

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro

XXXX XXXX XXXX

N. 326/24 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Annamaria Buffardo

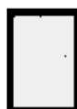


RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Bene ubicato in Aversa (CE)

Prossima udienza 10.06.2025



arch. **Luigi Del Vecchio**

Vicolo A. De Negri 22 - 81100 Caserta (CE) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823 1293281

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436

C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

INDICE

1. Premessa;
2. Espletamento delle operazioni;
3. In risposta al verbale di incarico peritale;
4. Elenco degli allegati;
5. Conclusioni.

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 22.01.2025 conferiva al sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 326/24 RGE, promosso da [REDACTED] contro **XXXX XXXX XXXX**.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopongono ad esecuzione le seguenti unità immobiliari:

- “1) *Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato, sito in Aversa CE, Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano T e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio di Mappa 5 particella 5376 sub. 7**, Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano T, Categoria: C/1, Classe: 5, Consistenza: 134 mq, Dati di superficie Totale: 155 mq, Rendita: € 2.000,03;*
- “2) *Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato, sito in Aversa CE, Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano 2 e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio di Mappa 5 particella 5376 sub. 11** (già Foglio di Mappa 5 particella 5376 sub. 5), Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano 2, Categoria: F/4;*
- “3) *Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato, sito in Aversa CE, Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano 3 e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio di Mappa 5 particella 5376 sub. 4**, Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano 3, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 145 mq, Dati di superficie Totale: 146 mq, Rendita: € 179,73;”*

In risposta al verbale d'incarico peritale e così come contenuto nella “SEZIONE A” dello stesso, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni**, depositata in data 06.11.2024 correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento e risalente all'ultimo atto originario al ventennio.

Eseguite tutte le verifiche del caso, il sottoscritto ha provveduto in via del tutto preliminare con il deposito del modulo di verifica della completezza della documentazione entro i termini previsti.

Esecuzione Immobiliare promossa da

tro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

Il giorno 25.02.2025, iniziavano le operazioni in Aversa, al viale Kennedy, presso le unità immobiliari oggetto d'esecuzione; sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxxxx ed il sig. Xxxx xxxx xxxx il quale consentiva l'accesso. In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari utile per meglio descriverle nella presente relazione di stima.

IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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 (rinviano 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).*

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I beni oggetto di pignoramento sono individuati come segue:

- 1) **Negozi** in Aversa (CE) in viale Kennedy n. 57, piano terra, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - Foglio 5, p.lla 5376, sub. 7, cat. C/1, mq 134, rend. € 2.000,03;
- 2) **Unità immobiliare in corso di costruzione** in Aversa (CE) in viale Kennedy n. 57, piano secondo, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - Foglio 5, p.lla 5376, sub. 11, cat. F/4;
- 3) **Deposito** in Aversa (CE) in viale Kennedy n. 57, piano terzo, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - Foglio 5, p.lla 5376, sub. 4, cat. C/2, mq 145, rend. € 179,73;

catastalmente intestato a:

- **XXXXX XXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; (Usufrutto 1/1)
- **XXXX XXXX XXXX** nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; (Nuda proprietà 1/1)

1.a) In riscontro ai dati catastali così come sopra riportati si provvede con l'accertamento degli stessi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

"1) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato, sito in Aversa CE, Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano T e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di Mappa 5 particella 5376 sub. 7,...);

2) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato, sito in Aversa CE, Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano 2 e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di Mappa 5 particella 5376 sub. 11 (...);

3) Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sopra fabbricato, sito in Aversa CE, Viale J.F. Kennedy n. 57 Piano 3 e rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di Mappa 5 particella 5376 sub. 4, (...);"

Esecuzione Immobiliare promossa da

tro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Sezione B - Immobili

● **Unità negoziale n.1:**

Immobile n.1 – Aversa (CE) – fabbricati - **Foglio 5, P.lla 5376, sub. 7;**

Immobile n.2 – Aversa (CE) – fabbricati - **Foglio 5, P.lla 5376, sub. 11;**

Immobile n.3 – Aversa (CE) – fabbricati - **Foglio 5, P.lla 5376, sub. 4;**

Sezione C - Soggetti

A favore:

- **Società reale Mutua di Assicurazioni** con sede in Torino (TO); *(per la quota di 1/1)*

Contro:

- **Xxxx xxxx xxxx** nato a **Xxxxxxxx** (xx) il **xxxxxxx**; *(per la quota di 1/1)*

Dati contenuti nei titoli di acquisto

Le unità immobiliari in Aversa distinte in catasto fabbricati al **foglio 5, p.lla 5376** (ex p.lla 794), **subb. 7, 11** (ex sub. 5) e 4 sono pervenute a **Xxxx xxxx xxxx** in virtù dei seguenti titoli:

- **Denuncia di Successione** n. xx, vol. xxx del xxxxx (integrativa e sostitutiva) presentata presso l'Ufficio del registro di xxxx, trascritta il xxxxx ai nn. xxxxx/xxxxx ed in data xxxxx ai nn. xxxxx/xxxxx;
- **Verbale di testamento olografo** per notaio **Xxxxx xxx xxx** del xxxx, rep. N. xxxx, trascritto il xxxx ai nn. xxxx/xxxx;
- **Denuncia di Successione** n. xx, vol. xxxx del xxxx presentata presso l'Ufficio del registro di Aversa, trascritta il xxxx ai nn. xxxx/xxxx.

Attraverso i detti titoli, a **Xxxx xxxx xxxx** pervengono, per il dritto di nuda proprietà di 1/1, le unità immobiliari distinte in catasto fabbricati del comune di Aversa al **foglio 5, p.lla 794, subb. 4, 5 e 7.**

Si precisa che con Variazione Modifica Identificativo del 10.11.2005 il mappale 794 è stato sostituito con il mappale 5376 ed inoltre, il sub. 5 con variazione catastale del 26.05.2016 ha assunto nuovo identificativo subalterno 11.

In data xxxx, vi è il decesso di **Xxxxx xxxx**, nata a **Xxxx xxxx** il xxxx e pertanto vi è **ricongiungimento di usufrutto** in favore di **Xxxx xxxx xxxx** il quale diviene **pieno proprietario** delle unità immobiliari oggetto di vendita.

1.b) Esatta individuazione del fabbricato

Ad evasione del presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale della SOGEI con foto aerea; da tale operazione grafica si rileva che il fabbricato di

5 di 34

Unità distinte in Catasto Fabbricati:

- Foglio 5, p.lla 5376, sub. 11, cat. F/4;
- Foglio 5, p.lla 5376, sub. 4, cat. C/2, mq 145, rend. € 179,73;

Coerenze:

- a sud: cortile comune sub. 13/particella 5306;
- a nord: particella 705;
- ad est: cortile comune sub. 13/particella 5308;
- a ovest: viale Kennedy.

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 costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1

LOTTO 1

NEGOZIO (1000/1000 di proprietà), ubicato nel Comune di Aversa (CE), viale Kennedy n. 57, piano terra, composto da un unico locale della superficie utile interna pari a **mq 136.66**.

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- Foglio 5, p.lla 5376, sub. 7, cat. C/1, mq 134, rend. € 2.000,03;

Coerenze:

- a sud: cortile comune sub. 13/particella 5306;
- a nord: unità immobiliari subb. 6 e 8;
- ad est: unità immobiliare sub. 9;
- a ovest: viale Kennedy.

2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicata al piano terra di un maggiore fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra, realizzato con intelaiatura in c.a. con copertura a falde inclinate.

L'unità commerciale è accessibile superando l'ingresso/vetrina prospiciente il viale Kennedy che immette direttamente nell'unico ampio locale privo di servizi igienici.

Sul fondo del detto locale commerciale si rileva una apertura vano che immette nell'adiacente unità immobiliare distinta con il sub. 9 non oggetto di vendita.

L'unità immobiliare gode di doppia vetrina, di cui una con funzione d'accesso, prospicienti il viale Kennedy con ampio marciapiede esterno; il tutto si presenta in buono stato di conservazione, con pareti intonacate a gesso e tinteggiate e con solaio controsoffittato, ove in quest'ultimo trovano alloggio gli impianti di condizionamento e filodiffusione, la pavimentazione è costituita da legno laminato tipo parquet.

Si evidenzia che in caso di alienazione occorrerebbe eseguire la chiusura del detto vano di comunicazione che conduce all'unità immobiliare sub. 9, oltre che realizzare opportuno locale igienico al fine di rendere il locale idoneo all'uso e realizzazione di adeguati impianti di carico da conduttura comunale e scarico, ove per quest'ultimo occorrerà predisporre opportuna immissione nell'esistente impianto condominiale.

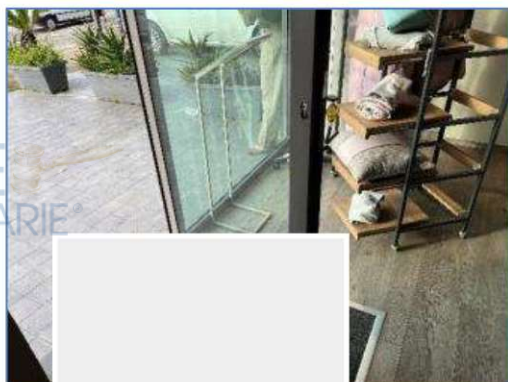
Seguono riflessi fotografici della descritta unità immobiliare.



Fotografia 1 – Prospetto principale



Fotografia 2 – Vetrine



Fotografia 3 – Vetrina d'ingresso



Fotografia 4 – Locale commerciale

Esecuzione Immobiliare promossa da

entro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.



Fotografia 5 - Locale commerciale



Fotografia 6 - Locale commerciale



Fotografia 7 - Locale commerciale



Fotografia 8 - Vano da chiudere

Segue immagine contenente la planimetria del lotto oggetto di vendita.

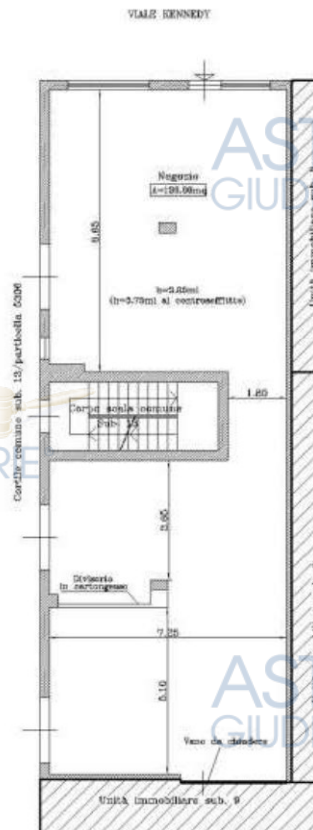


Immagine n. 2 - Pianta piano terra

Caratteristiche zona: semicentrale, prevalentemente residenziale, traffico veicolare intenso, parcheggi su strada sufficienti, presenza di scuole, banche, cinema, parchi pubblici e numerose attività commerciali di vendita al dettaglio.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FF.SS., linee autobus, fermata metropolitana "Aversa Centro".

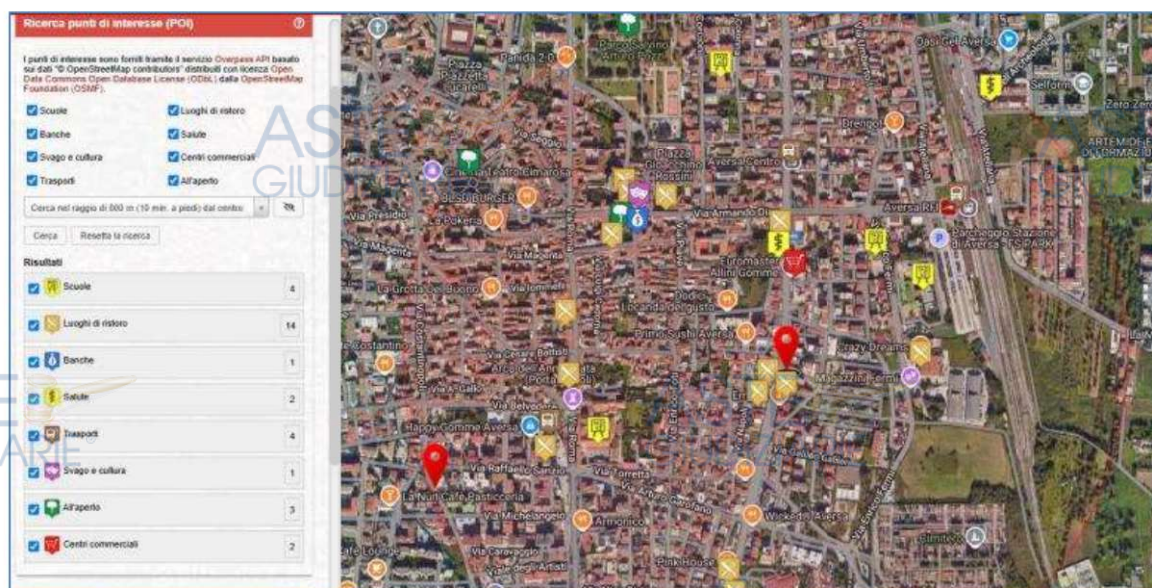


Immagine n. 3 – Punti di interesse (POI)

CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: c.a. in opera;

Strutture: telaio in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in metallo di recente installazione;

Infissi interni: non presenti;

Pavimentazione: laminato parquet, in buono stato;

Rivestimenti interni: non presenti;

Tramezzature interne: laterizi forati/cartongesso con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in buono stato;

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente, funzionante;

Gas: non presente;

Idrico: non presente;

Termico: non presente.

2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

“Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.” Def. 2.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.

Il sottoscritto ritiene di poter adottare il sistema di misurazione delle superfici così come previsto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (Def. 4.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.), per il quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

- a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

Esecuzione Immobiliare promossa da

entro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Di seguito è riportata opportuna tabella contenente i valori delle aree lorde al mq dai quali se ne determinerà la superficie commerciale.



Immagine n. 4 – Schema delle superfici piano terra

Piano terra (b=3,85ml)					
Sub. 7					
Locale commerciale	151.66mq	1	151.66mq		Buone
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		151.66mq			

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Napoli e cioè:

- Estratto di mappa;
- Scheda planimetrica u.i.u;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione è distinta in Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 5, p.lla 5376, sub. 7**, cat. C/1, mq 134, rend. € 2.000,03;

catastralmente intestato a:

- **XXXXXX XXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il xxxxxxxx; (*Usufrutto 1/1*)
- **XXXX XXXX XXXX** nato a XXXXXXXXX (xx) il xxxxxxxx; (*Nuda proprietà 1/1*)

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 5, p.lla 5376, sub. 7

Dal 27.05.2017

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
5	5376	7	C/1	134mq	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2017 Pratica n.CE0072315 in atti dal 27/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18413.1/2017)
annotazioni	di immobile: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di fig. 5 mapp. 5376 sub. 9 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Dal 27.05.2016

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
5	5376	7	C/1	134mq	VARIAZIONE del 27/05/2016 Pratica n. CE0092969 in atti dal 27/05/2016 ISCRIZIONE ANNOTAZIONE (n. 42562.1/2016)

Dal 27.05.2016

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
--------	------------	------	-----------	-------------	-------------------

Esecuzione Immobiliare promossa da

ontro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

5	5376	7	C/1	134mq	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/05/2016 Pratica n. CE0092752 in atti dal 27/05/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 42558.1/2016)
---	------	---	-----	-------	---

Dal 09.11.2015

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
5	5376	7	C/1	94mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 10.11.2005

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
5	5376	7	C/1	94mq	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/11/2005 Pratica n. CE0276769 in atti dal 10/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 91523.6/2005)

Dal 02.08.1995

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
5	794	7	C/1	94mq	CLASSAMENTO del 02/08/1995 in atti dal 14/09/1999 (n. 3212/B.2/1995)

Dal 02.08.1995

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
5	794	7			VARIAZIONE del 02/08/1995 in atti dal 14/09/1999 FRAZIONAMENTO (n. 3212/B.1/1995)

Dal 01.01.1992

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
5	794	1	C/1	67mq	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
5	794	1	C/1	67mq	Impianto meccanografico del 30/06/1987

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 5, p.lla 5376, sub. 7

dal 10.11.2005:

Esecuzione Immobiliare promossa da

entro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

- **XXXXX XXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; (*Usufrutto 1/1*)

- **XXXX XXXX XXXX** nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; (*Nuda proprietà 1/1*)

dal XXXXXX al 10.11.2005:

- **XXXXX XXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; (*Usufrutto 1/1*)

- **XXXX XXXX XXXX** nato a XXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; (*Nuda proprietà 1/1*)

dal 02.08.1995 al XXXXXX:

- **XXXXX XXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; (*Usufrutto 1000/1000*)

- **XXXX XXXX XX** nato a XXXXX (xx) il XXXXXX; (*Proprietà 1000/1000*)

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 02.08.1995:

- **XXXXX XXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXX; (*Usufrutto 1000/1000*)

- **XXXX XXXX XX** nato a XXXXX (xx) il XXXXXX; (*Proprietà 1000/1000*)

3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Restituito graficamente il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, effettuato il giusto confronto di queste ultime con le planimetrie catastali estratte, si rileva le seguenti difformità planimetriche catastali:

- Realizzazione di tramezzo;
- Demolizione di vano;
- Vano di collegamento con unità immobiliare sub. 9.

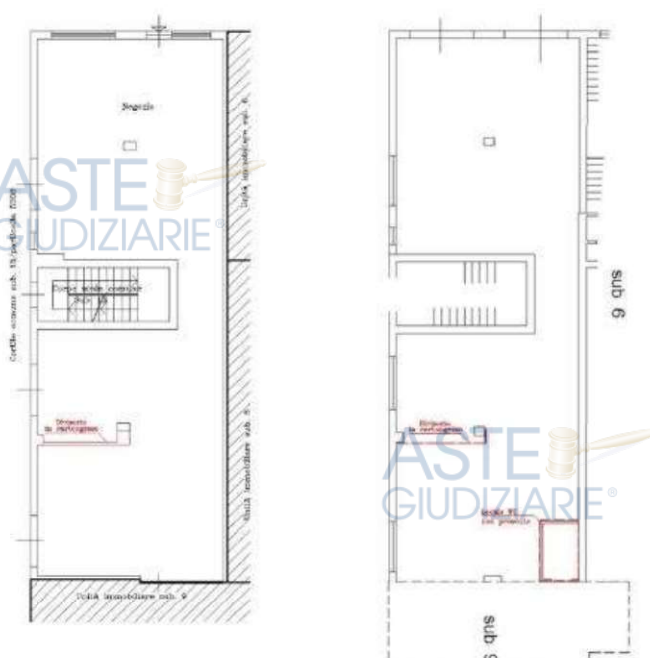


Immagine n. 5 – Difformità planimetriche catastali

Esecuzione Immobiliare promossa da

ntro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

Per l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale occorrerebbe presentare pratiche DocFa presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio ed a firma di tecnico abilitato avente un costo stimato totale pari ad € 1.000,00.

3.e) ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI

- 1) dati catastali contenuti nell'atto di **pignoramento** e nell'atto di **acquisto**: coerenti;
- 2) dati contenuti nelle **schede catastali**: coerenti;
- 3) dati catastali nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** con dati catastali attuali: coerenti.

Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita così come specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuto nel titolo traslativo sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.

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.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al **paragrafo delle conclusioni**, in cui è riportata la predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto così come determinato.

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.

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria ventennale.

TITOLARE dal xxxxx: Xxxx xxxx xxxx, nato a Xxxxx (xx) il xxxxx, titolare della **quota di 1/1 nuda proprietà** e **Xxxxx xxxx**, nata a Xxxx xxxx il xxxx della **quota di 1/1 di usufrutto**.

Pubb. Uff.:	Data:	Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di Aversa	Data: xxxx	Vol./serie:	xxxx/xx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di CE - S. Maria C.V.	Data: xxxx	N° par/gen	xxxx/xxxx

Il titolo si riferisce a **denuncia di successione** contro **Xxxx xxxx xx**, nato a XXXXXXXXXXXX (già Xxxxx) il xxxxx e deceduto in data xxxxx.

Vi è **successiva denuncia di successione integrativa e sostitutiva**

Pubb. Uff.:	Data:	Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di xx	Data: xxxxx	Vol./serie:	xxx/xx

Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di CE - S. Maria C.V.	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxxxx/xxxxxx
---	-------	--------	------------	---------------

giusto verbale di **testamento olografo** pubblicato per notaio Xxxxx xxx xxx in data xxxx, rep. N. xxxx, registrato ad xxxxx il xxxxx al n. xxx serie I° e trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx/xxxxx, attraverso il quale **Xxxx xxxx xxxx** riceve la **quota di 1/1 di nuda proprietà** delle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati come segue:

- Foglio 5, p.lla 794, sub. 7;
- Foglio 5, p.lla 794, sub. 4;
- Foglio 5, p.lla 794, sub. 5; (attuale sub. 11)

al quadro D della nota di trascrizione si legge: *“si precisa che le parti condominiali del fabbricato di cui fanno parte gli immobili descritti al quadro “b” e gli spazi esterni sono in comune tra i soggetti a favore progressivi nn., 1-1 e 3-1; mentre la scala che si diparte dal ballatoio del primo piano è di proprietà esclusiva del detto soggetto a favore progressivo n.3-1 (ossia Xxxx xxxx xxxx e relativo alle unità immobiliari subb. 4 e 5, n.d.r.).”*

In data xxxx vi è il **decesso** della signora **Xxxxx xxxx**, pertanto vi è **ricongiungimento di usufrutto** in favore di **Xxxx xxxx xxxx** il quale diviene **pieno proprietario** delle unità immobiliari di cui in precedenza.

NOTE

Si precisa che la ex **particella 794** per variazione del 10.11.2005, modifica identificativo-allineamento mappe, assume il **mappale 5376** e che l'ex **sub. 5** con variazione del 26.05.2016, demolizione parziale-ristrutturazione, assume l'attuale identificativo **sub. 11**.

Si allegano note di trascrizione.

TITOLARI dal 20.05.1980 al xxxxx: **Xxxx xxxx xx**, nato a XXXXXXXXXXXX (già Xxxxx) il xxxxx per la **quota di 1/1 di nuda proprietà** e **Xxxxx xxxx**, nata a Xxxx xxxx il xxxx per la **quota di 1/1 di usufrutto**.

Pubb. Uff.: notaio xxxxxxxx	Data:	xxxxxx	Rep. n°:	xxxxxxx
Registrato UU.RR. di xxxxx	Data:	xxxxxx	Vol./serie:	xxxxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di CE - S. Maria C.V.	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxxxx/xxxxxx

Il titolo si riferisce a **compravendita** del diritto di **nuda proprietà** contro **Xxxxx xxxx**, nata a Xxxx xxxx il xxxx delle unità immobiliari distinte in catasto al **foglio 5, p.lla 794, subb. 1, 2 e 3**.

Nel corpo del titolo si legge: *“Art. 1) la costituita Xxxxx xxxx (...) vende e trasferisce in favore del costituito suo germano Xxxx xxxx xx (...), la nuda proprietà dell'immobile seguente: Fabbricato sito in Aversa al viale Kennedy n. 55 (già via variante 7 bis) composto da cinque vani ed accessori a piano primo, dipendenze e pertinenze, niente escluso od eccettuato, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, (...) censito in catasto alla partita 7356, intestata alla venditrice, **foglio 5, particella 794/1, (...) 794/2, (...) 794/3, (...).**”*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali 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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il sottoscritto per le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, ha inoltrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa, richiesta di presa visione ed eventuale estrazione di copie registrata con prot. n. 11616 del 17.02.2025 circa le eventuali pratiche edilizie inerenti le porzioni immobiliari oggetto di vendita.

6.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi/epoca di realizzazione

Dalla documentazione in atti si rileva che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare risulta realizzato in epoche diverse ed in più fasi, ove il piano terra risulta ultimato nell'anno 1973, mentre il piano secondo e la mansarda risultano realizzati a partire dall'anno 1982, il tutto assentito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **Licenza Edilizia n. xxxxx**, rilasciata il xxxxx a Xxxxx xxxx, nata a Xxxx xxxx il xxxx per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione;
- **Concessione Edilizia n. xxx del xxxx**, rilasciata a Xxxx xxxx xx, nata ad Xxxxx il xxxxx per la sopraelevazione di un fabbricato esistente;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. xxx del xxxx**, rilasciata, tra altri, a Xxxx xxxx xxxx, nato a Xxxx il xxxxx, giusta domanda ai sensi della Legge 47/85 prot. n. xxxx del xxxxd concessione edilizia in sanatoria presentata da Xxxx xxxx xx, nato a Xxxx xxxx il xxxxx, per opere abusive consistite in *"ampliamento del locale commerciale di piano terra (sub. 7), (...) ampliamento appartamento al piano primo ed al piano secondo (attuale sub. 11), nonché realizzazione parte della mansarda (sub. 4) (...)"*.

6.b.) Difformità urbanistiche

Circa le difformità urbanistiche relative all'unità immobiliare oggetto di vendita, dal confronto eseguito tra quanto rilevato e quanto contenuto nei grafici di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n. xxx del xxxx, si rileva difformità distributive interne che consistono nella realizzazione di un tramezzo, nella demolizione di vano.

Tali difformità possono essere sanate attraverso la presentazione a cura di tecnico abilitato di una CILA per intervento già eseguito, con pagamento di sanzione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5), per la quale si stima un costo totale pari ad **€ 4.000,00**, comprensivo di diritti, sanzioni ed onorari professionali.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella Concessione Edilizia in sanatoria n. xxx del xxxx.

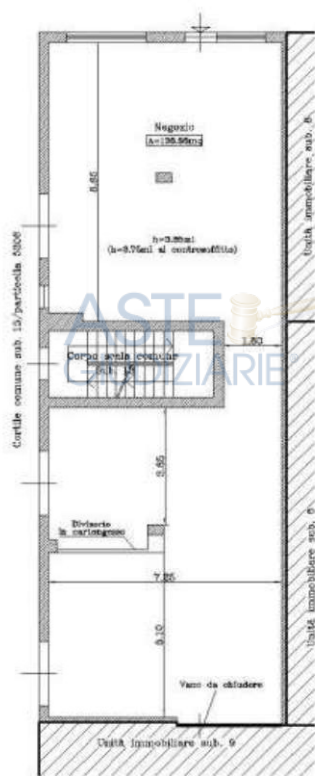
PIANTA PIANO TERRA
Unità immobiliare sub. 7
RilievoPIANTA PIANO TERRA
Unità immobiliare sub. 7

Immagine n. 6 – Difficoltà urbanistiche

6.c.) Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., per l'unità immobiliare in oggetto non si rileva alcun Attestato di Certificazione Energetico (ACE) o Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo per l'eventuale redazione dei documenti è pari a € 250,00.

Si allega l'estratta documentazione urbanistica così come specificata nell'elenco degli allegati.

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

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare distinta con il **sub. 7** risulta **occupata** dalla ditta "**xxxxxxxx S.r.l.**" con sede legale in xxx (xxx) al xxxxxxxxxxxx n.x, (p. IVA xxxxxxxxxxxxxxxx) nella persona dell'amministratore unico sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, giusto contratto di locazione stipulato il xxxxxxxxxxxx e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data xxxxxxxxxxxx al n. xxxxxxxx serie xx; la durata del detto contratto è pari ad anni sei (n.6) con attuale canone di locazione pari a **€ 2.000,00** mensili (€ 24.000,00 annui).
Si allega copia del contratto di locazione.

7.b.) Verifica della congruità del canone praticato

Dal detto contratto si rileva che il canone di locazione è pari ad **€ 24.000,00** annui, ossia **€ 2.000,00** per mese.

Calcolo del più probabile canone di locazione

Trattandosi di bene a destinazione commerciale dislocato lungo una importante arteria veicolare quale il viale Kennedy, si ricerca dapprima un potenziale canone di locazione (R) attraverso i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, ove per il Comune di Aversa, per la Fascia/Zona C11 e per la tipologia "*negozi*", si rilevano i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Sup. (L/N)	Valore locazione (€ / mq mese)		Sup. (L/N)
			Min	Max	
Negozi	Normale	L	5,50	11,00	L
			Valore medio 8,25		

ove per il bene in esame, considerata la sua dislocazione e le caratteristiche, può essere assunto il valore massimo di locazione pari a **11,00 €/mq**.

Si è provveduto inoltre a ricercare prezzi riferiti a canoni di locazione effettivamente praticati da agenzie di settore per immobili simili e ricadenti nelle immediate vicinanze con analoghe caratteristiche dal quale si desume un prezzo medio pari a **14,00 €/mq**; si allegano schede degli annunci immobiliari di riferimento.

Il potenziale canone di locazione, riferito al metro quadrato di superficie, sarà ricavato attraverso la media dei due valori precedentemente ricercati, pari quindi a **12,50 €/mq**.

Si determina quindi il canone di locazione riferito al bene (R) attraverso la seguente formula:

$$R = R_m \times S_c$$

Esecuzione Immobiliare promossa da

tro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

R_m = canone max

Sc = superficie catastale

Pertanto il canone di locazione (R) per il bene in oggetto sarà uguale a:

Unità immobiliare	Superficie	Canone mensile (€/ mese)	Canone annuo (€/ anno)
Fg. 5 p.lla 5376, sub. 7	151 mq ca.	(€ / mq mese 12,50) 1.887,50	22.650,00

Il più probabile canone di locazione mensile da praticare per l'unità immobiliare oggetto di vendita è pari a € 1.900,00 in c.t.; si desume pertanto che il **canone praticato pari ad € 2.000,00 mensili risulta congruo e non inferiore di oltre un terzo (1/3).**

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:

- 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;
- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Differmità 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);
- Differmità 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).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A.1. Domande Giudiziali: Nessuna.

Esecuzione Immobiliare promossa da

litro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

A.2. *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno.*

A.3. *Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: Nessuna.*

A.4. *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuno.*

A.5. *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuno.*

B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

B.1. *Iscrizioni Ipotecarie:*

Ipoteca giudiziale

N. part/gen 3363/8401 in data 05.02.2007 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Caserta - SMCV

A favore di: *Banca di Credito Popolare Soc. Coop. Per Azioni con sede in Torre del Greco (NA);*

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 794, sub. 4;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 794, sub. 5;*

Unità negoziale n. 2 – quota di 1/1 di nuda proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 794, sub. 7.*

Ipoteca giudiziale

N. part/gen 1245/23557 in data 23.05.2014 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Caserta - SMCV

A favore di: *Società Reale Mutua Assicurazioni con sede in Torino (TO);*

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 5376, sub. 7;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 5376, sub. 5;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 5376, sub. 4.*

B.2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Pignoramento

N. part/gen 29799/3719 in data 03.10.2024 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Caserta - SMCV

A favore di: *Società Reale Mutua Assicurazioni con sede in Torino (TO);*

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 5376, sub. 7;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 5376, sub. 11;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Aversa, Foglio 5, p.lla 5376, sub. 4.*

B.3. *Altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

B.4. **Difformità urbanistico-edilizie: per le difformità urbanistiche riscontrate**, occorrerebbe eseguire pratica CILA a cura di tecnico abilitato, con pagamento di sanzioni, diritti di istruttoria e segreteria per la quale si stima un costo pari ad **€ 4.000,00** comprensivi di onorari tecnici.

B.5. **Difformità catastali: scheda planimetrica catastale** da aggiornare con pratiche DocFa a cura di tecnico abilitato avente un costo totale stimato pari ad **€ 1.000,00** comprensivo di diritti ed onorario professionale.

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.

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Aversa e da accertamenti eseguiti **non risulta di natura demaniale**.

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.

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Aversa e da accertamenti eseguiti non emergono elementi circa l'esistenza di **censi, livelli od usi civici**.

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

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

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

- **Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:** Nessuna;

- **Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** Nessuna;

- **Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni:** Nessuna;

- **Altre spese:** Nessuna;

- **Cause in corso:** Nessuna.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE DEL LOTTO

12.a) Scelta del criterio di stima

Al fine di poter adottare il metodo di stima più idoneo relativamente all'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ha eseguito opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'eventuale applicazione del metodo del confronto di mercato (*market comparison approach* - MCA) il quale "si basa sulla rilevazione dei **dati reali di mercato** e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo." (Def. 2.1.1 - C.V.I. Tecnoborsa.), prendendo quindi come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) oltre la rilevazione di eventuali dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Attraverso dette indagini si è potuto accertare che per la tipologia del bene oggetto di vendita, a **destinazione commerciale**, non si rilevano compravendite recenti nella medesima fascia/zona con analoghe caratteristiche anche consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate attraverso il servizio dei "Valori Immobiliari Dichiarati".

In assenza, quindi, di dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare il criterio di stima del confronto di mercato (*market comparison approach - MCA*), il sottoscritto ha inteso quindi valutare la possibilità di utilizzare il procedimento di stima per costo di costruzione (*Cost Approach*) di stima per capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*); quest'ultimo metodo "mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione." e "comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la **possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato.**" (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.).

In pratica, il detto criterio di stima (*Income Capitalization Approach*) può basarsi sulla trasformazione del reddito che un immobile produce in valore capitale attraverso il **saggio di capitalizzazione** e trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie di redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

L'**Income Capitalization Approach** si può articolare nei seguenti metodi:

- **Capitalizzazione diretta** (*Direct Capitalization*), attraverso il quale si converte in modo diretto il reddito nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione;
- **Capitalizzazione finanziaria** (*Yield Capitalization*), attraverso il quale si convertono i redditi futuri nel valore presente con una formula di sconto finanziario;
- **Analisi del flusso di cassa** (*Discounted cash flow analysis*), in base al quale si considera il flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

In ultima istanza, ad ulteriore supporto e conferma, si esprimerà comunque un giudizio con **metodo sintetico comparativo** tenendo conto dei valori espressi dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI per negozi in stato conservativo normale.

12.b) Definizioni (*linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa*)

Canone di mercato

Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

È il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Saggio di capitalizzazione (ABI)

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.

12.c) Metodi di stima considerati

Procedimento di stima per capitalizzazione diretta (*Direct Capitalization*)

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo, lordo o netto, per un saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

i_0 = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Rilevati quindi i dati immobiliari utili si ricava il saggio di capitalizzazione nel segmento di mercato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima.

12.d) Rilevamento dei dati

Circa le unità commerciali, il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Aversa ha rilevato i seguenti dati:

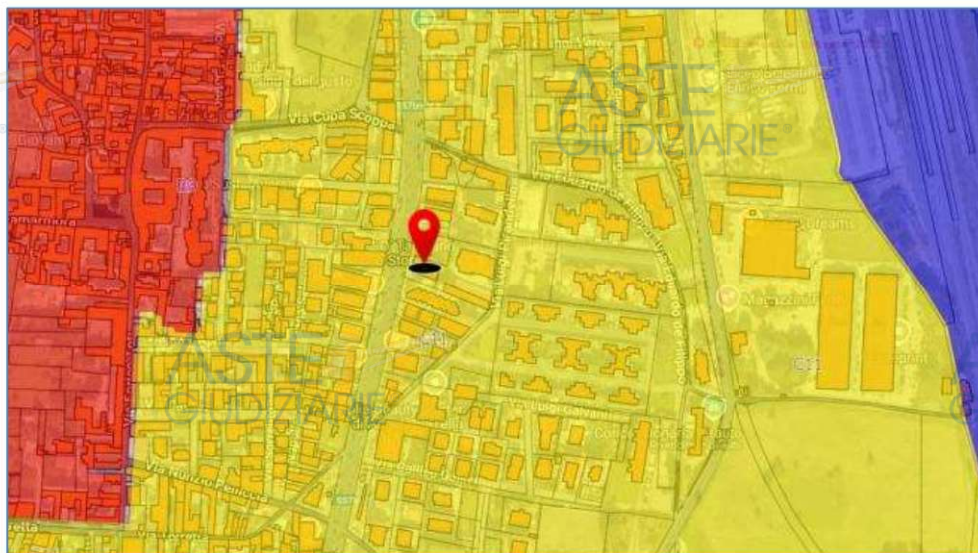


Immagine n. 7 – Mappa GEPOI – individuazione zona C11

Anno 2024 – Semestre 2

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE SAVIGNANO-VIALE KENNEDY;

Codice Zona: C11;

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*;

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€ / mq mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1.550,00	2.700,00	L	5,50	11,00	L
		Valore medio 2.125,00			Valore medio 8,25		

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

12.e) Determinazione del giudizio di stima

- **Procedimento per capitalizzazione del reddito** (*Direct Capitalization*)

La valutazione del valore di un immobile può essere effettuata mediante il metodo della "capitalizzazione del reddito" che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare, oppure reddito prodotto, nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo, lordo o netto, per un saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

i_0 = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Il reddito netto annuo per il tipo di immobile per cui si procede può essere ricavato tenendo conto del costo della retta mensile e il numero di ospiti presenti, oppure tenendo conto del canone di locazione effettivamente praticato (ricavato dal contratto di locazione).

- **Reddito netto basato su canone locazione mensile/annuale**

Si determina il valore del reddito annuale lordo (Rl), utilizzando il canone di locazione mensile totale attualmente praticato pari a d €/mese 2.000,00, pertanto:

$$Rl_{annuale} = \text{€/mese } 2.000,00 \times 12 = \text{€ } 24.000,00$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (Rn) prodotto, pertanto:

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

- Manutenzione (2-6%)	2% (manutenzione ordinaria)
- Servizi (2-5%)	3% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	1% (immobile sfitto per brevi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	3% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
TOTALE	21,75%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = € 24.000,00 - (€ 24.000,00 \times 0.2175) = € 18.780,00$$

- Determinazione del saggio di capitalizzazione

Si ricava il saggio di capitalizzazione come segue:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

considerata la particolare tipologia del bene, si ritiene di dover partire da un saggio pari al 6%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione", si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.18	Posizione centrale ben collegata
Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	-0.16	Buona presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	- 0.12	Non suscettibile di particolari peggioramenti
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	+0.20	0.00	Traffico veicolare intenso
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	- 0.20	Buona disponibilità parcheggio pubblico
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0.36	+ 0.36	0.00	Panoramicità assente
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.12	Strada, buona luminosità, doppia vetrina
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.08	Piano terra
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	+0.06	0.00	Assenza di spazi coperti/scoperti
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	- 0.10	Interno ristruttur./ facciate buone
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0.00	- 0.12	Impianti recenti/ climatizzazione
Età dell'edificio	± 0.10	+0.04	0.00	50 anni circa/ ristrutturato internamente
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	Recessione economica – difficoltà prestiti

Esecuzione Immobiliare promossa e

ro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	Possibilità di ristrutturazione
TOTALE		+0,72 %	-1,12 %	- 0,40 %

Partendo quindi da un saggio pari al 6,00% con un'aggiunta complessiva di -0,40 %, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 5,60%.

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

il valore dell'immobile sarà determinato sulla scorta dei due valori di reddito annuali determinati.

$$V = \frac{Rn}{i} = \frac{€ 18.780,00}{0.0560} = € 335.357,14$$

• **Procedimento sintetico comparativo**

Ad ulteriore supporto ed eventuale conferma dei valori ricavati, circa l'unità immobiliare in oggetto, a destinazione particolare, si esprimerà un giudizio con metodo sintetico comparativo tenendo conto del valore espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI per il settore terziario (*uffici*), Fascia/Zona centrale – B3, in stato conservativo normale, pari a **€/mq 1.190,00**; si procederà quindi con l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta.

Coefficienti correttivi:

-) Stato e Qualità (*ottimo*) = 1.00;
 -) Coefficiente di esposizione (*strada con vetrine fronte strada*) = 1.10;
 -) Coefficiente di vetustà (*recentemente ristr./ 20 circa*) = 0.92;
- dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

$$\text{Coefficiente correttivo di stima (K)} = 1.00 \times 1.00 \times 0.92 = 1.012$$

- **Valutazione delle superfici**

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
Negozio	151.66mq	€ 322.277,50	1.012	€ 326.144,83
Valore complessivo:				€ 326.144,83

12.g) Determinazione del valore

Si ricava il valore del bene eseguendo la media dei valori ricavati:

$$V = (€ 335.357,14 + € 326.144,83) / 2 = € 330.750,98$$

12.h) Determinazione del prezzo base d'asta

Il prezzo di mercato totale del lotto oggetto di vendita sarà ottenuto sommando i valori ricavati in precedenza:

al valore ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

1) Adeguamenti e correzioni

Regolarizzazione urbanistica e catastale	
<i>Stima pratica CILA per difformità</i>	€ 4.000,00
<i>Stima presentazione DocFa per aggiornamento planimetrico</i>	€ 1.000,00
Uso e manutenzione:	
<i>Realizzazione di locale igienico (si stima)</i>	€ 8.000,00
Stato di possesso:	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	
<i>Nessuna</i>	€ 0,00
Spese redazione APE:	
<i>Redazione APE</i>	€ 250,00
TOTALE SPESE	€ 13.250,00

2) Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare (*falling market*);
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico (*physical deterioration*) derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Dell'particolare segmento immobiliare cui ricade il bene in esame.

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**, pertanto:

Esecuzione Immobiliare promossa

entro XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

Valore di mercato determinato	€ 330.750,98
Valore in caso di correzioni ed adeguamenti:	€ 317.500,98
Valore complessivo	€ 317.500,98
Valore complessivo del lotto ridotto del 10%:	€ 285.750,88
VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 285.750,88
VALORE DELLA QUOTA (in C.T.)	€ 286.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 286.000,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

Il lotto oggetto di vendita è costituito da un'unica quota pari a **1000/1000** di piena proprietà.

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione della documentazione utile presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di xxxxxxxx; dalla detta documentazione emerge quanto segue:

14.a) ESTRATTO DI MATRIMONIO

Dall'estratto di matrimonio rilasciato in data 20.02.2025 si rileva che **Xxxx xxxx xxxx**, nato a Xxxxx (xx) il xxxxx e **xxxxxxxxxxxxxx** nata ad xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, sono coniugati con matrimonio celebrato in data xxxxxxxx in xxxxxxxx (atto dell'anno xxxxxx, n. xx, P. xxx, S. A); dal suddetto estratto fra le annotazioni si rileva che con sentenza del Tribunale di xxxxxxxxxxxx n. xxxxxxxxxxxx, in data xxxxxxxx, depositata in cancelleria il xxxxxxxxxxxxxx, è stata dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio**.

14.b) RESIDENZA ANAGRAFICA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal l'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxx emerge che **Xxxx xxxx xxxx**, nato a Xxxxx (xx) il xxxxx, risulta residente in xxxxxxxx al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xx dal xxxxxxxx.

Esecuzione Immobiliare promossa da

XXXX XXXX XXXX n.326/24 R.G.E.

Si allega l'estratta documentazione.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 8 fotografie)
2. GRAFICI (n. 4)
 - a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n. 1)
 - b. Pianta e schema delle aree; (n. 1)
 - c. Difformità planimetriche catastali; (n. 1)
 - d. Difformità urbanistiche; (n. 1)
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - a. Estratto di mappa; (n. 1)
 - b. Scheda planimetrica u.i.n.; (n. 1)
 - c. Visura storica catastale; (n. 1)
4. ISPEZIONI IPOTECARIE
 - a. Elenco sintetico delle formalità per nominativo; (n. 1)
 - b. Elenco sintetico delle formalità per nominativo e immobili; (n. 7)
 - c. Nota di iscrizione del 05.02.2007 reg. gen./part. 8401/3363; (ipoteca giudiziale)
 - d. Nota di iscrizione del 23.05.2014 reg. gen./part. 23667/1245; (ipoteca giudiziale)
 - e. Nota di trascrizione del 03.10.2024 reg. gen./part. 37189/29799; (pignoramento)

PROVENIENZE

- f. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (successione)
 - g. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (pubblicazione testamento)
 - h. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (successione)
 - i. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (successione)
 - j. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (compravendita)
 - k. Copia del titolo trascritto il xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (compravendita)
5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
 - a. Richiesta presa visione prot. n. 17378/2025 del 14.03.2025;
 - b. Licenza Edilizia n. xx del xxxxx;
 - c. Concessione Edilizia n. xxx del xxxxx;
 - d. Domanda di sanatoria legge 47/85 prot. n. xxx del xxxxx;
 - e. Concessione Edilizia in sanatoria n. xxx del xxxxx;
 - f. Elaborati allegati alla C.E. n. xxx del xxxxx;
 6. CONTRATTO DI LOCAZIONE
 7. ANAGRAFE - STATO CIVILE
 8. FONTI PER LA STIMA

a. Schede annunci immobiliari locazione (n. 3)

b. Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate (GEOPOI);

CONCLUSIONI

In sintesi, il sottoscritto riporta in seguito il prezzo base d'asta del lotto di vendita così come determinato, secondo lo schema di cui al quesito n. 4 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di **negozio** ubicato in Aversa al viale Kennedy n. 57, piano terra; è composto da un unico locale, confina con cortile comune sub. 13/particella 5306 a sud, con unità immobiliari subb. 6 e 8 a nord, con viale Kennedy ad ovest, con unità immobiliare sub. 9 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Aversa al foglio 5, p.lla 5376, sub. 7**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a lievi difformità distributive interne; vi è Licenza Edilizia n. xxxxx, Concessione Edilizia n. xxx del xxxx e Concessione Edilizia in sanatoria n. xxx del xxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a lievi difformità distributive interne.

PREZZO BASE euro 286.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto

arch. Luigi Del Vecchio