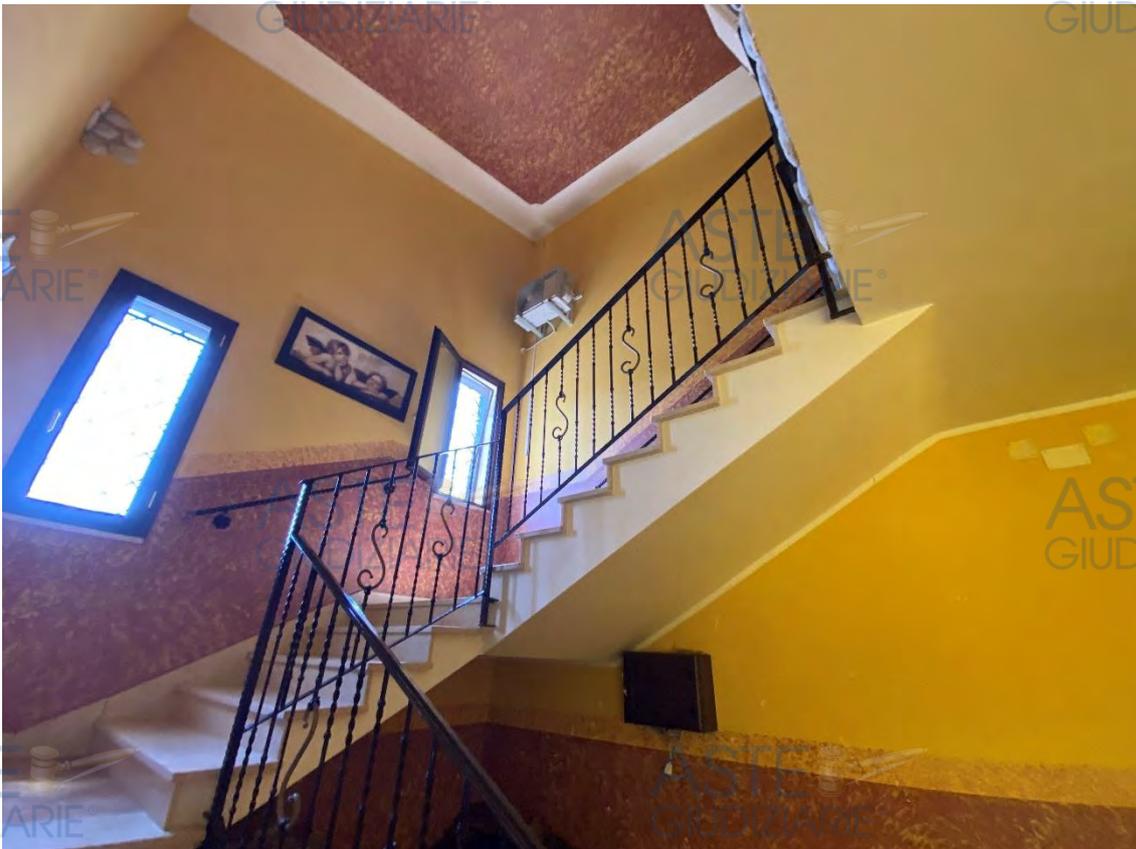
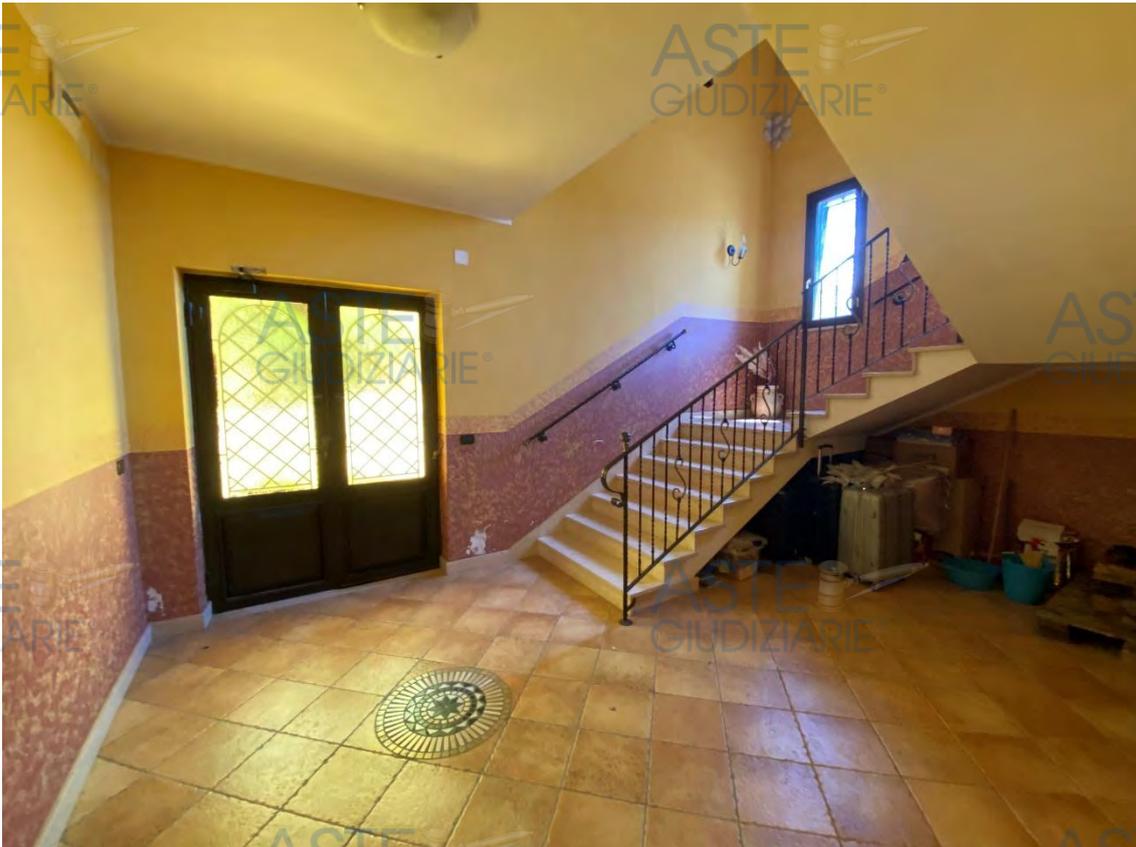


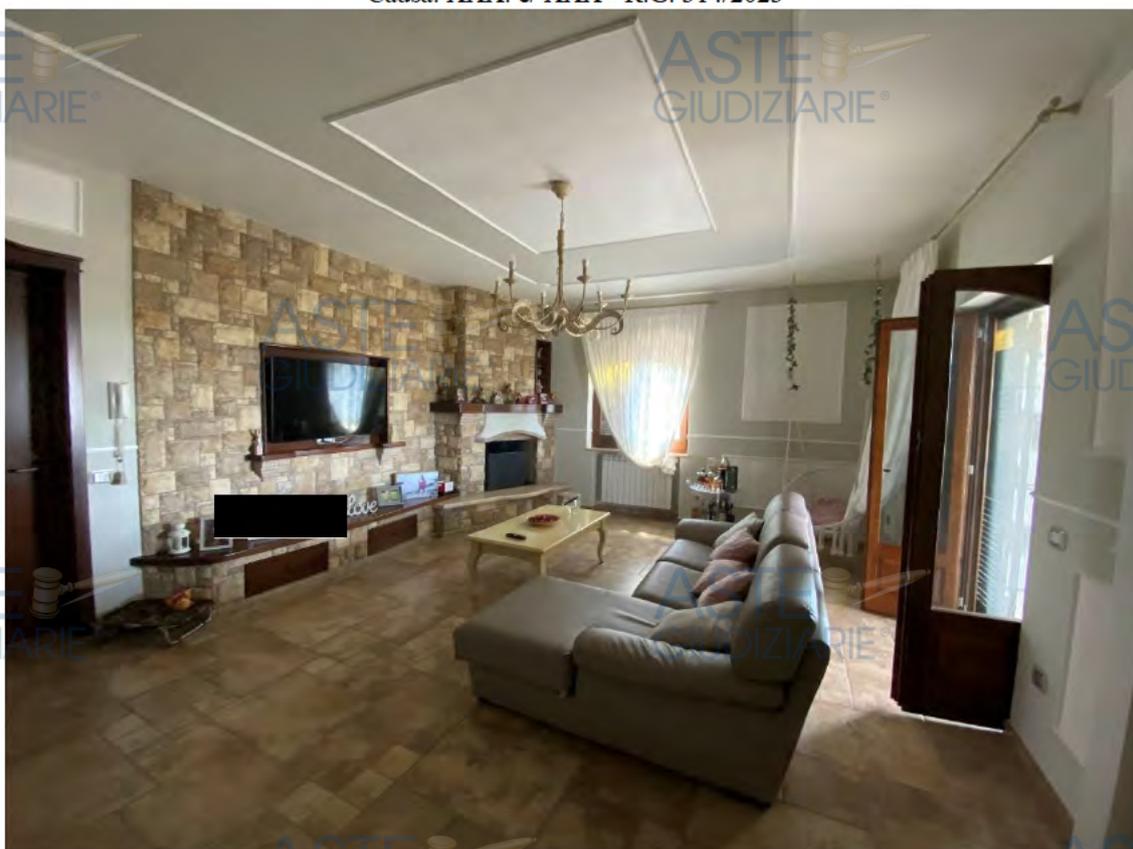
ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







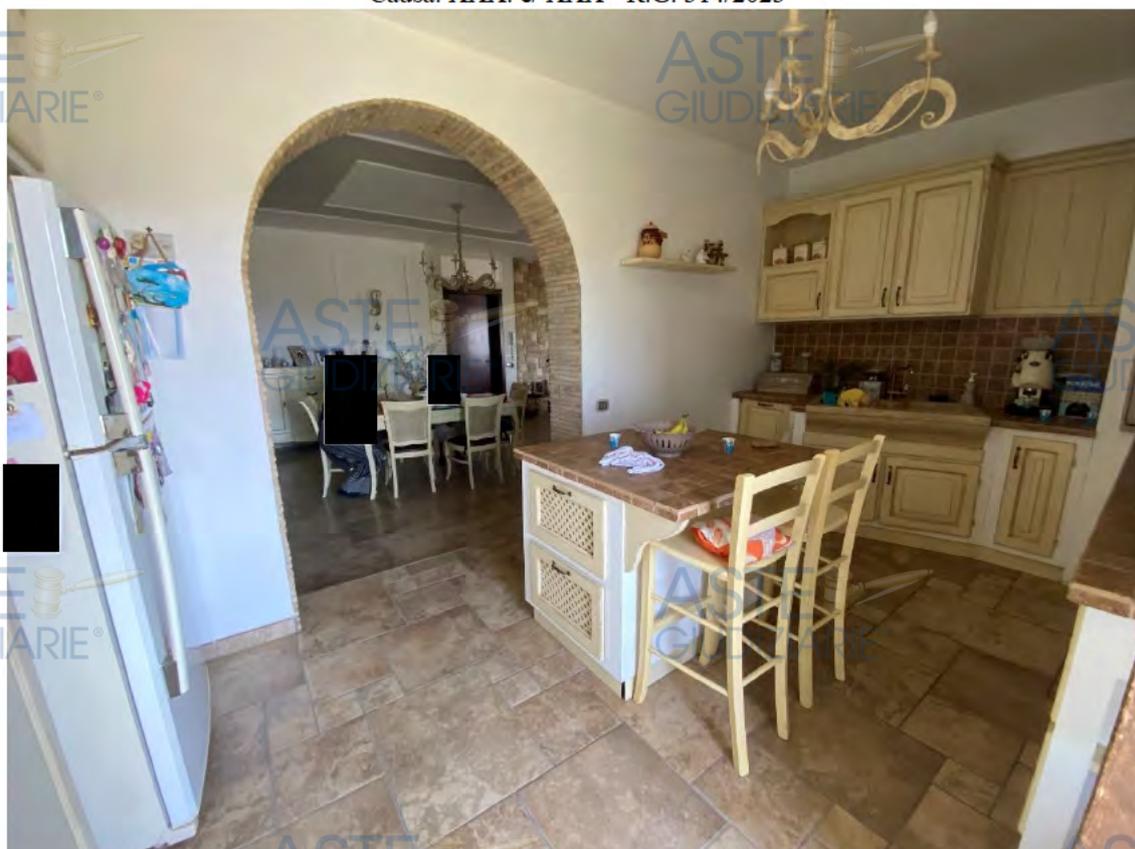


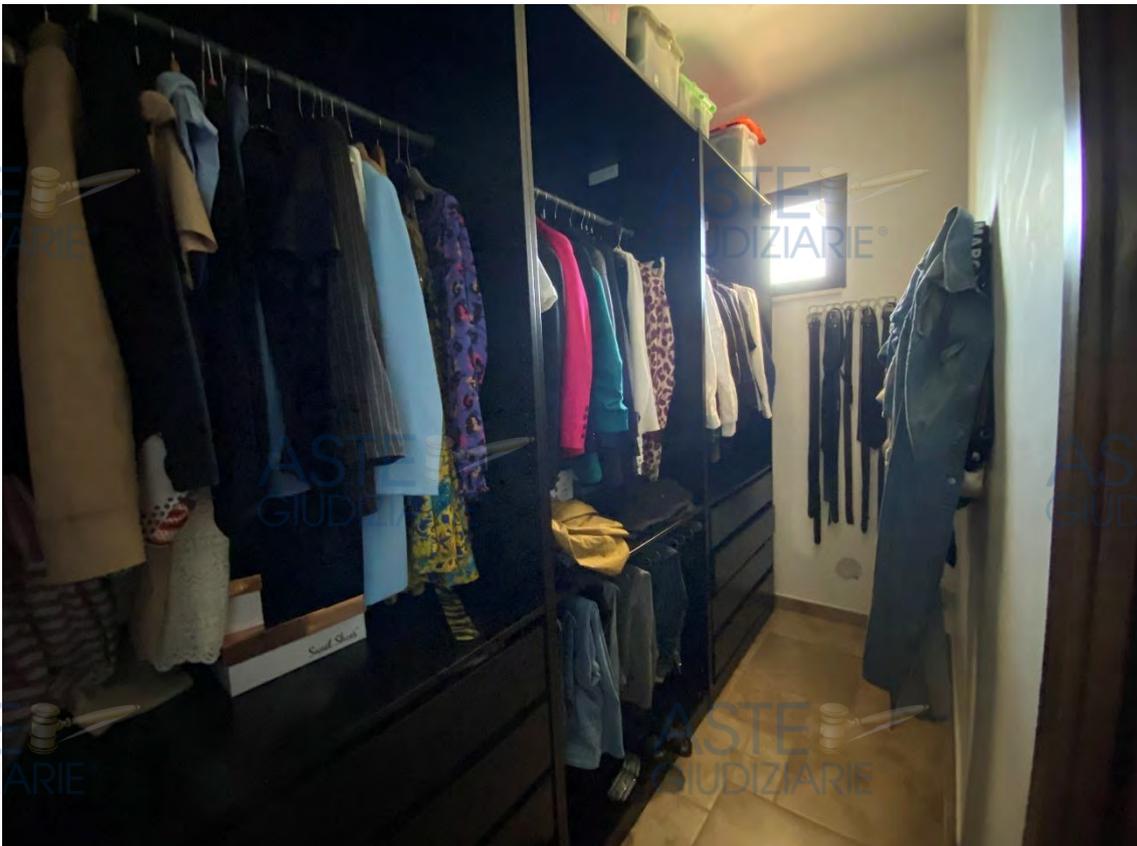
ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE 22
GIUDIZIARIE

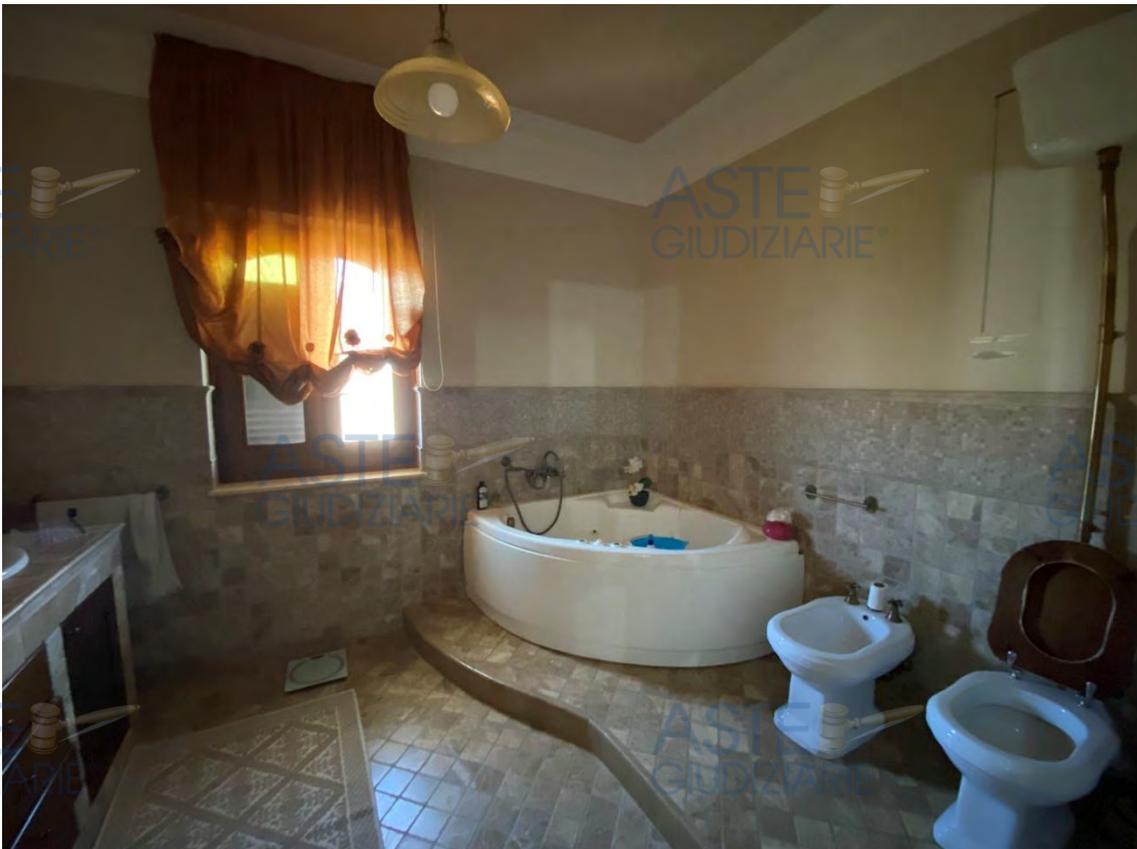




ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 - Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 - Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®





ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 - Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®
34

L'esperto stimatore ritiene opportuno procedere ad una dettagliata descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come si evince dal rilievo fotografico di cui si allega produzione. L'unità oggetto di procedura esecutiva al piano primo, si presenta rifinita ed è composta da: un soggiorno / pranzo con annesso balcone 1, una cucina con annesso balcone 1, un disimpegno ad asservimento di una camera da letto 1 con annessa cabina armadio il tutto con adiacente balcone 1, un wc1 e wc2, una camera da letto 3 con annesso balcone 2 e una camera da letto 2 con annesso balcone 2; l'altezza dei vani al piano primo è pari a 2,90 ml. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un compendio immobiliare costituito da n. 3 (tre) piani fuori terra, la cui facciata esterna si presenta intonacata totalmente e priva di tinteggiatura; le tramezzature interne si presentano intonacate e tinteggiate sia a parete che a soffitto mediante pittura lavabile, prevalentemente nelle tonalità dei colori chiari, ad eccezione dei bagni che si presentano rivestiti con piastrelle da cm 20 x 20 a finitura ceramica opaca a mezza altezza; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di colorazione chiara nei toni caldi e formati e colori diversi nel blocco servizi; le finiture possono essere considerate di buona fattura; la porta d'ingresso all'unità immobiliare è costituita da una porta blindata con apertura a chiave europea; gli infissi esterni sono costituiti unicamente da porte napoletane in ferro; esistono infissi interni in legno di colorazione scura a doppia camera e tende a zanzariera; le porte interne (bussole) sono tamburrate in legno scure con inserti, con le relative mostre e cornici.

I wc sono provvisti di lavabo, bidet, wc con scarico alto, il wc 2 è dotato di vasca ad angolo idromassaggio, mentre il wc 1 è dotato di piatto doccia. Gli arredi sanitari sono in ceramica di colore bianco con rubinetteria di tipo tradizionale. Tutti gli ambienti sono provvisti di impianto elettrico sotto traccia di tipo tradizionale, ricezione tv, impianto idrico sanitario; esiste l'impianto di riscaldamento canalizzato e tutti i vani sono dotati di corpi radianti in alluminio. In generale non si evidenziano difetti di messa in opera dei materiali o dei rivestimenti murari, sebbene il cielo del balcone n. 1 lato est e lato nord, unitamente alla cucina, soffre di un problema infiltrativo proveniente dal piano sovrastante attualmente in atto.

L'unità immobiliare gode di un buon orientamento ed esposizione; il grado di luminosità risulta più che sufficiente per ciascuno dei vani finestrati. Tutti gli ambienti sono dotati di affacci sul balcone.

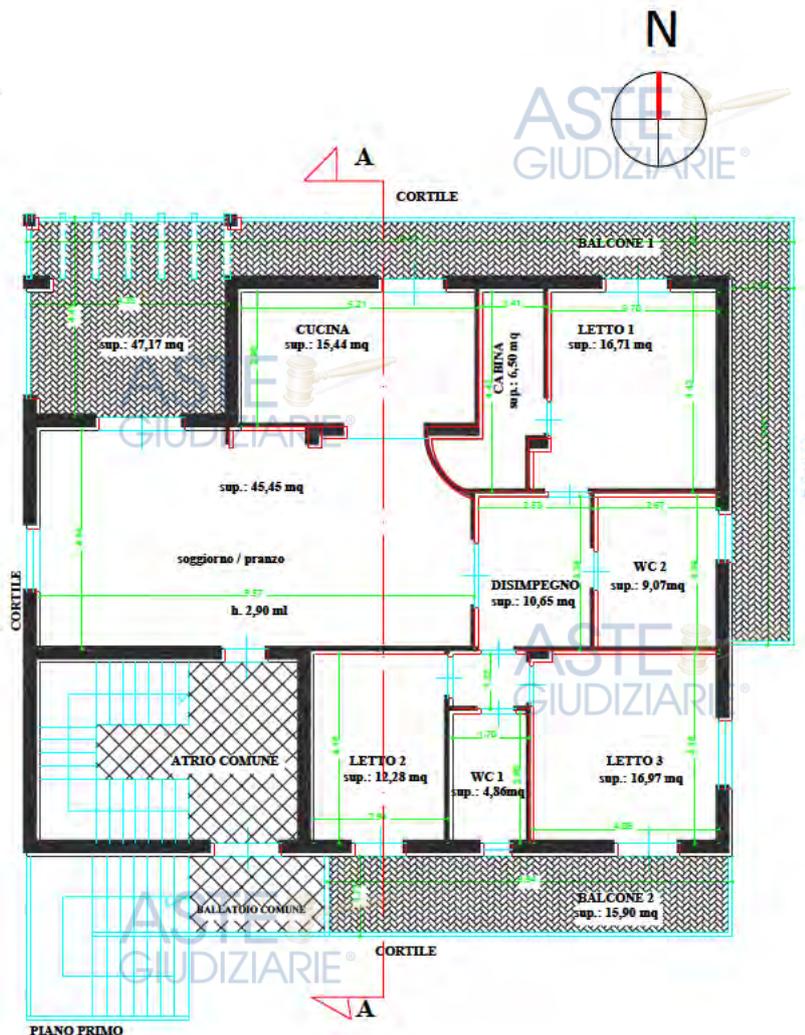
Il descritto stato dei luoghi rilevato dallo scrivente corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento in ordine alle effettive dimensioni dell'appartamento in oggetto.

In relazione all'unità immobiliare riportata al **N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 3, part.IIIa 1288, sub. 5**, la stessa non presenta difformità rispetto a PdC in sanatoria n. 1131/1995, al PdC in

sanatoria n. 817 del 20/11/2008, della DIA prot. n. 15972 del 7/8/2009 e della DIA n. 434 del 2009.

Il sottoscritto esperto stimatore procede alla descrizione dello stato di fatto dell'unità immobiliare rilevata in sede di accesso unitamente alle parti comuni pertinentenziali:

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si sviluppa su di un unico livello:
PIANO PRIMO altezza interna mt. 2,90 composto da:



Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 3 p.lla 1288, ricade in zona "E3" – zona agricola semplice-.

Art. 36 - Zona Omogenea Agricola Semplice (E3)

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. Il piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta. L'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo, ai sensi della Legge Regionale 14/82, può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti affittuari e mezzadri, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/75. Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori a 500 mc. Per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario integrativo di 0,05 mc/mq. Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterrato non ecceda per altezza: dal piano di campagna i m 2,00.



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

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 2/11/1991

Qualità Classe Vigneto Arboreo 2 Comune di Marano di Napoli (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 3, P.Illa 149, are 86 ca 83; reddito dominicale L. 377.711 agrario L. 112.879. variazione d'ufficio del 22.11.1991 in atti dal 26.11.1991 T.M. 680/85 (n. 41.23/1993).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 6/7/1992

Qualità Classe Vigneto Arboreo 2 Comune di Marano di Napoli (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 3, P.Illa 786, are 30 ca 54; reddito dominicale €. 68,61 agrario €. 20,50. Frazionamento del 06.07.1992 in atti dal 2.4.1999 RIC. N. I/3690/99 (n. 2888.1/1992).

Area di enti urbani e promiscui dal 6/4/2005

Qualità Classe Ente Urbano Comune di Marano di Napoli (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 3, P.Illa 1288 are 06 ca 57. Tipo mappale del 6/4/2005 Pratica n. NA0243711 in atti dal 06.04.2005 (N. 243711.1/2005).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/4/2005.

Foglio 3, P.Illa 1288, sub 3, categoria F/3. Costituzione del 14.4.2005 Pratica n. NA0264978 in atti dal 14.04.2005 Costituzione (n. 2568.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2005

Foglio 3, P.Illa 1288, sub 3, categoria F/3. Costituzione del 14.04.2005 Pratica n. NA0264978 in atti dal 14.04.2005 Costituzione (n. 2568.1/2005)

Unità soppressa dal 8/7/2009

Foglio 3, P.Illa 1288/, sub 3. Variazione nel classamento del 2.7.2009 Pratica n. CE0319746 in atti dal 2.7.2009 (n. 16391.1/2009).

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2009

Foglio 3, P.Illa 1288, sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, rendita €. 650,74. Variazione nel classamento del 11/12/2009 Pratica n. NA1078296 in atti dal 11.12.2009 Variazione di classamento (n. 96016.1/2009).

Unità immobiliare dal 9/11/2015

Foglio 3, P.Illa 1288, sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale 167 mq, escluse aree scoperte 156 mq, rendita €.

650,74. Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

In risposta al presente quesito, lo scrivente esperto stimatore specifica che il cespite pignorato non presenta difformità urbanistica e catastale. Si rimette grafico di confronto tra rilievo dello stato dei luoghi, risultanze urbanistiche e risultanze catastali messe a confronto con quanto rilevato al primo accesso.

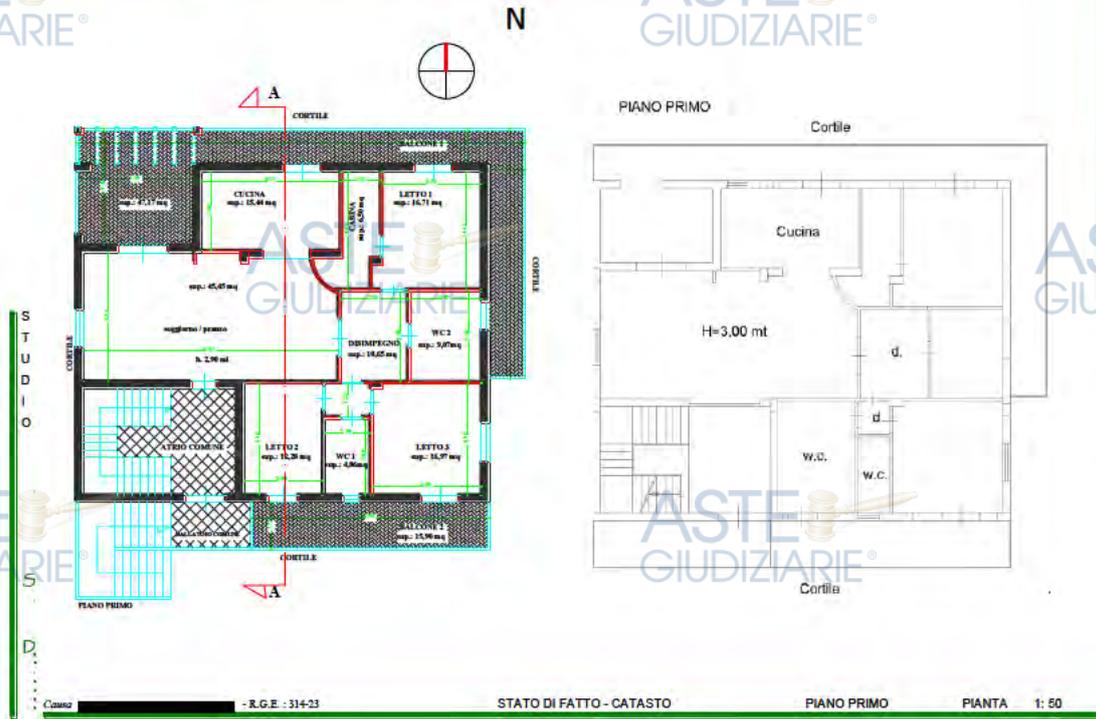


Accertamento Tecnico
Causa: XXX. c/ XXX - R.G. 314/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

Vincenzo Erario ARCHITETTO - PERITO ASSICURATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®



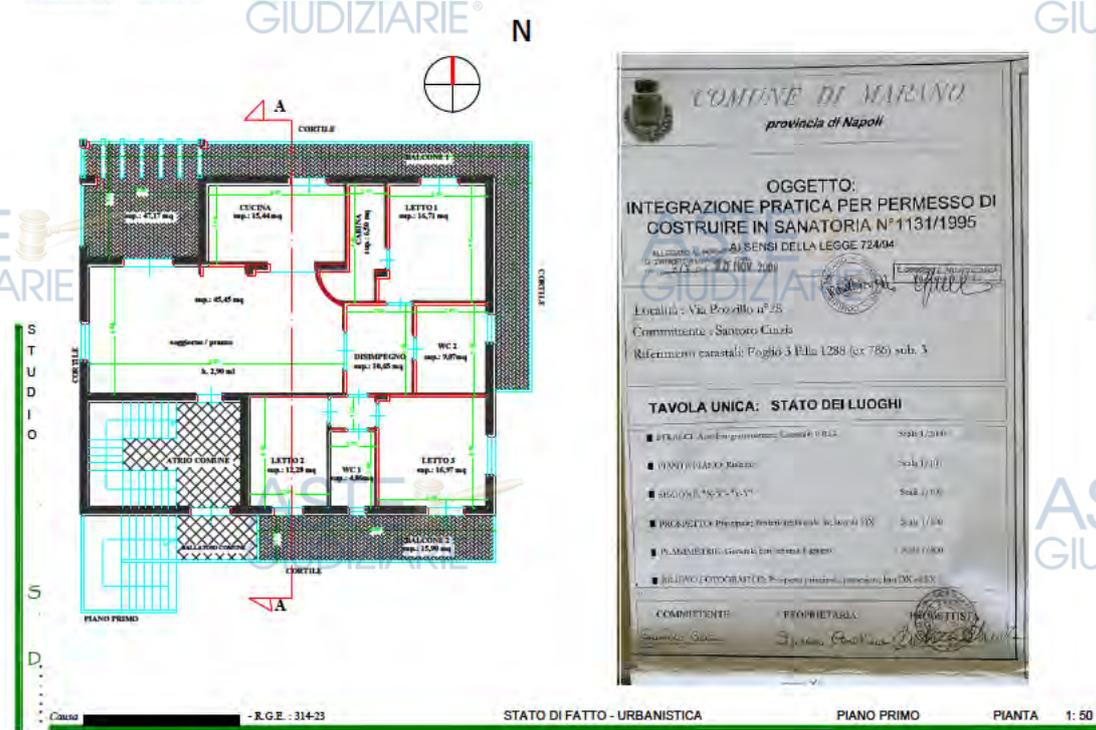
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vincenzo Erario ARCHITETTO - PERITO ASSICURATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tav.10 - Tavole grafiche di confronto: catasto / urbanistico / stato dei luoghi - PIANO PRIMO

ARCHITETTO
VINCENZO ERARIO

81038 Trentola Ducenta (CE) Via Terminillo, 4

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

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 UNICO: intera quota di unità immobiliare facente parte di un compendio immobiliare costituito da n. 3 (tre) piani fuori terra, piano primo, ubicato nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Pozzillo, 28, è composta da: un soggiorno / pranzo con annesso balcone 1, una cucina con annesso balcone 1, un disimpegno ad asservimento di una camera da letto 1 con annessa cabina armadio il tutto con adiacente balcone 1, un wc1 e wc2, una camera da letto 3 con annesso balcone 2 e una camera da letto 2 con annesso balcone 2 confina a Nord con cortile della medesima particella e particella 1287, a Sud con cortile della medesima particella e particella 1287, a Est con cortile della medesima particella e particelle 650 e 652 ad Ovest con cortile della medesima particella e particelle 1289 e 1290; è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 3, part.lla 1288, sub. 5**, cat. A/2, classe 5, R.C. € 650,74; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Vi è PdC in sanatoria n. 1131/1995, al PdC in sanatoria n. 817 del 20/11/2008, della DIA prot. n. 15972 del 7/8/2009 e della DIA n. 434 del 2009, nonché alcuna differenza catastale

Il citato appartamento risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 3 p.lla 1288, ricade in zona "E3" - zona agricola semplice-.

PREZZO BASE euro 172.800,00

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.**

A questo 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.

A questo 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 la 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 la 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 e 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.

Dopo aver acquisito gli atti necessari, nonché i titoli di provenienza ai fini della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto inter vivos anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento con riguardo al bene pignorato, lo scrivente specifica quanto segue:

LOTTO UNICO – Foglio 3, Particella 1288, Subalterno 5 piano primo

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta al signor XXX per la piena proprietà con atto di compravendita per Notar Michele Nastri del 19.3.2010 rep. 7824/2013 trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 il 22.03.2010 al n. 9756 da XXX.

Situazione degli intestatari dal 19.03.2010

XXX nato a XXX (C.F. XXX). diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Alla signora XXX la nuda proprietà del terreno su cui insiste l'immobile pignorato è pervenuta per atto di donazione del 18.01.1993 trascritto al n. 1484 e il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto con Pratica n. NA0381204 del 18.09.2006

Situazione degli intestatari dal 08.07.2009

XXX nata a XXX (C.F. XXX). diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Situazione degli intestatari dal 18.09.2006

XXX nata a XXX (C.F. XXX). diritti e oneri reali: Proprietà per 1000/1000

Ricongiungimento di usufrutto del 18.09.2006

Situazione degli intestatari dal 14.04.2005

XXX nata a XXX (C.F. XXX). diritti e oneri reali: Nuda proprietà 1000/1000 XXX nato a XXX (NA) il 14.4.1921 (C.F. XXX) usufrutto 1000/1000

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 difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – 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).

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 abusivi 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.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità appartamento situata nel territorio del Comune di Marano di Napoli (NA) identificata al **N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 3, part.IIa 1288, sub. 5, cat. A/2, classe 5, 9 vani, R.C. € 650,74,**

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**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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 giudiziari 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;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del 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 G.E. 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) Diffformità 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);
- 4) Diffformità 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).

In risposta al presente quesito si conferma l'assenza di altri pignoramenti immobiliari sul bene oggetto della presente procedura espropriativa, trascritti anche solo per una quota, e quindi di diversi procedimenti

esecutivi anche pendenti dinanzi a Tribunali diversi da quello di Napoli Nord e anche a favore o contro soggetti diversi dalle parti interessate dalla presente procedura espropriativa.

Come già esposto, il bene oggetto di pignoramento non presenta difformità di carattere urbanistico e catastale.

Per quanto concerne, gli oneri regolarizzati nel contesto della procedura risulta iscritta:

1. Ipoteca Volontaria n. 2751/14215 del 22.3.2010 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
2. Atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili n. 35507/ 45591 del 22/9/2023 a favore di Olympia SPV srl.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'esperto dichiara che il cespite pignorato e costituente il lotto unico per la vendita, non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risultano provvedimenti di declassamento.

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.

L'esperto dichiara che avendo acquisito idonea certificazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli sia dal settore Bilancio e Credito

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 acquisiti 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.

Per la valutazione del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale lo stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Approach**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto ai parametri di riferimento generali.

Il valore così ottenuto determinerà il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

Per effettuare tale stima lo scrivente ha interpellato diverse agenzie immobiliari, nonché la banca dati del Borsino Immobiliare, organo che

pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa e che si basa sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del secondo semestre anno 2023). Di tale indagine se ne riportano i risultati.

Le indagini condotte riferiscono di una quotazione minima di €. 1.150,00 al mq a una massima di €. 1.750,00 al mq per immobili ad uso residenziale ubicati nel Comune di Marano di Napoli (NA) zona periferica nonché parte alta.

10/09/24, 18:34

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/VIA DEL MARE (PARTE ALTA), CASTELLO SCILLA, VIA MARANO-PIANURA (LATO MARANO)

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

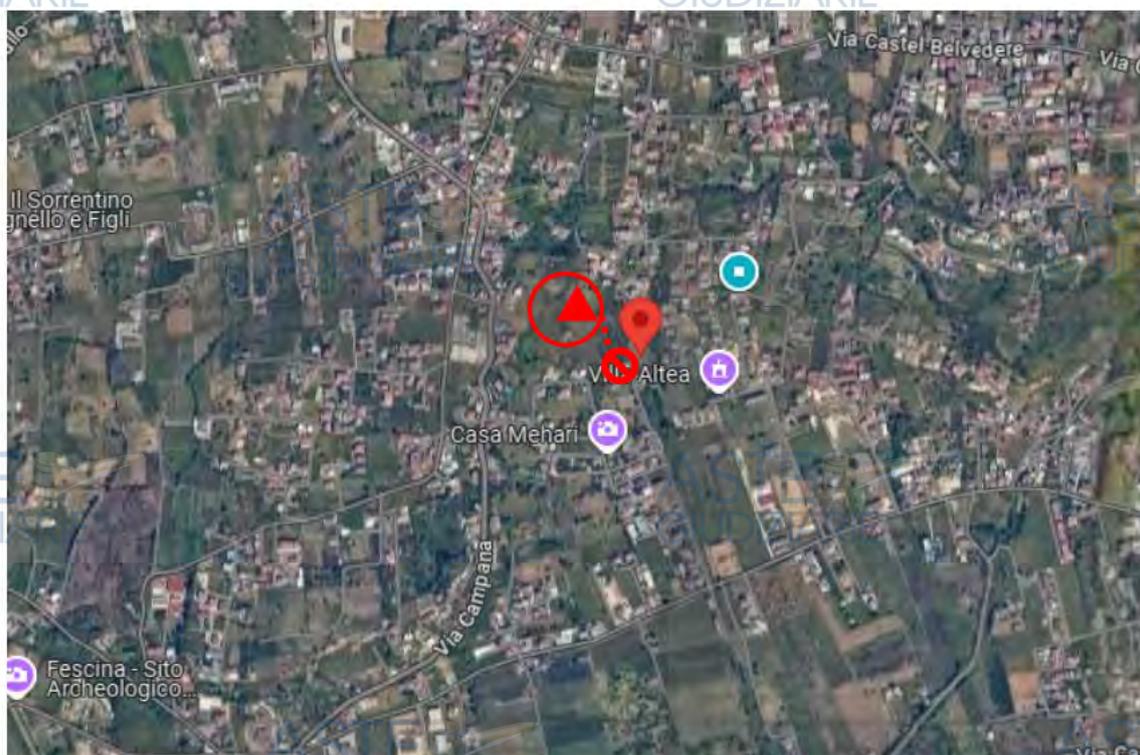
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	630	970	L	2,6	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L

Consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Mappatura Beni Comparabili
(allegato n.6)



⊘ Via Pozzillo, snc

Comparabile 1

€ 295.000,00

Cod. ann.: 60622884
immobiliare.it

▲ Via Castello Monteleone, snc

Comparabile 2

€ 257.000,00

Cod. ann.: 47309589
casa.it

⊘ Unità Immobiliare oggetto di stima

LOTTO UNICO

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA
Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

fonte	Valore €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
OMI	-	-	€ 1.450,00
immobiliare.it – Via Pozzillo,snc Marano di Napoli (NA) Cod.ann.: 60622884	€ 295.000,00	230,00	€ 1.282,61
casa.it – Via Castello Monteleone Marano di Napoli (NA) Cod. ann.: 47309589	€ 257.000,00	173,00	€ 1.485,55
media aritmetica			€ 1.406,05

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di €/mq 1.406,05 come sopra evidenziato (allegato n. 6). Sebbene gli immobili presi a comparazioni ricadano nella medesima pressappoco area di quella per cui è stima, gli stessi presentano diversificazioni rispetto al bene da valutare, circostanza che rende indispensabile procedere all'utilizzo di coefficienti correttivi che ne calibrano le caratteristiche stesse. A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Stima punti di merito

UBICAZIONE		
Zona	di	riferimento
1,00		
Zona		Centrale
1,40		
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)		1,20
Zona Periferica		1,00
Zona Degradata		0,90
AMBIENTALI		
Ottime		1,00
Medie		0,95
Scadenti		0,90
TECNICO-FUNZIONALI		
Ottime		1,00
Buone		0,90
Mediocre		0,80
Scadenti		0,70
TIPOLOGICHE		
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici		2,00
Villino		1,40
Fabbricato di tipo civile		1,25
Fabbricato di tipo economico		1,05
Fabbricato di tipo popolare		0,80
Fabbricato tipo Rurale		0,70
Tipologia di riferimento		1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE		
Normale		1,00
Mediocre		0,90
degradato		0,75
ETA' DI COSTRUZIONE		
ristrutturazione totale		1,00
minore di 6 anni		1,00
da 6 a 20 anni		0,90
da 21 a 35 anni		0,85
da 36 a 50 anni		0,80
oltre	50	anni
0,70		
TIPOLOGIA STRUTTURALE		
Muratura		1,00
Calcestruzzo		Armato
1,10		
SERVIZI NON ORDINARI		
Presenti		1,20
Assenti		1,00

POSIZIONE	
Piano di riferimento	1,00
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00
Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona periferica	1,00
AMBIENTALI	Ottime	1,00
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano primo senza ascensore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		1,05

Quindi

$$V_m/mq = \text{€/mq } 1.406,05 \times 1,05 = \text{€/mq } 1.476,35 \text{ approssimabile ad } \text{€/mq } 1.470,00$$

Superficie commerciale ragguagliata S(c): **149,00 mq**

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = \text{€}/\text{mq} \ 1.470,00 \times \text{mq} \ 149,00 \ (\text{superficie commerciale}) =$

€ 219.030,00

PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per sfritto o mancato pagamento a carico del proprietario.

Rlt reddito lordo totale: pari al canone annuo di affitto stimato

In questa sede si considera un importo di locazione mensile pari ad €/m 731,66, vale a dire circa €/m 4,80 al mq

canone mensile € 731,66 x 12 mesi (rate anticipate) = € 8.779,92

Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfritti ed interessi per mancato reddito da sfritto, di media sono pari a circa il 25% del reddito lordo, per cui:

$$B_f = R_{lt} - (Q + Tr + Sf + I)^* =$$

* circa 25%

sommano $Bf = 8.779,92 - (25\%) = € 6.584,94$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della vacanza commerciale del cespite, può essere quantificato in 3,99 %.

Tale saggio è congruo in quanto trattasi di immobile a destinazione "reddituale".

$r = 3,99 \%$,

Valore di capitalizzazione del reddito $V0 = Bf / r = € 6.584,94 / 3,99\% = € 66.315,79$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 165.036,09**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- a) valore per capitalizzazione di reddito = **€ 165.036,09**
- b) valore di mercato per comparazione dei beni **€ 219.030,00**

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale è quindi di:

"Valore di mercato del bene = $(€ 165.036,09 + € 219.030,00) / 2 = € 192.033,04$

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese condominiali insolute: **€ 0,00**
- Adeguamento impianti: **€ 0,00**
- Insoluto sul contratto idrico: **€ 0,00**
- Regolarizzazione catastale: **€ 0,00**
- Regolarizzazione Certificazione Energetica: **€ 0,00**
- Considerata l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore del 10 % rispetto a quella di mercato: $10 \% \times € 192.033,04 = € 19.203,30$

Totale detrazioni: € 19.203,30

L'Esperto

Erario

Dott. Arch. Vincenzo

Il G.E.

dott.ssa Fabrizia Fiore



ALLEGATI

- ✓ **allegato 1** - Tavole grafiche;
- ✓ **allegato 2** – Visure catastali, mappale, titoli di proprietà;
- ✓ **allegato 3** – Certificato storico di residenza esecutato;
- ✓ **allegato 4** – Comparabili;
- ✓ **allegato 5** – Certificato di stato civile esecutato;
- ✓ **allegato 6** - Estratto atto di matrimonio.
- ✓ **allegato 7**– Titoli Edilizi;
- ✓ **allegato 8** - Verbale di accesso all'immobile;
- ✓ **allegato 9** – Atti notarili;
- ✓ **allegato 10** - trasmissione elaborato peritale alle parti.