

Esecuzione Immobiliare promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

ASTE GIUDIZIARIE® *contro* ASTE GIUDIZIARIE®
XXXXXXXX in liquidazione e XXXXXXXX XXXXX

N. 05/23 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione
dott. Antonio Cirma

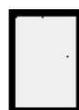


RELAZIONE DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE® **LOTTO UNICO**

Bene ubicato in Sant'Antimo (xx)

Prossima udienza 05.11.2024



arch. Luigi Del Vecchio

Vicolo A. De Negri 22 - 81100 Xxxxx (xx) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823 1293281
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Xxxxx 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. Antonio Cirma** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 01.03.2023 conferiva al sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 05/23 RGE, promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro **XXXXXXXXX in liquidazione e XXXXXXXX XXXXX**.

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:

"a) in proprietà esclusiva della "XXXXXXXXX XXXXX" (...)

*1) quota pari ad 1/1 della piena proprietà di deposito sito nel Comune di Sant'Antimo (xx), Via Guglielmo Marconi n. 48 N.C.E.U. **fg.3, p.lla 334, sub.3** (già fg.1, p.lla 357, sub.1), nat.C2, mq.266,00, piano T;*

*2) quota pari ad 1/1 della piena proprietà di cortile sito nel Comune di Sant' Antimo (xx), Via Guglielmo Marconi n.58 N.C.T. **fg.3, p.lla 333, nat.T;***

b) in proprietà esclusiva della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX (...)

*3) quota pari ad 1/1 della piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Sant' Antimo (xx), Via Guglielmo Marconi n. 58 (in catasto Via Guglielmo Marconi n.66) N.C.E.U. **fg.3, p.lla 334, sub.2 nat. A/3, vani 8,5, p.1;***

*4) quota pari ad 1/1 della piena proprietà di deposito sito nel Comune di Sant' Antimo (xx), Via Guglielmo Marconi n. 58 N.C.E.U. **fg.3, p.lla 334, sub.5** (ex fg.3, p.lla 334, sub1, nat.C2, mq.116,00, p.T);*

*5) quota pari ad 1/1 della piena proprietà di deposito sito nel Comune di Sant'Antimo (xx), Via Guglielmo Marconi n. 58 N.C.E.U. **fg.3, p.lla 334, sub.6** (ex fg.3, p.lla 334, sub.1, nat.C2, mq.116,00, p.T)."*

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 28.02.2023 e 11.04.2024 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.

Il giorno 24.05.2023, iniziavano le operazioni in Sant'Antimo alla via Marconi presso le unità immobiliari oggetto d'esecuzione; sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxxxxx e la sig.ra XXXXXXXX xxxxx la 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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) Deposito in Sant'Antimo (xx) in via Guglielmo Marconi n. 66, piano terra, così distinto in Catasto

Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 3**, cat. C/2, mq 266, rend. € 494,56;

catastalmente intestato a:

- **XXXXXXX** con sede in XXXXXXX XXXXXX (xx) (P.I. xxxxxxxxxxxx); (Proprietà 1/1)

Dall'estratto di mappa catastale si rileva che la detta porzione immobiliare risulta graffata a porzione di cortile, il tutto ricade su di suolo distinto in Catasto Terreni come segue:

- **Foglio 3, p.lla 333**, qualità ente urbano, are 10.14

catastalmente intestato a:

- **Intestazione da verificare**; (Proprietà 1000/1000)

2) Abitazioni in Sant'Antimo (xx) in via Guglielmo Marconi n. 66, piano terra e primo, così distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 2**, cat. A/3, 8,5 vani, rend. € 570,68;

- Foglio 3, p.lla 334, sub. 5, cat. A/3, 3 vani, rend. € 201,42;

- Foglio 3, p.lla 334, sub. 6, cat. A/3, 4vani, rend. € 268,56;

catastralmente intestate a:

- **XXXXXXXX XXXXX**, nata a XXXXXXX il xxxxxx (C.F.: XXXXXXXX); (*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

"a) in proprietà esclusiva della "XXXXXXXX XXXXX" (...)

1) quota pari ad 1/1 (...) N.C.E.U. **fg.3, p.lla 334, sub.3** (...);

2) quota pari ad 1/1 (...) N.C.T. **fg.3, p.lla 333**, (...);

b) in proprietà esclusiva della Sig.ra XXXXXXXX XXXXX (...)

3) quota pari ad 1/1 (...) N.C.E.U. **fg.3, p.lla 334, sub.2** (...);

4) quota pari ad 1/1 (...) N.C.E.U. **fg.3, p.lla 334, sub.5** (...);

5) quota pari ad 1/1 (...) N.C.E.U. **fg.3, p.lla 334, sub.6** (...)."

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Sezione B - Immobili

- **Unità negoziale n.1:**

Immobile n.1 – Sant'Antimo (xx) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 334, sub. 2;**

Immobile n.2 – Sant'Antimo (xx) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 334, sub. 5;**

Immobile n.3 – Sant'Antimo (xx) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 334, sub. 6.**

- **Unità negoziale n.2:**

Immobile n.1 – Sant'Antimo (xx) – terreni - **Foglio 3, P.lla 333;**

Immobile n.2 – Sant'Antimo (xx) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 334, sub. 3;**

Sezione C - Soggetti

A favore:

- **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** con sede in Roma (RM); (*per la quota di 1/1*)

Contro:

- **XXXXXXXX XXXXX** nata a XXXXXXX il xxxxxx; unità negoziali n. 1 - (*per la quota di 1/1*)

- **XXXXXXXX XXXXX** con sede in xxxxxxxx; unità negoziali n. 2 - (*per la quota di 1/1*)

Dati contenuti nei titoli di acquisto

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro **XXXXXXXX XXXXX + 1**
R.G.E.

n.05/23

1) Le unità immobiliari in Sant'Antimo distinte in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 334, sub. 2 e subb. 5 e 6** (già identificate in catasto con il **sub. 1**) sono pervenute a XXXXXXX XXXXX in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita** del XXXXX per notaio XXXXX XXXX XXXX, trascritto il XXXXX ai nn. XXXXX/XXXXX, delle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 334, subb. 1 e 2;**

2) L'unità immobiliare in Sant'Antimo distinta in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 334, sub. 3** e porzione di cortile distinto in catasto terreni al **foglio 3, p.lla 333** sono pervenute a XXXXXXX in virtù del seguente titolo:

- **atto di compravendita** del XXXXX per notaio XXXXX XXXXX, trascritto il XXXXX ai nn. XXXXX/XXX, delle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 334, sub. 3** con annessa porzione di cortile distinta in catasto terreni al **foglio 3, p.lla 333.**

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 le unità immobiliari distinte in catasto al **foglio 3, p.lla 334 subb. 2, 5 e 6**, ricadono correttamente su porzione di suolo distinta con **mappale 334**; l'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 334, sub. 3 con annesso cortile** (così come rappresentato in scheda catastale), risulta ricadente e graffiata su porzione di suolo distinta in catasto terreni con **mappale 333**. Si evidenzia che la porzione **sub. 3** risulta erroneamente immessa in mappa in consistenza parziale e pertanto occorrerebbe eseguirne l'aggiornamento con pratica catastale di tipo PREGEO. La sintesi di tale operazione di verifica è opportunamente rappresentata nell'immagine che segue.

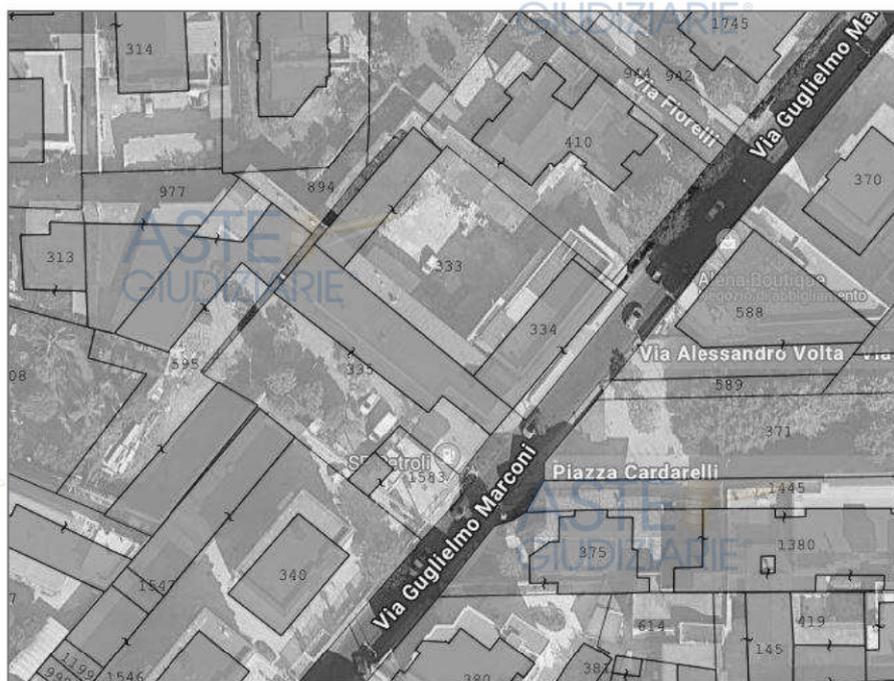


Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale

1.b) Formazione del lotto di vendita

LOTTO UNICO

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E LOCALI DEPOSITO (1000/1000 di proprietà), ubicato nel Comune di Sant'Antimo (xx), in via Guglielmo Marconi n. 66, composto da fabbricato su due livelli, piano terra e primo, con androne comune e scala comune, costituito al piano terra da una unità immobiliare distinta con il **sub. 5** composta da cucina/soggiorno, cucinino e wc della superficie utile interna pari a **mq 54.77**, da una unità immobiliare distinta con il **sub. 6** composta da cucina, due camere disimpegno e Wc della superficie utile interna pari a **mq 65.07** e da una unità immobiliare di piano primo distinta con il **sub. 2** composta da due vani in corso di ristrutturazione, tre camere, disimpegni e Wc della superficie utile interna pari a **mq 155.21**, oltre quattro locali deposito e servizi al piano terra distinti con il **sub 3** della superficie utile interna pari a **mq 276.78** e **cortile** interno pertinenziale della superficie pari a **circa mq 560.00**.

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- Foglio 3, p.la 334, sub. 2, cat. A/3, 8,5 vani, rend. € 570,68;
- Foglio 3, p.la 334, sub. 5, cat. A/3, 3 vani, rend. € 201,42;
- Foglio 3, p.la 334, sub. 6, cat. A/3, 4vani, rend. € 268,56;
- Foglio 3, p.la 334, sub. 3, cat. C/2, mq 266, rend. € 494,56;

Coerenze:

a sud: fabbricato particella 335;

a nord: particella 410;

ad est: via Guglielmo Marconi;

a ovest: particelle 894 e 116.

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 sensibili").

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 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 UNICO

LOTTO UNICO

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E LOCALI DEPOSITO (1000/1000 di proprietà),

ubicato nel Comune di Sant'Antimo (xx), in via Guglielmo Marconi n. 66, composto da fabbricato su due livelli, piano terra e primo, con androne comune e scala comune, costituito al piano terra da una unità immobiliare distinta con il **sub. 5** composta da cucina/soggiorno, cucinino e wc della superficie utile interna pari a **mq 54.77**, da una unità immobiliare distinta con il **sub. 6** composta da cucina, due camere disimpegno e Wc della superficie utile interna pari a **mq 65.07** e da una unità immobiliare di piano primo distinta con il **sub. 2** composta da due vani in corso di ristrutturazione, tre camere, disimpegni e Wc della superficie utile interna pari a **mq 155.21**, oltre quattro locali deposito e servizi al piano terra distinti con il **sub 3** della superficie utile interna pari a **mq 276.78** e **cortile** interno pertinenziale della superficie pari a **circa mq 560.00**.

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- Foglio 3, p.lla 334, sub. 2, cat. A/3, 8,5 vani, rend. € 570,68;
- Foglio 3, p.lla 334, sub. 5, cat. A/3, 3 vani, rend. € 201,42;
- Foglio 3, p.lla 334, sub. 6, cat. A/3, 4vani, rend. € 268,56;
- Foglio 3, p.lla 334, sub. 3, cat. C/2, mq 266, rend. € 494,56;

Coerenze:

- a sud: fabbricato particella 335;
- a nord: particella 410;
- ad est: via Guglielmo Marconi;
- a ovest: particelle 894 e 116.

2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono costituite da un fabbricato in muratura che si eleva per due piani fuori terra, compreso terrazzo di copertura, destinato a civili abitazioni e da un ulteriore corpo di fabbrica destinato a deposito, contiguo, che si sviluppa ad "L" per il solo piano terra con copertura piana e struttura portante in muratura.

L'ingresso ai detti corpi di fabbrica avviene dalla via Guglielmo Marconi ove è situato un portone che immette nell'androne comune e quindi al cortile, attraversato il quale risulta possibile raggiungere gli ingressi del deposito sub. 3.

Nell'androne comune sono disposti gli ingressi utili all'unità immobiliare sub. 6 ed al corpo scala comune; all'interno del corpo scala, al piano terra, è situato l'ingresso all'unità immobiliare sub. 5 e le rampe di scale utili al raggiungimento dell'unità immobiliare sub. 2 di primo piano.

Alla data del sopralluogo si rileva che il corpo di fabbrica destinato a civili abitazioni presenta il prospetto principale schermato da impalcatura utile alle lavorazioni per pratica "Superbonus 110%"; lavorazioni attualmente sospese.



Fotografia 1 – Prospetto principale



Fotografia 2 – Androne ingresso



Fotografia 3 – Prospetto su cortile



Fotografia 4 – Deposito sub. 3



Fotografia 5 – Copertura



Fotografia 6 – Copertura sub. 3

ASTE
GIUDIZIARIE



Fotografia 7 - Copertura



Fotografia 8 - Copertura sub. 3

ASTE
GIUDIZIARIE

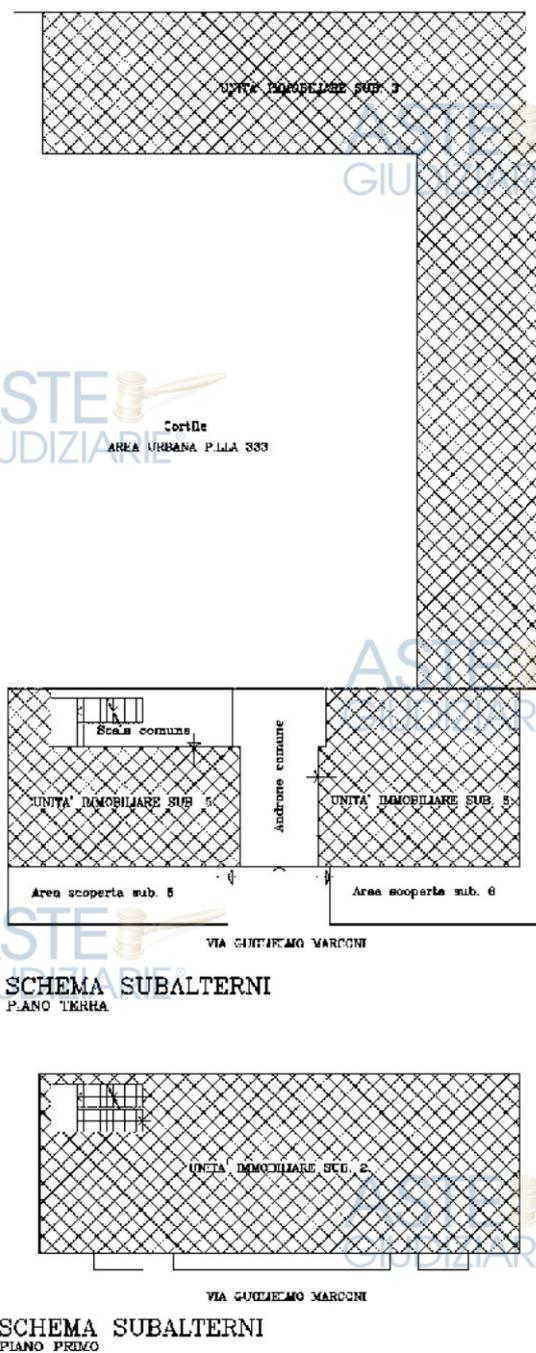


Immagine n. 2 - Schema dei subalterni

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro XXXXXXXX XXXXX + 1
R.G.E.

n.05/23

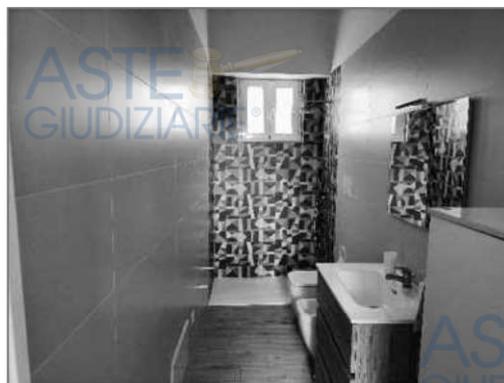
ASTE
GIUDIZIARIE

Unità immobiliare sub. 5 - abitazione

L'unità immobiliare sub. 5, recentemente ristrutturata e destinata a civile abitazione, come anzi detto risulta accessibile dal corpo scala e si compone di un unico grande ambiente adibito a cucina/soggiorno, un cucinino ed un locale WC; annessa alla detta unità immobiliare è l'area scoperta prospiciente la via Guglielmo Marconi. Gli ambienti sono dotati di aperture utili a garantire una buona luminosità ed aerazione, le rifiniture risultano di buona qualità così come gli infissi installati di recente realizzazione, con impianti rinnovati integralmente. L'area scoperta risulta pavimentata e recintata in muratura con pannelli metallici soprastanti, presenta inoltre cancelletto d'ingresso situato in prossimità del portone principale ed accessibile direttamente dalla via Marconi.



Fotografia 9 - Cucina/soggiorno



Fotografia 10 - WC



Fotografia 11 - Cucinino



Fotografia 12 - Area pertinenziale

Unità immobiliare sub. 6 - abitazione

L'unità immobiliare sub. 6, destinata a civile abitazione, risulta accessibile dall'ingresso situato nell'androne, si compone di un primo ambiente cucina, due camere e un locale WC, con disimpegno; dal detto disimpegno risulta possibile ad una ulteriore camera ricavata all'interno della porzione immobiliare distinta con il sub. 3.

All'unità immobiliare è annessa un'area scoperta pertinenziale prospiciente la via Marconi, opportunamente recintata con muretto basso e pannelli metallici soprastanti; alla detta area scoperta

risulta possibile accedere anche dal cancello esterno situato in prossimità del portone d'ingresso accessibile direttamente dalla detta via comunale.

L'unità immobiliare, non ristrutturata, si presenta in discrete condizioni manutentive con finiture di scarsa qualità con infissi in legno e persiane alla romana in ferro; gli ambienti sono dotati di aperture utili a garantire una buona luminosità ed aerazione.



Fotografia 13 – Cucina



Fotografia 14 – Camera



Fotografia 15 – Camera



Fotografia 16 – W/C



Fotografia 17 – Camera in sub. 3



Fotografia 18 – Area pertinenziale

Unità immobiliare sub. 2 - abitazione

L'unità immobiliare sub. 2 è situata al piano primo ed è raggiungibile utilizzando il corpo scala comune che conduce all'ampio disimpegno ove sono disposti gli accessi utili al raggiungimento dei restanti ambienti costituenti l'unità abitativa. Dal detto disimpegno risulta possibile accedere ad

ulteriori rampe di scale che conducono al terrazzo di copertura, quest'ultimo recentemente interessato da opere di coibentazione ed impermeabilizzazione.

Dal detto disimpegno risulta quindi possibile accedere ad una prima porzione, due vani, interessata da interventi di ristrutturazione attualmente sospesi, all'interno della quale si scorge la realizzazione di strutture utili alla realizzazione di tramezzature in cartongesso, priva di pavimentazione e priva di impianti; gli infissi installati risultano coevi alla realizzazione del fabbricato ossia risalenti l'anno 1960 circa. L'unità immobiliare si compone quindi di una ulteriore camera recentemente rinnovata, di due ulteriori camere e da un locale WC e disimpegno con finiture di scarsa qualità. Gli infissi prospicienti la via Marconi, che consentono l'accesso ai balconi, risultano coevi alla realizzazione del fabbricato e sono del tipo porta-finestra in legno con vetro semplice e scuri interni, mentre quelli prospicienti il cortile risultano di recente realizzazione ed in PVC; gli ambienti sono dotati di aperture utili a garantire una buona luminosità ed aerazione.



Fotografia 19 - Disimpegno



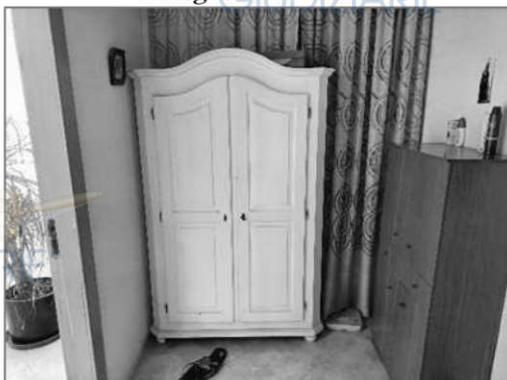
Fotografia 20 - Vano in ristrutturazione



Fotografia 21 - Camera



Fotografia 22 - Camera



Fotografia 23 - Disimpegno



Fotografia 24 - WC



Fotografia 25 – Tipo infisso



Fotografia 26 – Camera

Unità immobiliare sub. 3 - deposito

L'unità immobiliare sub. 3 si sviluppa interamente al piano terra ed è accessibile dal cortile interno ove sono situati diversi punti di accesso. L'unità immobiliare a forma di "L" si compone di un primo grande ambiente cui è collegato un ulteriore ambiente destinato a servizi quali WC e doccia ed un ulteriore ambiente adiacente; collegato ai detti ambienti vi è un ulteriore grande deposito ed un vano che attualmente risulta frazionato ed annesso all'unità immobiliare sub. 6.

Il tutto si presenta in scarse condizioni manutentive e fatiscente, con impianti non funzionanti e con solaio gravemente danneggiato in quanto oggetto di fenomeno di sfondellamento delle pignatte in modo diffuso; tale danneggiamento è stato provocato da copiose infiltrazioni succedutesi nel tempo tali da renderlo staticamente labile oltre che impraticabile all'estradosso. Al fine di limitare i danni lo stesso è stato recentemente oggetto di opportune opere di impermeabilizzazione in copertura.



Fotografia 27 – Prospetto



Fotografia 28 – Deposito



Fotografia 29 – Deposito



Fotografia 30 – Deposito



Fotografia 31 – Servizi



Fotografia 32 – Deposito

NOTE

A parere dello scrivente, per quanto concerne il solaio, visti i diffusi distacchi di intonaco ed il grave fenomeno di sfondellamento cui è soggetto, occorrerebbe eseguire urgenti opere di puntellamento e messa in sicurezza per l'intera superficie; si consiglia inoltre di intercludere tutti i vani d'accesso al fine di impedire il transito persone.

Le porzioni immobiliari descritte, letti i titoli di provenienza, esaminata la documentazione urbanistica reperita, vista la qualità dei materiali e le date di primo accatastamento, sono state realizzate certamente in epoca **anteriore al 01.09.1967**.

Seguono immagini contenenti le planimetrie del lotto oggetto di vendita.

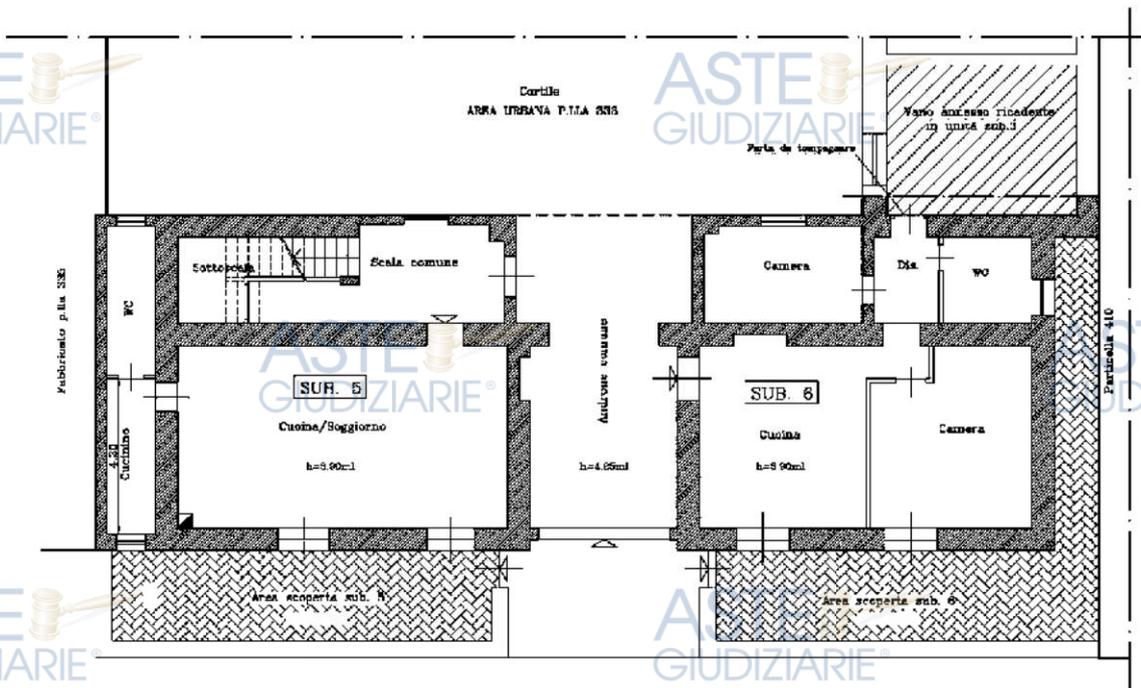


Immagine n. 3 – Pianta piano terra

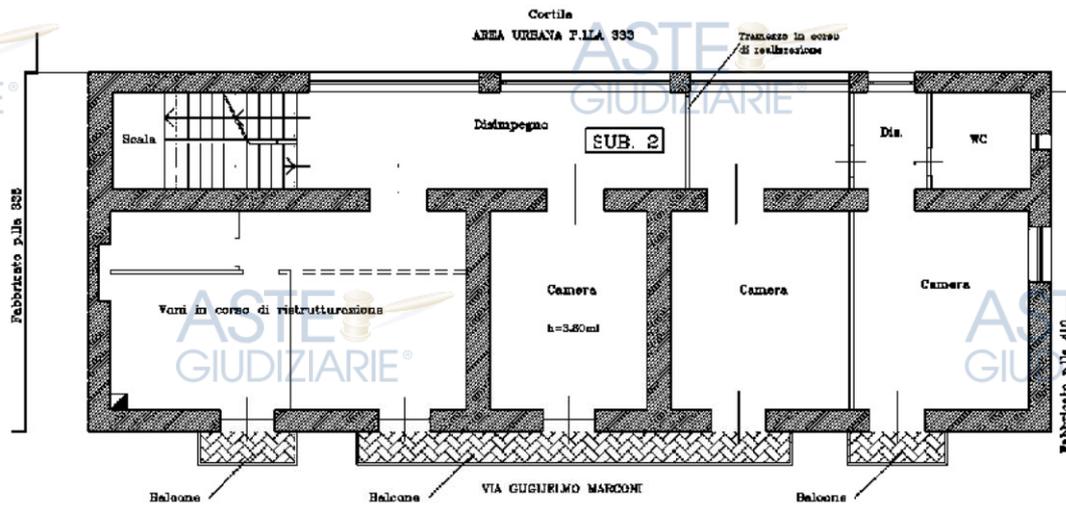


Immagine n. 4 - Pianta piano primo



Immagine n. 5 - Deposito

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro XXXXXXXX XXXXX + 1 R.G.E.

n.05/23

Caratteristiche zona: *semicentrale, prevalentemente residenziale, traffico veicolare moderato, parcheggi sufficienti.*

Principali collegamenti pubblici: *Stazione FF.SS. e linee autobus*

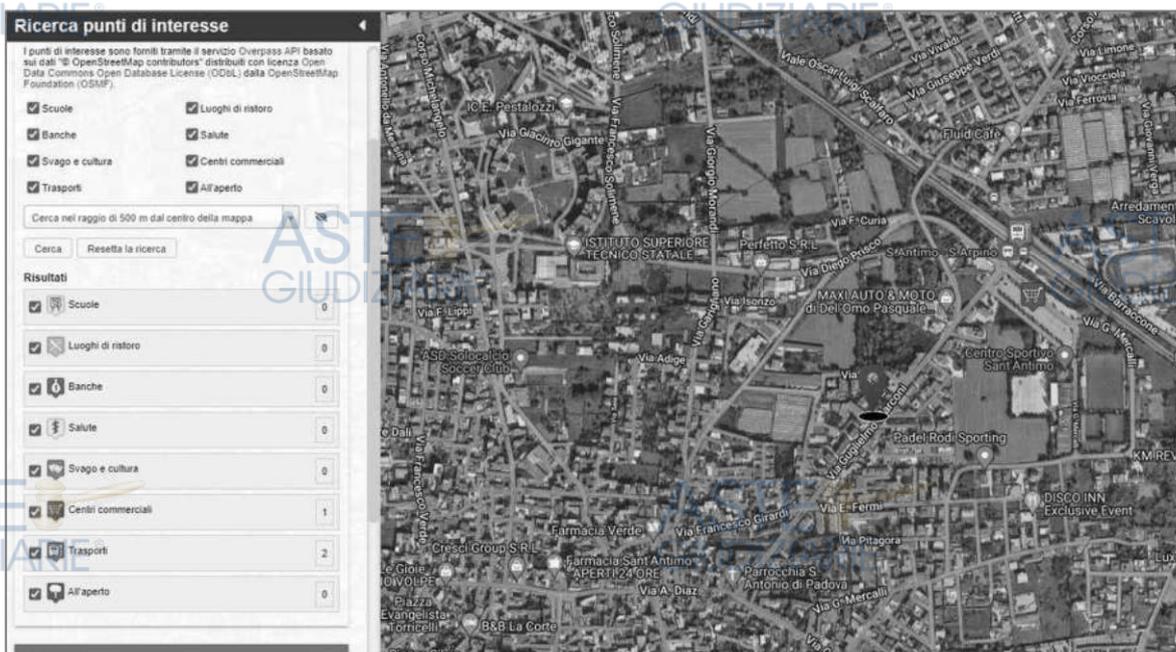


Immagine n. 6 – Punti di interesse (POI)

CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: c.a./travi in ferro e laterizi in opera – ampiamente danneggiati unità sub. 3;

Strutture: muratura di tufo portante;

Componenti Edilizie

Infisso ingresso: portone in ferro in buono stato;

Infissi esterni: in legno in scarso stato/PVC di recente installazione;

Infissi interni: in legno, in discreto stato;

Pavimentazione: ceramica/gres, in buono stato;

Pavimentazione deposito: battuto di cemento/ceramica in pessimo stato;

Rivestimenti interni: rivestimenti ceramici di colori diversi, in discreto stato, in buono stato per unità sub. 5;

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

Scala: in c.a. in buono stato;

Caratteristiche Impianti

Citofonico: presente, funzionante;

Elettrico: presente, funzionante per abitazioni, non funzionante per deposito;

Gas: non presente;

Idrico: predisposto per l'alimentazione di servizi igienici, funzionante;

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 pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- 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 sono riportate opportune tabelle contenenti i valori delle aree lorde al mq dai quali se ne determinerà la superficie commerciale.

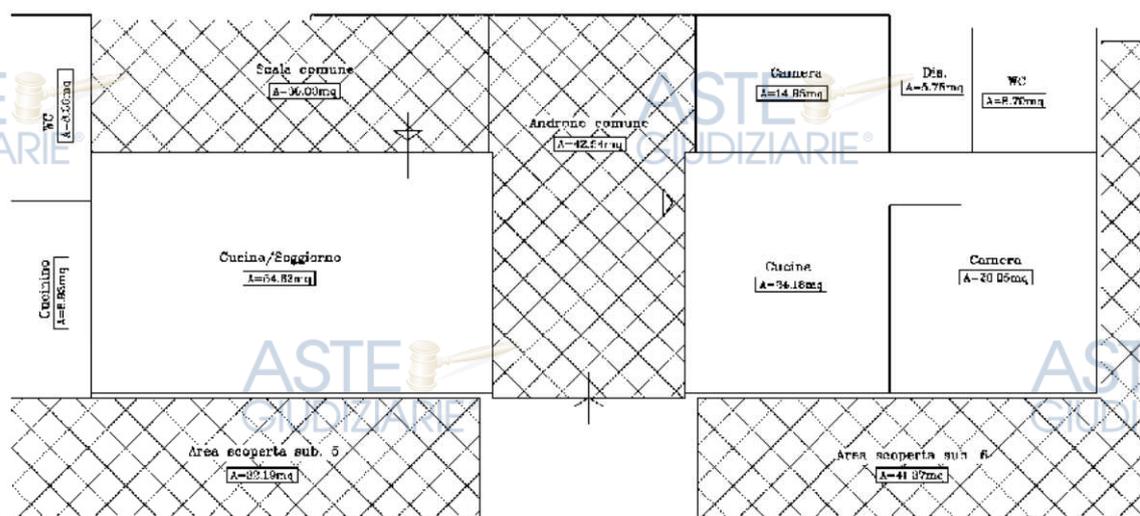


Immagine n. 7 - Schema delle superfici piano terra

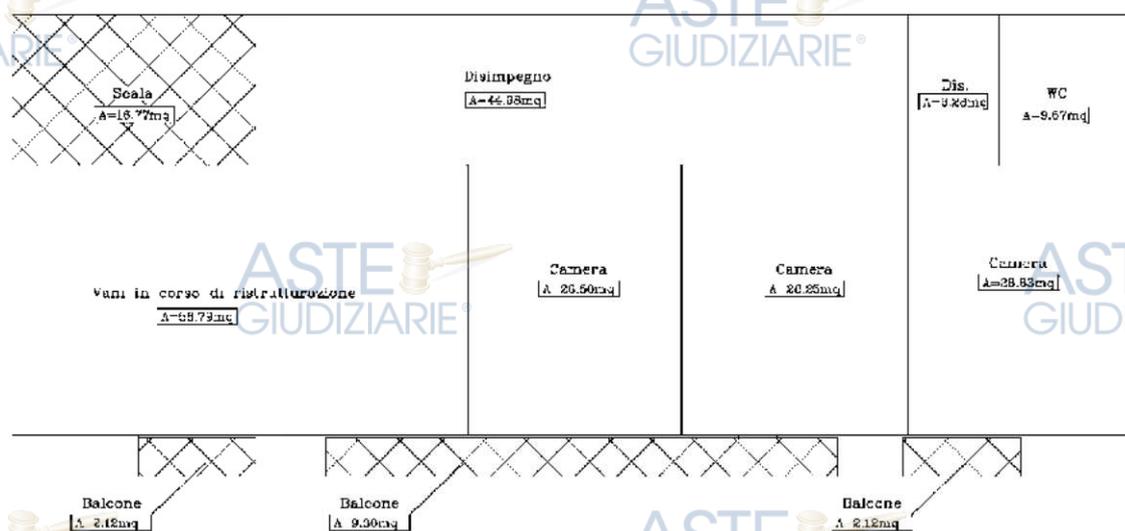


Immagine n. 8 - Schema delle superfici piano primo

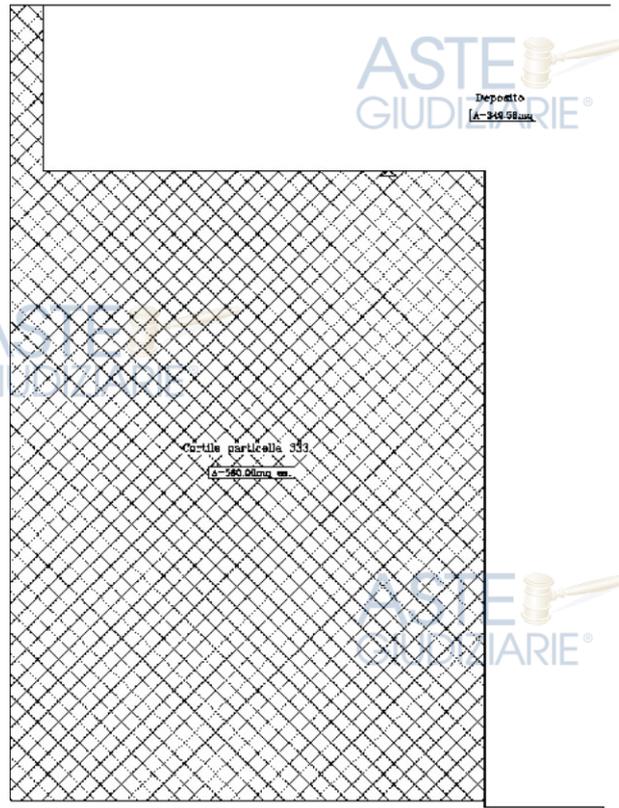


Immagine n. 9 - Schema delle superfici deposito e cortile

Piano terra (b=3.90ml)					
Sub. 5					
Cucina/soggiorno	54.62mq	1	54.62mq		Ottime
Cucinino	8.93mq	1	8.93mq		Ottime
WC	8.36mq	1	8.36mq		Ottime
Area scoperta	32.19mq	0.35	11.26mq		Scadenti
SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 5		83.17mq			
Sub. 6					
Cucina	24.18mq	1	24.18mq		Discrete
Camera	26.05mq	1	26.05mq		Discrete
Disimpegno	5.75mq	1	5.75mq		Discrete
Camera	14.95mq	1	14.95mq		Discrete
WC	8.70mq	1	8.70mq		Discrete
Area scoperta	41.37mq	0.35	14.47mq		Scadenti
SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 6		94.10mq			
Piano primo (b=3.80ml)					
Sub. 2					

Disimpegno	44.98mq	0.80	35.98mq		Buone
Vano in ristrutturazione	56.79mq	1	56.79mq		Scadenti
Camera	26.50mq	1	26.50mq		Buone
Camera	28.25mq	1	28.25mq		Buone
Disimpegno	6.28mq	1	6.28mq		Buone
WC	9.67mq	1	9.67mq		Buone
Balcone	2.12mq	0.30	0.63mq		Buone
Balcone	9.30mq	0.30	2.79mq		Buone
Balcone	2.12mq	0.30	0.63mq		Buone
SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 2		167.79mq			
Parti comuni					
Androne	42.54mq	0.35	14.88mq		Discrete
Scala comune	30.03mq	0.35	10.51mq		Buone
Scala comune 1°P	16.77mq	0.35	5.86mq		Buone
Cortile	560.00mq ca.	0.10	56.00mq ca.		Discrete
SUPERFICIE COMMERCIALE parti comuni		87.25mq			
Piano terra (h=3.35ml/ 3.65ml)					
Sub. 3					
Deposito	349.58mq	0.25	87.39mq		Scadenti
SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 3		87.39mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		519.70mq			

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.e.) 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 accorpate 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;
- Schede planimetriche u.i.u attuali e storica (ex sub. 1);
- Visure storiche per immobile (catasto fabbricati);
- Visure storiche per immobile (catasto terreni);

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono distinte in Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 3**, cat. C/2, mq 266, rend. € 494,56;
catastalmente intestato a:

- **XXXXXXX** con sede in XXXXXXX XXXXXX (xx) (P.I. XXXXXXXXXXXX); (Proprietà 1/1)

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 2**, cat. A/3, 8,5 vani, rend. € 570,68;

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 5**, cat. A/3, 3 vani, rend. € 201,42;

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 6**, cat. A/3, 4vani, rend. € 268,56;

catastalmente intestate a:

- **XXXXXXX XXXXX**, nata a XXXXXXX il XXXXXX (C.F.: XXXXXXXX); (Proprietà 1/1)

ed in catasto terreni:

- **Foglio 3, p.lla 333**, qualità ente urbano, are 10.14

catastalmente intestato a:

- **Intestazione da verificare**; (Proprietà 1000/1000)

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 334, sub. 5 (ex sub. 1)

Dal 26.07.2022

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	5	A/3	3 vani	VARIAZIONE del 14/07/2022 Pratica n. NA0211791 in atti dal 26/07/2022 DIVISIONE-CAMBIO D'USO-AMPLIAMENT (n. 211791.1/2022)

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro **XXXXXXX XXXXX + 1**
R.G.E.

n.05/23

Dal 09.11.2015

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	1	C/2	116mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
annotazioni	di immobile: proviene dalla u.i.u. foglio 3 p.lla 9079 (erroneamente attribuita) sub. 1 ex prot. p 17282 del 30/04/1984. a.i.i. 2007				

Dal 13.03.2007

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	1	C/2	116mq	VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. NA0203012 in atti dal 13/03/2007 VARIAZ. IDENTIFICATIVO A.I.I. 2007 (n. 12655.1/2007).
annotazioni	di immobile: proviene dalla u.i.u. foglio 3 p.lla 9079 (erroneamente attribuita) sub. 1 ex prot. p 17282 del 30/04/1984. a.i.i. 2007				

Dal 03.03.2006

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	9079	1	C/2	116mq	VARIAZIONE del 30/04/1984 Pratica n. NA0124727 in atti dal 03/03/2006 ATTRIB. IDENTIFICATIVO PROVVISORIO (n. 17282.1/1984)
annotazioni	di immobile: ex prot. 17282/84				

Dal 01.01.1992

Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
P	1984	17282	C/2	116mq	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
annotazioni					

Dal 30.09.1991

Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
P	1984	17282	C00		COSTITUZIONE del 30/04/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 17.282/1984)
annotazioni					

Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 334, sub. 6 (ex sub. 1)

Dal 26.07.2022

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	6	A/3	4 vani	VARIAZIONE del 14/07/2022 Pratica n. NA0211791 in atti dal 26/07/2022 DIVISIONE-CAMBIO D'USO-AMPLIAMENT (n. 211791.1/2022)
annotazioni					

Dal 09.11.2015

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	1	C/2	116mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
annotazioni	di immobile: proviene dalla u.i.u. foglio 3 p.lla 9079 (erroneamente attribuita) sub. 1 ex prot. p 17282 del 30/04/1984. a.i.i. 2007				

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro XXXXXXXX XXXXX + 1
R.G.E.

n.05/23

22 di 58

Dal 13.03.2007

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	1	C/2	116mq	VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. NA0203012 in atti dal 13/03/2007 VARIAZ. IDENTIFICATIVO A.I.I. 2007 (n. 12655.1/2007).
annotazioni	di immobile: proviene dalla u.i.u. foglio 3 p.lla 9079 (erroneamente attribuita) sub. 1 ex prot. p 17282 del 30/04/1984. a.i.i. 2007				

Dal 03.03.2006

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	9079	1	C/2	116mq	VARIAZIONE del 30/04/1984 Pratica n. NA0124727 in atti dal 03/03/2006 ATTRIB. IDENTIFICATIVO PROVVISORIO (n. 17282.1/1984)
annotazioni	di immobile: ex prot. 17282/84				

Dal 01.01.1992

Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
P	1984	17282	C/2	116mq	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
annotazioni					

Dal 30.09.1991

Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
P	1984	17282	C00		COSTITUZIONE del 30/04/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 17.282/1984)
annotazioni					

Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 334, sub. 2**Dal 14.07.2022**

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	2	A/3	8,5 vani	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/07/2022 Pratica n. NA0211678 in atti dal 14/07/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 211678.1/2022)

Dal 09.11.2015

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	2	A/3	8,5 vani	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Dal 18.07.2015

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	2	A/3	8,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2015 Pratica n. NA0307712 in atti dal 18/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124725.1/2015)

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro XXXXXXXX XXXXX + 1

R.G.E.

n.05/23

23 di 58

Dal 18.07.2014

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	2	A/3	8,5 vani	VARIAZIONE del 18/07/2014 Pratica n. NA0290446 in atti dal 18/07/2014 ATTRIBUZIONE DI RENDITA (n. 55420.1/2014)

Dal 18.07.2014

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	2	00		(ALTRE) del 30/04/1984 Pratica n. NA0290446 in atti dal 18/07/2014 RECUPERO PROTOCOLLO SOPPRESSOPREALINEAMENTO (n. 17283.1/1984)

Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 334, sub. 3

Dal 26.07.2022

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	334	3	C/2	266mq	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/10/2017 Pratica n. NA0369418 in atti dal 16/10/2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14xxxxx7.1/2017)

Dal 09.11.2015

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	357	1	C/2	266mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Dal 03.03.2006

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
3	357	1	C/2	266mq	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/03/2006 Pratica n. NA0123223 in atti dal 03/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 13631.1/2006)

Dal 01.01.1992

Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
P	1965	1964	C/2		VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
annotazioni					

Dal 12.03.1965

Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
P	1965	1964	C/2		CLASSAMENTO del 12/03/1965 in atti dal 24/03/2000 PF 98-99 (n. 1964.1/1965)
annotazioni					

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro XXXXXXXX XXXXX + 1

R.G.E.

n.05/23

24 di 58

Dal 10.06.1999

Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
P	1965	1964	A00		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/06/1999 in atti dal 15/06/1999 DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. xxxxx.1/1999)
annotazioni					

Dal 12.03.1965

Tipo	Anno	Protocollo	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
P	1965	1964	A00		COSTITUZIONE del 12/03/1965 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.964/1965)
annotazioni					

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 334, subb. 5 e 6 (ex sub. 1)

dal xxxxxx:

XXXXXXXX xxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx - 1/1 regime separazione dei beni

Dal xxxxxxxx

XXXXXXXX xxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXXXXX xxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXXXXX xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 21/1000

XXXXXXXX xxxxxx nato a XXXXXXX (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 31/1000

XXXXXXXX xxxxxxxx nata a XXXXXXX (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 31/1000

XXXXXXXX xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXX xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 21/1000

XXXXX xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXX xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 21/1000

XXXXX xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXX xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 334/1000

XXXXX xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 33/1000

XXXXX xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 33/1000

Dal 13.03.2007

XXXXXXXX xxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXXXXX xxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXXXXX xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXX xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il 01/06/1947 - Proprietà 95/1000

XXXXX xxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro XXXXXXXX XXXXXX + 1
R.G.E.

n.05/23

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il 23/07/1945 - Proprietà 96/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 334/1000

Dal xxxxxx

Xxxxxx xxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxxxx xxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il 01/06/1947 - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 334/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 33/1000

Dal 30.04.1984

Xxxxxx xxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il 01/06/1947 - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il 23/07/1945 - Proprietà 96/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 334/1000

Unità immobiliare catasto fabbricati foglio 3, p.lla 334, sub. 2

dal xxxxxx:

Xxxxxxxx xxxxxx, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - 1/1 regime separazione dei beni

Dal xxxxxxxx

Xxxxxx xxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxxxx xxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 31/1000

Xxxxxx xxxxxxxx nata a Xxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 31/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 334/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 33/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 33/1000

Dal xxxxxx

Xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxxxx xxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il 01/06/1947 - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 21/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 334/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 33/1000

Dal 30.04.1984

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il 20/04/1910 - Proprietà 1000/1000

Dal 18.12.1983

Xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il 01/06/1947 - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il 23/07/1945 - Proprietà 96/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 334/1000

Unità immobiliare catasto fabbricati foglio 3, p.lla 334, sub. 3 (ex p.lla 357 sub. 1)

Catasto terreni foglio 3, p.lla 333 (senza intestazione)

dal 11.09.2020:

XXXXXXXXX sede in xxxxxxxx (xx) - Proprietà 1/1

dal xxxxxx:

XXXXXXXXX sede in xxxxxxxx (xx) - Proprietà 1/1

Dal 16.10.2017

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il 14/06/1971 - Proprietà 1000/1000

Dal 03.03.2006

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il 14/06/1971 - Proprietà 1000/1000

Dal 10.06.1999

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx (xx) il 14/06/1971 - Proprietà 1000/1000

Dal 18.12.1983

XXXXXXXXX xxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXXXXXX xxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

XXXXXXXXX xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il 01/06/1947 - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 95/1000

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il 23/07/1945 - Proprietà 96/1000

Xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxx - Proprietà 334/1000

Dal 12.03.1965

Xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il 20/04/1910

3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

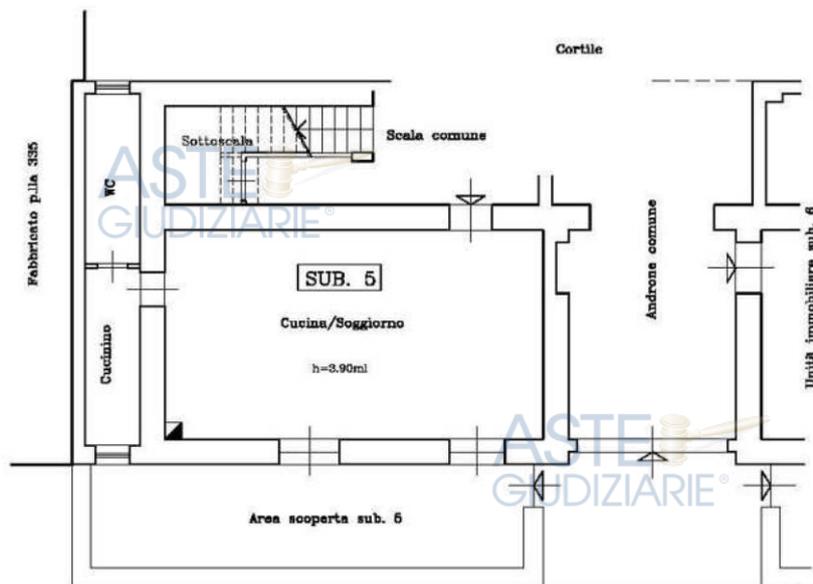
Restituito graficamente il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, effettuato il giusto confronto di queste ultime con le planimetrie catastali estratte, si rileva quanto segue:

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro **XXXXXXXX XXXXX + 1**
R.G.E.

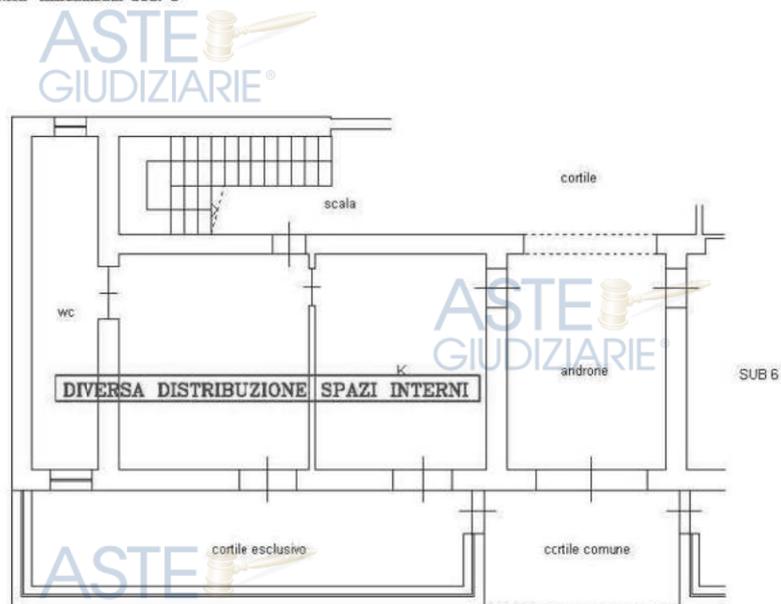
n.05/23

28 di 58

- **Unità immobiliare sub. 5:** diversa distribuzione degli spazi interni che non ne alterano la consistenza. Segue immagine di confronto.



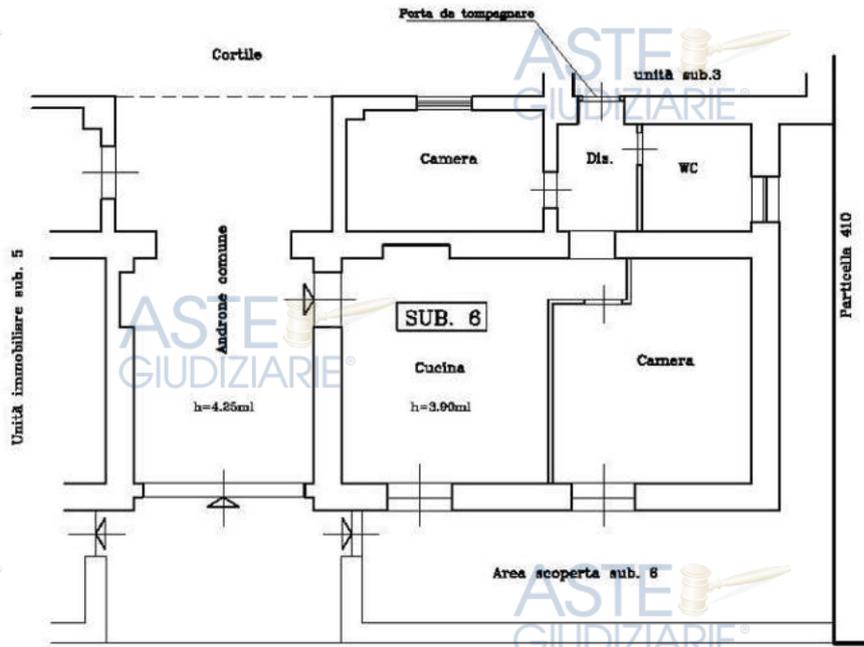
PIANTA PIANO TERRA - rilievo VIA GUGLIELMO MARCONI
UNITA' IMMOBILIARE SUB. 5



PIANTA PIANO TERRA - scheda catastale
UNITA' IMMOBILIARE SUB. 5

Immagine n. 10 - Difficoltà planimetriche catastali sub. 5

- **Unità immobiliare sub. 6:** lieve difformità dovuta all'assenza di tramezzo posto tra il disimpegno e la cucina, si rileva inoltre apertura vano che consente l'accesso a porzione immobiliare ricadente in unità sub. 3. Non vi è modifica di consistenza. Segue immagine di confronto.



PIANTA PIANO TERRA - rilievo
UNITÀ IMMOBILIARE SUB. 6

VIA GUGLIELMO MARCONI

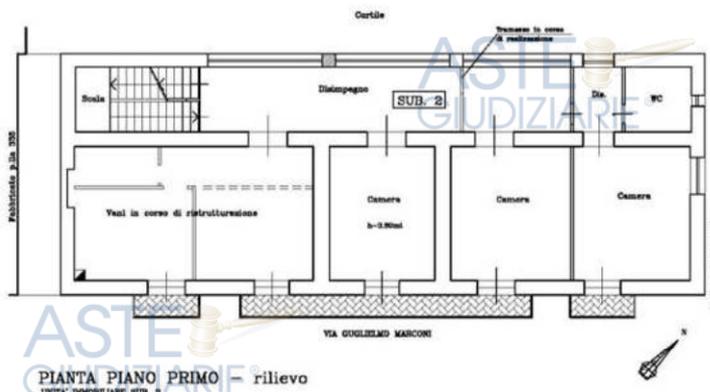


PIANTA PIANO TERRA - scheda catastale
UNITÀ IMMOBILIARE SUB. 6

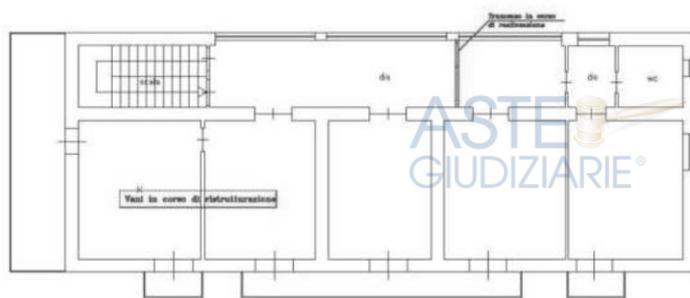
Immagine n. 11 - Difficoltà planimetriche catastali sub. 6

- Unità immobiliare sub. 2: lievi difformità distributive interne in quanto unità immobiliare oggetto di lavorazioni in corso ma attualmente sospese.

Segue immagine di confronto.



PIANTA PIANO PRIMO - rilievo



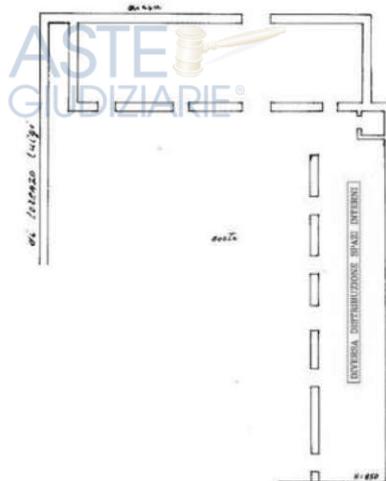
PIANTA PIANO PRIMO - scheda catastale

Immagine n. 12 - Difficoltà planimetriche catastali sub. 2

- **Unità immobiliare sub. 3:** diversa distribuzione degli spazi interni che non ne alterano la consistenza. Segue immagine di confronto.



PIANTA PIANO TERRA - rilievo



PIANTA PIANO TERRA - scheda catastale

Immagine n. 13 - Difficoltà planimetriche catastali sub. 3

Per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali occorrerebbe presentare pratiche DocFa presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio ed a firma di tecnico abilitato avente un costo stimato totale pari ad € 2.000,00.

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 alle unità immobiliari oggetto di vendita così come specificate 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

nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxxxx** nata a Xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, ciascuno per le proprie quote di piena proprietà, delle unità immobiliari in Sant'Antimo distinte in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 1 (attuale subb 5 e 6);**
- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 2.**

Nel corpo del titolo si specifica quanto segue: *"fabbricato sito in Sant'Antimo alla via G. Marconi, 58, composto da: appartamento al primo piano di otto vani e mezzo catastali, locale deposito al piano terra della consistenza catastale di metri quadrati centosedici, e annesso cortile pertinenziale, il tutto confinante con detta via, con proprietà xxxxxxxxxxxx, con proprietà eredi xxxxxxxxxxxx, e con proprietà xxxxxxxx; in catasto fabbricati al **foglio 3: p.lla 334 sub 2, cat. A/3, cl. 3, v. 8,5, p.1, R.C.E. 570,68; p.lla 334 sub 1, cat. C/2, cl. 3, mq.116, p.T, R.C.E. 257,61."***

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

TITOLARI dal xxxxxx al xxxxxx: **Xxxxx xxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxx xxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxxxx** nata a Xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, ciascuno per le proprie quote di piena proprietà

Pubb. Uff.:	Data:		Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di xxxxx	Data:	xxxxxx	Vol./serie:	xxxxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxxx/xxxxx

Il titolo si riferisce a **denuncia di successione** registrata a xxxxxxxx nell'anno xxxxxxxx al n. xxx, vol. xxxxx e successiva denuncia di successione integrativa del xxxxxx, n. xxx, vol. xxxxxxx, contro **Xxxxx xxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxxx e deceduto il xxxxxx, in favore di **Xxxxx xxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxxxx** nata a Xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx il xxxxxx, ciascuno per le proprie quote di piena proprietà, delle unità immobiliari in Sant'Antimo distinte in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 1;**
- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 2.**

Vi è **accettazione tacita dell'eredità** per notaio **Xxxxx xxxx xxxx** del xxxxx, rep. N. xxxxxx, trascritta il xxxxxxx ai nn. xxxxxxx/xxxxxx.

Si allegano note di trascrizione.

TITOLARI dal xxxxx al xxxxxx: **Xxxxx xxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxx xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, ciascuno per le proprie quote di piena proprietà

Pubb. Uff.:	Data:		Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di Napoli 3	Data:	xxxxx	Vol./serie:	xxxxxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	Data:	xxxxxxx	N° par/gen	xxxxx/xxxxx

Il titolo si riferisce a **denuncia di successione**, contro **Xxxxx xxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxx e deceduto il xxxxx, in favore di **Xxxxx xxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxx xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, ciascuno per le proprie quote di piena proprietà delle unità immobiliari in Sant’Antimo distinte in catasto fabbricati come segue:

- Foglio 3, p.lla 334, sub. 1 (attuale subb 5 e 6);
- Foglio 3, p.lla 334, sub. 2.

Vi è **accettazione tacita dell’eredità** per notaio **Xxxxx xxxx xxxx** del xxxxx, rep. N. xxxxxx, trascritta il xxxxxx ai nn. xxxxx/xxxxx.

Si allegano note di trascrizione.

TITOLARI dal 18.12.1983 al xxxxx: **Xxxxx xxxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxxxx** nato a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, ciascuno per le proprie quote di piena proprietà

Pubb. Uff.:	Data:		Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di	Data:	xxxx	Vol./serie:	xxxxxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	Data:		N° par/gen	

Il titolo si riferisce a **denuncia di successione**, contro **Xxxxx xxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxx e deceduto il 18.12.1983, in favore di **Xxxxx xxxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxxxxx xxxxxx** nata a xxxxxxxx il xxxxxx, ciascuno per le proprie quote di piena proprietà delle unità immobiliari in Sant’Antimo distinte in catasto fabbricati come segue:

- Foglio 3, p.lla 334, sub. 1 (attuale subb 5 e 6);
- Foglio 3, p.lla 334, sub. 2.

Vi è **accettazione tacita dell'eredità** per notaio Xxxxx xxxx xxxx del xxxxx, rep. N. xxxxxx, trascritta il xxxxx ai nn. xxxxx/xxxxx.
Si allegano note di trascrizione.

Unità immobiliare foglio 3, p.lla 334, sub. 3 e catasto terreni foglio 3, p.lla 333

TITOLARE dal xxxxx ad oggi: Xxxxxxx, con sede in xxxxxxxx, p.Iva n. xxxxxxxxxxxx, per la **piena proprietà**.

Pubb. Uff.: notaio Xxxxxx xxxxxx	Data:	xxxxxx	Rep. n°:	xx/xxxxxx
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxxxx/xxxxxx

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **Xxxxx xxxxx**, nata a xxxxxx il dell'unità immobiliare in Sant'Antimo distinta in catasto fabbricati come segue:

Foglio 3, p.lla 334, sub. 3;

graffata a porzione di cortile distinto in catasto terreni al **foglio 3, p.lla 333**.

Nel corpo del titolo si specifica quanto segue: *“due capannoni al piano terra della consistenza di metri quadrati 266 (duecentosessantasei) e della superficie catastale di metri quadrati 384 (trecentoottaquattro), con annesso cortile di pertinenza esclusiva; il tutto confina con beni Xxxxxxxxx xxxxxx e, continuando in senso orario, con fabbricato particella 335 dello stesso foglio, con particelle 894 e 116 del foglio catastale limitrofo, con fabbricato particella 410 del foglio 3;*

*il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo al **foglio 3 particella 334 sub 3** (già foglio 1 particella 357 sub 1) - via Guglielmo Marconi N. 48 - piano T - categoria C/2 - classe 2 - mq. 266 - sup. catastale mq 384 - RCEuro 494,56 – (...); mentre il cortile è riportato in catasto al **foglio 3 particella 333**.”*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

TITOLARE dal 10.06.1999 al xxxxx: Xxxxx xxxxx, nata a xxxxxx il xxxxx, per la **piena proprietà**.

Pubb. Uff.: notaio xxxxxxxxxxx	Data:	xxxxx	Rep. n°:	xxxxxxxx
Registrato UU.RR. di Napoli	Data:	xxxx	Vol./serie:	xxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxxxx/xxxxxx

Il titolo si riferisce a **decreto di trasferimento**, emesso dal Tribunale di xxxxxxx - V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari - Giudice dell'Esecuzione dott. xxxxx, contro **Xxxxx xxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxx, **Xxxxx xxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxx** nato a xxxxxx il xxxxxx, **Xxxxx xxxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx, dell'unità immobiliare in Sant'Antimo distinta in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 3, p.lla 334, sub. 3;** (ex scheda prot. n. 1964 del 12.03.1965)

graffata a porzione di cortile distinto in catasto terreni al **foglio 3, p.lla 333**.

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro **XXXXXXXX XXXXX + 1**
R.G.E.

n.05/23

Si allega nota di trascrizione.

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:

- 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);
- 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);
- 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 Sant'Antimo, richiesta di presa visione ed eventuale estrazione di copie registrata con prot. n. 18684 del 20.06.2024 circa le eventuali pratiche edilizie inerenti le porzioni immobiliari oggetto di vendita.

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

Dalla documentazione in atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sant'Antimo si rileva quanto segue.

Circa le porzioni immobiliari subb. 2, 5 e 6

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari distinte con i subb. 2, 5 e 6 risulta realizzato nella sua intera consistenza in epoca antecedente il 01.09.1967 e precisamente realizzato in visrtù dei seguenti titoli:

- **Autorizzazione edilizia n.xx del xxxxx**, rilasciata a **Xxxxx xxxxx** per la realizzazione dell'intero **piano terra**, attuali subb. 5 e 6 (ex sub. 1);
- **Autorizzazione edilizia n.xx del xxxxx**, rilasciata a **Xxxxx xxxxx** per la realizzazione in sopraelevazione dell'intero **piano primo**, attuale sub. 2, giusta domanda del xxxxx, prot. n. xxxxx, pratica n. xxxxx e successivamente munita di dichiarazione di abitabilità del xxxxx; si allega l'estratta documentazione.

La consistenza immobiliare è stata successivamente oggetto di:

- **SCIA prot. n.xxxxx del xxxxx**, richiesta da **Xxxxxxxx xxxxx**, nata a **Xxxxxxx** il xxxxxx per la sanatoria di intervento realizzato ed ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del d.P.R. n. 380/01, consistito in diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dei prospetti.
- **CILA - Superbonus prot. n. xxxxx del xxxxx**, richiesta da **Xxxxxxxx xxxxx**, nata a **Xxxxxxx** il xxxxxx, per interventi di efficientamento energetico ed interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni", consistenti in posa di cappotto termico, sostituzione degli infissi ed oscuranti, sostituzione di impianto di climatizzazione, installazione di impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo, installazione di colonnina per la ricarica elettrica, interventi di miglioramento sismico mediante opere di consolidamento fondale e intervento sulle murature e solaio intermedio.

Per la detta pratica, agli atti risulta emesso il primo stato di avanzamento dei lavori (1° SAL) pari al 30% delle lavorazioni previste recante prot. n. xxxxx del xxxxxxxx; **alla data odierna le lavorazioni previste risultano incomplete ed interrotte.**

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro **XXXXXXXX XXXXX + 1**
R.G.E.

n.05/23

Circa la porzione immobiliare sub. 3

Letti i titoli di provenienza, vista la qualità dei materiali, vista la data di primo accatastamento con scheda n. 320940 del 12.03.1965 in ditta Xxxxx xxxxx nato a xxxxxx il xxxxx, è possibile affermare che risulta realizzata in epoca **antecedente il 01.09.1967**.

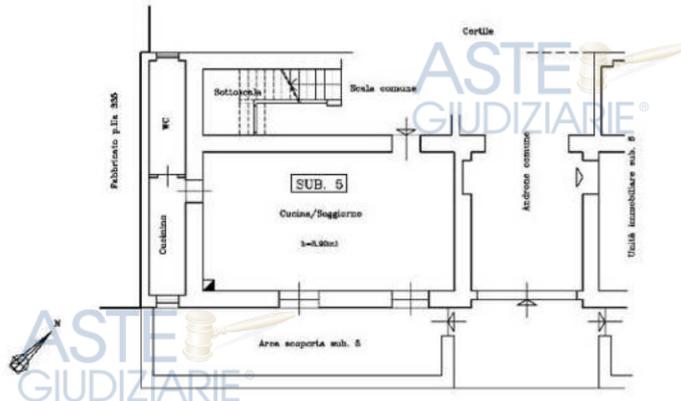
6.b.) Difformità urbanistiche

Circa le porzioni immobiliari subb. 2, 5 e 6

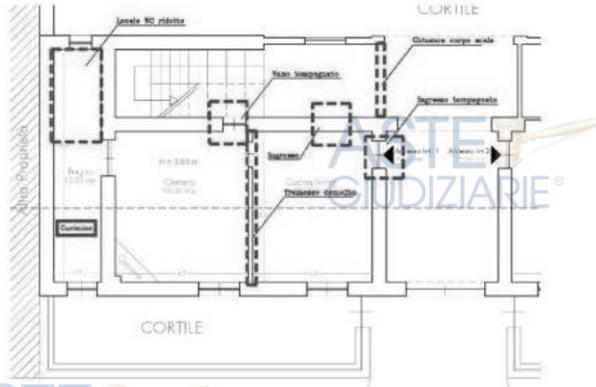
Circa le difformità urbanistiche relative al fabbricato costituito dalle unità immobiliari subb. 2, 5 e 6, dal confronto eseguito tra quanto rilevato e quanto contenuto nei grafici di cui alla SCIA prot. n. xxxxx del xxxxx, si rileva quanto segue:

- difformità distributive e modifiche interne per **l'unità immobiliare sub. 5** che consistono nell'eliminazione di tramezzo posto tra il locale cucina/living e la camera, chiusura ed apertura di nuovi vani con realizzazione di piattabanda, tompagnatura del corpo scala con apertura vano di accesso, modifica del locale WC con riduzione dello stesso al fine di ricavare un locale cucinino;
- Lievissima difformità distributiva per **l'unità immobiliare sub. 6** che consiste nella mancata realizzazione del tramezzo posto tra la cucina ed il disimpegno; si rileva inoltre una apertura porta che collega il locale disimpegno a vano ricadente in altra unità immobiliare sub. 3;
- Lavori in corso di esecuzione in assenza di titolo circa l'unità immobiliare **sub. 2** che consistono nella redistribuzione del previsto locale cucina e soggiorno, oltre alla realizzazione in corso d'opera di tramezzo nel locale disimpegno.

Tali difformità possono essere sanate attraverso la presentazione a cura di tecnico abilitato di una SCIA (Segnalazione Certificata di inizio Attività) per intervento in corso di esecuzione, con pagamento di sanzione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5), per la quale si stima un costo totale pari ad **€ 6.500,00**, comprensivo di diritti, sanzioni ed onorari professionali ed eventuale pratica sismica, subordinata ad eventuale istruttoria e parere da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo. Seguono immagini di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella SCIA prot. n. xxxxx del xxxxx.

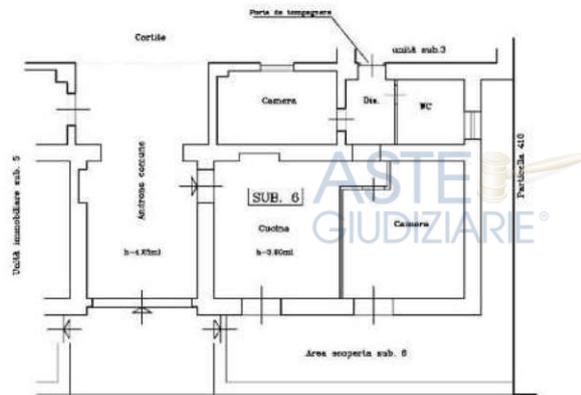


PIANTA PIANO TERRA - rilievo VIA GUGLIELMO MARCONI
UNITA' IMMOBILIARE SUB. 5

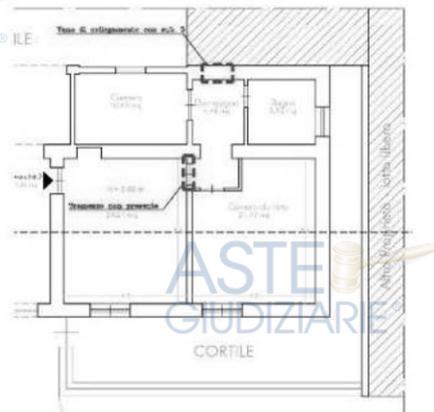


PIANTA PIANO TERRA - SCIA prot. n.17308 del 18.07.2022
UNITA' IMMOBILIARE SUB. 5

Immagine n. 14 - Diffornità urbanistiche sub. 5



PIANTA PIANO TERRA - rilievo VIA GUGLIELMO MARCONI
UNITA' IMMOBILIARE SUB. 6



PIANTA PIANO TERRA - SCIA prot. n.17308 del 18.07.2022
UNITA' IMMOBILIARE SUB. 6

Immagine n. 15 – Difformità urbanistiche sub. 6

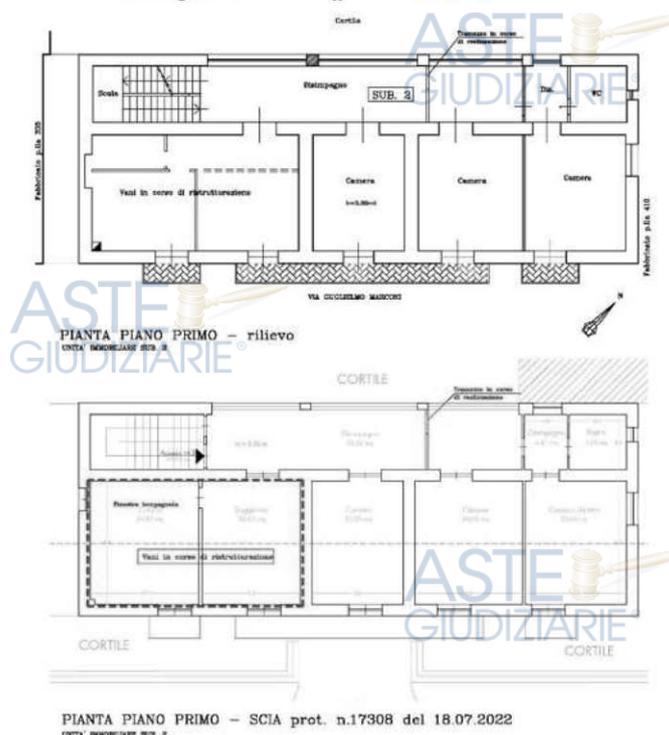


Immagine n. 16 – Difformità urbanistiche sub. 2

Circa la porzione immobiliare sub. 3

In assenza idonea documentazione urbanistica e di dati certi cui riferire le eventuali ricerche per la porzione immobiliare sub. 3, rilevato che la detta unità non ha subito alcun aggiornamento planimetrico catastale a far data del 12.03.1965 giusta scheda n. 320940, le difformità urbanistiche possono essere desunte dal confronto tra quanto contenuto nella detta scheda catastale e quanto rilevato; allo stato si rileva una diversa distribuzione degli ambienti e lievi modifiche di prospetto. Tali difformità possono essere sanate attraverso la presentazione a cura di tecnico abilitato di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per intervento già realizzato ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01 con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00, per la quale si stima un costo totale pari ad **€ 2.500,00**, comprensivo di diritti, sanzioni ed onorari professionali, subordinata ad eventuale istruttoria e parere da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo.

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., circa le unità immobiliari distinte con i subb. 5 e 6 **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 **€ 500,00**.

Da titolo di provenienza si rileva Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 09.01.2015, da cui si evince che l'unità immobiliare **sub. 2** risulta di **classe energetica globale "E"**.

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. 3** risulta **libera**, mentre le unità immobiliari distinte con i subb. 2 e 6 risultano nella disponibilità dell'esecutata XXXXXXXX XXXXX.

L'unità immobiliare **sub. 5** di piano terra risulta occupata a **titolo gratuito** dalla sig.ra XXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, per la quale il sottoscritto calcola l'indennità di occupazione come segue.

CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SUB. 5

Si ricerca dapprima un potenziale canone di locazione (R), in assenza di un canone effettivamente praticato, attraverso la media dei canoni ricavati 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 Sant'Antimo, ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2023 – Semestre 2

Fascia/zona: *Semicentrale/ SEMICENTRO NORD ORIENTALE*

Codice Zona: *C4;*

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	
Abitazioni di tipo economico	Normale	570,00	860,00	L	1,90	2,90	L
		Valore medio 715,00			Valore medio 2,40		

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

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro XXXXXXX XXXXX + 1 R.G.E.

n.05/23

$$R = R_m \times S_c$$

R_m = canoni medi

S_c = superficie catastale

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

Unità immobiliare	Superficie catastale	Canone mensile (€/ mese)	Canone annuo (€/ anno)
Abitazione Sub. 5	86.00 mq	(€ / mq mese 2,40) 206,40	2.476,80

Determinazione dell'indennità di occupazione

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone complessivo annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Dello stato di conservazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di indennità per il compendio in esame, in condizioni di vendita forzata, sia pari al valore del canone mensile determinato ridotto del **35%**, pertanto:

Unità immobiliari	canone mensile determinato (€/ mese)	Indennità mensile (€/ mese) (canone - 35%)	Indennità mensile* (€/ mese) In C.T.	Indennità annua (€/ anno)
Abitazione Sub. 5	206,40	134,16	135,00	1.620,00

In virtù di quanto calcolato, il sottoscritto ritiene che il valore relativo all'**indennità di occupazione da corrispondere per l'unità immobiliare in oggetto**, in cifra tonda, è pari ad € **135,00/mese**.

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;

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- a. Iscrizioni ipotecarie;
- b. Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- c. Diffinità urbanistico-edilizia (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);
- d. Diffinità 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.**

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 volontaria

N. part/gen xxxxxxx in data xxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Napoli 2

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma (RM);

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Antimo, Foglio 3, p.lla 334, sub. 3;
- Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Antimo, Foglio 3, p.lla 334, sub. 2;
- Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Antimo, Foglio 3, p.lla 334, sub. 1.

B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Esecuzione Immobiliare promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro **XXXXXXXX XXXXX + 1**
R.G.E.

n.05/23

Pignoramento

N. part/gen 15451/19721 in data 04.05.2017 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Napoli 2

A favore di: *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma (RM)*;

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Antimo, Foglio 3, p.lla 334, sub. 2;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Antimo, Foglio 3, p.lla 334, sub. 5;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Antimo, Foglio 3, p.lla 334, sub. 6;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Sant'Antimo, Foglio 3, p.lla 334, sub. 3.*

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

B.4. *Difformità urbanistico-edilizie: per le difformità urbanistiche riscontrate, circa le unità immobiliari subb. 2, 5 e 6 occorrerebbe eseguire pratica di sanatoria (SCLA) a cura di tecnico abilitato, con pagamento di sanzioni, diritti di istruttoria e segreteria, ed eventuale pratica sismica, per la quale si stima un costo pari ad € 6.500,00 comprensivi di onorari tecnici; circa l'unità immobiliare sub. 3 occorrerebbe eseguire pratica di sanatoria (CILA) a cura di tecnico abilitato per la quale si stima un costo totale pari ad € 2.500,00, comprensivo di diritti, sanzioni ed onorari professionali; le dette pratiche sono subordinate ad eventuale istruttoria e pareri da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo, per le quali si stima un costo totale pari ad € 9.000,00.*

B.5. *Difformità catastali: schede planimetriche catastali da aggiornare con pratiche DocFa a cura di tecnico abilitato avente un costo totale stimato pari ad € 2.000,00 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 Sant'Antimo 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 Sant'Antimo 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 insolte 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 insolte.

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 agli immobili oggetto di vendita, il sottoscritto ha eseguito le 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 dei dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Attraverso dette indagini si è potuto accertare che, considerata la tipologia del lotto oggetto di vendita, di tipo promiscuo, non si rilevano dati relativi ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti in una medesima fascia/zona.

Pertanto in assenza 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 comunque calcolare il valore della **piena proprietà**, quindi utilizzare il procedimento di **stima per capitalizzazione del reddito** (*Income Capitalization Approach*), che "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.**" (Def. 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 di un immobile 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.

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

- ricerca del reddito (netto o lordo) da capitalizzare;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- utilizzo di un algoritmo capace di accumulare i redditi al momento attuale.

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.

Il **saggio di capitalizzazione** (i_0) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando, **sullo stesso segmento di mercato**, un campione di **canoni di mercato** R_j di immobili di superficie S_j (con indice $J=1,2,\dots,m$) e un campione di **prezzi di mercato** P_h di immobili di superficie S_h (indice $h=1,2,\dots,n$).

Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$i_0 = \frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

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

Procedimento di stima per capitalizzazione finanziaria (*Yield Capitalization*)

Il metodo consiste nell'applicare il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali dell'immobile da stimare. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costanti o variabili, ipotizzando il caso di rendite a rate costanti R , annuali, posticipate, limitate, immediate, per la durata n , il valore attuale V della rendita finanziaria al saggio di sconto i è:

$$V = \frac{R}{i_0} [1 - (1 + i)^{-n}]$$

dove:

$\frac{R}{i_0}$ esprime il fattore di capitalizzazione;

$[1 - (1 + i)^{-n}]$ esprime il fattore tempo ovvero la durata della rendita.

La determinazione del saggio avviene con la seguente formula:

$$i = \frac{\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h}{\sum_{h=1}^n P_h}$$

dove:

$\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h$ rappresenta la serie dei redditi di immobili simili;

$\sum_{h=1}^n P_h$ rappresenta la serie dei prezzi di immobili simili.

12.d) Rilevamento dei dati

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 Sant'Antimo ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2023 – Semestre 2

Fascia/zona: *Semicentrale/SEMICENTRO NORD ORIENTALE*

Codice Zona: *C4*;

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	
Abitazioni di tipo economico	Normale	570,00	860,00	L	1,90	2,90	L
		Valore medio 715,00			Valore medio 2,40		



Immagine n. 8 – Mappa GEOPOL – individuazione zona C4

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

Per la determinazione del valore del bene oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia:

- Formulazione del valore attraverso il **procedimento sintetico comparativo** basato sui dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso l’OMI;
- Verifica della correttezza della stima ottenuta con il procedimento sintetico comparativo con **procedimento analitico** basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all’immobile oggetto di stima.

Ottenuti i valori attraverso i detti procedimenti si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti.

- **Procedimento sintetico comparativo**

Per la determinazione del valore complessivo delle unità immobiliari si tiene conto del valore medio espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, ove per le unità a destinazione abitativa si è rilevato un valore medio pari a **€/mq 715,00**, al quale saranno applicati opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta in precedenza.

-) Stato e Qualità (scadente) = 0.70;
-) Coefficiente di esposizione (strada) = 1.00;
-) Coefficiente di vetustà (60 anni ca.) = 0.65;

dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

$$\text{Coefficiente correttivo di stima (K)} = 0.70 \times 1.00 \times 0.65 = 0.39$$

Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
Fabbricato per civile abitazione con deposito	519.70mq	€ 371.585,50	0.455	€ 169.071,40
Valore complessivo:				€ 169.071,40

- **Procedimento analitico**

Si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili attraverso il procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione.

Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 3,05**, si stima il valore del reddito annuale lordo (RI), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$RI_{mensile} = \text{€/mq mese } 2,40 \times \text{mq } 519.70\text{mq} = \text{€ } 1.247,28$$

$$RI_{annuale} = \text{€ } 1.247,28 \times 12 = \text{€ } 14.967,36$$

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

- Manutenzione (2-6%)	6% (manutenzione necessaria)
- Servizi (2-5%)	2% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	3% (immobile sfitto per lunghi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	1% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
TOTALE	24,75%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$R_n \text{ annuale} = \text{€ } 14.967,36 - (\text{€ } 14.967,36 \times 0.2475) = \text{€ } 11.262,93$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di limitata dimensione" sono:

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

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 6%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinseche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

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	-0.02	Posizione semicentrale, servizi presenti
Attrezzature collettive	± 0.28	+0.20	0.00	Scarsa presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	-0.02	Non suscettibile di particolari peggioramenti
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	+0.60	0.00	Traffico moderato, scarso verde pubblico

Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	+0.60	<i>Ampia disponibilità parcheggio</i>
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0.36	+0.36	0.00	<i>Panoramicità assente</i>
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.10	<i>Prospicienza strada e buona luminosità</i>
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.02	<i>Prevalente piano terra, piano primo</i>
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	-0.06	<i>Presenza di spazi scoperti pertinenziali</i>
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	+0.16	0.00	<i>Qualità pessima</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	+0.12	0.00	<i>Livello tecnologico pessimo</i>
Età dell'edificio	± 0.10	+0.07	0.00	<i>60 anni ca.</i>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i>
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	<i>Possibilità di ristrutturazione</i>
TOTALE		+1,57 %	-0,86%	+0,71 %

Partendo quindi da un saggio pari al 6,00% con un'aggiunta complessiva di +0,71%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 6,71%.

$$V = \frac{Rn}{i} = \frac{€ 11.262,93}{0.0671} = € 167.852,90$$

12.g) Determinazione del prezzo base d'asta

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, ottenuto mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento sintetico-comparativo:

$$V_{lotto\ unico} = (\text{€ } 167.852,90 + \text{€ } 169.071,40) / 2 = \text{€ } 168.462,15$$

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>redazione DocFa</i>	€ 2.000,00
<i>presentazione di SCL e CIL in sanatoria oltre eventuale pratica sismica</i>	€ 11.000,00
Uso e manutenzione:	
<u>Rifacimento solaio di copertura unità sub. 3</u>	
<i>Si stima, per opere minime ritenute necessarie per rimozione guaina, demolizione solaio, realizzazione di nuovo solaio, realizzazione di masso a pendenza, apposizione di guaina, trasporto a rifiuto, oneri di discarica e analisi €/mq 165,00 per un solaio di dimensioni pari a 350.00mq; (Fonte per la stima prezzi Regione Campania)</i>	€ 57.750,00
<i>Stima onorari per pratica edilizia (SCL), pratica sismica, collaudo e diritti un costo pari al 10% dell'importo lavori (€ 57.750,00)</i>	€ 5.775,00

Stato di possesso: Nessuna	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: Nessuna	€ 0,00
Spese condominiali insolute: Nessuna	€ 0,00
Spese redazione APE: Nessuna	€ 500,00
TOTALE SPESE STIMATE	€ 77.025,00

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 momentanea 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;
- Delle necessarie opere di messa in sicurezza (es. puntellamento) per il solaio sub. 3 e delle eventuali opere di completamento dei vani sub. 2.

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:

Valore di mercato determinato	€ 168.462,15
Valore in caso di correzioni ed adeguamenti:	€ 91.437,15
Valore complessivo	€ 91.437,15
Valore complessivo del lotto ridotto del 10%:	€ 82.293,43
VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 82.293,43
VALORE DELLA QUOTA (in C.T.)	€ 82.300,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 82.300,00

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 lo sportello telematico del Comune di xxxxxxx – Ufficio Anagrafe e quanto contenuto in atti e di certificato camerale attraverso canale telematico; dalla detta documentazione emerge quanto segue:

14.a) ESTRATTO DI MATRIMONIO

XXXXXXXX XXXXX, nata a **XXXXXX** il **XXXXXX** e **XXXXX XXXXX** nato a **XXXXXX** il **XXXXXX**, sono coniugati con matrimonio celebrato in data **XXXXXX** in **XXXX** (atto dell'anno **xxx**, n. **xxxx**, P. II, S. A, Sez. B); dal suddetto estratto fra le annotazioni si rileva che i coniugi hanno scelto il **regime di separazione dei beni** ed inoltre che con annotazione del **XXXXXX**, giusto provvedimento del Tribunale di **XXXXXXXX** del **XXXXXXXX**, n. cron. **XXXXXXXX** R.G. n. **XXXXXXXX**, è stato omologato il **verbale di separazione personale tra i coniugi**.

14.b) RESIDENZA ANAGRAFICA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal servizio telematico ANPR emerge che **XXXXXXXX XXXXX**, nata a **XXXXXX** il **XXXXXX**, risulta residente in **XXXX** in **XXXXXXXXXXXX** n. **xx** dal **XXXXXX**;

Si allega l'estratta documentazione.

14.c) VISURA CAMERALE

Dal certificato camerale storico rilasciato dal servizio telematico della Camera di Commercio in data **28.08.2024** si rilevano i seguenti dati:

XXXXXXXX XXXXX

Indirizzo Sede legale: **XXXXXXXX XXXXX (xx)** Via **XXXXXXXX, xx**;

Domicilio digitale/PEC: **XXXXXXXX**;

Numero REA: xxxxxxxx;

Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese: xxxxxxxxxxxx;

Partita IVA: xxxxxxxxxxxx;

Forma giuridica: società a responsabilità limitata;

Data atto di costituzione: xxxxxx;

Data iscrizione: xxxxxx;

Procedure in corso: scioglimento;

Data ultimo protocollo: xxxxxxxx;

Liquidatore: xxxxxxxxxxx.

Si allega l'estratta visura camerale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 32 fotografie)

2. GRAFICI (n. 13)

a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n. 1)

b. Schema dei subalterni; (n. 1)

c. Pianta; (n. 1)

d. Schema delle aree; (n. 1)

e. Pianta e schema delle aree; (n. 2)

f. Difficoltà planimetriche catastali; (n. 4)

g. Difficoltà urbanistiche; (n. 3)

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

a. Estratto di mappa; (n. 2)

b. Schede planimetriche u.i.u.; (n. 4)

c. Scheda planimetrica storica u.i.u.; (n. 1)

d. Visure storiche catastali; (n. 4)

e. Visura storica catasto terreni; (n. 1)

4. ISPEZIONI IPOTECARIE

a. Elenco sintetico delle formalità per nominativo XXXXXXXX XXXXXX;

b. Elenco sintetico delle formalità per nominativo XXXXXXXX;

c. Nota di iscrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (ipoteca volontaria)

d. Nota di trascrizione del 09.02.2023 reg. gen./part. 7158/5114; (pignoramento)

PROVENIENZE

e. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)

f. Copia del titolo trascritto il xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)

g. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (denuncia di successione)

- b. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (accettazione eredità)
- i. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (denuncia di successione)
- j. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (accettazione eredità)
- k. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (accettazione eredità)
- l. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (compravendita)
- m. Copia del titolo trascritto il xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (compravendita)
- n. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (decreto di trasferimento)

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- a. Richiesta presa visione prot. n. 18684 del 20.06.2024;
- b. Domanda permesso esecuzione lavori edili del xxxxxxxx prot. n. xxxxxxx;
- c. Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. xxxxxxx del xxxxx;
- d. Domanda permesso di abitabilità del xxxxx prot. n. xxx;
- e. Dichiarazione di abitabilità del xxxxx;
- f. Grafico allegato all'autorizzazione n. xxxxxxx del xxxxxxx;
- g. Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. n. xxxxxxx del xxxxxxx con elaborati;
- h. Elaborato grafico SCLA prot. n. xxxxxxx del xxxxxxx;
- i. CILA Superbonus prot. n. xxxxxxx del xxxxxxx con elaborati;
- j. Attestato di Prestazione Energetica (APE) sub. 2;

6. ANAGRAFE - STATO CIVILE

7. CERTIFICATO CAMERA COMMERCIO

8. FONTI PER LA STIMA

- a. 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 UNICO: piena ed intera proprietà di **fabbricato per civile abitazione, cortile e deposito** ubicato in Sant'Antimo (xx) alla via G. Marconi n. 66, piano terra e primo; è costituito al piano terra da una unità immobiliare distinta con il **sub. 5** composta da cucina/soggiorno, cucinino e wc; da una unità immobiliare distinta con il **sub. 6** composta da cucina, due camere disimpegno e Wc; da una unità immobiliare di piano primo distinta con il **sub. 2** composta da due vani in corso di ristrutturazione, tre camere, disimpegni e Wc; da quattro locali deposito e servizi al piano terra distinti con il **sub 3** e **cortile** interno pertinenziale, confina con fabbricato particella 335 a sud, con particella 410 a nord, con particelle 894 e 116 ad ovest, con via Guglielmo Marconi ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 3, p.lla 334, subb. 2, 3, 5 e 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni; l'intera consistenza di cui

R.G.E.

ai subb 2, 3, 5 e 6 risulta realizzata in epoca **antecedente il 01.09.1967**; il fabbricato distinto con i subb. 2, 5 e 6 con Autorizzazione edilizia n.xx del xxxxx e con Autorizzazione edilizia n.xx del xxxxx e successivamente oggetto di SCIA prot. n.xxxxx del xxxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a difformità distributive interne, chiusura e apertura di vani, chiusura del corpo scala a piano terra; vi è inoltre CILA - Superbonus prot. n. xxxxx del xxxxx per la quale risulta emesso il primo stato di avanzamento dei lavori (1° SAL) pari al 30% delle lavorazioni previste recante prot. n. xxxx del xxxxx, lavorazioni attualmente sospese; difformità distributive interne e lievi modifiche di prospetto per l'unità immobiliare sub. 3; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 82.300,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®