

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

Terza Sezione Civile

G.E. DOTT.SSA ...OMISSIS....

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. ...OMISSIS....

Promossa da:

...OMISSIS....

c/

...OMISSIS....

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 3

COPIA ANONIMA



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa ...OMISSIS....- Terza Sezione Civile Del Tribunale Ordinario di ...OMISSIS.....

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Premessa*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con provvedimento del ...OMISSIS..., la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° ...OMISSIS..., promossa da ...OMISSIS....c/ ...OMISSIS..., ...OMISSIS....e ...OMISSIS....

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato il dott. ...OMISSIS..., quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data ...OMISSIS..., il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE® \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giusta convocazione del custode giudiziario dott. ...OMISSIS..., in data ...OMISSIS...alle ore 15:10, lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura, siti in San Marcellino (CE) alla Via Cavour n. 20 e contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di San Marcellino:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Fg. 1, P.Illa 5051, sub. 4, categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito";
- Fg. 1, P.Illa 5051, sub. 5, categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico";
- Fg. 1, P.Illa 5051, sub. 6, categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico";
- Fg. 1, P.Illa 5051, sub. 7, categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tuttavia, in tale data non è stato possibile eseguire i sopralluoghi, in quanto non si rinvenivano gli esecutati e gli immobili presentavano un cancello di accesso chiuso con catena e lucchetto (Cfr. All. 1 – Verballi di accesso).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A tal proposito, dopo essersi recato alla stazione dei Carabinieri e dopo aver contattato il procuratore legale del sig. ...OMISSIS..., il custode giudiziario dott. ...OMISSIS...fissava un nuovo accesso per il giorno ...OMISSIS.....

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto, il giorno ...OMISSIS...alle ore 16:00, il sottoscritto, unitamente al Custode giudiziario e alla propria collaboratrice tecnica per i rilievi metrici e fotografici, ing.

Ing. ...OMISSIS...  
Via ...OMISSIS... tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

ASTE  
GIUDIZIARIE®



...OMISSIS...., si recava presso il compendio pignorato. All'accesso erano presenti anche l'avv. ...OMISSIS..., in qualità di procuratore legale dell'esecutato sig. ...OMISSIS...e il sig...OMISSIS..., in qualità di agente immobiliare a cui, *illo tempore*, gli esecutati affidarono l'incarico di vendere gli immobili.

In occasione dell'accesso si rilevava che l'accesso al compendio pignorato avviene da Via Cavour n. 28 (ex via Cavour n. 20), che l'accesso al subalterno n. 5 può avvenire anche da Via Pisacane n. 9, e che entrambi gli accessi presentavano catene con lucchetti. A tal proposito il Custode procedeva a tagliare la catena del cancello di Via Cavour, consentendo l'accesso e l'avvio dei rilievi metrici e fotografici (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*).



*Due accessi al compendio pignorato*

A tal proposito occorre precisare che, in occasione dell'accesso, è stato rilevato che è stata effettuata una nuova numerazione civica di Via Cavour, in quanto sulla facciata erano presenti due targhette identificative del numero civico e, pertanto, l'indirizzo attuale risulta essere Via Cavour n. 28 (targhetta nuova con logo del Comune) e non più Via Cavour n. 20. Come meglio precisato in seguito, dunque, sarà pertanto necessario prevedere un aggiornamento della documentazione catastale, con la richiesta di variazione della toponomastica. A tal proposito si rappresenta che lo scrivente ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all'Ufficio Toponomastica del Comune di San Marcellino, al fine di richiedere chiarimenti in merito alla corretta numerazione stradale. In data ...OMISSIS...l'Ufficio Demografico ha attestato che *"a seguito del rifacimento della*

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

*Toponomastica e Numerazione Civica comunale di cui alla delibera di G.C. n° 73 del 21/03/2018 all'ubicazione via Cavour 20, corrisponde il seguente indirizzo: Via Cavour 28. Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla legge" (Cfr. All. 6 – Nota chiarimenti toponomastica).*



*Due accessi al compendio pignorato*

\* \* \*

Si evidenzia lo scrivente ha provveduto a richiedere copia del certificato di residenza storica dei debitori ai Comuni di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., dai quali si evince che:

- il sig. ...OMISSIS...risulta residente nel Comune di ...OMISSIS... dal ...OMISSIS...in Via ...OMISSIS... e dunque, non nell'immobile pignorato;
- il sig. ...OMISSIS...risulta residente nel Comune di ...OMISSIS... dal ...OMISSIS..., in Via ...OMISSIS...e dunque, non nell'immobile pignorato;
- la sig.ra ...OMISSIS...risulta residente nel Comune di ...OMISSIS...dal ...OMISSIS..., in Via ...OMISSIS...e dunque, non nell'immobile pignorato (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...*).

\* \* \*

Ing. ...OMISSIS...  
Via ...OMISSIS... tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...





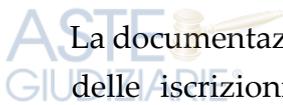
Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".



\* \* \*  
\* \* \*



***Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.***



La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa agli immobili oggetto di esproprio risultava completa, come già riportato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data ...OMISSIS....



La stessa, difatti, è sostituita dalla **certificazione notarile** del Dott. ...OMISSIS..., Notaio in ...OMISSIS.... redatta in data ...OMISSIS..., contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili oggetto di esecuzione (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).



Si precisa che detta certificazione risale sino all'atto di donazione e compravendita ante ventennio del ...OMISSIS... per Notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS... registrato ad ...OMISSIS... il ...OMISSIS... al n. ...OMISSIS... e trascritto a ...OMISSIS... in data ...OMISSIS... ai nn...OMISSIS..., con il quale la sig.ra ...OMISSIS... donava a ...OMISSIS... e a ...OMISSIS... rispettivamente la quota di 2/3 e 1/3 di proprietà degli immobili identificati con il foglio 1 particelle 380-381 (originarie della particella 5051 del foglio 1 che ha generato i subalterni nn. 1-2-3, da cui derivano gli attuali subalterni nn. 4-5-6-7 oggetto del presente pignoramento). Con lo stesso atto la sig.ra ...OMISSIS... vendeva al sig. ...OMISSIS... la sua quota di proprietà. Tale atto risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS..., e che costituisce, quindi, atto ultraventennale inter vivos a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).



\* \* \*



Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l'Esperto rappresenta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati e,



Ing. ...OMISSIS...  
Via ...OMISSIS... tel.: ...OMISSIS... - fax: ...OMISSIS... - cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...



per tanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata completa di annotazioni a margine presso il Comune di ...OMISSIS.... In riscontro a tali richieste, in data ...OMISSIS....l'ufficio anagrafe del comune di ...OMISSIS....ha trasmesso:

- certificato di stato libero del sig. ...OMISSIS....;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio della sig.ra ...OMISSIS...., dal quale si evince che la stessa ha contratto matrimonio con il sig. ...OMISSIS....in data ...OMISSIS....nel comune di ...OMISSIS...., in regime di comunione legale dei beni;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del sig. ...OMISSIS...., dal quale si evince che lo stesso ha contratto matrimonio con la sig.ra ...OMISSIS....in data ...OMISSIS....nel comune di ...OMISSIS...., in regime di comunione legale dei beni (Cfr. All. 12 - *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di ...OMISSIS....*).

\* \* \*

Si precisa, infine, che per la presente procedura sono stati individuati tre lotti di vendita, **ritenendo questa scelta più idonea e più appetibile sul mercato**, in ragione della consistenza del compendio pignorato, e che la presente relazione riguarda esclusivamente il lotto n. 3, composto unicamente dall'unità immobiliare identificata al **Fg. 1, P.Ila 5051, sub. 7**, categoria catastale A/3 "*Abitazioni di tipo economico*", Cl. 2 consistenza **4,5 vani**, Superficie Catastale Totale **84 mq** Totale escluse aree scoperte **80 mq** R. € **232,41**, Piano **2**.

\* \* \*

\* \* \*

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il compendio pignorato è costituito da n. 4 immobili appartenenti a un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in San Marcellino (CE) alla Via Cavour. Come già precisato, in occasione dell'accesso è stato possibile rilevare che, a differenza di quanto riportato nelle visure catastali, l'indirizzo corretto è Via Cavour n. 28 in luogo di Via Via Cavour n. 20, riportato nella visura.

Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade il fabbricato oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di

seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Formaps.it" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

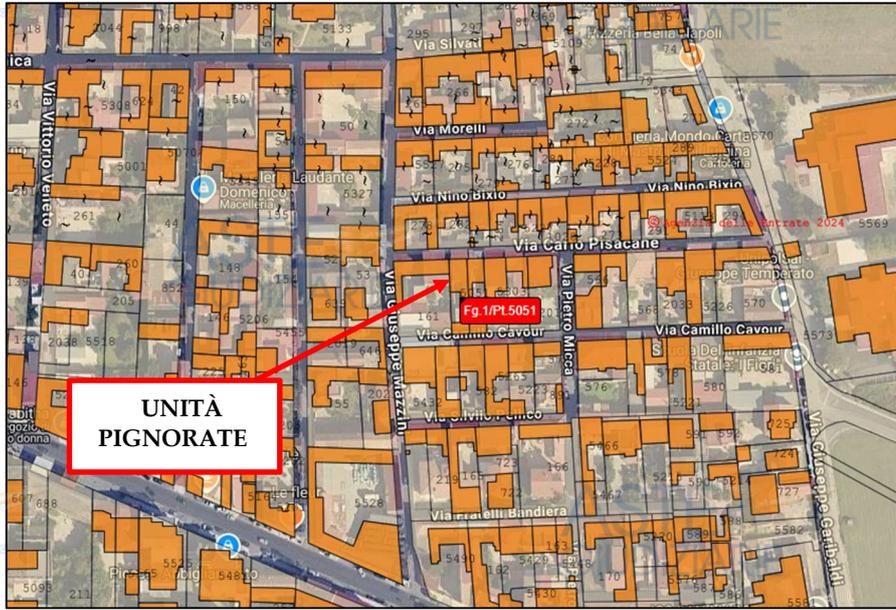


Ortofoto



Mappa catastale Fig. 1 P.IIa 5051





Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 1 P.lla 5051

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che, a meno di un leggero sfalsamento tra i due strumenti, sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Si precisa, infine, che i beni oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

\* \* \*

Il bene oggetto di procedura, facente parte del **LOTTO 3**, relativo alla presente relazione, così come indicato nell'atto di pignoramento, è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, al **Fg. 1, P.lla 5051, sub. 7**, categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico", Cl. 2 consistenza **4,5 vani**, Superficie Catastale Totale **84 mq** Totale escluse aree scoperte **80 mq** R. € **232,41**, Piano 2 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione del secondo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, gli immobili non presentano difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo dei beni pignorati.

Ing. ...OMISSIS....

Via ...OMISSIS.... tel.: ...OMISSIS....- fax: ...OMISSIS....- cell: ...OMISSIS....

email: ...OMISSIS.... - pec: ...OMISSIS....



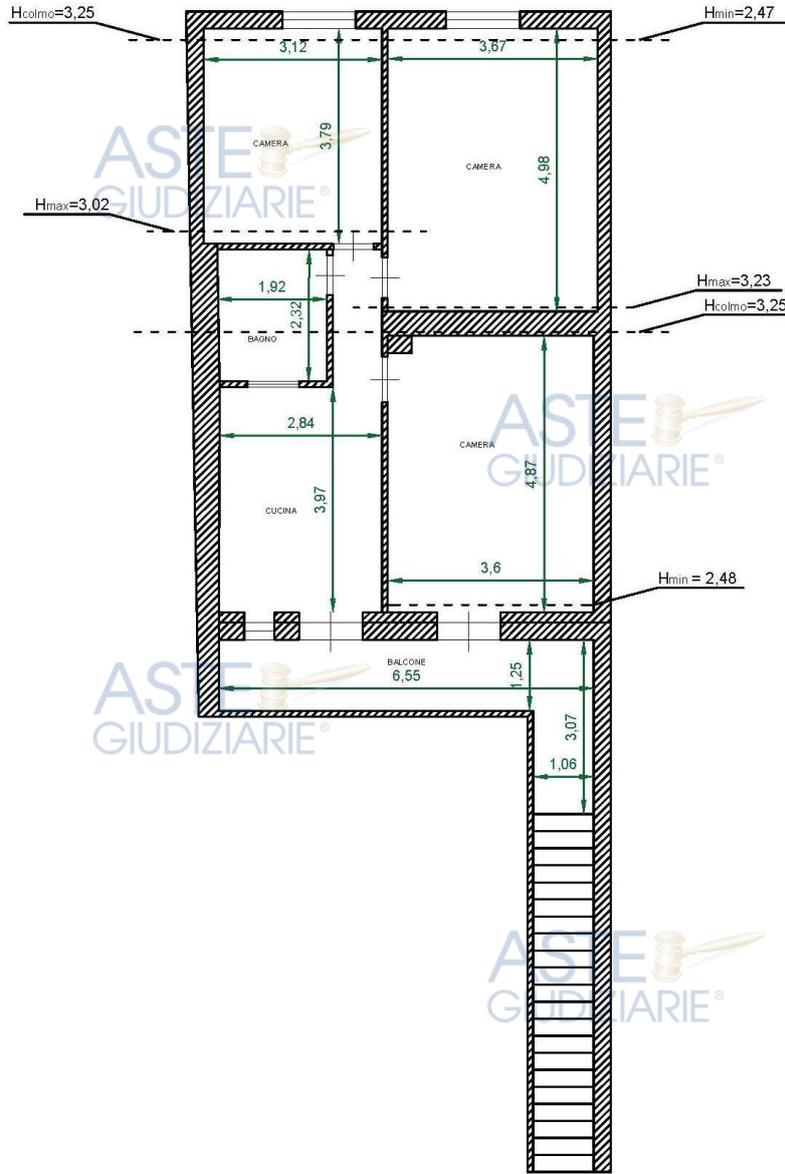


Fig. 1 P.Ila 5051 Sub 7 – stato attuale al ...OMISSIS...



Via C. Pisacane

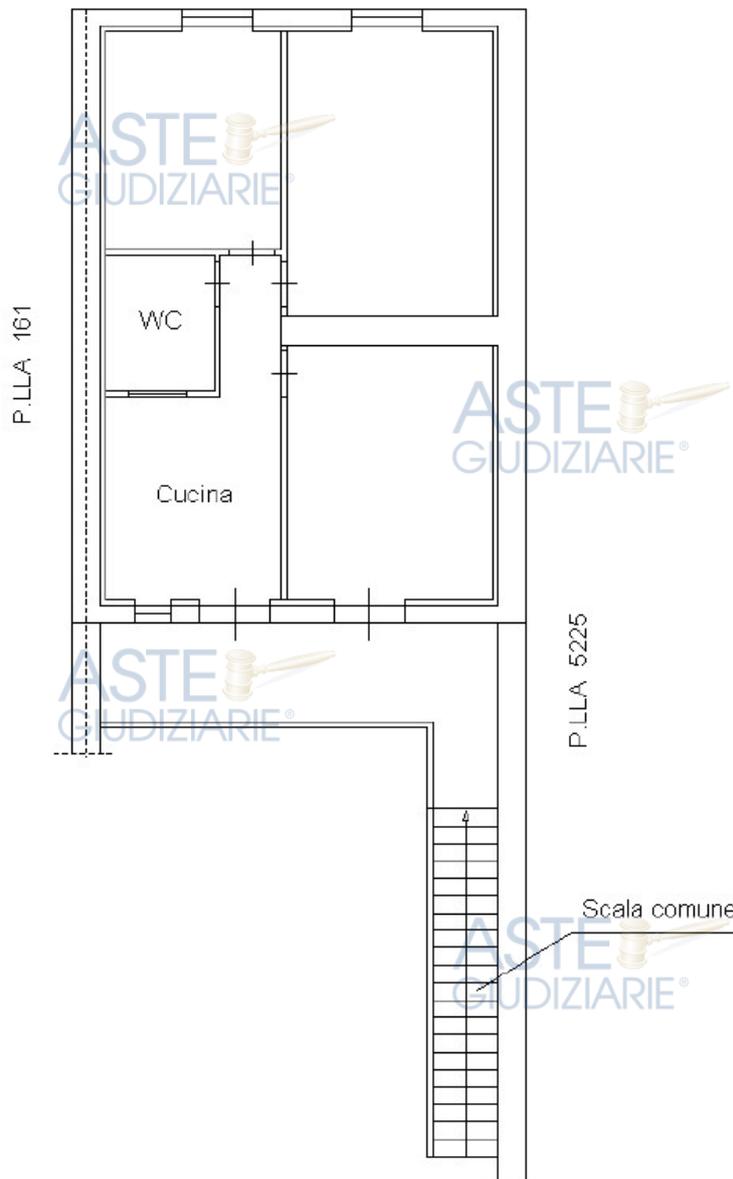


Fig. 1 P.lla 5051 Sub 7 – Planimetria Catastale al 30/10/2019

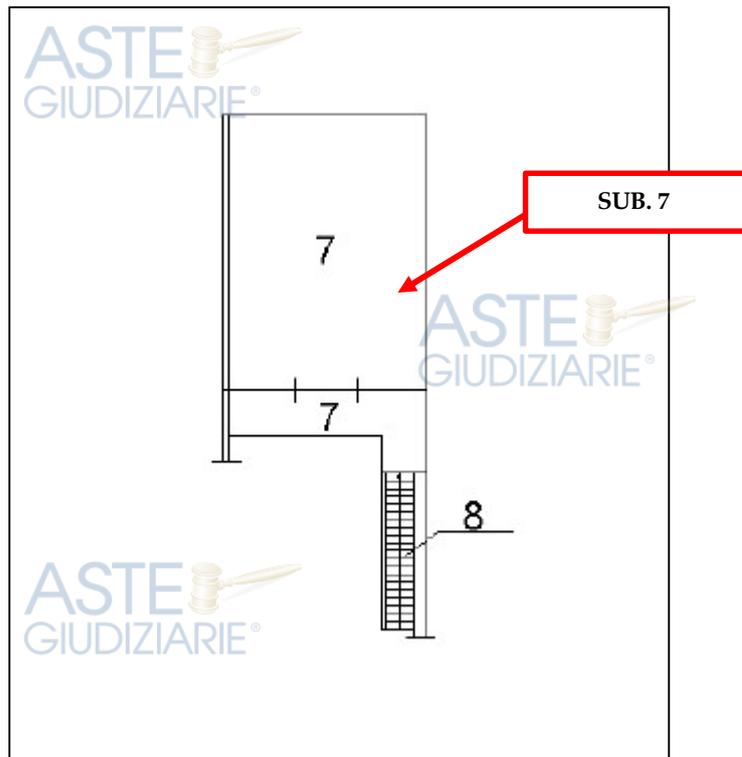
\* \* \*

Secondo quanto riportato nella documentazione ipocatastale agli atti, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), gli esecutati sigg. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS... dispongono della piena proprietà del bene in oggetto. Pertanto,

si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità ai debitori.**

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano coerenti rispetto a quanto indicato nelle visure catastali storiche acquisite telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per quanto concerne i confini dell'immobile oggetto di pignoramento, facente parte del LOTTO 3 e identificato al sub. n. 7, con riferimento agli elaborati planimetrici, acquisiti tramite accesso alla piattaforma "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, del quale di seguito se ne riporta uno stralcio, si rappresenta che lo stesso confina a Nord con Via Carlo Pisacane, a Ovest con proprietà aliena insistente sul foglio 1 particella 161, a Est con proprietà aliena insistente sul foglio 1 particella 5225 e a Sud con il sub. n. 8 della stessa particella 5051 (bene comune non censibile).



Elaborato planimetrico foglio 1 p.lla 5051 – stralcio relativo al sub. 7

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

Il cespite pignorato è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE) al Fg. 1, P.lla 5051 Sub. n. 7 alla Via Cavour n.20.

L'immobile contraddistinto al catasto come **sub. 7, con categoria catastale A/3 – Abitazioni di tipo economico**, al momento dell'accesso, si presentava in fase di abbandono e, pertanto, in stato di conservazione "**mediocre**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica e planimetrie con l'indicazione dei coni ottici).

Si riportano di seguito un'ortofoto acquisita dal web e la mappa catastale unitamente l'elaborato planimetrico estratti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate:

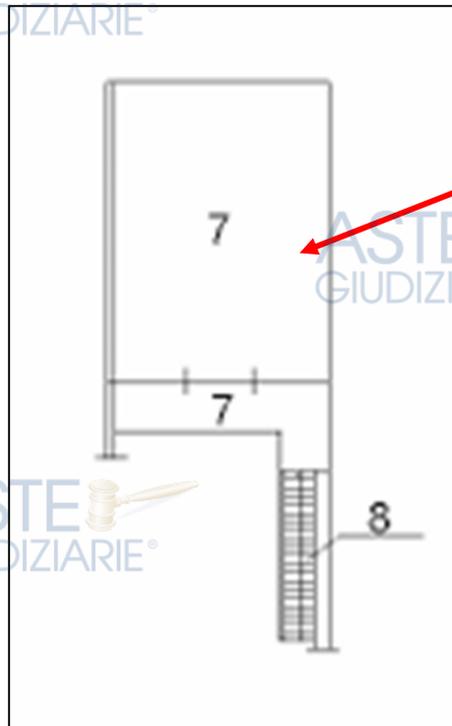


Ortofoto





Mappa catastale



Elaborato planimetrico

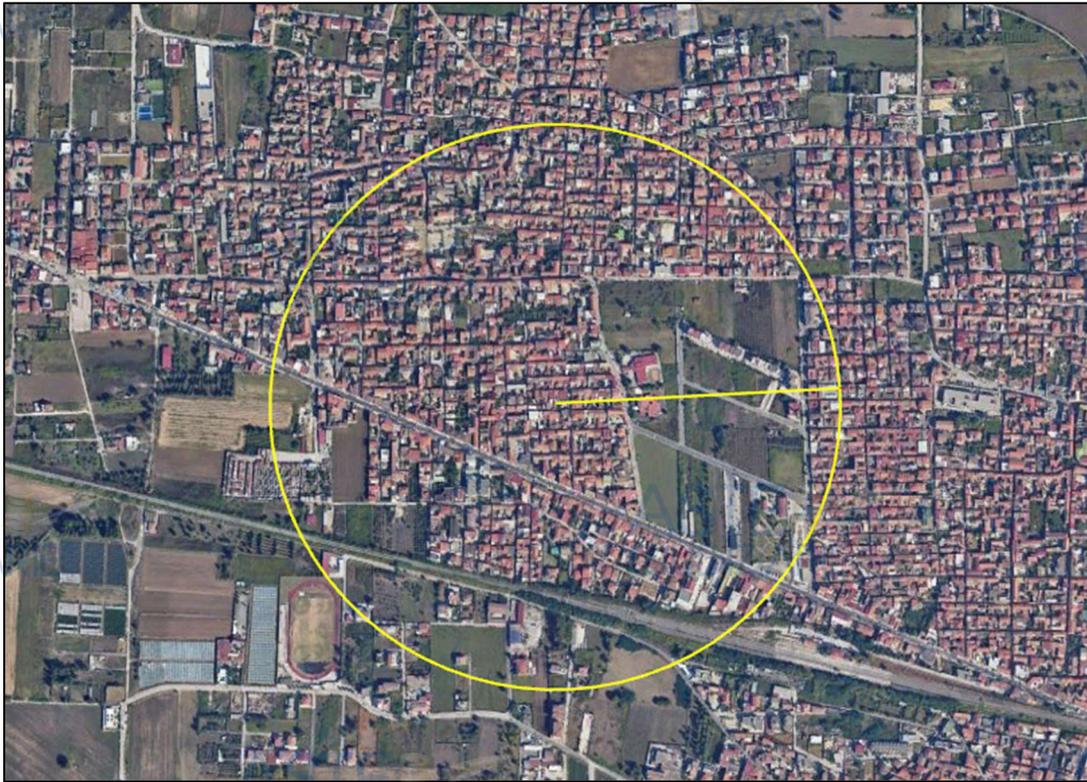


L'immobile è situato nel comune di San Marcellino e, seppure ubicato in una zona "periferica Ovest", si evidenzia che nel raggio di 500 m dal fabbricato, vi sono diverse attività commerciali:



ASTE  
GIUDIZIA

ASTE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'unità pignorata si accede dalla Via Cavour n. 28 tramite un cancello carrabile. Si segnala che in precedenza l'immobile in oggetto era identificato con il numero civico 20, mentre a seguito di una modifica amministrativa e/o catastale, l'attuale numero civico assegnato è stato aggiornato a 28. A tal proposito si rappresenta che, come esposto in precedenza, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all'Ufficio Toponomastica del Comune di San Marcellino, al fine di richiedere chiarimenti in merito alla corretta numerazione stradale. In data ...OMISSIS...l'Ufficio Demografico ha attestato che *"a seguito del rifacimento della Toponomastica e Numerazione Civica comunale di cui alla delibera di G.C. n° 73 del 21/03/2018 all'ubicazione via Cavour 20, corrisponde il seguente indirizzo: Via Cavour 28. Si rilascia a richiesta di parte per gli usi consentiti dalla legge"* (Cfr. All. 6 – Nota chiarimenti toponomastica).

Al momento dell'accesso, effettuato in assenza dei debitori, non è emersa alcuna evidenza che indicasse l'esistenza di un condominio. In particolare, non è stato rinvenuto alcun avviso, atto o documento ufficiale che attestasse la costituzione di un condominio, o l'esistenza di parti comuni nell'unità oggetto di verifica.

Ing. ...OMISSIS...  
Via ...OMISSIS... tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VARIAZIONE N. CIVICO E CANCELLO DI  
INGRESSO PRINCIPALE**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità pignorata, ubicata al piano secondo, è composta da:

- Un balcone;
- Una cucina;
- Un bagno;
- Tre locali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).

ASTE  
GIUDIZIARIE®



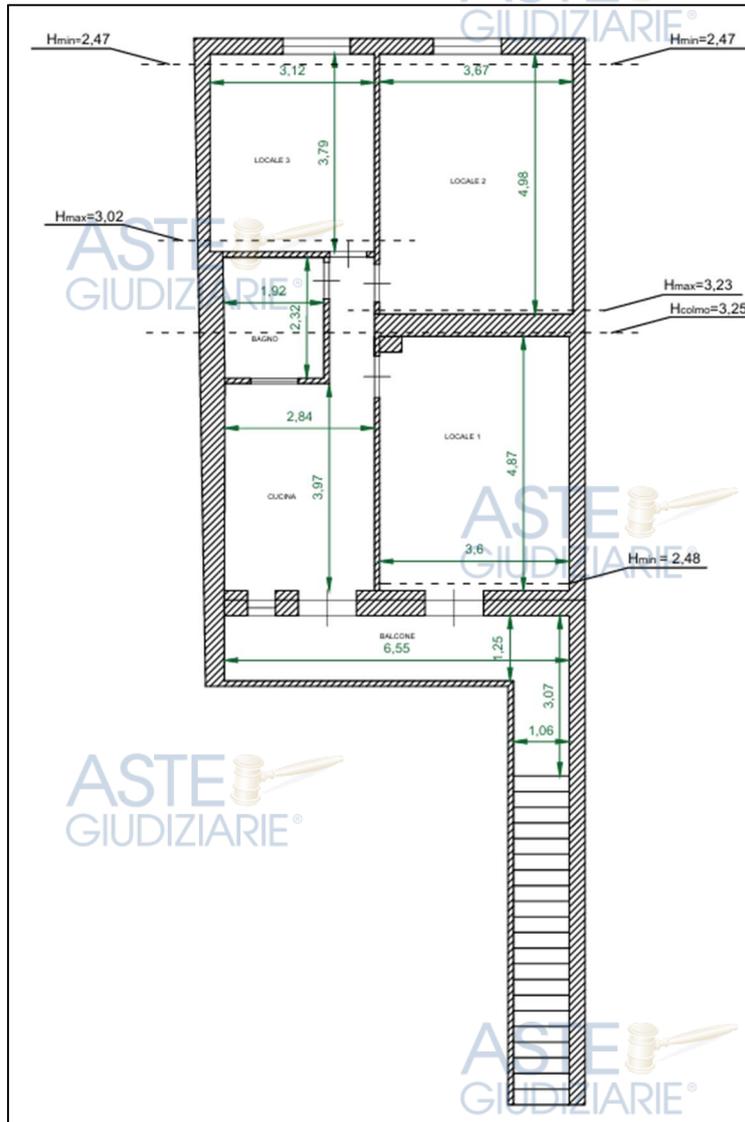


Fig. 1 P.lla 5051 Sub 7 – stato attuale al ...OMISSIS....

- L'accesso all'immobile avviene tramite una scala esterna, identificata come subalterno 8, che si interrompe sul pianerottolo del subalterno 6 per poi riprendere e condurre a un ballatoio scoperto, che funge da pianerottolo di ingresso all'abitazione. Tale spazio esterno è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore chiaro, ed è delimitato da un muretto con una ringhiera metallica.



RAMPA D'ACCESSO E BALLATOIO



- La cucina ha una forma rettangolare leggermente irregolare ed è caratterizzata da pareti rivestite con piastrelle bianche fino a oltre metà altezza, mentre la fascia superiore è tinteggiata di rosa. La pavimentazione è rivestita con piastrelle ceramiche beige, stesso rivestimento che ritroveremo in tutto l'immobile. Sul lato sud si trovano la portafinestra d'ingresso e una finestra, mentre sul lato nord è collocato il bagno.

CUCINA



Il bagno ha una forma rettangolare leggermente irregolare e un'altezza di 3,25 m., e si accede tramite una porta a scrigno di colore bianco. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica bianche fino a oltre metà altezza, mentre la parte superiore è



tinteggiata di bianco. Sul lato sud è presente una finestra che garantisce aerazione e illuminazione naturale.



- Il primo locale, di pianta rettangolare, ha pareti tinteggiate di due tonalità di giallo divise nella metà da una fascia orizzontale bianca. L'illuminazione naturale è garantita da una portafinestra posta sul lato sud della camera, che affaccia sul balcone esterno. Poiché l'immobile ha un tetto a falda, l'altezza del locale varia da un minimo di 2,48 m a un massimo di 3,27 m.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Il secondo locale presenta le medesime caratteristiche del primo, con pareti tinteggiate di giallo e pavimentazione in piastrelle. L'altezza interna varia da un minimo di 2,5 m a un massimo di 3,2 m. L'illuminazione naturale è garantita da una finestra situata sul lato nord della stanza, con affaccio su Via Carlo Pisacane.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- L'accesso al terzo locale avviene tramite una porta in legno verniciata di bianco. L'ambiente, di forma rettangolare e regolare, presenta un'altezza interna variabile, con un minimo di 2,5 m e un massimo di 3,0 m. Le pareti sono tinteggiate di rosa nella parte superiore, mentre la porzione inferiore è intonacata di bianco. L'illuminazione naturale è garantita da una finestra a doppia anta con affaccio su Via Carlo Pisacane.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



LOCALE 3



\* \* \*

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 – *Richiesta certificazione per A.P.E. e riscontro*). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per la redazione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

\* \* \*

Di seguito, come espressamente richiesto nel mandato, si riporta il calcolo della superficie netta degli immobili pignorati e quello della superficie commerciale dello stesso, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la sua determinazione, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili.

La superficie commerciale, quindi, è determinata dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiale rispetto alla superficie principale. Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) (Cfr. All. 18 – Riferimenti per coefficienti mercantili).





Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Balcone	0,30	0,25	0,30	0,28

Tabella rapporti mercantili



La **superficie commerciale lorda** dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a **80,70 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa **77,50 mq**;
- della superficie commerciale del balcone di pertinenza pari a 11,50 mq, corrispondenti a **3,20 mq ponderati**.

La **superficie commerciale netta** degli immobili risulta pari a **69,10 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa **66,30 mq**;
- della superficie commerciale della corte esterna di pertinenza pari a 10,10 mq, corrispondenti a **2,80 mq ponderati**.

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

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate:

- le visure catastali storiche;
- le planimetrie catastali;
- la mappa catastale;
- l'elaborato planimetrico.

(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*)

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità immobiliare, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del



pignoramento (...OMISSIS....) è l'atto di compravendita per Notaio Dott. ...OMISSIS.... di ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS..., racc. ...OMISSIS..., del ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito presso l'Archivio Notarile di ...OMISSIS..., con il quale il sig. ...OMISSIS....vendeva alla signora ...OMISSIS....la sua quota parte di immobile già in ditta ...OMISSIS....per 2/3. Tale atto è relativo all'immobile catastalmente identificato con il **foglio 1, particelle 380 e 381, trav. Di Via San Marcellino, T, Categ. A/5, vani 2,5.**

A tal proposito lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutte le visure storiche necessarie a ricostruire la storia catastale del bene.

In particolare:

- dalla lettura della visura storica dell'immobile identificato al N.C.E.U. del comune di San Marcellino al foglio 1, p.lla 380-381, categoria A/4, cl. 3, consistenza 2,5 vani, che lo scrivente ha estratto dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, è possibile evincere che in data ...OMISSIS....l'unità immobiliare è stata soppressa, generando la particella al foglio 1, particella 5051;
- dall'esame dell'elenco immobili insistenti sulla particella identificata al N.C.E.U. del comune di San Marcellino al foglio 1, p.lla 5051, di cui si riporta di seguito una schermata per maggiore chiarezza, è possibile evincere che la stessa ha generato i subalterni nn. 1, 2 e 3, attualmente soppressi, i subalterni nn. 4, 5, 6, 7, oggetto del presente pignoramento, e il sub. 8, "*bene comune non censibile*";

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
1	5051								Soppressa	
1	5051	1							Soppressa	
1	5051	2							Soppressa	
1	5051	3							Soppressa	
1	5051	4	VIA CAVOUR n. 20 Piano T		C02	02	27 m <sup>2</sup>	R.Euro:48,81		
1	5051	5	VIA CAVOUR n. 20 Piano T		A03	02	4,5 vani	R.Euro:232,41		
1	5051	6	VIA CAVOUR n. 20 Piano 1		A03	02	4,5 vani	R.Euro:232,41		
1	5051	7	VIA CAVOUR n. 20 Piano 2		A03	02	4,5 vani	R.Euro:232,41		
1	5051	8	VIA CAVOUR n. 20 Piano T-1 - 2					R.Euro:	Bene comune non censibile	

dall'esame delle visure di cui ai subb. 1, 2, 3, che lo scrivente ha estratto dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, è possibile evincere che le suddette unità immobiliari sono state sopresse dal ...OMISSIS..., per "*variazione del ...OMISSIS....pratica n. ...OMISSIS.... in atti dal ...OMISSIS....ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. ...OMISSIS....)*", generando i subalterni nn. 4, 5, 6, 7



(oggetto del presente pignoramento) e il sub. n. 8, *“bene comune non censibile”* (Cfr – All. 3 – *Dati catastali*).

Pertanto, si può concludere che l'atto menzionato è riferito all'immobile che ha generato tutti i beni oggetto di pignoramento.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo nonché della documentazione acquisita dallo scrivente, si può desumere che:

1. Non sussistono difformità formali né sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nelle visure catastali attuali:
  - Atto di pignoramento: Foglio 1 Particella 5051 Subb. 4, 5, 6, 7;
  - Nota di trascrizione: Foglio 1 Particella 5051 Subb. 4, 5, 6, 7;
  - Visure catastali attuali: Foglio 1 Particella 5051 Subb. 4, 5, 6, 7.
2. Sussistono difformità formali e non sostanziali unicamente tra i negozi di acquisto ultraventennali e l'atto di pignoramento, mentre l'atto di successione in favore degli esecutati riporta gli stessi dati del pignoramento:
  - Negozio di acquisto ultraventennale: Foglio 1 Particella 380-381 (che ha generato gli immobili oggetto di pignoramento);
  - Negozio di acquisto in favore degli esecutati: Foglio 1 Particella 5051 Subb. 4, 5, 6, 7.

Dalla lettura della visura catastale storica, l'immobile identificato con il **sub 7**, oggetto del presente lotto di vendita, ha presentato le seguenti variazioni (relativamente al foglio, particella e sub):

➤ Dal ...OMISSIS....

Foglio 1 Particella 5051 sub. 7 cat. A/3, consistenza 4,5 vani, costituito per *“variazione del ...OMISSIS....pratica n. ...OMISSIS.... in atti dal ...OMISSIS....ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. ...OMISSIS....)”*

➤ Dal ...OMISSIS....

Foglio 1 Particella 5051 sub. 7 cat. A/3, consistenza 4,5 vani, con dati derivanti da *“variazione nel classamento del ...OMISSIS....pratica n. ...OMISSIS.... in atti dal ...OMISSIS....variazione di classamento (n. ...OMISSIS....)”*.

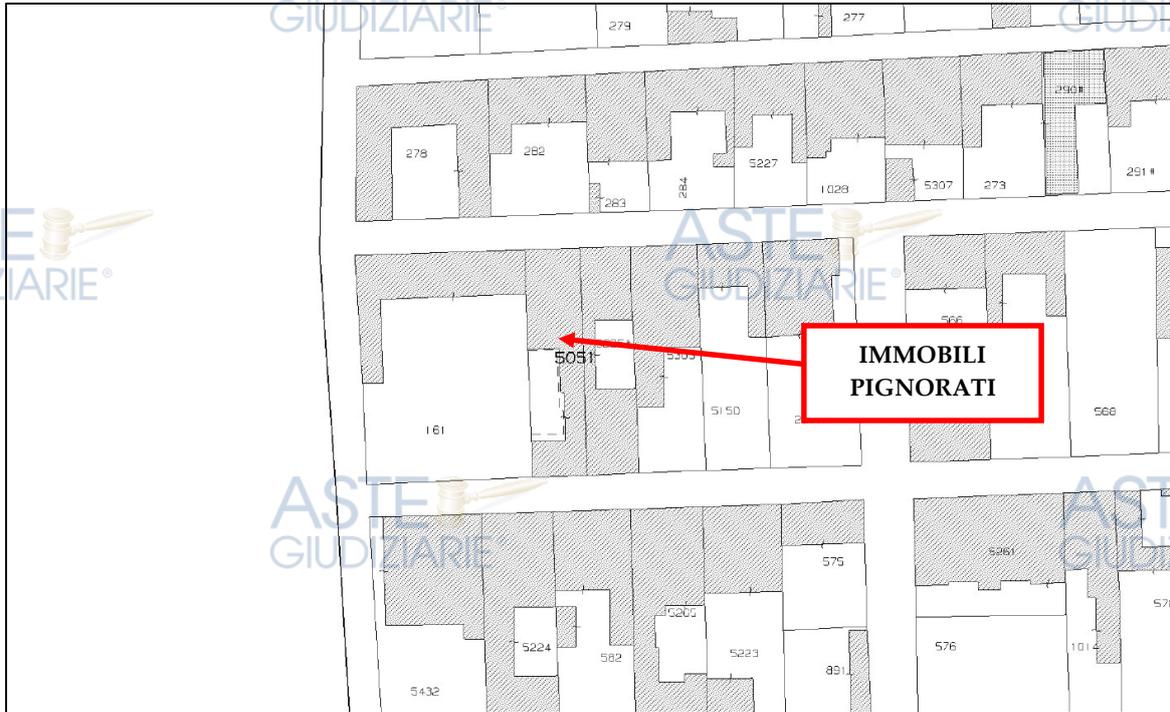
Si precisa, tuttavia, che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale, in occasione del sopralluogo è stato rilevato che gli immobili staggiti sono



situati in via Cavour n. 28 (che come chiarito dall'Amministrazione comunale corrisponde al n. 20 nella vecchia numerazione) (Cfr. All. 6 – *Nota chiarimenti toponomastica*).

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Particella n. 5051 fg. 1 del N.C.T. del Comune di San Marcellino

\* \* \*

Il bene oggetto di procedura, incluso nel LOTTO 3 della presente relazione, è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE), al Foglio 1, P.lla 5051, sub 3 Ctg. C/3, "Abitazioni di tipo economico", Cl. 2 consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale 84 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 80 mq R. € 232,41, piano 2 (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Si riporta di seguito in formato ridotto la planimetria catastale dell'immobile acquisita telematicamente dallo scrivente.

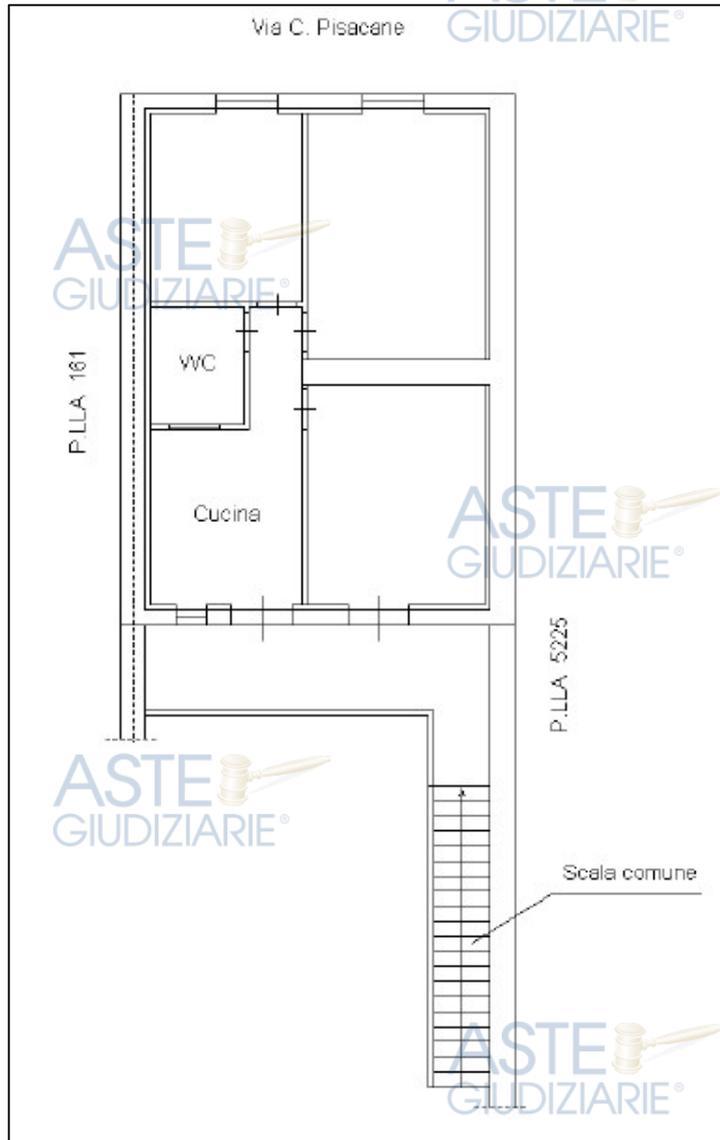
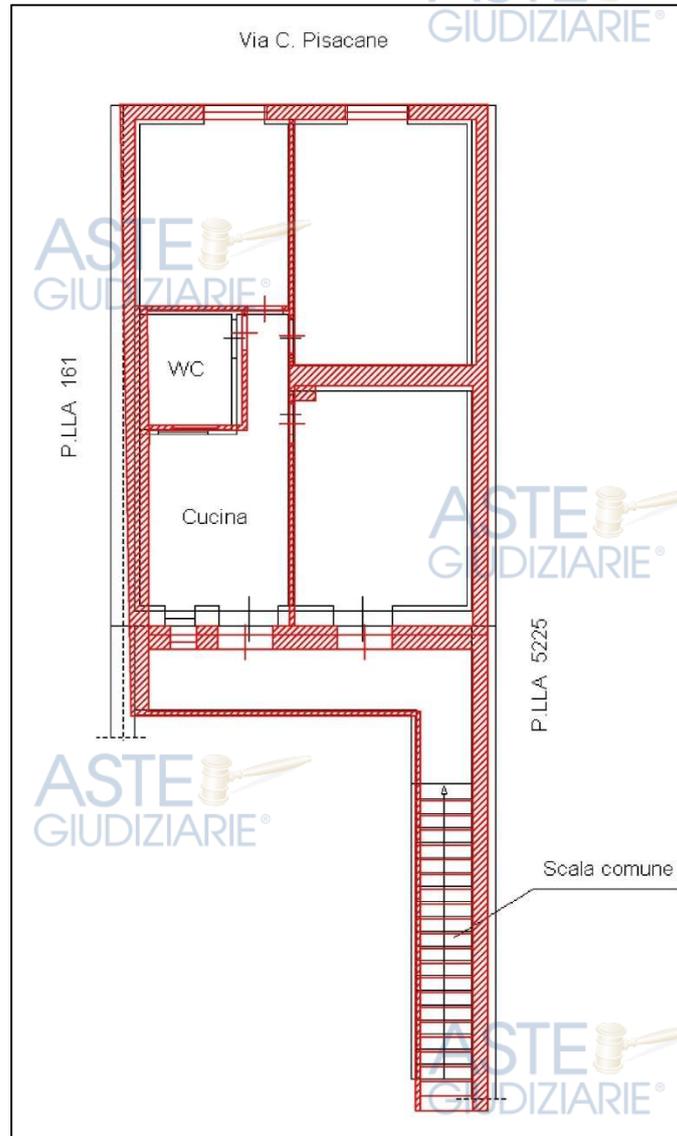


Fig. 1 P.lla 5051 Sub 7 – Planimetria Catastale al 30/10/2019

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto riportato di seguito.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra le planimetrie catastali (di colore nero) e quelle di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).





*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub. 7*

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare che **non sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale**, a meno di un lieve slittamento della parete di accesso all'immobile, che si ritiene essere un mero errore grafico e per cui non sarà necessario presentare una pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate.

Si precisa, tuttavia, che alla luce di quanto esposto in precedenza, sarà necessario presentare una richiesta di aggiornamento della toponomastica, al fine di indicare il corretto numero civico che risulta essere il numero 28 (ex numero 20) e non il numero 20 indicato nelle visure catastali. Per tale attività si stima un importo pari a € 300,00.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, il compendio pignorato oggetto della presente relazione consiste in tre appartamenti posti al piano terra, primo e secondo, e un deposito posto al piano terra, appartenenti ad un fabbricato di tre piano fuori terra, ubicato in San Marcellino (CE) alla Via Cavour n. 28. Attese le caratteristiche dei beni ed in considerazione dell'appetibilità di mercato, sono stati individuati **tre lotti di vendita ritenendo questa modalità più idonea e praticamente più appetibile sul mercato.**

Il lotto di vendita, identificato con il LOTTO 3, inerente la presente relazione, è costituito dall'appartamento posto al piano secondo del fabbricato.

\* \* \*

**Piena ed intera proprietà di appartamento di tipo economico (categoria catastale A/3),** ubicato in San Marcellino (CE), alla Via Cavour n. 28, piano secondo, posto in un fabbricato composto da tre livelli fuori terra. L'appartamento versa in uno stato di conservazione "**mediocre**". È composto da quattro locali, un bagno e un piccolo disimpegno ed è caratterizzato dalla presenza di un pianerottolo/balconata che si sviluppa sul lato sud dell'immobile e da un solaio di copertura a doppia falda.

Il bene è riportato nel N.C.E.U. di San Marcellino (CE) al Foglio 1, P.lla 5051, Sub. 7 e confina a Nord con Via Carlo Pisacane, a Ovest con proprietà aliena insistente sul foglio particella 161, a Est con proprietà aliena insistente sul foglio 1 particella 5225 e a Sud con il sub. n. 8 della stessa particella 5051 (bene comune non censibile).

L'ingresso è garantito da via Cavour tramite un cancello carrabile, attraversando la corte comune, raggiungendo il primo piano mediante una rampa di scale identificata con il subalterno 8 (bene comune non censibile) e il secondo piano mediante un'altra rampa di scale che si sviluppa dal balcone identificato con il subalterno 6.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e non vi sono difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

L'immobile pignorato è stato sanato mediante pratica di condono ...OMISSIS....n. ...OMISSIS.... e permesso di costruire in sanatoria n. ...OMISSIS....del ...OMISSIS....,



approvati dal Comune di San Marcellino. Lo stato dei luoghi è conforme rispetto al Permesso di costruire in sanatoria ...OMISSIS.....

Il terreno sul quale sorgono gli immobili ricade in zona omogenea B1 – Consolidata, di cui al P.U.C. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 19/03/2024.

**PREZZO BASE € 52.830,00**

\* \* \*

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

Così come riportato nella certificazione notarile, *“il titolo di provenienza a favore degli esecutati sigg. ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...è la successione della sig.ra ...OMISSIS..., apertasi in ...OMISSIS...in data ...OMISSIS..., regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio ...OMISSIS...di ...OMISSIS...in data ...OMISSIS...rep. ...OMISSIS...pubblicato con verbale ricevuto dal medesimo notaio in data ...OMISSIS...”*.

A tal proposito lo scrivente ha provveduto ad estrarre telematicamente la nota di trascrizione certificato di denunciata successione nn. ...OMISSIS..., presentazione n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., nella quale è specificato che la stessa fa riferimento all'atto mortis causa per data di morte ...OMISSIS..., contro ...OMISSIS...e a favore di ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS.... Si precisa che nella suddetta nota è specificato che la devoluzione è avvenuta per testamento per pubblico ufficiale ...OMISSIS..., pubblicato il ...OMISSIS..., registrato il ...OMISSIS.....

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione (cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

- **Testamento pubblico del ...OMISSIS...della sig.ra ...OMISSIS...**, redatto dal Notaio ...OMISSIS...di ...OMISSIS..., nel quale la signora ...OMISSIS...comunicava di lasciare ai sigg. ...OMISSIS... e ...OMISSIS...rispettivamente la quota di 2/9, e alla figlia ...OMISSIS...la quota di 5/9, *“la mia unica proprietà immobiliare sita nel Comune di San Marcellino alla via Cavour n. 20, costituita da un casamento con annessi cortile e comodi, costituito da tre unità immobiliari su piano terra, primo e secondo”*;

**Estratto per riassunto dell'atto di morte della sig.ra ...OMISSIS....**, deceduta in ...OMISSIS....in data ...OMISSIS....;

- **Registrazione di Testamento Pubblico**, Repertorio n. ...OMISSIS..., Raccolta n. ...OMISSIS..., del ...OMISSIS...per Notaio Dott. ...OMISSIS...di ...OMISSIS..., nel quale i sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS...dichiaravano di accettare la successione della sig.ra ...OMISSIS..., rispettivamente per la propria quota di proprietà di 2/9 e 5/9. Nel suddetto atto è riportato che:

*"i diritti immobiliari lasciati dalla de cuius, citati nel testamento, sono precisamente i seguenti: piena proprietà della unità Immobiliari in San Marcellino, Via Cavour n. 20, riportate nel Catasto Fabbricati del Comune Censuario di San Marcellino come segue:*

- Foglio 1, Particella 5051, subalterno 5, via Cavour n. 20, piano T, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani 4,5;
- Foglio 1, Particella 5051, subalterno 6, via Cavour n. 20, piano 1, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani 4,5;
- Foglio 1, Particella 5051, subalterno 7, via Cavour n. 20, piano 2, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza vani 4,5;
- Foglio 1, Particella 5051, subalterno 4, via Cavour n. 20, piano T, categoria C/2 (Abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 27 mq";

- **Accettazione tacita dell'eredità del sig. ...OMISSIS....** Registro generale n. ...OMISSIS..., Registro particolare n. ...OMISSIS..., Presentazione n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., nelle cui note è riportato che *"accetta tacitamente l'eredità della madre ...OMISSIS...in forza della successione testamentaria denunciata a ...OMISSIS... e trascritta a ...OMISSIS... in data ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...."*.

\* \* \*

La suddetta documentazione non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS..., pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a ricostruire tutti i passaggi di proprietà attraverso gli atti acquisiti dall'Archivio Notarile di ...OMISSIS...., per risalire fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento. Per quanto concerne la completezza della

documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore precedente, si rimanda a quanto già esposto in premessa.

Dallo studio degli atti reperiti, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che i beni trasferiti coincidano effettivamente con quelli pignorati, ed ha verificato che, fino al ...OMISSIS..., si sono susseguiti i seguenti proprietari:

1. con **atto di compravendita** per Notaio Dott. Prof. ...OMISSIS... di ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS..., racc. ...OMISSIS..., del ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito presso l'Archivio Notarile di ...OMISSIS..., il sig. ...OMISSIS... vendeva, cedeva, alienava e trasferiva a favore della signora ...OMISSIS..., che accettava e comprava *"la sua intera quota e tutti i diritti che per la terza parte dell'intero vanta e rappresenta in forza dell'atto per me notaio in data ...OMISSIS... (...) intero fabbricato in cattive condizioni sito in San Marcellino alla Via Colonnello Maddalena (già Traversa di Via San Marcellino), comprendente due vani terranei e piccola cucina (...) riportato nel Catasto Edilizio urbano del Comune di San Marcellino alla partita ...OMISSIS... in ditta ...OMISSIS... per 2/3 e ...OMISSIS... per 1/3, al foglio 1, particelle 380 e 381, trav. Di Via San Marcellino, T, Categ. A/5, vani 2,5".* Nell'atto è riportato altresì che: *"La vendita ha luogo in tutta la estensione del titolo di provenienza, uno ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù, così come la quota venduta pervenne al venditore giusta acquisto da lui fatto dal sig. ...OMISSIS... col menzionato rogito per me notaio del ...OMISSIS..."*.
2. con **atto di compravendita** per Notaio Dott. Prof. ...OMISSIS... di ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS..., racc. ...OMISSIS..., del ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito presso l'Archivio Notarile di ...OMISSIS..., il sig. ...OMISSIS... vendeva, cedeva aliena e trasferiva a favore del sig. ...OMISSIS..., che accettava e comprava *"la sua intera quota e tutti i diritti che per la terza parte dell'intero vanta e rappresenta in forza dell'atto per me notaio in data ...OMISSIS... (...) sul seguente immobile: intero fabbricato in cattive condizioni sito in San Marcellino alla Via Colonnello Maddalena (già traversa di Via San Marcellino) comprendente due vani terranei e piccola cucina (...) riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Marcellino alla partita 754, in ditta ...OMISSIS..., foglio 1, particelle 380 e 381, trav. Via San Marcellino, T, Cat. A/5, Cl. 3, vani 2,5".* Nell'atto è altresì specificato che: *"La vendita ha luogo in tutta la estensione del titolo di provenienza, uno ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù, così come la quota venduta pervenne al venditore giusta acquisto da lui fatto dalla sua cognata ...OMISSIS... col menzionato rogito per me notaio in data ...OMISSIS..."*.

3. con atto di donazione e vendita per notaio Dott. Prof. ...OMISSIS....di ...OMISSIS.... del ...OMISSIS..., rep...OMISSIS....racc. ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito presso l'Archivio Notarile di ...OMISSIS....la sig.ra ...OMISSIS..., "spontaneamente, liberamente ed inequivocabilmente"

- donava e trasferiva 2/3 alla figlia sig.ra ...OMISSIS....e 1/3 alla figlia sig.ra ...OMISSIS.... "l'intero fabbricato in cattive condizioni sito in San Marcellino alla Via Colonnello Maddalena comprendente due vani terranei e piccola cucina (...) riportato nel nuovo catasto edilizio urbano del comune di San Marcellino alla partita ...OMISSIS.... in testa alla donante, **foglio 1, particelle 380 e 381, traversa Via San Marcellino, T. Cat. A/5, Cl. 3, vani 2,5**". Nell'atto è altresì specificato che "detto fabbricato sorge su una zonetta di terreno di mq. 236,90 (...) compresa nella donazione";
- vendeva e trasferiva al sig. ...OMISSIS..., che accettava e comprava "la sua quota e tutti i diritti che in ragione di un terzo dell'intero vanta e rappresenta giusta la donazione innanzi fatta sull'innanzi descritto fabbricato sito in San Marcellino alla via colonnello Maddalena".

In sintesi:

**Dal ...OMISSIS....ad oggi**, a seguito della morte della sig.ra ...OMISSIS....

...OMISSIS....;

2/9 di proprietà

...OMISSIS....;

2/9 di proprietà

...OMISSIS....

5/9 di proprietà

**Dal ...OMISSIS.... al ...OMISSIS....**, giusto atto di compravendita per Notaio

...OMISSIS....di ...OMISSIS....

...OMISSIS....

piena proprietà

**Dal ...OMISSIS....al ...OMISSIS....**, giusto atto di compravendita per Notaio

...OMISSIS....di ...OMISSIS....

...OMISSIS....

2/3 proprietà

...OMISSIS....



1/3 proprietà



**Dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS....**, giusto atto di donazione e compravendita per

Notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS....

...OMISSIS....

2/3 proprietà

...OMISSIS....

1/3 proprietà



**Dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS....**, giusto atto di donazione e compravendita per

Notaio ...OMISSIS...di ...OMISSIS....

...OMISSIS....

2/3 proprietà

...OMISSIS....

1/3 proprietà



**Fino al ...OMISSIS....**

...OMISSIS....

piena proprietà



\* \* \*



Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.



\* \* \*

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile identificato al sub. 7, oggetto della presente relazione riguardante il lotto 3, oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS....ad oggi), comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS....), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).



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

A seguito del secondo accesso, avvenuto in data ...OMISSIS..., l'avv. ...OMISSIS..., procuratore legale dell'esecutato sig. ...OMISSIS..., trasmetteva allo scrivente copia di:

- permesso di costruire in sanatoria n. ...OMISSIS..., rilasciato dal Comune di ...OMISSIS..., dotato di timbro del Comune e firma dei responsabili del settore urbanistica;
- richiesta di integrazione di documentazione relativa al permesso di costruire, nota prot. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., dotato di timbro del Comune e firma del responsabile del settore urbanistica;
- concessione edilizia in sanatoria n. ...OMISSIS..., rilasciata dal Comune di San Marcellino, dotata di timbro del Comune;
- grafici allegati al permesso a costruire in Sanatoria, in particolare la tavola 2, che risultava sprovvista di timbro del Comune.

Pertanto, in data ...OMISSIS..., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data ...OMISSIS...e più volte sollecitata, che per completezza si elenca di seguito:

- a) copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia...) in virtù del quale è stato realizzato il suddetto immobile;
- b) eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
- c) copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per l'immobile pignorato;
- d) copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
- e) copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato, se emesse;
- f) certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto);
- g) dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;

h) attestazione inerente all'utilizzazione prevista dal P.R.G. vigente nel Comune di San Marcellino con relative NTA;

in data ...OMISSIS..., l'Amministrazione Comunale di San Marcellino, con nota avente come oggetto *"Riscontro alla richiesta di accesso agli atti del ...OMISSIS...acquisita al prot. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., in qualità di esperto stimatore del Tribunale di Napoli Nord - III Sez. Civ - procedura esecutiva R.G.E. n. ...OMISSIS..., con riferimento ai soggetti indicati nella richiesta"*, comunicava quanto riportato di seguito:

**In riferimento alle lettere a) e b)**, della richiesta avanzata dallo scrivente, l'Amministrazione comunale comunicava che *"si comunica che da attenta disamina degli atti d'ufficio, in considerazione degli elementi forniti, vi è agli atti:*

- pratica di condono edilizio legge ...OMISSIS...rilasciata ai Germani ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., di cui lo scrivente non ha estratto copia in quanto sostituita dal permesso di cui al punto successivo;
- Permesso di costruire in Sanatoria n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...rilasciato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, di cui lo scrivente ha estratto copia.

**In riferimento alla lettera c)** della richiesta avanzata dallo scrivente, l'Amministrazione comunale comunica che *"non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi abilitativi"*.

**In riferimento alla lettera d)**, l'Amministrazione comunale, in data ...OMISSIS..., comunicava che *"da una disamina degli atti dello scrivente ufficio non risulta la presenza di contenziosi a nome di ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS..."* (Cfr. All. 10 - Documentazione Area Tecnica Comune di San Marcellino, pag. 20)

**In riferimento alla lettera e)**, l'Amministrazione comunale comunicava che *"non risultano emessi provvedimenti relativi all'intero fabbricato e/o immobili staggiti (per es. ordinanze di demolizioni o di ripristino, etc.)"*.

**In riferimento alla lettera g)**, l'Amministrazione comunale comunicava che *"non risulta rilasciata abitabilità/agibilità"*.

**In riferimento alle lettere f) ed h)**, l'Amministrazione comunale, trattandosi di corpo di fabbrica, ha comunicato che *"lo strumento urbanistico vigente è il P.U.C. approvato con delibera"*

di C.C. n. 6 del 19/03/2024” e che “la particella distinta in C.F. al foglio 1 – n. 5051 ricade in **ZONA B1 CONSOLIDATA**”. (Cfr. All. 10 – Documentazione Area Tecnica comune di Marcellanise).

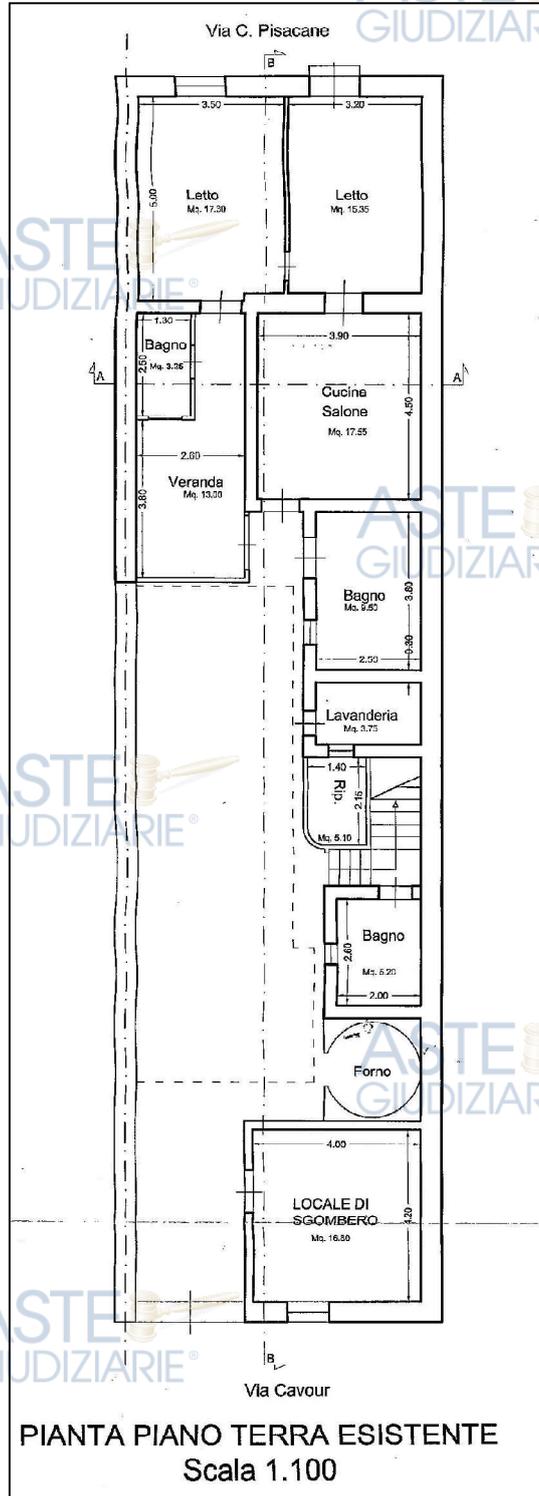
\* \* \*

La documentazione acquisita consta, pertanto, del **Permesso di costruire in Sanatoria n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS....**, rilasciato ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001, con il quale il Responsabile dell’ Area Tecnica del Comune di San Marcellino rilasciava ai Germani ...OMISSIS..., ...OMISSIS....e ...OMISSIS...la sanatoria “per il fabbricato in via Cavour n. 20 San Marcellino (CE), censito al Catasto al foglio n. 1, particella n. 5051, vari Sub tutto rappresentato dai grafici, allegati a firma dell’ Arch. ...OMISSIS..., parte integrante e sostanziale del presente Permesso di Costruire in Sanatoria, nel rispetto delle leggi, dei pareri e delle prescrizioni citate in premessa che si intendono qui richiamati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento. Il permesso di costruire in sanatoria è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che siano osservate tutte le normative vigenti in materia edilizia;
- b) che siano fatti salvi tutti i diritti dei terzi”.

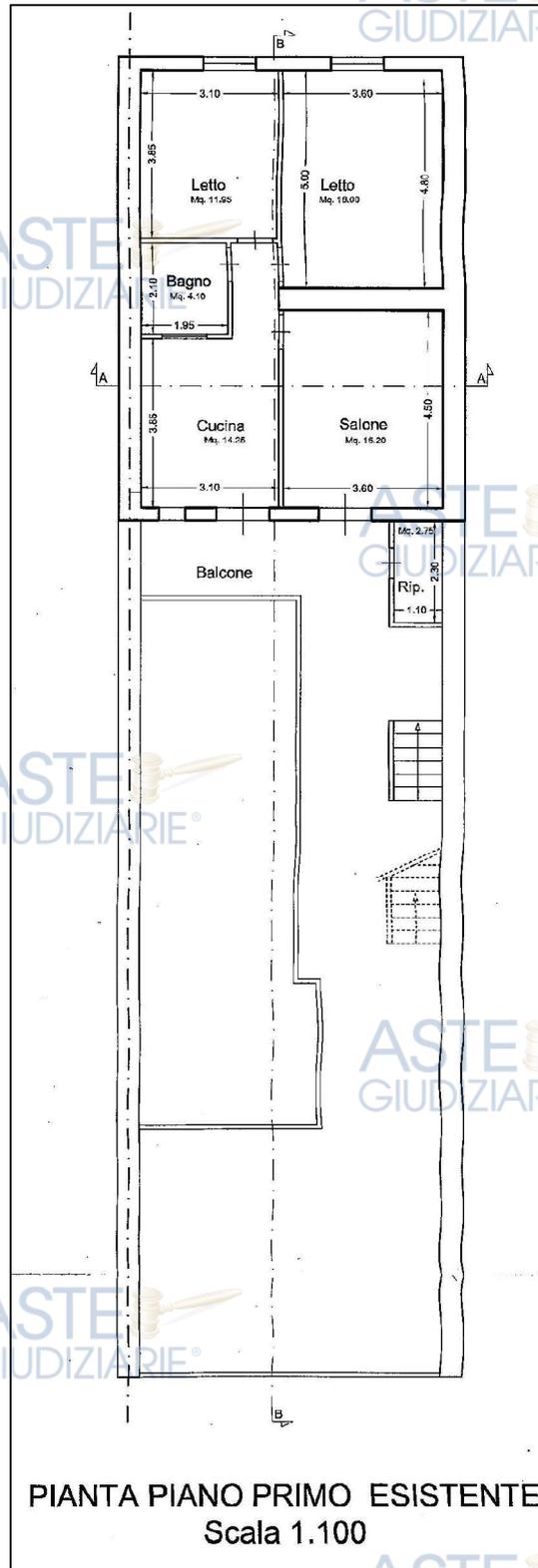
Dall’esame della documentazione inerente la suddetta pratica relativa al permesso a costruire, in particolare la **relazione tecnica a firma dell’Architetto ...OMISSIS....**, si evince che la pratica riguarda il fabbricato oggetto di pignoramento, che si articola su 3 piani fuori terra e che “una parte del fabbricato esistente, realizzata abusivamente è stata condonata con pratica edilizia in Sanatoria n...OMISSIS....del ...OMISSIS....legge n. ...OMISSIS....del ...OMISSIS....”. La suddetta relazione riporta altresì che “lo scopo della presente progettazione è quello di ampliare e modificare alcune parti già realizzate, al fine di rendere l’intero immobile conforme agli strumenti urbanistici, nello specifico riguarda: sopraelevazione del piano secondo già esistente. I vari piani sono collegati da scale esterne, attualmente il fabbricato è costituito da tre unità abitative con accessi autonomi”.

Si riportano, di seguito, i grafici allegati alla suddetta pratica, dai quali si evince che **l’edificazione del secondo piano, su cui insiste il subalterno n. 7, oggetto del presente lotto 3, è stata sanata mediante la presentazione della suddetta pratica Permesso a costruire in sanatoria n. ...OMISSIS....**

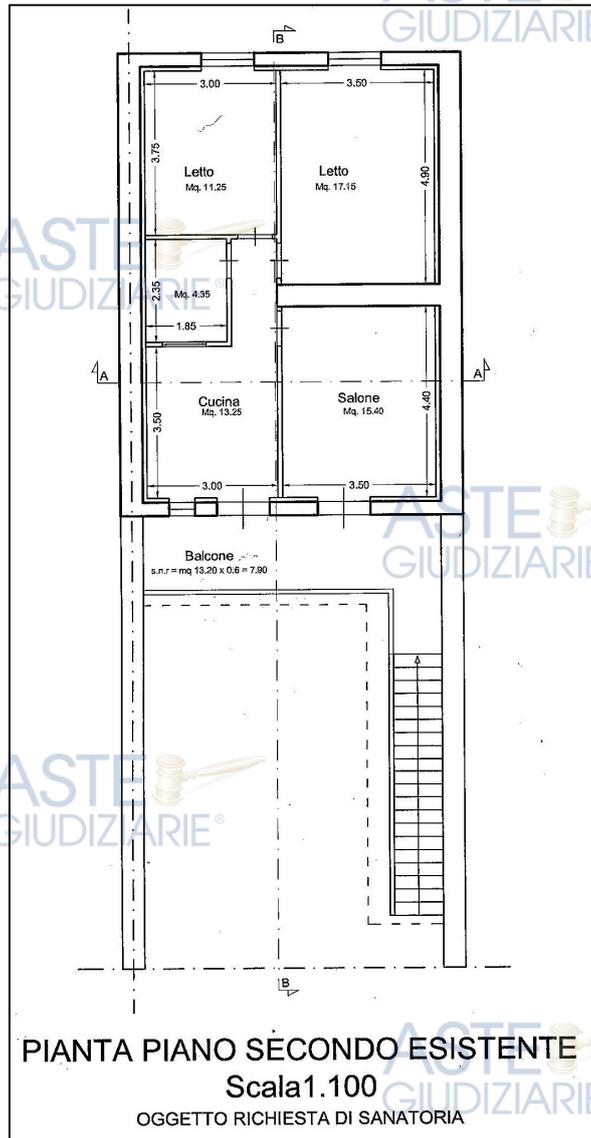


Planimetria allegata al Permesso di costruire in sanatoria n...OMISSIS...- Sub. 4 e 5

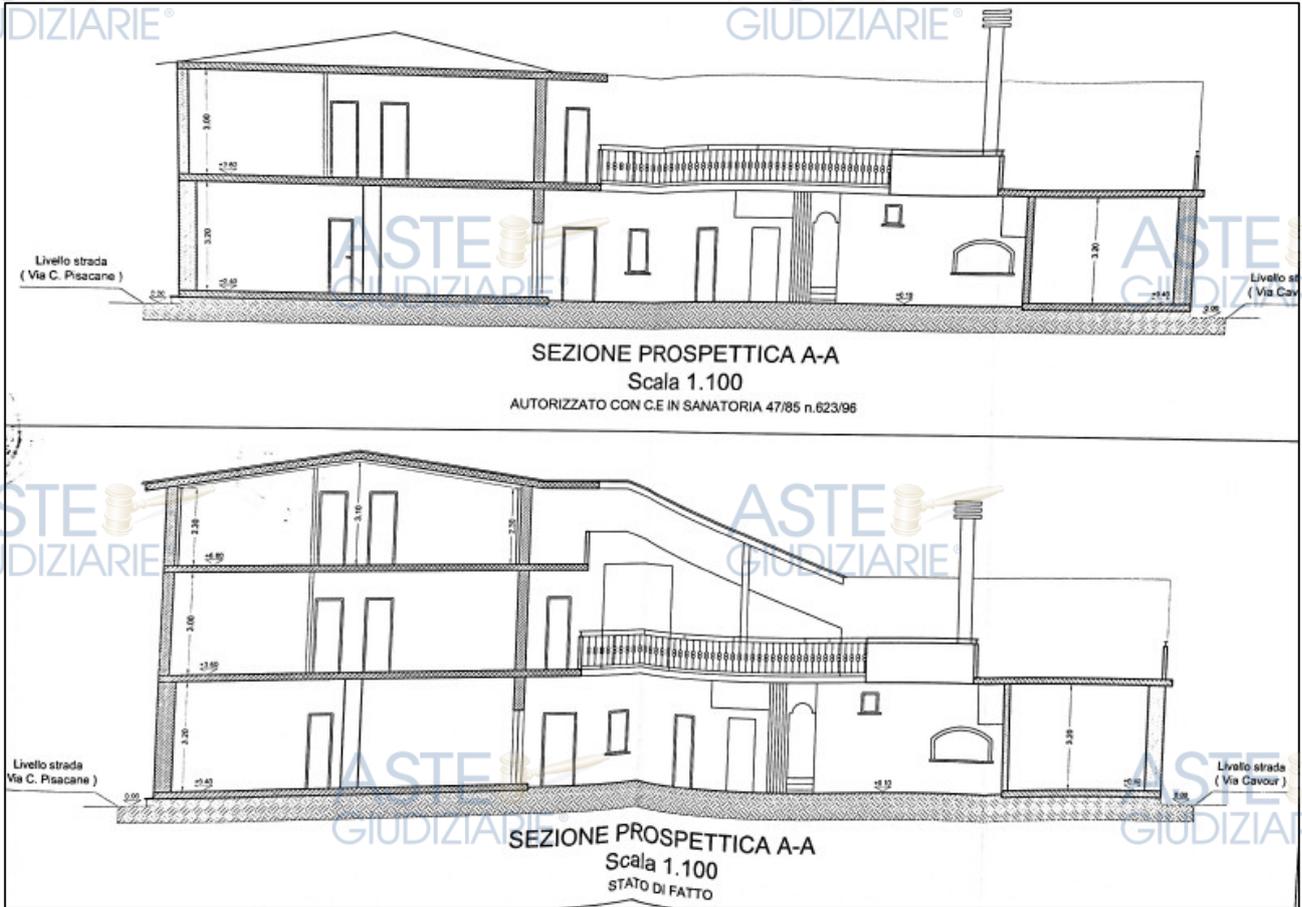




Planimetria allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. ....OMISSIS....- Sub. 6



Planimetria allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. ...OMISSIS....- Sub. 7

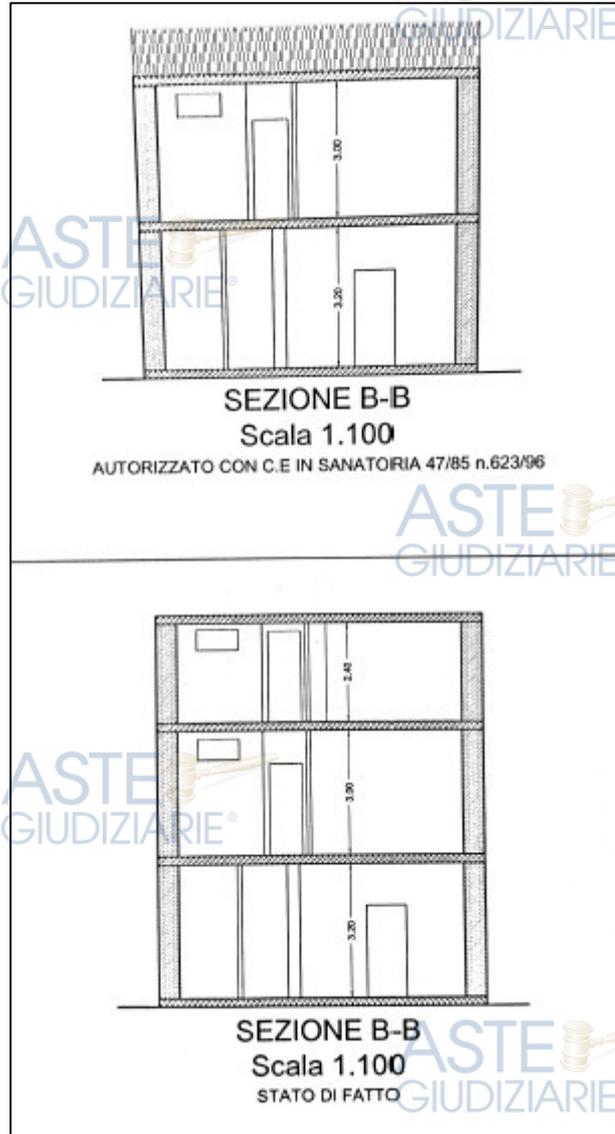


Sezioni allegate al Permesso di costruire in sanatoria n. ...OMISSIS....- stato di fatto e autorizzazione con C.E. in sanatoria ...OMISSIS....

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 322088

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Sezioni allegate al Permesso di costruire in sanatoria n. ...OMISSIS...- stato di fatto e autorizzazione con C.E. in sanatoria ...OMISSIS...*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

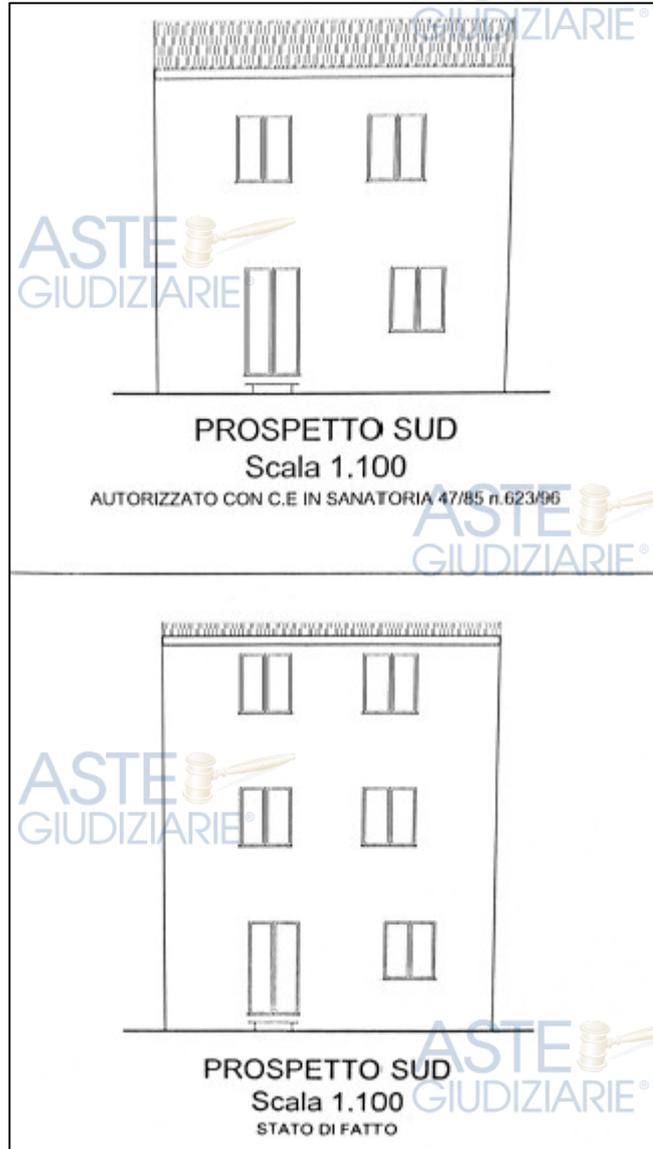
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. ...OMISSIS...  
Via ...OMISSIS... tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

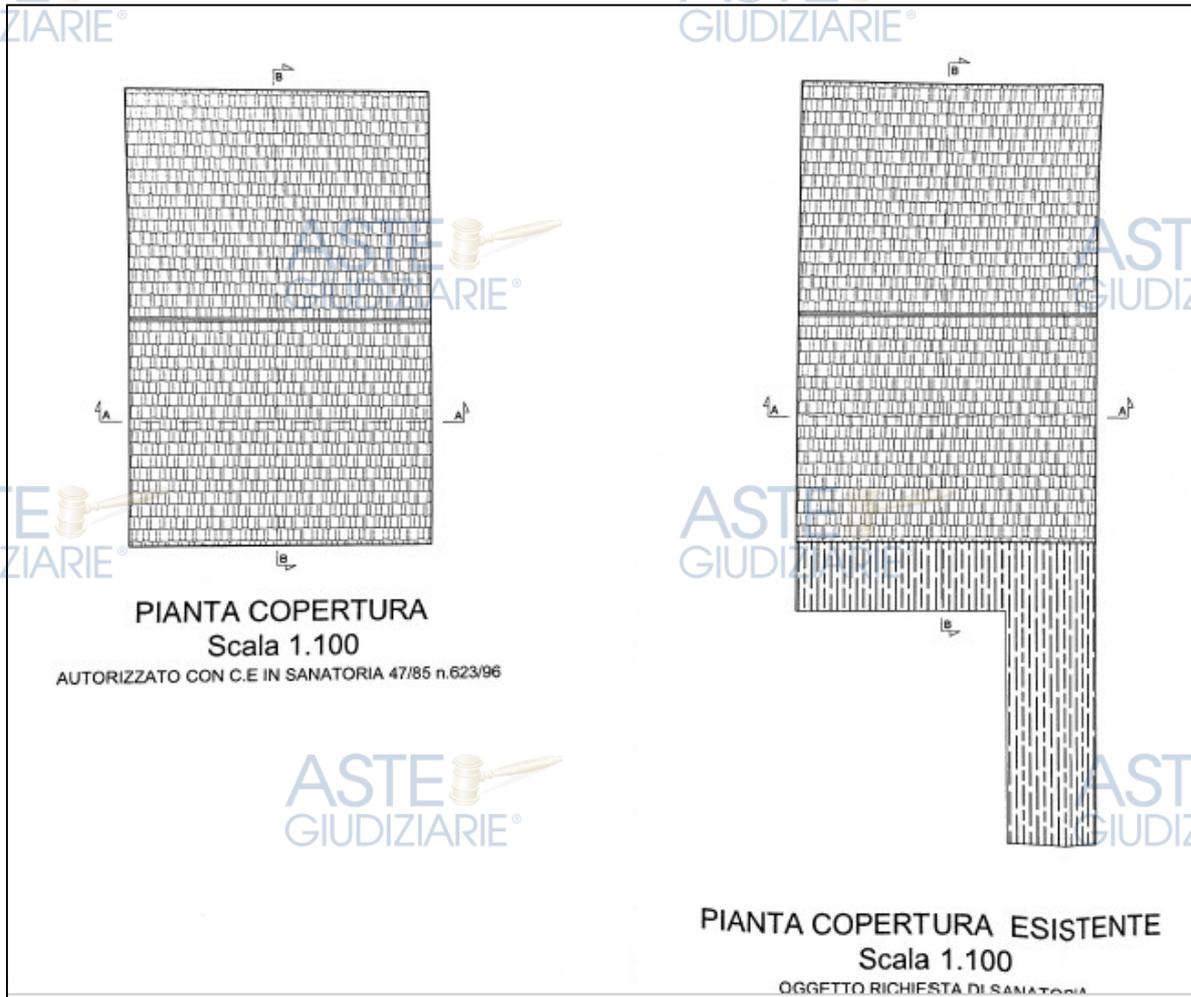
ASTE  
GIUDIZIARIE®





*Prospetti allegati al Permesso di costruire in sanatoria n. ...OMISSIS...- stato di fatto e autorizzazione con C.E. in sanatoria ...OMISSIS...*



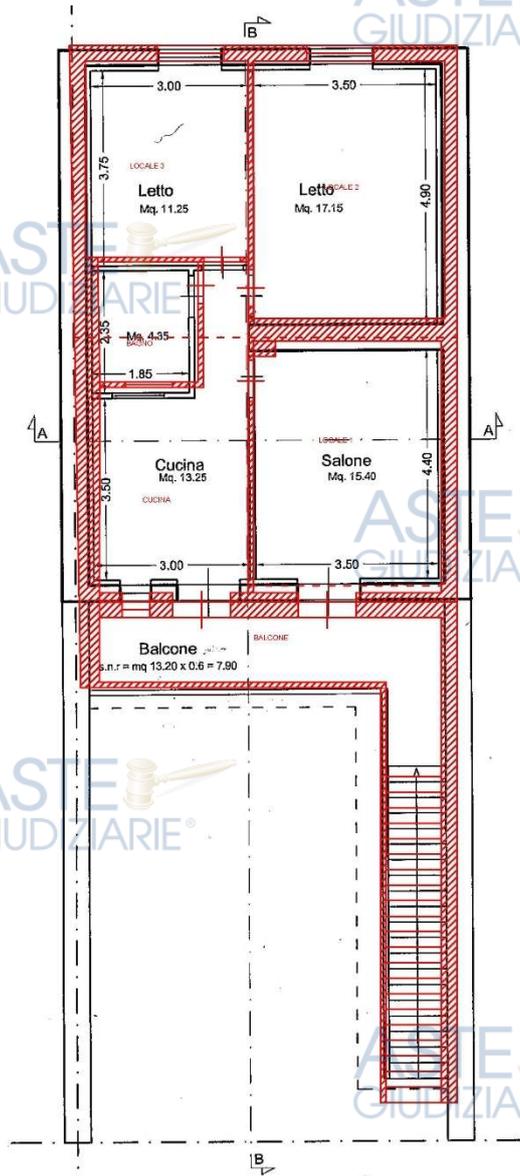


Planimetrie di copertura allegate al Permesso di costruire in sanatoria n. ...OMISSIS....- stato di fatto e autorizzazione con C.E. in sanatoria ...OMISSIS....

\* \* \*

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata al titolo autorizzativo e quanto rilevato in occasione dell'accesso è possibile osservare che, così come emerso dal confronto con la planimetria catastale, non sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie allegate al permesso di costruire in sanatoria n. ...OMISSIS...., a meno di una lieve traslazione della parete di accesso all'immobile che, come già precisato, si ritiene essere un mero errore grafico.

Per maggiore chiarezza e come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra la planimetria allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 26/2019, approvato dal Comune di San Marcellino (nero) e la planimetria di rilievo (rosso) (Cfr. All. 17 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria allegata al titolo edilizio*).



*Sovrapposizione planimetria allegata al permesso di costruire in sanatoria n...OMISSIS....- planimetria di rilievo  
relativamente al Sub. 7*

\* \* \*

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità degli immobili pignorati, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile, identificato con il subalterno 7, ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico

sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.

In riferimento alla richiesta di agibilità, il sottoscritto ha provveduto a verificare che l'immobile residenziale presenti i requisiti minimi di abitabilità definiti dal D.M. del 5 luglio 1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione", in particolare:

- in ordine all'altezza minima interna, l'immobile presenta un'altezza interna media pari a circa 2,85 m, ai sensi dell'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975;
- in ordine a quanto indicato nell'art. 5 del D.M. "Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento." si evidenzia che:
  - tutti i locali costituenti l'unità immobiliare presentano delle superfici finestrate apribili, eccetto il locale bagno che non presenta vani finestre apribili verso l'esterno e per cui sarà necessario prevedere l'inserimento dell'areazione forzata (Cfr. All. 8 – Rilievo planimetrico degli immobili);
  - le superfici finestrate rispettano la superficie minima stabilita dal suddetto decreto, fatta eccezione per la camera posta a Nord Est. La suddetta camera è provvista di finestra apribile che presenta allo stato una superficie minima inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Pertanto, si evidenzia che sarebbe necessario prevedere un ampliamento della superficie finestrata, valutandone la possibilità nel rispetto delle verifiche statiche della struttura in muratura portante. Laddove non fosse possibile, per rendere il locale abitabile dovrà essere prevista la realizzazione di piccoli vani interni destinati a ripostiglio al fine di ridurre la superficie pavimentata nel limite di 8 volte la superficie finestrata.

\* \* \*

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

Come già precisato nella presente relazione e, come riportato nei verbali di accesso agli immobili, effettuati in data ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., i beni oggetto del pignoramento, identificati ai subb. 4, 5, 6, 7 risultavano disabitati, infatti, attesa l'assenza dei sigg.

...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...sui luoghi in fase degli accessi, il Custode procedeva a tagliare la catena del cancello di Via Cavour (Cfr. All. 1 – Verbali di accesso).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia del certificato di residenza storica dei debitori ai Comuni di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., dai quali si evince che:

- il sig. ...OMISSIS...risulta residente a ...OMISSIS... e dunque, non nell'immobile pignorato;
- il sig. ...OMISSIS...risulta residente nel Comune di ...OMISSIS...dal ...OMISSIS..., in Via ...OMISSIS...e dunque, non nell'immobile pignorato;
- la sig.ra ...OMISSIS...risulta residente nel Comune di ...OMISSIS...dal ...OMISSIS..., in Via ...OMISSIS...e dunque, non nell'immobile pignorato (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...*).

\* \* \*

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto, in data ...OMISSIS...ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati agli esecutati. Nonostante i numerosi solleciti, ultimo del ...OMISSIS..., alla data della consegna della relazione, l'Agenzia delle Entrate non ha provveduto a riscontrare la richiesta effettuata; poiché gli immobili si sono presentati alla data del secondo accesso di fatto in un palese stato di abbandono, si può supporre che non esistano contratti di locazione opponibili alla procedura. **Lo scrivente, si impegnerà, comunque, a produrre apposita nota integrativa alla relazione nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate riscontri la richiesta avanzata nel periodo che intercorre tra la consegna della relazione di stima e la data dell'udienza.**

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati:

a) **non sussistono altre procedure esecutive;** al riguardo occorre precisare che la relazione notarile riporta come formalità pregiudizievole un atto di pignoramento emesso dal Tribunale di ...OMISSIS...in data ...OMISSIS...e trascritto a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...a favore di “...OMISSIS...”, contro la signora ...OMISSIS...e gravante sulle unità immobiliari riportate nel catasto fabbricati di San Marcellino (CE) al foglio 1 particella 5051 subalterni 1, 2 e 3, da cui derivano gli immobili oggetto di pignoramento.

Tuttavia, dall’esamina della documentazione costituente il fascicolo telematico risulta depositato un decreto di estinzione relativo al su menzionato atto di pignoramento. A tal proposito lo scrivente ha provveduto ad effettuare una verifica del suddetto pignoramento, estraendo dal portale dell’Agenzia delle Entrate “Sister” sia la copia della nota di trascrizione del pignoramento emesso in data ...OMISSIS...che l’ispezione ipotecaria effettuata sul nome della signora ...OMISSIS... (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*);

b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati, relativamente alla presente relazione di stima (per il quale il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS...al ...OMISSIS..., comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...) con l’attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T. (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:

- il **verbale di pignoramento immobili** Repertorio ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS...- Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS... ed emesso dal Tribunale di ...OMISSIS...;

Si precisa che dall’ispezione effettuata sull’esecutato ...OMISSIS...emerge anche una **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna, Repertorio ...OMISSIS... del ...OMISSIS...iscritta il ...OMISSIS...- Registro Particolare ...OMISSIS... Registro Generale ...OMISSIS..., relativa a immobili siti in ...OMISSIS...e cancellata totalmente il ...OMISSIS...con annotazione n. ...OMISSIS....

c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;

d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico;

e) non sussistono oneri condominiali;

f) non sussistono servitù di passaggio;

g) da quanto è stato possibile acquisire, non sono stati rilevati provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell’eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento oggetto della procedura e quello precedente estinto ma non cancellato**;
- i costi necessari per la redazione dell' **A.P.E.**;
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale DOCFA**;
- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sui beni:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramenti	€ 588,00
2	Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 300,00
3	A.P.E.	€ 200,00
4	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.588,00</b>

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell' A.P.E. e la presentazione della pratica S.C.A. (punti 2, 3 e 4 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

\* \* \*

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).



\* \* \*



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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del ...OMISSIS..., apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di San Marcellino (CE), non vi sono terreni gravati da usi civici (Cfr. All. 14 – *Richiesta certificazione per usi civici e riscontro*).



\* \* \*



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

Da quanto emerso in occasione dell'accesso, dalle informazioni acquisite ed in ragione del numero di immobili costituenti il corpo di fabbrica, si può concludere con ragionevole certezza che non è costituito un "condominio".

Dalla lettura delle visure ipotecarie risulta che l'unico procedimento giudiziario in essere è il presente pignoramento.

\* \* \*



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

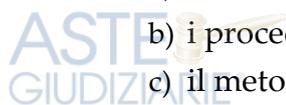


Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale i beni potranno essere venduti, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

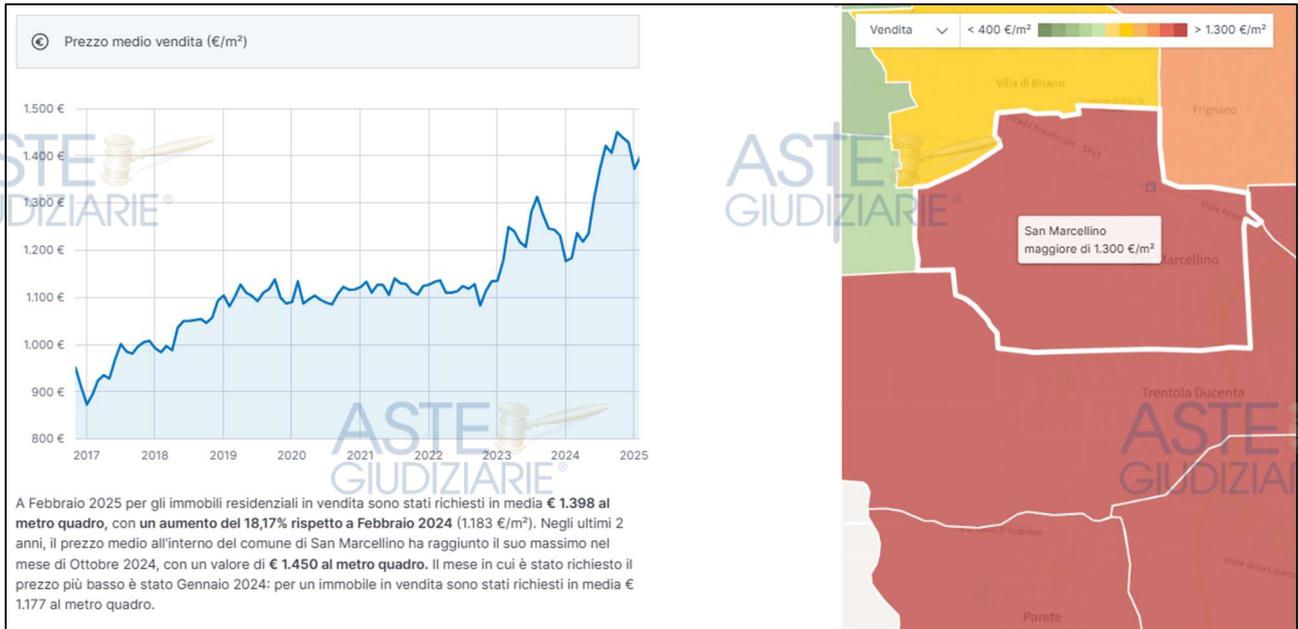
- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:



- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;
- e premesso, inoltre, che:
- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla manca di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede.

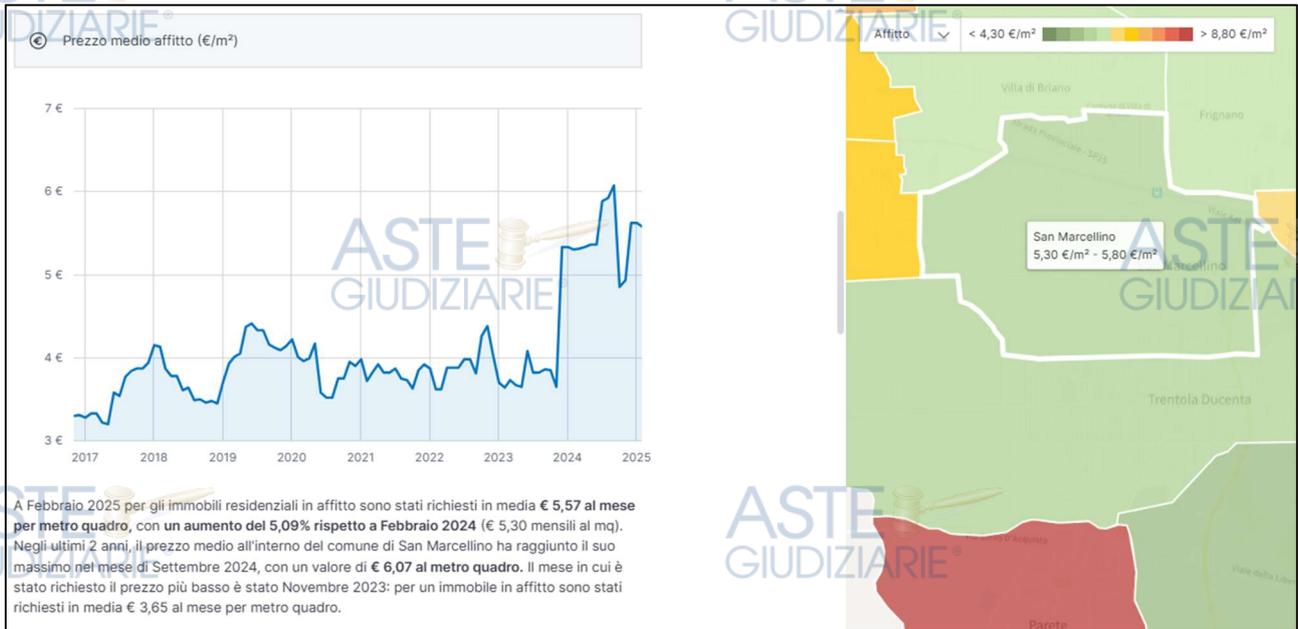
Preliminarmente si riporta l'andamento del mercato immobiliare relativo al comune di San Marcellino nella zona in cui ricadono gli immobili staggiti, riportato sul sito web "Immobiliare.it" indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla ubicazione, riferito agli ultimi anni (dal 2017 ad oggi) sia per quanto concerne le locazioni che le vendite. Dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento medio del mercato di vendita degli immobili pressoché in "discesa".



Come si può evincere dal diagramma di seguito riportato, il mercato delle locazioni presenta un andamento sostanzialmente differente da quello che ha caratterizzato il mercato delle vendite. Infatti, dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento medio del mercato di locazione degli immobili presenta un andamento "in salita".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



\* \* \*

I fattori presi in considerazione per la stima degli immobili sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

In sintesi, per il caso in esame, atteso che:

- la finalità è quella di determinare il più probabile valore di vendita dei beni staggiti;
- l'immobile residenziale è in fase di completamento e quindi, allo stato, risulta non compatibile per una locazione;
- i valori delle locazioni, nel caso in esame e per il periodo di riferimento, presentano un mercato sostanzialmente differente da quello delle vendite;

si è ritenuto opportuno procedere unicamente con il metodo della stima sintetica.

\* \* \*

**La stima sintetica** è stata affrontata consultando le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2024 - ultimo aggiornamento;
- il sito web borsinoimmobiliare.it, quotazioni marzo 2025;

- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita							
Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente e riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
	€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
4 Immobiliare.it	€ 95.000,00	100	950	0,93	884	0,85	751
5 Immobiliare.it	€ 155.000,00	110	1409	0,87	1226	0,85	1042
6 Immobiliare.it	€ 94.000,00	91	1033	0,93	961	0,85	817
7 Immobiliare.it	€ 185.000,00	100	1850	0,87	1610	0,85	1368
8 Immobiliare.it	€ 165.000,00	100	1650	0,87	1436	0,85	1220
9 Immobiliare.it	€ 84.000,00	82	1024	0,90	922	0,85	784
10 Immobiliare.it	€ 162.000,00	110	1473	0,88	1296	0,85	1102
11 Immobiliare.it	€ 85.000,00	80	1063	0,94	999	0,85	849
13 Immobiliare.it	€ 98.000,00	91	1077	0,88	948	0,85	806
PREZZO MEDIO							672,1

#### Quotazioni vendite

Com'è possibile osservare dalla tabella, al valore degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi.

\* \* \*

**Quotazione 1:** lo scrivente ha individuato la zona di riferimento in cui si trovano i beni oggetto di esecuzione ("D2 - Periferica/PERIFERICA NORD OLTRE ASSE FERROVIARIO" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio) per la quale l'OMI indica un valore unitario minimo e massimo (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari).

Alla luce di quanto esposto, il **valore a metro quadro** di un immobile di tipo A/3 (Abitazione di tipo economico) con stato di conservazione "normale" può essere compreso tra 550,00 - 800,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa **730,00 €/mq**.

**Quotazione 2:** la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "medio" stato di conservazione ubicato nella zona definita "PERIFERICA NORD OLTRE ASSE FERROVIARIO" riporta tre valori, minimo, medio e massimo per tre fasce di appartenenza di un immobile, rispetto alla tipologia prevalente nella zona definita. Pertanto, considerando che la tipologia prevalente è "Abitazione di tipo economico", si è ritenuto di dover applicare, agli immobili in esame, il valore unitario medio relativo alla

fascia media pari a **759,00 €/mq**. Analogamente a quanto eseguito per la quotazione 1, applicando il coefficiente k, dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile residenziale, il valore unitario risulta pari a circa **822,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari).

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato unitario di immobili avente caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima, si aggira intorno a **672,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari).

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **740,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (740,00 \text{ €/mq} \times 80,70 \text{ mq}) = \text{€ } \mathbf{59.900,00 \text{ circa}}$$

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per gli immobili in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione dei beni (gli immobili risultano disoccupati);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 0%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione dei beni	0 %
assenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato degli immobili pignorati	€ 59.900,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	740,00 €/mq ca
Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 500,00
A.P.E.	€ 200,00
Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna

valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 58.700,00

$V_{\text{MERCATO}} = € 58.700$

Si quantificano, inoltre, in € 588 i costi di cancellazione della trascrizione dei pignoramenti.

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per i beni oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{\text{asta}} = € 52.830,00$

**DEBITO: ...OMISSIS...oltre spese e interessi**

(Cfr. Atto di pignoramento)

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

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero.

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

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico degli esecutati ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...;
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, degli esecutati ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS.....

Dai certificati di residenza si evince che:

- il sig. ...OMISSIS...risulta iscritto in A.P.R. del ...OMISSIS...dal ...OMISSIS..., proveniente da ...OMISSIS... e residente in Via ...OMISSIS...prat. n. ...OMISSIS...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il ...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...*);
- la sig.ra ...OMISSIS...risulta iscritta in A.P.R. del Comune di ...OMISSIS... dal ...OMISSIS..., proveniente da ...OMISSIS... e residente in Via ...OMISSIS...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il ...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...*);
- il sig. ...OMISSIS...risulta iscritto in A.P.R. del Comune di ...OMISSIS... dal ...OMISSIS..., in Via ...OMISSIS..., ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...*).

Per quanto concerne gli estratti per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, il Comune di ...OMISSIS..., con pec del ...OMISSIS...ha trasmesso:

- certificato di stato libero del sig. ...OMISSIS...;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio della sig.ra ...OMISSIS..., anno ...OMISSIS...numero ...OMISSIS..., dal quale si evince che la stessa ha contratto matrimonio con il sig. ...OMISSIS...in data ...OMISSIS...nel Comune di ...OMISSIS... Si precisa che nel suddetto certificato non sono riportate annotazioni;
- estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del sig. ...OMISSIS..., anno ...OMISSIS... numero ...OMISSIS..., dal quale si evince che lo stesso ha contratto matrimonio con la sig.ra ...OMISSIS...in data ...OMISSIS...nel



Comune di ...OMISSIS... Si precisa che nel suddetto certificato non sono riportate annotazioni (Cfr. All. 12 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune di ...OMISSIS...).



**ELENCO ALLEGATI:**

...OMISSIS...



Ing. ...OMISSIS...  
Via ...OMISSIS... tel.: ...OMISSIS...- fax: ...OMISSIS...- cell: ...OMISSIS...  
email: ...OMISSIS... - pec: ...OMISSIS...

