

# TRIBUNALE DI NOCERA

PROVINCIA DI SALERNO

Proc. Es. Imm.le n° [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]



## ELBORATO R.1- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Relazione tecnica estimativa - Perizia di stima*

[REDACTED]

1° Sez. Civile – Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE (SA).**

**CONSULENTE TECNICO** [REDACTED]

### INDICE

1.1 PREMESSA E QUESITI .....	2
1.2 OPERAZIONI PERITALI .....	2
1.3 RISPOSTE AI QUESITI .....	3
1.3.1 QUESITO A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c .....	3
1.3.2 QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;.....	5
1.3.2.1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni;.....	5
1.3.2.2 - Identificazione pregressa dei beni;.....	6
1.3.3 QUESITO C – Stato di possesso;.....	7
1.3.4 QUESITO D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;.....	8
1.3.5 QUESITO E – Regolarità edilizia ed urbanistica;.....	10
1.3.6 QUESITO F – Attestazione di Prestazione Energetica;.....	11
1.3.7 QUESITO G – Formazione di lotti;.....	12
1.3.8 QUESITO H – Valore del bene e costi.....	12
1.4 CONCLUSIONI.....	15



[REDACTED]

## 1.1 PREMESSA E QUESITI

Il sottoscritto, [REDACTED]

[REDACTED];

è stato nominato in data [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice del Tribunale di Nocera, preso atto di quanto sopra dichiarato, formula al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- C) Stato di possesso;
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) Attestazione di Prestazione Energetica;
- G) Formazione di lotti;
- H) Valore del bene e costi.

## 1.2 OPERAZIONI PERITALI

Esaminati tutti i documenti e svolta ogni altra indagine necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto, previa comunicazione alle parti, le operazioni peritali si sono svolte presso i luoghi di causa in data [REDACTED] e così come trascritto nel verbale di causa (ALLEGATO R.2 - Verbale di sopralluogo).

Dell'accesso se ne riportano le operazioni eseguite e le noti salienti:

Accesso [REDACTED]: unitamente [REDACTED], nominato custode giudiziario, erano presenti:

Per parte creditrice: NESSUNO.

Per parte debitrice: [REDACTED], identificati dal Custode.

In tale occasione il sottoscritto, previa lettura dei quesiti, ha effettuato una ispezione dello stato di fatto dei luoghi ed ha provveduto ad effettuare un primo rilievo fotografico e un rilievo dimensionale dell'immobile.

(ALLEGATO R.3 – Report fotografico).

### 1.3 RISPOSTE AI QUESITI

#### 1.3.1 QUESITO A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567

**c.p.c.;**

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

**Risposta:** La documentazione risulta completa ed idonea. Si fa notare che è stata aggiornata la visura catastale al 17/05/2018, col n. [REDACTED], dalla quale risulta invariata la situazione catastale.

- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).

**Risposta:** Allegata alla documentazione in atti, risulta la nota di trascrizione a favore del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], di acquisto in [REDACTED] dell'immobile oggetto di perizia da parte dei [REDACTED]

E' stato acquisito copia del titolo d'acquisto in favore del dante causa del debitore: (ALLEGATO R.4 – [REDACTED])

- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

- a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto

Risposta: L'estratto di matrimonio non occorre in quanto

- b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Risposta: Non occorre.

- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonchè l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti

Risposta: [redacted] risulta quanto segue:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
risulta quanto segue:

[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

**1.3.2 QUESITO B – Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;**

**1.3.2.1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni;**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (*appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.*);
  - I dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - La superficie commerciale ed utile;
  - La loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - Tutti i riferimenti catastali attuali;
  - Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
  - Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
  
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di comdominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video o filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
  
- 3) Acquisisca per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in

originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

**Risposta:** Il bene pignorato è costituito da un appartamento di cinque vani ed accessori con un solo ingresso dalla scala condominiale, sito al primo piano del fabbricato posto in via [REDACTED] del Comune di Pagani (SA), riportato in catasto fabbricati al [REDACTED] cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 rend. Euro 426,08.

Si fa notare che dalla scala condominiale si accede all'appartamento attraverso una sola porta di caposcala e non attraverso due porte come riportato in atti, inoltre l'appartamento accertato risulta più grande rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Tale planimetria risulta presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data [REDACTED] Precisamente, in aggiunto a quanto pignorato, a sinistra dell'ingresso, abbiamo un'altra camera con ripostiglio, bagno e balcone.

La superficie utile e commerciale del bene pignorato è pari a mq 112,69, con terrazza di mq 7,69 e balcone di mq 9,61.

Il bene pignorato confina con via Barbato, con corridoio comune di accesso, con vano scala, con piccola corte comune e con altra proprietà di cui innanzi posta al lato ovest. Lo stabile di cui è parte il bene pignorato non è dotato di condominio. Le parti comuni sono quelle previste dal Codice Civile, quali il corridoio di accesso, la scala con l'androne, piccola corte posta al lato ovest, la copertura e le mura maestre.

### **1.3.2.2 - Identificazione progressa dei beni;**

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
  - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
  - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
  - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
  - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; *riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 Maggio 2010, n° 78 conv. in L.30 Luglio 2010, n° 78, conv. in L. 30 Luglio 2010, n° 122 d i relativi costi presuntivi.* **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

**Risposta:** I dati del bene risultanti dalle indagini eseguite dal sottoscritto, a meno della suddetta maggiore consistenza immobiliare posta ad ovest, coincidono con quelli catastali precedentemente assunti dal bene pignorato, con quelli risultanti dal titolo di provenienza dei debitori e con quelli riportati nella nota di trascrizione.

**Si allega alla presente:**

- Allegato R.5 (Visura storica per immobile n° [REDACTED]);
- Allegato R.6 (Planimetria Catastale);
- Allegato R.7 (Planimetria dello Stato di Fatto);

### **1.3.3 QUESITO C – Stato di possesso;**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Risposta:** Come risulta dal verbale del custode [REDACTED] l'immobile é occupato dal 2007 [REDACTED]

Dai dati assunti dal Borsino Immobiliare di Pagani risulta un valore unitario medio degli appartamenti pari a 4,00 €/mq. Essendo la superficie totale dell'appartamento pari a 117,01 mq ( S.U. = 112,69; S.N.R.= 17,30; S.T. = S.U.+ 0,25 x S.N.R.) abbiamo un valore locativo pari a 468,04 euro.

#### 1.3.4 QUESITO D – Esistenza di formalità vincoli ed oneri;

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e dell'attualità;
  - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - Domande giudiziali e giudizi in corso;
  - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n° 9, disp. att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

**Risposta:** E' stato accertato che:

- Non esistono formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, salvo quanto sopra indicato;
- Non esistono diritti reali e personali a favore di terzi gravanti sull'immobile pignorato;
- Non esistono servitù passive. Esistono diritti di comunione a favore del bene pignorato;
- Non ci sono domande giudiziali e giudizi in corso;
- Non ci sono vincoli particolari.

Presso il Comune di Pagani risulta una pratica edilizia n. [redacted] presentata in data [redacted]

- Ai fini di regolarità urbanistica, nell'atto del [redacted], risulta che la consistenza immobiliare di che trattasi è stata realizzata con concessione edilizia.
- Non ci sono vincoli penali ed amministrativi;
- Il bene non è assoggettato a nessun condominio, ma solo a comunioni.

**1.3.5 QUESITO E – Regolarità edilizia ed urbanistica;**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
  - Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
  - Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
  
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
  - Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 nSettembre 2003, n° 269, conv. con mod. in L.24 Novembre 2003, n°326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere in sanatoria.
  - Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
  
- 3) *Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al risparmio della funzionalità dei beni (ove gravemente compromesso).*

- Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 de T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

**Risposta:** Trattasi di un immobile compreso in un fabbricato avente strutture portanti in calcestruzzo cementizioarmato.

Il primo piano risulta realizzato dopo il 1979 e prima del 1985. Manca la dichiarazione di abitabilità e/o agibilità.

Ai fini della regolarità urbanistica si ribadisce la dichiarazione riportata all'art. 7 dell'atto del Notaio [redacted] nella quale si evidenzia che l'immobile pignorato è stato realizzato con concessione edilizia.

### **1.3.6 QUESITO F – Attestazione di prestazione energetica;**

- 1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 Giugno 2013 n°63, convertito con Legge 3 Agosto 2013 n° 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso che la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

**Risposta:** Essendo l'immobile destinato a residenza rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica.

E' stata redatta la dovuta attestazione. ALLEGATO R.8 (A.P.E.)

### 1.3.7 QUESITO G – Formazione dei lotti;

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli imooboli siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, pproceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazioni del G.E.
  - Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Risposta: Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, perché trattasi di unità abitativa non divisibile.

### 1.3.8 QUESITO H – Valore del bene e costi;

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

**Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di**

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente e analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n°1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui all'imposta di registro D.P.R. 131/1986;
- Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- Stato di conservazione dell'immobile;
- Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.



**Risposta:** Per la determinazione del valore dei costi del bene in oggetto di stima, si è tenuto conto delle caratteristiche dello stesso, della sua ubicazione, del suo stato di fatto, di conservazione e/o di usura e vetustà, della sua commerciabilità, tenendo inoltre conto anche dell'attuale andamento di mercato.



Tale procedimento, pertanto, permette di pervenire al più probabile valore di stima e dei costi relativi.

Per il valore dell'immobile si osserva quanto segue:

- Sono state eseguite dal sottoscritto approfondite indagini sul costo a metro quadro di immobili simili esistenti in zona,
- A conferma sono stati consultati anche i bollettini locali e regionali che riportano i prezzi aggiornati degli immobili.
- L'immobile in perizia è una normale abitazione in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.



Pertanto, alla luce di quanto esposto e dei fattori che determinano il prezzo, si può ritenere che il più probabile valore a metro quadro di mercato è pari ad euro mille e ventidue.

Per rendere vendibile il bene occorre separare l'appartamento pignorato dalla stanzetta con bagno, ripostiglio e balcone, posti ad ovest. Per questo occorre realizzare una parete di divisione nell'ingresso e una nuova porta di caposcala sul pianerottolo, spostando quella esistente.

Per queste opere si prevede una spesa pari ad € 5.000,00.



#### 1.4 CONCLUSIONI

In definitiva abbiamo:

Valore commerciale dell'intero immobile = 117,01 mq X 1.022,00 €/mq = euro 119.584,22

A detrarre il costo delle opere di modifica, sopra specificate = € 5.000,00

IL VALORE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO AMMONTA AD EURO 114.584,22.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Mercato San Severino 01/08/2018

#### Allegati:

R.2 - Verbale di sopralluogo;

R.3 - Report fotografico;

R.4 - Copia atto del Notaio [redacted];

R.5 - Visura storica per immobile n° [redacted], ultima variaz. catastale del 09/11/2015, e n° [redacted] del 18/09/2017;

R.6 - Planimetria catastale;

R.7 - Planimetria stato di fatto;

R.8 - A. P. E.;