

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E. ...OMISSIS...**

Promossa da:  
...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Udienza ...OMISSIS...

**COPIA ANONIMA**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma G.E. Dott. ...OMISSIS...- Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

### Premessa

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

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominata l'avv. ...OMISSIS... quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

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

In data ...OMISSIS..., il sottoscritto depositava l'apposito modulo di controllo documentazione con la dicitura "SI -ATTI G.E.", in quanto nel fascicolo telematico mancavano le accettazioni delle eredità e pertanto, non vi era la continuità delle trascrizioni.

In data ...OMISSIS..., il G.E. sospendeva i rilievi dell'esperto stimatore ed accordava al creditore pignorante un termine di giorni 60 a far data per il deposito degli "estratti del catasto con riferimento a tutti gli immobili pignorati" e una "nota comprovante l'avvenuta trascrizione (...) di un qualsivoglia atto pubblico ovvero di una qualsivoglia scrittura privata con sottoscrizione autenticata o giudizialmente accertata, contenenti dichiarazione del debitore esecutato che importi accettazione dell'eredità a lui devoluta ex lege e di cui alla trascritta denuncia di successione."

Come indicato nella relazione depositata dal custode Dott. ...OMISSIS..., lo stesso ha comunicato al debitore a mezzo raccomandata A/R in data ...OMISSIS..., la data del primo accesso, fissata per il giorno ...OMISSIS..., differita a richiesta dell'esecutato al ...OMISSIS...; durante tale accesso, a cui ha presenziato anche il debitore esecutato, il custode ispezionava gli ambienti del compendio immobiliare e ha reso edotto il debitore circa le modalità di esecuzione della procedura.

In data ...OMISSIS..., l'avv. ...OMISSIS..., procuratore costituito del creditore procedente, chiedeva una proroga di...OMISSIS... gg; il G.E. concedeva la suddetta proroga. in data ...OMISSIS..., e in data ...OMISSIS... fissava una udienza per il ...OMISSIS... (data differita poi al ...OMISSIS...), nella quale si sarebbe verificato il rispetto di quanto richiesto nell'ordinanza del ...OMISSIS... ai fini della prosecuzione della procedura.

In data ...OMISSIS..., il G.E. preso atto dell'adempimento delle prescrizioni di cui all'ordinanza del ...OMISSIS... disponeva la ripresa delle operazioni peritali.

In data ...OMISSIS..., giusta convocazione del custode giudiziario, il sottoscritto unitamente al custode giudiziario, ed alla propria collaboratrice tecnica ing. ...OMISSIS..., si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove risultavano presenti ...OMISSIS... in qualità di comproprietari e l'avv. ...OMISSIS... nella qualità di procuratore legale dei tre comproprietari non debitori che hanno consentito il regolare svolgimento delle operazioni peritali. Non erano presenti ...OMISSIS....

In occasione dell'accesso, i comproprietari hanno dichiarato che l'immobile staggito risultava disabitato (Cfr. ...OMISSIS...).

I sig.ri...OMISSIS... hanno dichiarato, inoltre, che non è istituito un condominio e, pertanto, non vi sono spese condominiali.

\* \* \*

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

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

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

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

Al riguardo, nel suddetto modulo di controllo è stato indicato che

*"L'immobile staggito (nella misura della quota di  $\frac{1}{4}$ ) sarebbe pervenuto all'esecutato a seguito di successione dei genitori. Le successioni risultano trascritte (senza valenza ai fini della continuità delle trascrizioni) e mancano le accettazioni delle due eredità. Peraltro, non risulta trascritto alcun atto di accettazione tacita dell'eredità dei dante causa mancando atto a titolo oneroso (vendita anche di altri immobili dell'asse ereditario) a cui legare l'accettazione delle eredità.*

***Pertanto, allo stato, non vi è la continuità delle trascrizioni"***

Al riguardo il G.E., con nota del ...OMISSIS..., accordava al creditore pignorante ...OMISSIS... giorni per depositare la seguente documentazione:

- estratti del catasto con riferimento a tutti gli immobili pignorati;
- nota comprovante l'avvenuta trascrizione, ai sensi dell'art.2648, terzo comma, e 2666 c.c., di un qualsivoglia atto pubblico ovvero di una qualsivoglia scrittura privata con sottoscrizione autenticata o giudizialmente accertata, contenenti dichiarazione del debitore esecutato che importi accettazione dell'eredità a lui devoluta ex lege e di cui alla trascritta denuncia di successione;
- documentazione ipocatastale o certificato notarile attestante, relativamente al cespite pignorato, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei confronti del de cuius;

sospendendo le attività peritali e rimandando alla scadenza del suddetto termine ulteriori provvedimenti.

Con verbale di udienza del ...OMISSIS..., il G.E. preso atto dell'adempimento delle prescrizioni di cui all'ordinanza del ...OMISSIS... Dispone la ripresa delle attività peritali.

In ordine alla certificazione notarile, si precisa che la stessa, fa riferimento all'atto di compravendita **dei sub 1 e 3** Fg. 5 p.lla 312, risalendo sino all'atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep. ...OMISSIS..., trascritto in data ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS..., che risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS..., e che costituisce atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo per i soli subalterni nn. 1 e 3 (Cfr. ...OMISSIS...)

Per quanto concerne il subalterno n.2, lo scrivente ha provveduto a ricercare gli atti di trasferimento del bene individuando un atto di "donazione e cessione" repertorio ...OMISSIS... del ...OMISSIS...

In sintesi, il bene pignorato, derivante dalla fusione catastale dei subalterni 1, 2 e 3, ad oggi, con le integrazioni del creditore procedente, presenta la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., si rappresenta che il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile del sig. ...OMISSIS...; il sottoscritto ha ritenuto comunque di acquisire una copia dell'atto di matrimonio dell'esecutato completa di annotazioni a margine, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...OMISSIS... Dallo stesso si evince che il sig. ...OMISSIS... ha contratto matrimonio con ...OMISSIS... in data ...OMISSIS... in regime di comunione legale dei beni (Cfr. ...OMISSIS...).

\* \* \*

Si precisa, infine, che, per i motivi meglio esposti nella risposta al quesito n.6, è stato individuato **un unico lotto di vendita** costituito da una unità abitativa identificata con l'attuale sub. 4 della particella 312, foglio. 5.

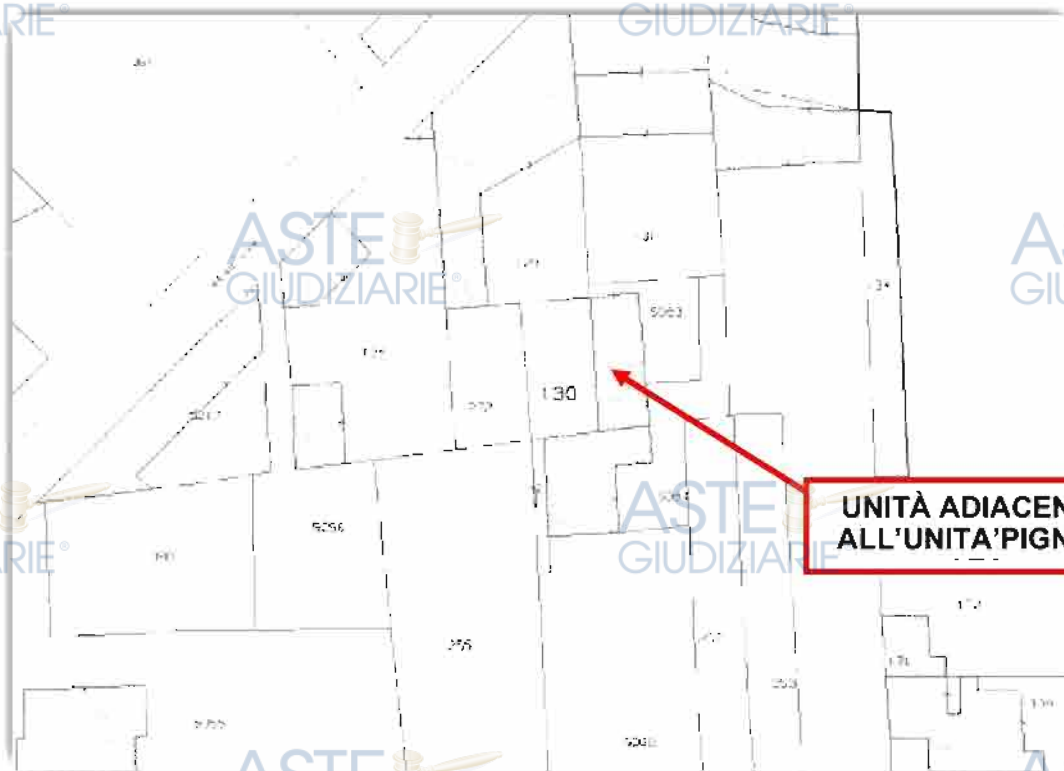
**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa su tre livelli, appartenenti ad un fabbricato composto da due piani fuori terra ed uno interrato costituito da un unico vano, il tutto con corte ad uso esclusivo posizionata a ovest, ubicato in Casagiove alla via Caduti sul lavoro, 3. In occasione del sopralluogo si appurava che il bene è contraddistinto dal numero civico n. 3 mentre nei dati catastali è riportato civico 1, così come nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile. Tuttavia, è chiara l'individuazione dell'immobile.

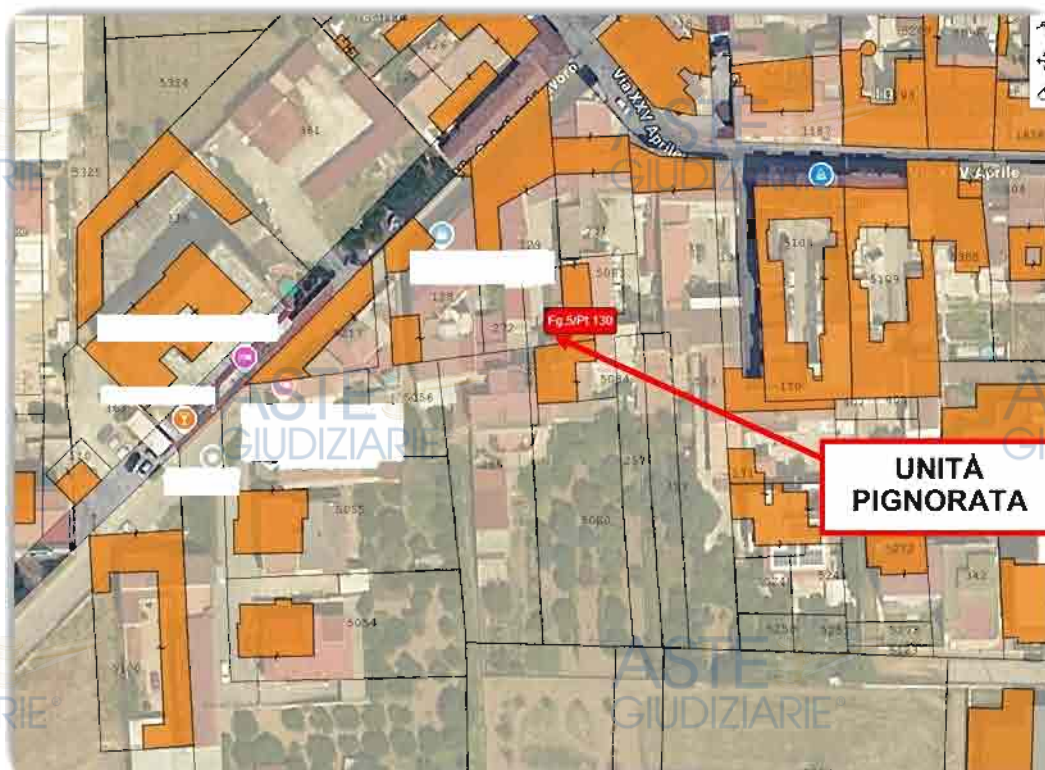
Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale lo stesso insiste, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEL, nonché una sovrapposizione dei due elaborati, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Geolive.org" (Cfr. ...OMISSIS...):



Ortofoto



Mappa catastale Fig. 5 P.la 130



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fig. 5 P.la 130

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, atteso un leggero sfalsamento tra, si rappresenta che l'immobile pignorato non è stato rappresentato in mappa e pertanto si dovrà prevedere un aggiornamento della mappa catastale.

Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

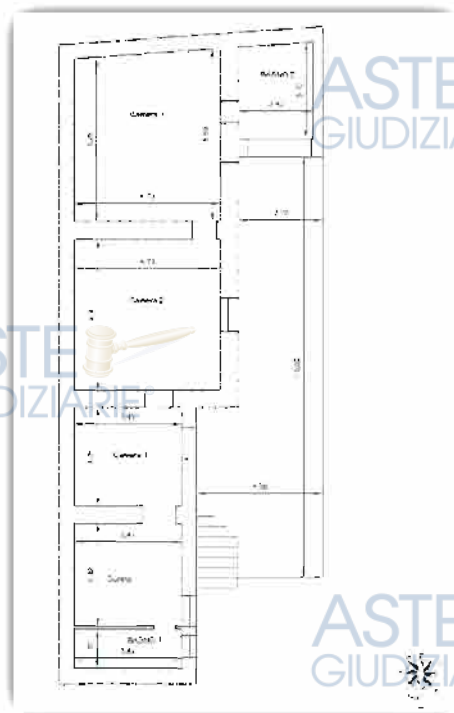
\* \* \*

Il bene oggetto di procedura, così come indicato nell'atto di pignoramento, è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Casagiove, al Foglio 5, P.lla 312 Sub 4, Ctg. A/4 identificato come "Abitazione di tipo popolare", Cl. 3, 9,5 vani, Sup. Catastale Totale 261 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 250 mq, R. € 412,95, piano S1-T-1 (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

Al momento dell'accesso, non è stato possibile prendere visione del locale cantina posto al piano S1, in quanto si presentava chiuso da lucchetto e non vi era disponibilità delle chiavi.

In ogni modo, si allega la planimetria catastale.

In occasione del primo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile **presenta** alcune **difformità sostanziali** rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.



Pianta piano terra - stato attuale al ...OMISSIS...

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

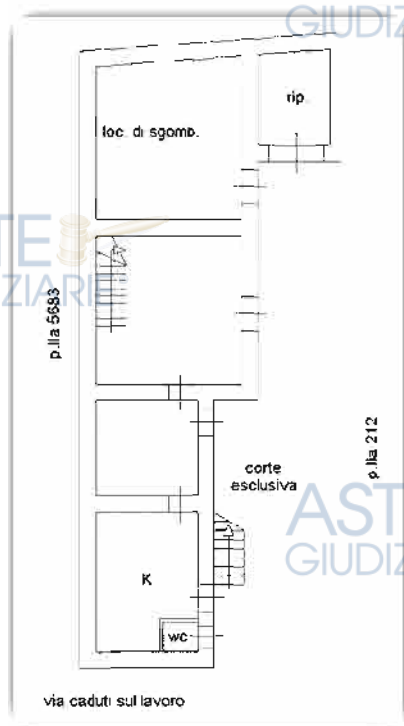
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

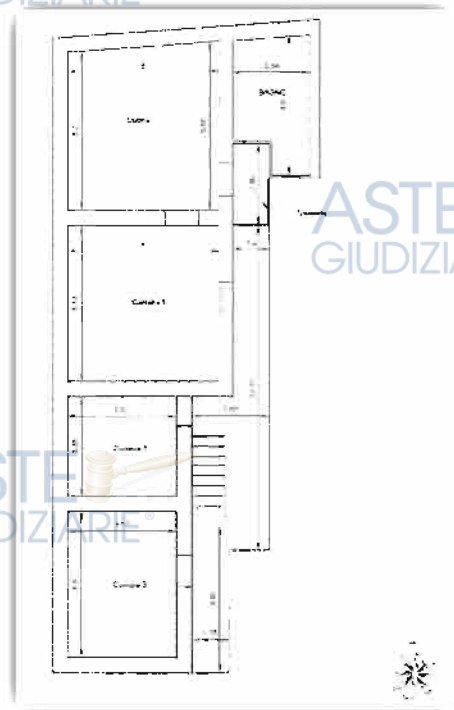
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

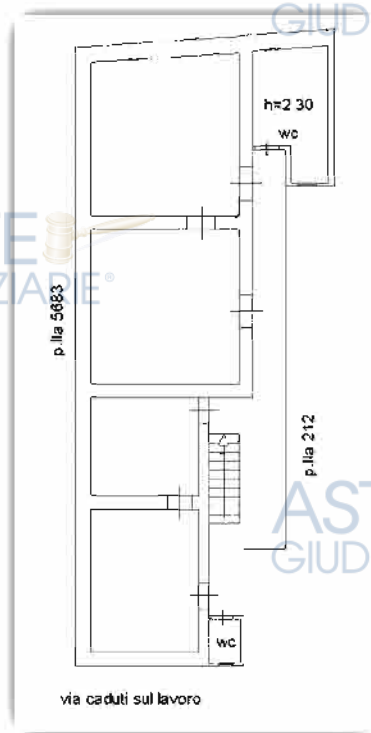
ASTE  
GIUDIZIARIE®



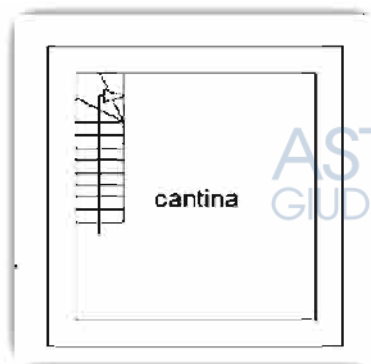
Planimetria catastale del ...OMISSIS...



Pianta piano primo – stato attuale ...OMISSIS...



Planimetria catastale del ...OMISSIS...



Planimetria catastale del ...OMISSIS...

Per i dettagli si rinvia al quesito n.3

\* \* \*

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente in copia dai debitori, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutato ...OMISSIS... dispone della quota parte di  $\frac{1}{4}$  della proprietà in oggetto (Cfr. ...OMISSIS...). Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore.**

Per quanto concerne i confini degli immobili oggetto di pignoramento, con riferimento alla mappa catastale, della quale di seguito se ne riporta uno stralcio,



UNITÀ ADIACENTE  
ALLA UNITA'  
PIGNORATA

si riporta quanto segue il sub. 4 particella 312, confina:

- a nord con la particella 129;
- ad est con una quota parte della particella 5083;
- ad ovest con la particella 130;
- a sud con la particella 5084 nel comune di Casagiove (CE).

Al riguardo si rappresenta che i confini indicati nella planimetria catastale non corrispondono ai confini indicati nella mappa catastale di cui al mappale correlato riportato in visura. Avendo accertato che il mappale correlato è corretto, come ubicazione, anche se non riporta il fabbricato staggiato, sarà necessario rettificare i confini nella planimetria catastale.

\* \* \*

Per quanto concerne la formazione del lotto si evidenzia che è stato scelto di prevedere un UNICO LOTTO di vendita per le motivazioni di seguito riportate.

Il bene pignorato è relativo ad un unico subalterno identificato con il numero 4, che deriva dalla fusione dei subalterni numeri 1, 2 e 3.

Tuttavia, è stato rilevato, che tale fusione è **stata operata soltanto catastalmente** in quanto non **sono state ritrovate pratiche edilizie** (successive al ...OMISSIS... data riportata nelle visure catastali e riferita alla fusione dei tre subalterni) che la legittimino.

Al fine di verificare la fattibilità della fusione, lo scrivente ha avanzato apposita istanza all'Amministrazione comunale (cfr. ...OMISSIS...) tuttavia il responsabile del settore urbanistica ha riscontrato la richiesta rappresentando di potersi esprimere soltanto a seguito di deposito di pratica edilizia di fusione.

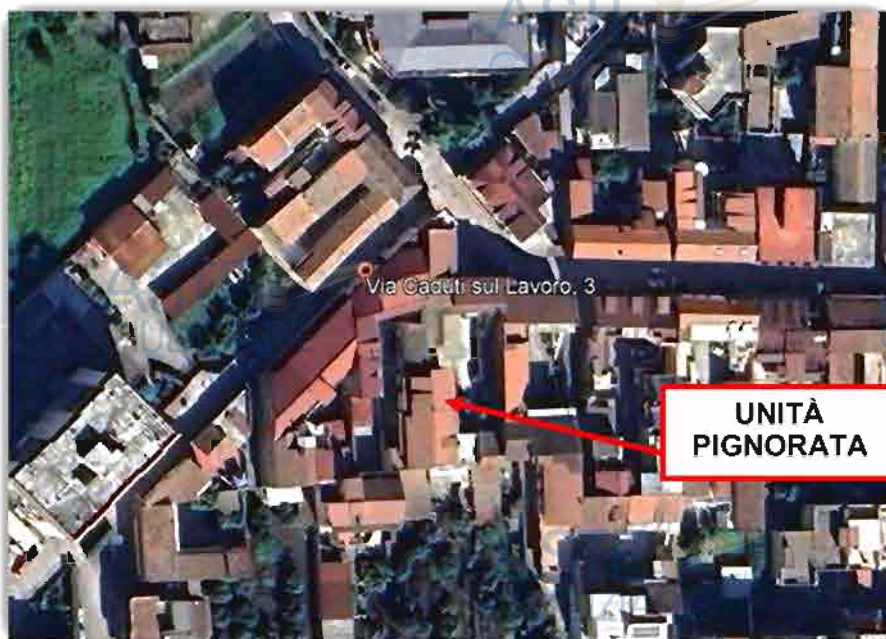
Dalla consultazione del regolamento edilizio e delle norme tecniche, anche alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 380/01 e della recente legge "Salva casa", si ritiene che a seguito di istanza di pratica di fusione la stessa dovrebbe essere accolta anche perché tale attività è stata, di recente, derubricata a "manutenzione straordinaria".

Tuttavia, non avendo la piena certezza dell'esito di tale istanza, in questa fase è stato ritenuto più cautelativo procedere con la stima dei singoli subalterni (1, 2 e 3) prevedendone, però, un unico lotto di vendita. Tale scelta, difatti, presenta una maggiore appetibilità sul mercato in quanto l'acquirente può avanzare istanza di fusione che, laddove accolta, consentirebbe di ottenere, un immobile di dimensioni notevoli composto da un piano terra e da un primo piano indipendenti tra di loro.

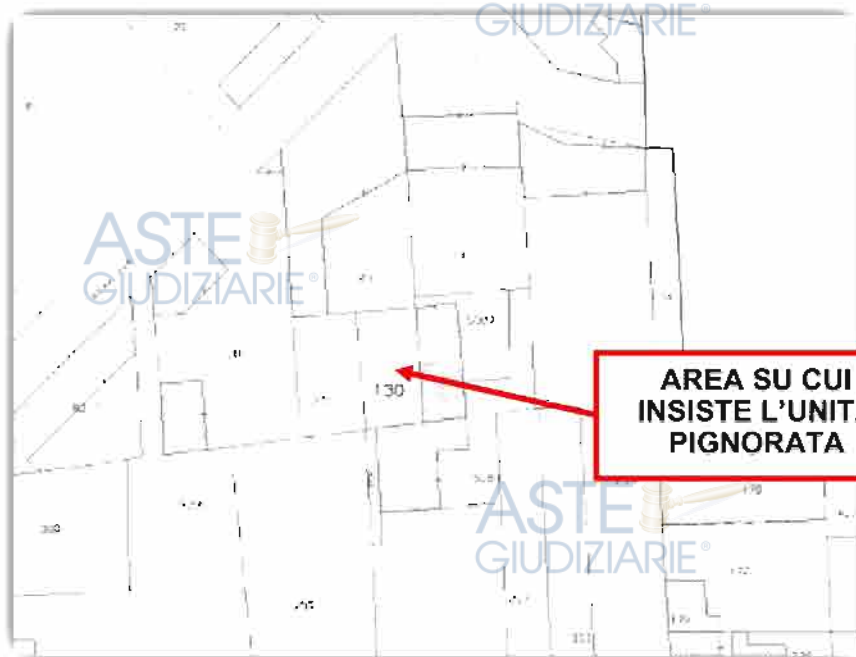
***QUESITO n. 2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

Il cespite pignorato è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Casagiove al Fg. 5, P.lla 312. Sub. n. 4 (catasto terreni Fg. 5 P.lla 130) Via Caduti sul Lavoro.

Si riportano di seguito un'ortofoto acquisita dal web e la mappa catastale estratta dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, nonché alcune foto scattate in occasione del sopralluogo:



Ortofoto



*Mapa catastale*



*Accesso pedonale e carrabile alla corte ad uso esclusivo dell'immobile pignorato (particella n. 129)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Spazio antistante l'immobile, identificato con la particella 130*

L'immobile è situato al centro di Casagiove; si evidenzia che nel raggio di 500 m dal fabbricato vi sono diverse attività commerciali:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\* \* \*

L'immobile pignorato appartiene alla tipologia catastale "A/4 – Abitazione di tipo popolare" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "**normale**" in particolare non è stata riscontrata la necessità di lavori strutturali.

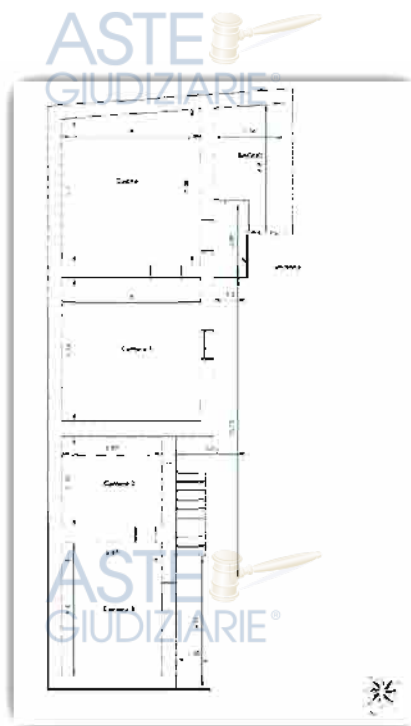
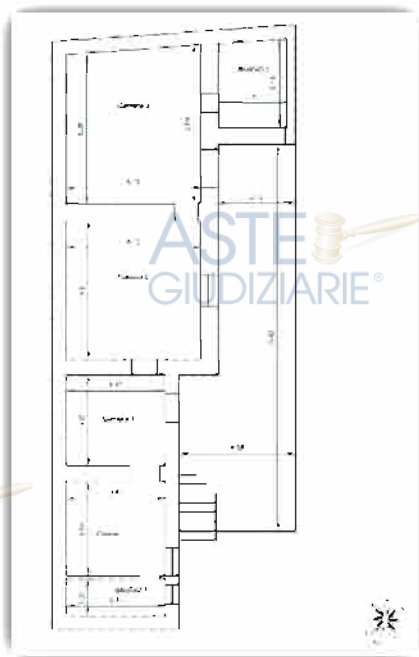
Al riguardo si precisa che il piano terra è in fase di completamento; pertanto, necessitano lavorazioni per consentire la fruizione dell'immobile stesso, diversamente il piano primo è, allo stato, fruibile (Cfr. ...OMISSIS...).

L'unità pignorata si sviluppa su tre livelli.

- **un piano terra**, a cui si accede direttamente dalla corte in comune, che, al momento dell'accesso dello scrivente risultava sgombro, è composto da quattro vani (uno dei quali presenta la predisposizione di impianti compatibili con la destinazione "cucina") e due servizi tutti in fase di completamento e comunicanti tra loro.
- **un piano interrato**, che non è stato possibile visionare, in quanto a tale piano si accede direttamente per tramite una botola, non apribile in occasione dell'accesso, posizionata in uno dei quattro vani del piano terra, identificato catastalmente come cantina;
- **un primo piano** costituito da quattro vani e un servizio a due a due comunicanti di cui uno destinato a cucina ed è caratterizzato da un balcone che si sviluppa lungo tutto il lato ovest dell'immobile. Si evidenzia che sul balcone era presente un altro piccolo vano, probabilmente un locale bagno, che, in fase di accesso, è risultato non presente e una veranda posta sul lato sud del balcone.

Si riporta di seguito il rilievo dell'immobile eseguito in occasione dell'accesso (Cfr. ...OMISSIS...). Al riguardo si rappresenta che manca il rilievo del vano interrato in quanto, al momento del sopralluogo, la botola di accesso si presentava chiusa da un lucchetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Pianta piano terra – stato attuale al...OMISSIS...      Pianta piano primo – stato attuale al...OMISSIS...*

Al fabbricato non si accede direttamente dalla via Caduti sul Lavoro, ma attraversando un androne individuato catastalmente dalla particella 129, che risulta essere una proprietà aliena; pertanto, si evidenzia che **sarà necessario istituire una servitù di passaggio.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dalla particella 129 si accede direttamente alla particella 130 (mappale correlato all'immobile pignorato) che individua la corte comune su cui affaccia l'immobile staggito. Da tale corte in comune si accede alla corte di proprietà esclusiva tramite un cancello carrabile e cancello pedonale entrambi in ferro decorato; inoltre, è presente un ulteriore cancello pedonale in ferro a schema "semplice", posto in corrispondenza del quinto gradino della scala di accesso al piano primo del fabbricato oggetto della presente procedura espropriativa.



Il fabbricato presenta la facciata in uno stato di conservazione "normale" ed è intonacata e tinteggiata con pittura di colorazione bianco, per il pian terreno, e giallo ocra per il primo piano.



La corte di proprietà esclusiva si presenta delimitata da muretto con sovrastante cancellata in ferro decorato e pavimentata con maioliche da esterni di forma quadrata e di colore grigio chiaro. Si evidenzia che a sud della suddetta corte è presente una struttura chiusa su tre lati con copertura in legno; tale area presenta una differente pavimentazione in relazione alla forma: maioliche per esterni di colore grigio chiaro di forma rettangolare.



Il piano terra del fabbricato staggitto, a cui si accede tramite la corte di proprietà esclusiva attraverso una porta di ingresso, allo stato realizzata con compensato, posta su una piccola area di ingresso che presenta una pavimentazione differente, per forma e per colore, rispetto a quella della corte (maioliche romboidali di colore marrone).

In occasione dell'accesso il Custode, rilevava che *"pur essendo il cancelletto esterno regolarmente chiuso, il portoncino d'ingresso era stato asportato da ignoti assieme a tutti gli infissi esterni ed interni dell'appartamento sito al piano terra ad eccezione degli infissi esterni del locale bagno"* presentando apposita denuncia al comando dei Carabinieri.



Dalla porta di ingresso si accede alla camera 1, di forma assimilabile a quella quadrata, illuminata esclusivamente mediante la porta di ingresso, che presenta una pavimentazione con maioliche quadrate di colore marrone chiaro e le pareti tinteggiate di bianco. La suddetta camera presenta un caminetto decorato con mattoni faccia a vista. In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- in riferimento a quanto indicato nell'art 2 "Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.", la superficie utile della suddetta camera è pari a 11,10 mq e pertanto non potrà essere destinato al locale soggiorno né camera da letto matrimoniale;
- in riferimento a quanto indicato all'art. 5, ovvero "Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, (...) la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento." Si evidenzia che per rendere abitabile la camera 1, nel rispetto di quanto

appena esposto, la porta di ingresso deve essere realizzata con inserti in vetro capaci di far trasparire la luce naturale, in quanto l'ampiezza di tale apertura rispetta il minimo indicato dal suddetto decreto (ampiezza apertura pari a circa  $2 \text{ mq} > 1/8$  della superficie utile).



Adiacente alla camera 1 sul lato nord è presente un vano con la predisposizione di impianti compatibili con quelli del locale cucina; il suddetto locale, di forma quadrata, è illuminato naturalmente ed areato tramite una finestra posta sul lato ovest del fabbricato, che affaccia sulla corte di proprietà esclusiva. La pavimentazione è stata realizzata con maioliche quadrate di colore marrone e le pareti presentano un rivestimento, per una altezza di circa pari a 2,00 m, realizzato con maioliche di colore uguale alla pavimentazione ma di forma rettangolare.



In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- in riferimento a quanto indicato nell'art. 2 *"Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile"* come già indicato il locale presenta una finestra apribile posta sul lato ovest;
- in riferimento alle dimensioni della suddetta finestra, si evidenzia che vengono rispettati i requisiti indicati nell'art. 5 del suddetto decreto, ovvero la superficie finestrata è superiore ad 1/8 della superficie calpestabile;
- in riferimento all'altezza interna, minimo 2,70 m per rendere abitabile il locale (art. 3 del D.M.), si evidenzia che tale locale presenta un'altezza interna pari a 3,50 m.

Continuando sul lato nord, adiacente alla cucina vi è il locale "Bagno 1", che si presenta di forma rettangolare con pavimento in maioliche uguale per forma e per colore a quello del locale cucina e rivestimento alle pareti, per tutta l'altezza, anch'esso uguale per forma e per colore al rivestimento delle pareti della cucina. Tale locale presenta i sanitari, vaso e bidet, sospesi e un piatto doccia. Si evidenzia che manca il lavandino ma sono presenti gli allacci idrici. Il vano presenta areazione e illuminazione naturale mediante finestra ad un'anta con infisso in pvc effetto legno.

In riferimento ai requisiti igienico sanitari si evidenzia che la superficie finestrata rispetta quanto indicato nell'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975, ovvero è superiore ad 1/8 della superficie del pavimento e che l'altezza interna, pari a 2,50 m, rispetta quanto indicato nell'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975.



Adiacente alla camera 1, sul lato sud è presente la camera 2, un ampio vano di forma pressoché quadrata, illuminata ed areata naturalmente da una porta finestra che si affaccia sulla corte di proprietà esclusiva. Il suddetto vano presenta una pavimentazione uguale per forma e per colore alla camera 1 e le pareti e il soffitto tinteggiati di colore bianco, parzialmente coperti con parati di colore verde scuro e verde chiaro e bianco decorati. Si evidenzia che è presente la porta di accesso interna alla camera in legno con inserti in vetro.

In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- la superficie utile della camera 2 è pari a 23,20 mq, pertanto, in riferimento alla sola ampiezza potrebbe essere destinata a camera da letto matrimoniale (per la quale il D.M. definisce una superficie minima di 14 mq);
- la suddetta camera è provvista di finestra apribile che presenta allo stato una superficie minima inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Pertanto, si evidenzia che sarebbe necessario prevedere un ampliamento della superficie finestrata, valutandone la possibilità nel rispetto delle verifiche statiche della struttura in muratura portante. Laddove non fosse possibile, per rendere il locale abitabile dovrà essere prevista la realizzazione di piccoli vani interni destinati a ripostiglio al fine di ridurre la superficie pavimentata nel limite di 8 volte la superficie finestrata.



Alla camera 3 è possibile accedere sia da un vano (privo di porta) dalla camera 2, sia dalla porta finestra che affaccia sulla corte di proprietà esclusiva.

Il suddetto locale, che nella planimetria catastale è adibito a "locale di sgombro", si presenta di forma trapezoidale e illuminato da una porta finestra, caratterizzata dalla sola presenza degli infissi esterni in ferro decorato, con sovrastante finestrone fisso di colore bianco, che consente quindi esclusivamente il passaggio della luce naturale. Si rappresenta che in questo vano è presente la botola di accesso alla camera interrata che, come precedentemente esposto, non era accessibile in occasione dell'accesso. Le pareti si presentano tinteggiate con colorazione chiara e il pavimento in maioliche di forma rettangolare e colore grigio scuro.

In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- la superficie del locale è pari a 25,66 mq, pertanto potrebbe essere destinata ad una camera matrimoniale (per cui il D.M. definisce una superficie minima di 14,00 mq);
- nel rispetto dell'art. 2 del D.M., è dotato di superfici finestate apribili nella misura di circa 4,00 mq, nettamente superiore ad 1/8 della superficie pavimentata (indicazione riportata nell'art. 5 del medesimo decreto).



CAMERA 3



Dalla camera 3 è possibile accedere, mediante una porta rivestita con uno specchio, al locale "Bagno 2" (catastalmente identificato come ripostiglio), che si presenta, come gran parte dell'immobile, in fase di completamento, privo di servizi igienici ma con relativi allacci. Il suddetto locale è caratterizzato da una pavimentazione e un rivestimento omogenei con maioliche di forma rettangolare di colore marrone, mentre la restante parte (quella non rivestita) e il soffitto sono rivestiti con carta da parati di colore bianco e nero.

Il suddetto locale presenta anche un accesso dalla corte di proprietà esclusiva mediante una porta a doppio battente costituita da infissi di colore nero con inserti in vetro; adiacente alla suddetta porta vi è una finestra a battente fisso.

Si evidenzia che nella parte retrostante la porta di accesso dalla camera 3 è presente un muretto basculante.

In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- nel rispetto dell'art. 2 del D.M. sono presenti superfici finestrate apribili;
- dette superfici presentano un'ampiezza maggiore rispetto ad 1/8 della superficie pavimentata (art. 5 del D.M. 5 luglio 1975);
- l'altezza interna è pari a 2,35 m e pertanto, il suddetto locale non risulta abitabile.



Si rappresenta che il piano terra, che presenta un'altezza abitabile, ovvero maggiore di 2,70 m come indicato nell'art. 3 del D.M. 5 luglio 1975, risulta essere in fase di completamento sia in riferimento agli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) sia in riferimento alle finiture, quali porte di accesso interne ed esterne, pitturazioni e installazione di sanitari.

\* \* \*

Il piano primo, a cui si accede mediante la scala, munita di cancelletto di ingresso e corrimano, adiacente ai cancelli carrabile e pedonale, come già precedentemente esposto è costituito da quattro vani e un servizio ed è caratterizzato da una balconata che si sviluppa lungo tutto il lato ovest dell'immobile, che risulta essere il pianerottolo di arrivo della scala di accesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il balcone, che si sviluppa sul lato ovest dell'immobile, si presenta pavimentato e delimitato da ringhiera in ferro ed è in uno stato manutentivo "normale" coerente con l'età del corpo di fabbrica.



Sul lato sud del balcone è presente una piccola veranda nell'area antistante il bagno, realizzata con telaio in pvc grigio scuro, la cui pavimentazione è costituita da "graniglie di marmo".



Dalla suddetta veranda si accede all'immobile nel locale cucina, mediante una porta finestra a doppio battente in pvc effetto legno con inserti in vetro. Il locale cucina si presenta di forma trapezoidale, illuminata ed areata naturalmente mediante la porta di ingresso e una piccola finestra a lume ingrediente posta sul lato ovest che affaccia nel locale bagno adiacente; presenta una pavimentazione con lastre di graniglie di marmo uguale per forma e per colore a quelle della pavimentazione della veranda; le pareti si presentano tinteggiate di colore chiaro e fascia decorativa in alto.

Si evidenzia che nel suddetto locale è presente un impianto di climatizzazione.

In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che:

- nel rispetto dell'art. 2 del D.M. sono presenti superfici finestrate apribili;
- dette superfici presentano un'ampiezza inferiore rispetto ad  $\frac{1}{8}$  della superficie pavimentata (art. 5 del D.M. 5 luglio 1975) e, pertanto, sarebbe necessario prevedere un ampliamento della superficie finestrata, valutandone la possibilità nel rispetto delle verifiche statiche della struttura in muratura portante. In alternativa sarà possibile, ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto, installare un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.



Dalla veranda si accede anche al locale bagno di forma irregolare illuminato ed areato mediante una piccola finestra posta sul lato nord del locale stesso che risulta essere non sufficiente rispetto a quanto indicato nel D.M. 5 luglio 1975, pertanto si evidenzia che sarà necessario installare un impianto di aspirazione meccanica (art. 7 del D.M.5 luglio 1975). Tale locale presenta una pavimentazione con maioliche quadrate di colore azzurro chiaro e un rivestimento con maioliche quadrate di colore grigio chiaro con inserti decorativi; si evidenzia che sono presenti i sanitari, quali vaso, bidet, lavandino, piatto doccia e vasca da bagno. Tale locale è munito di scarico per lavatrice e di scaldino elettrico per la produzione di acqua calda.





Dal locale cucina, mediante un vano privo di porta, si accede alla camera 1, che si presenta di forma quadrata e risulta essere illuminata ed areata naturalmente sia dalla porta finestra, che consente l'accesso al balcone, sia da una piccola finestra ad un battente posta sul lato ovest, entrambe caratterizzate da infisso interno in pvc di colore bianco; suddetto locale presenta la pavimentazione con maioliche rosse di forma pentagonale di colore rosso e beige e inserti decorativi, disposte in maniera tale da formare dei fiori, e pareti tinteggiate di bianco.

Si rappresenta che la porta finestra che consente l'accesso al balcone è munita di persiana napoletana in ferro di colore grigio scuro.

In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che suddetto locale:

- presenta una superficie, pari a 25,70 mq, tale da poter essere destinato sia a soggiorno che a camera da letto matrimoniale e singola (nell'art.2 è indicato che il soggiorno e la camera da letto matrimoniale devono avere una superficie minima di 14,00 mq, mentre la camera da letto singola una superficie minima di 9,00 mq);
- presenta superfici finestrate apribili (ai sensi dell'art. 2), di ampiezza leggermente inferiore ad 1/8 della superficie pavimentata; pertanto, si evidenzia che sarebbe necessario prevedere un ampliamento della superficie finestrata, valutandone la possibilità nel rispetto delle verifiche statiche della struttura in muratura portante. Laddove non fosse possibile, per rendere il locale abitabile dovrà essere prevista la realizzazione di un piccolo vano interno destinato a ripostiglio al fine di ridurre la superficie pavimentata nel limite di 8 volte la superficie finestrata.



L'immobile è dotato di altri due locali comunicanti tra di loro a cui si accede esclusivamente dal balcone, mediante porte finestre con infissi in legno e inserti in vetro muniti di oscuranti interni in legno:

- la camera 2, di forma quadrata, si presenta illuminata naturalmente ed areata esclusivamente dalla porta di accesso ed è caratterizzata da una pavimentazione con lastre di graniglie di marmo di forma quadrata e di colore beige e dalle pareti rivestite con parati a tutt'altezza di colore beige decorati.

In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che suddetto locale:

- non può essere destinato né a locale soggiorno né a camera da letto matrimoniale in quanto presenta una superficie pari a 11,70 mq, inferiore a 14,00 mq (come indicato nell'art. 2 del D.M.);
- rispetta i requisiti minimi di areazione e illuminazione indicati nell'art. 5 del decreto.



la camera 3, di forma rettangolare è illuminata ed areata naturalmente mediante una porta finestra, con infisso a doppio battente in legno e inserti in vetro, munito di oscurante interno in legno, che consente l'accesso al balcone; tale locale presenta una pavimentazione con lastre in granito di marmo di forma quadrata e colore verde e le pareti rivestite con parati di colore beige decorati.

Si evidenzia che l'accesso al suddetto locale è consentito dalla camera 2 attraverso una porta in legno con inserti in vetro (che consente una illuminazione indiretta del locale stesso), oppure dal balcone.

In riferimento ai requisiti igienico – sanitari indicati nel D.M. 5 luglio 1975, si evidenzia che suddetto locale:

- presenta una superficie pari a 17,10 mq e pertanto può acquisire qualsiasi destinazione residenziale;
- rispetta i requisiti minimi di areazione e illuminazione indicati nell'art. 5 del decreto.



Si evidenzia che sul lato nord del balcone, vi è un'area, adiacente alla porta finestra della camera 3, in cui probabilmente era presente un locale bagno (indicato nella planimetria catastale) che, al momento dell'accesso, non era presente.



In riferimento alle altezze interne del pian primo si rappresenta che presenta un'altezza utile pari a 3,10 m, maggiore del minimo indicato dal D.M. 5 luglio 1975 (2,70 m).

In relazione agli impianti, si rappresenta che l'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico; in riferimento all'impianto di riscaldamento si evidenzia che solamente

nel locale cucina è presente un condizionatore, di cui non si hanno informazioni riguardanti il funzionamento (impianto di raffrescamento/ raffrescamento-riscaldamento); inoltre, si precisa che **non si hanno informazioni circa l'idoneità degli impianti alle norme vigenti in materia né sul loro funzionamento.**

\* \* \*

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

\* \* \*

Come indicato in risposta al quesito 1, si è ritenuto più appetibile formare un unico lotto composto dagli immobili di cui ai subalterni nn. 1, 2 e 3 stimati separatamente.

Di seguito, pertanto, come espressamente richiesto nel mandato, si riporta la superficie netta dei tre immobili e il calcolo delle superfici commerciali degli stessi, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la loro determinazione, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili.

La superficie commerciale, del singolo immobile, è determinata dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiario rispetto alla superficie principale.

Di seguito si riporta la superficie commerciale e quella netta relativa ai tre subalterni costituenti il lotto di vendita.

#### SUB 1

Per quanto concerne i rapporti mercantili utilizzati per la definizione della superficie commerciale relativa al subalterno 1, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 - Riferimenti per coefficienti mercantili).

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

| Tipologia di ambiente    | C1<br>(Tecnoborsa) | C2<br>(Sole 24 Ore) | C3<br>(OMI) | Media |
|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-------|
| Corte comune e ballatoio | 0.35               | 0.25                | 0.30        | 0.30  |

Tabella rapporti mercantili

Si evidenzia che, per tenere conto della particolare caratteristica del subalterno, costituito da locali posti su due piani differenti non direttamente collegati tra di loro, si è ritenuto di dover applicare, al vano di "pertinenza" un coefficiente mercantile relativo a "Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali non comunicanti con i locali principali", che l'OMI pone uguale a 0.25.

Pertanto, la superficie commerciale **lorda** dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, comprensiva del locale considerato pertinenziale, risulta pari a circa **62,00 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98 e del locale pertinenziale) pari a circa 40,60 mq;
- della superficie commerciale della corte comune e ballatoio pari a circa 71,50 mq, corrispondenti a circa 21,40 mq ponderati.

La superficie commerciale **netta** dell'immobile risulta pari a circa **53,30 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa 33,30 mq;
- della superficie commerciale netta della corte comune e ballatoio pari a circa 66,60 mq, corrispondenti a circa 20,00 mq ponderati.

## SUB 2

Per quanto concerne i rapporti mercantili utilizzati per la definizione della superficie commerciale relativa al subalterno 2, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 - Riferimenti per coefficienti mercantili).

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

| Tipologia di ambiente    | C1<br>(Tecnoborsa) | C2<br>(Sole 24 Ore) | C3<br>(OMI) | Media |
|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-------|
| Corte comune e ballatoio | 0.35               | 0.25                | 0.30        | 0.30  |
| Cantina                  | 0.60               | 0.20                | 0.50        | 0.43  |

Tabella rapporti mercantili

Si evidenzia che, per tenere conto della particolare caratteristica del subalterno, costituito da locali posti su due piani differenti non direttamente collegati tra di loro, si è ritenuto di dover applicare, al vano di "pertinenza" un coefficiente mercantile relativo a "Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali non comunicanti con i locali principali", che l'OMI pone uguale a 0.25.

Pertanto, la superficie commerciale lorda dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98 e del locale considerato pertinenziale, risulta pari a circa **97,00 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98 e del locale pertinenziale) pari a circa 60,50 mq;
- della superficie commerciale della corte comune e ballatoio pari a circa 71,50 mq, corrispondenti a circa 21,40 mq ponderati.
- Della superficie commerciale della cantina pari a circa 34,90 mq, corrispondenti a circa 15,10 mq.

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa **75,50 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa 45,10 mq;
- della superficie commerciale netta della corte comune e ballatoio pari a circa 66,60 mq, corrispondenti a circa 20,00 mq ponderati;
- della superficie commerciale netta della cantina pari a circa 24,10 mq, corrispondenti a circa 10,40 mq.

### SUB 3

Per quanto concerne i rapporti mercantili utilizzati, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 - Riferimenti per coefficienti mercantili).

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

| Tipologia di ambiente    | C1<br>(Tecnoborsa) | C2<br>(Sole 24 Ore) | C3<br>(OMI) | Media |
|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-------|
| Corte comune e ballatoio | 0.35               | 0.25                | 0.30        | 0.30  |

Tabella rapporti mercantili

Si evidenzia che, per tenere conto della particolare caratteristica del subalterno, costituito da locali posti su due piani differenti non direttamente collegati tra di loro, si è ritenuto di dover applicare, al vano di "pertinenza" un coefficiente mercantile relativo a "Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali non comunicanti con i locali principali", che l'OMI pone uguale a 0.25.

Pertanto, la superficie commerciale **lorda** dell'immobile, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, comprensiva del locale considerato pertinenziale, risulta pari a circa **66,30 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98 e del locale pertinenziale) pari a circa 44,85 mq;
- della superficie commerciale della corte comune e ballatoio pari a circa 71,50 mq, corrispondenti a circa 21,45 mq ponderati.

La superficie commerciale **netta** dell'immobile risulta pari a circa **52,80 mq**, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa 32,80 mq;
- della superficie commerciale netta della corte comune e ballatoio pari a circa 66,60 mq, corrispondenti a circa 20,00 mq ponderati.

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

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

- le visure catastali storiche dei beni pignorati;
- le visure catastali dei terreni correlati;
- le planimetrie catastali dei beni pignorati;
- la mappa catastale.

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

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità, si precisa che il bene pignorato è frutto di una fusione "catastale" di immobili, che consta dell'unione dei sub. 1 - 2 - 3; detta fusione ha generato il sub 4 Fg. 5 p.lla 312, in atti catastali dal ...OMISSIS..., che è oggetto della presente procedura (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Attesa la data della fusione, per ricercare la storia dell'immobile staggito è stato necessario ricercare negli atti di proprietà riguardanti i tre subalterni che hanno generato l'attuale subalterno 4.

Nell'atto di donazione e cessione del notaio ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS..., trascritto alla conservatoria dei RR.II. di ...OMISSIS..., registrato a ...OMISSIS...

il ...OMISSIS...al n. ...OMISSIS...è riportato che la sig.ra ...OMISSIS...è divenuta proprietaria dell'immobile individuato catastalmente nel *"Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Casagione alla partita n. 1412 con le indicazioni di foglio 5 particella 312/2 categoria A/4 classe 2 vani 4 R.C.L. L.440"*.

Nell'atto di compravendita del notaio ...OMISSIS...di ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS..., registrato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS...al n. ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di ...OMISSIS...in data ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...è riportato che i sigg. ...OMISSIS...divengono proprietari degli immobili individuati catastalmente nel *"Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Casagione alla partita n.1405 con le indicazioni di foglio 5 particella 312/1, p.t. e 1 piano, categoria A/5 classe 2 vani 2 Rendita catastale lire 232, (...), con le indicazioni di foglio 5 part. 312/3 erroneamente fra la maggiore consistenza di vani 3,5."*

Si evidenzia che entrambi risultano essere gli atti ultraventennali rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (...OMISSIS...)

(Cfr. All. 5 – Atti di possesso).

In conclusione, dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

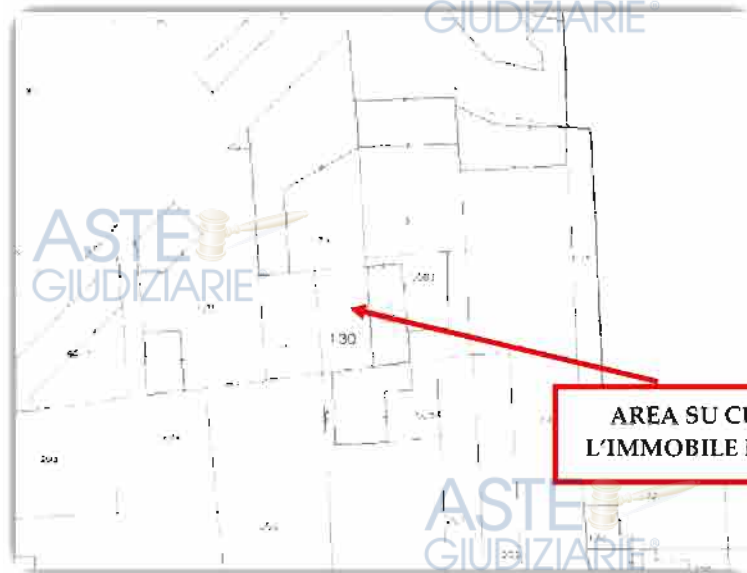
- non sussistono difformità formali né sostanziali tra i dati indicati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione e i dati catastali attuali
  - atto di pignoramento: Fg. 5 / P.Ila 312 sub. 4
  - nota di trascrizione: Fg. 5 / P.Ila 312 sub. 4
  - dati catastali attuali: Fg. 5 / P.Ila 312 sub. 4

Nei negozi di acquisto i dati riportati sono: Fg. 5 P.Ila 312 sub. 1-2-3 che, dalle cui visure catastali storiche si conferma che hanno generato, in data ...OMISSIS..., il subalterno 4 della particella 312 al foglio 5 (Cfr. All. 3 – Dati Catastali). Pertanto, è possibile affermare che:

- non sussistono variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali tra i dati indicati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione e i dati catastali attuali (comune censuario, foglio, p.Ila e subalterno) né richieste dall'esecutato né da terzi né disposte di ufficio.

\* \* \*

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.

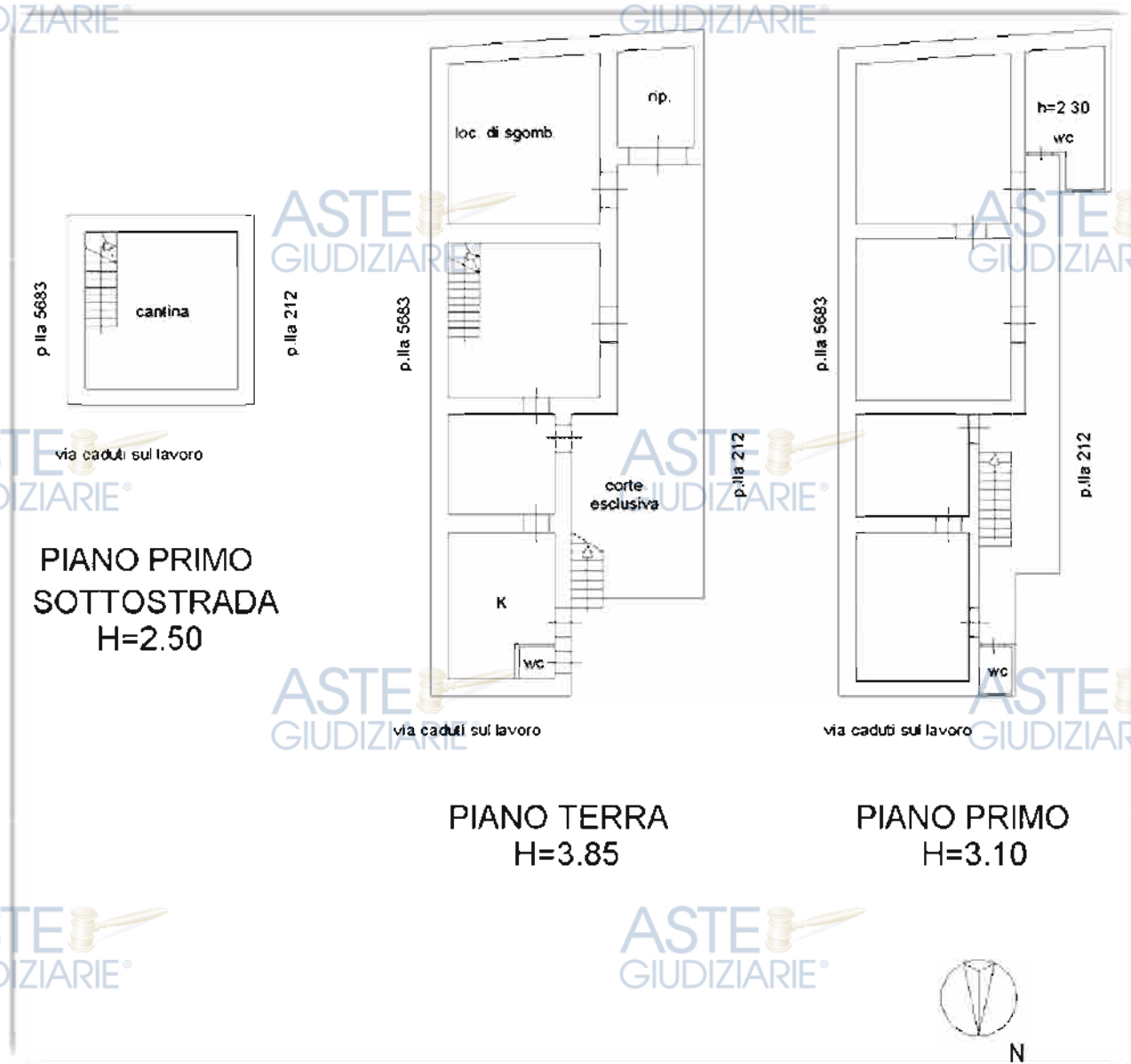


*Particella n. 130 fg. 5 del N.C.T. del Comune di Casagiove*

\*\*\*

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Casagiove, al Foglio 5, P.lla 312 sub. 4, Ctg. A/4 ovvero "Abitazioni di tipo popolare", Cl. 3, Con. 9,5 vani, Sup. Catastale Totale 261 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 250 mq, R. € 421,95, via Caduti sul lavoro n. 1 (in realtà 3), piano S1 -T - 1 (Cfr. All. 3 - Dati catastali).

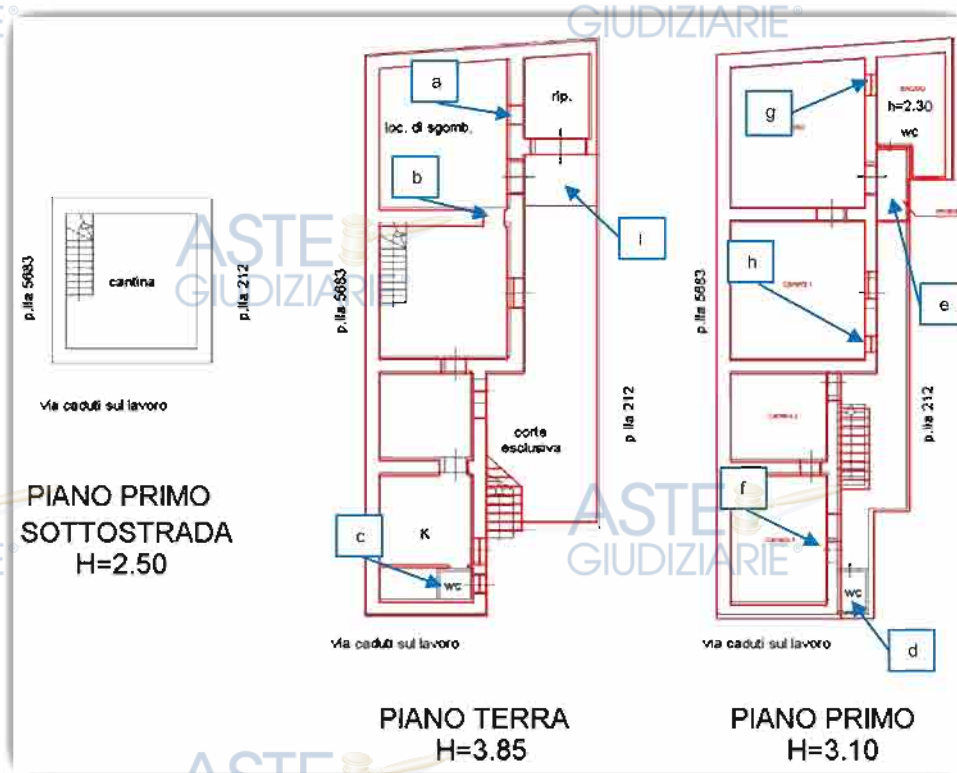
Si riportano di seguito in formato ridotto la planimetria catastale del subalterno n. 4 part. 312, acquisita telematicamente dallo scrivente.



#### Planimetrie catastali

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto riportato di seguito.

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



*Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al piano terra e primo piano*

Al momento dell'accesso, non è stato possibile prendere visione del locale cantina posto al piano S1, in quanto, la botola di accesso, come già detto, si presentava chiusa da lucchetto, motivo per cui si riporta la sola planimetria catastale.

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare che sussistono alcune difformità sostanziali (nella accezione riportata nel mandato) tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali; in particolare:

- al piano terra:
  - apertura di un piccolo vano nella muratura portante che permette l'accesso dal locale di sgombero al locale ripostiglio (lettera a);
  - apertura di un piccolo vano nella muratura portante che permette l'accesso dal locale di sgombero alla camera adiacente (lettera b);
  - ampliamento del locale bagno ubicato all'interno del locale cucina, che diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, allo stato si sviluppa lungo il lato sud del locale cucina (lettera c);
  - una tettoia in legno antistante il vano bagno (lettera i);
- al piano primo:

- eliminazione del locale bagno rappresentato nella planimetria catastale sul balcone lato ovest (lettera d);
- realizzazione di una veranda posta sul balcone (lettera e);
- spostamento di un vano porta-finestra (lettera f). Al riguardo si rappresenta che detta difformità è da considerare una errata rappresentazione in quanto è improbabile, nonché antieconomico, che tale vano in muratura portante sia stato spostato di poche decine di centimetri;
- apertura di piccole finestre sulla muratura portante sia nel locale cucina che nel locale camera 1 (lettera g ed h).

Come riportato nella risposta al quesito n. 6, lo stato di fatto non risulta legittimato a livello urbanistico e, pertanto, si è ritenuto di dover far riferimento alla configurazione dell'immobile ante fusione (esclusivamente catastale), in particolare prevedendo tre subalterni diversi, che necessitano di lavori per la loro fruizione come abitazioni.

Alla luce dei suddetti lavori, si rappresenta che sarà necessario presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; per tale attività si stima un importo pari a € 500,00 per ogni subalterno; si evidenzia, inoltre, che in occasione della presentazione della pratica DOCFA si dovranno rettificare anche i confini catastali, in quanto, come già esposto nella risposta al quesito n. 1, quelli riportati nella planimetria catastale attuale risultano essere difformi a quelli riportati nel mappale correlato, rivelatesi corretti.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il bene pignorato, meglio descritti in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, nonostante il subalterno oggetto di pignoramento è composto da un'unità abitativa, costituita da un piano sotto strada, a cui si accede tramite botola posta in uno dei locali al piano terra, da un piano terra ed un primo piano servito da scala esterna, attesa l'illegittimità urbanistica della fusione dei tre subalterni originari (nn. 1, 2 e 3), che in data ...OMISSIS... (esclusivamente catastalmente) sono stati soppressi generando il subalterno 4, si è proceduto a stimare i tre beni nella configurazione catastale ante-fusione inserendoli in un **UNICO LOTTO di vendita costituito dai tre subalterni**. Nel seguito si riporta la descrizione sintetica del bene oggetto di procedura che consta di un **quarto dell'intera proprietà dell'unità abitativa (categoria catastale A/4)**, ubicata in Casagiove (CE), alla via Caduti sul lavoro n. 1, in un fabbricato composto da due livelli fuori terra ed

un vano cantina interrato. L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione "normale"; si evidenzia che il piano terra è in fase di completamento.

Alla suddetta unità è possibile accedere attraverso un androne (p.lla 129) posto fronte strada che si affaccia su una corte interna, identificata al N.C.T. al foglio 5 p.lla 130; per tale motivo si necessita di istituire una servitù di passaggio in quanto non rinvenuta negli atti acquisiti. L'unità pignorata, che costituisce un lotto di vendita unico, è identificata con il Foglio 5, p.lla 312 e subalterno 4; confina a Nord con la particella 5083, ad est per una quota parte con la particella 5083 e una quota parte con la particella 5084, e ad ovest con la particella 130 e a sud con la particella 5084 nel comune di Casagiove (CE).

L'immobile è privo di titolo edilizio riferito all'attuale stato del bene e pertanto sono stati considerati 3 subalterni distinti.

Il prezzo a base d'asta per ogni subalterno, pertanto, è stato calcolato determinando il "valore di mercato" del bene.

**SUBALTERNO 1: PREZZO BASE € 20 920,00**

**SUBALTERNO 2: PREZZO BASE € 44 100,00**

**SUBALTERNO 3: PREZZO BASE € 27 200,00**

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

Il bene pignorato è frutto di una fusione di immobili in atti catastali dal ...OMISSIS..., che consta dell'unione dei sub. 1 - 2 - 3. La fusione di questi sub ha generato il sub 4 della p.lla 312 al foglio 5, che è oggetto della presente procedura; pertanto, poiché la data ...OMISSIS..., in cui è stato generato il subalterno 4, non è antecedente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (...OMISSIS...), l'atto ultraventennale, è da ricercare con riferimento ai passaggi di proprietà dei singoli subalterni, 1-2-3.

Il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (...OMISSIS...) è l'atto di "donazione e cessione" del notaio ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS..., trascritto alla conservatoria dei RR.II. di ...OMISSIS..., registrato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...al n. ...OMISSIS....

In tale atto, la Sig.ra ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...e il Sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., donano ai figli, i Sigg. ...OMISSIS...nata a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., ...OMISSIS...nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., ...OMISSIS...nata a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., ...OMISSIS...nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., ...OMISSIS...nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...e ...OMISSIS...nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., il **sub 2 Fg. 5 P.lla 312.** I germani rinunciano alla proprietà del bene a favore della sola ...OMISSIS...nata a ...OMISSIS...il ...OMISSIS.... Quindi, il sub 2, essendo frutto di una successione donazione,

resta della sola sig.ra ...OMISSIS..., e non rientra nella comunione con il coniuge sig. ...OMISSIS...

L'atto ultraventennale relativo ai **subalterni 1 e 3 Fg. 5 p.la 312** è l'atto di compravendita del notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS..., registrato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... al n. ...OMISSIS..., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di ...OMISSIS... in data ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS...

In tale atto di compravendita, il Sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., vendono a ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., e a ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., il bene sito "in casamento di Casagiove, alla alla Via Casapulla n.1, composta da un vano a piano terra e due stanze al primo piano con gabinetto; confinante con cortile; beni ...OMISSIS... e proprietà ...OMISSIS...; riportata nel Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Casagiove alla partita n. 1405, con le indicazioni di foglio 5 particella 312/1, p.t. e 1 piano categoria A/5 classe 2 vani 2 Rendita catastale lire 232, e part. 129/8 categoria A/C classe 1, vani 0,5 Rendita catastale lire 49 e partita n. 623, con le indicazioni di foglio 5 part. 312/3 erroneamente fra la maggiore consistenza di vani 3,5"

Con la dichiarazione di successione di ...OMISSIS..., deceduto in data ...OMISSIS..., presentata in data ...OMISSIS... e registrata al num. ...OMISSIS..., con cui veniva ereditata ...OMISSIS... di proprietà dell'immobile individuato al N.C.E.U. con il Foglio 5 particella 312 sub. 4, indicando come ereditari i seguenti:

- ...OMISSIS... nata ...OMISSIS... il ...OMISSIS... per la quota di ...OMISSIS... di proprietà;
- ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... per la quota di ...OMISSIS... di proprietà;
- ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... per la quota di ...OMISSIS... di proprietà;
- ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... per la quota di ...OMISSIS... di proprietà.

Con dichiarazione di successione della sig.ra ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., registrato in data ...OMISSIS... volume ...OMISSIS... al n. ...OMISSIS... trascrizione n. ...OMISSIS... Reparto PI di ...OMISSIS... in atti dal ...OMISSIS..., la quota di ...OMISSIS... di proprietà sull'immobile identificato con il Foglio 5 Particella 312 sub. 4 è stata trasferita ai quattro figli, ognuno dei quali ereditava ...OMISSIS... della quota-parte della madre.

Pertanto, a seguito delle dichiarazioni di successioni, i sigg. ...OMISSIS... diventano proprietari dell'intero immobile per la quota di ...OMISSIS... di proprietà ciascuno.

(Cfr. All. 5 – Atti di possesso).

\* \* \*

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati i passaggi di proprietà intercorsi dalla data dell'ultimo atto individuato.

...OMISSIS...

*Diagramma di flusso passaggi di proprietà*

\* \* \*

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento (per i quali il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS...ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...), nelle quali non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie* -- Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato nel quale ricade il bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove (CE), al fine di acquisire i titoli abilitativi alla costruzione, nonché informazioni in ordine alla perimetrazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Casagiove*).

Al riguardo, si rappresenta che il cespite oggetto di pignoramento, al momento del deposito della presente relazione, è di proprietà di ...OMISSIS... (DEBITORE), nato a...OMISSIS..., ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS....

Al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato, come espressamente richiesto dal G.E., lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove in data ...OMISSIS...e sollecitata numerose volte a seguito della ripresa delle attività peritali.

Per completezza si riportano tutti i punti di cui alla richiesta urbanistica avanzata dal sottoscritto:

1. copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia...) in virtù del quale è stato realizzato il suddetto immobile;
2. eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
3. copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per l'immobile pignorato;
4. copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
5. copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato, se emesse;

Ing. ...OMISSIS...

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

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

6. certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto);
7. dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;
8. attestazione inerente all'utilizzazione prevista dal P.R.G. vigente nel Comune di Casagiove con relative NTA.

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data ...OMISSIS..., con sollecito in data ...OMISSIS..., e di nuovo in data ...OMISSIS..., in data ...OMISSIS...l'Area Tecnica del comune di Casagiove trasmetteva una nota di riscontro Prot. n. ...OMISSIS..., (Cfr. All. 10 - Documentazione Area Tecnica Comune di Casagiove) nella quale è riportato segue:

*"Che per l'immobile distinto al catasto fabbricati al Fg. 5 p.lla 312 sub 4:*

- *non ricade su suolo demaniale;*
- *non è riconosciuta di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 L.1089/1939 e succ. mod.;*
- *L'immobile ricade sulla particella 312 del Fg.04 al N.C. T. che è classificata in zona omogenea B 1 - centro urbano;*
- *Gli interventi previsti sono disciplinati dall'art. 30 della relativa Normativa di Attuazione approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 18/12/1996 e successivi atti consiliari n. 15197 e n. 16197, che si allega in copia, per formare parte integrante e sostanziale del presente certificato;*
- *Che nei registri cartacei presenti in questo ufficio risultano annotate a nome della sig.ra ...OMISSIS..., la pratica n. ...OMISSIS...e la n. ...OMISSIS..., ma che ad oggi non sono stati rinvenuti i fascicoli presso l'Archivio Comunale;*
- *Che non risultano pratiche di condono edilizio, istanze di sanatoria, provvedimenti autorizzativi, e ordinanze di demolizione inerenti al fabbricato sopra menzionato."*

A seguito della ricezione della suddetta nota del Comune di Casagiove, pervenuta soltanto in data ...OMISSIS..., il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare una ulteriore richiesta al dirigente dell'area tecnica (acquisita all'Ente in data ...OMISSIS...con prot. n. ...OMISSIS...), per comprendere se la fusione di sub avvenuta catastalmente nel 2007 (per la quale il comune non annovera titoli coerenti con il periodo di accatastamento) sia legittima o, almeno, sanabile ai sensi delle norme tecniche attuative per la zona omogenea di riferimento. In data ...OMISSIS..., l'Amministrazione comunale inoltrava la nota di riscontro prot. n. ...OMISSIS...comunicando che *"non rientra tra le competenze dello scrivente ufficio esprimere pareri urbanistici senza l'istruttoria di compiute pratiche edilizie. Pertanto, si invita la S.V., nell'autonomia professionale e nel rispetto dell'incarico affidatogli, a consultare il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore, che potrà trovare nella sezione dedicata del portale istituzionale dell'Ente, oltre, alla consultazione del D.P.R. n. 380/2001"*.

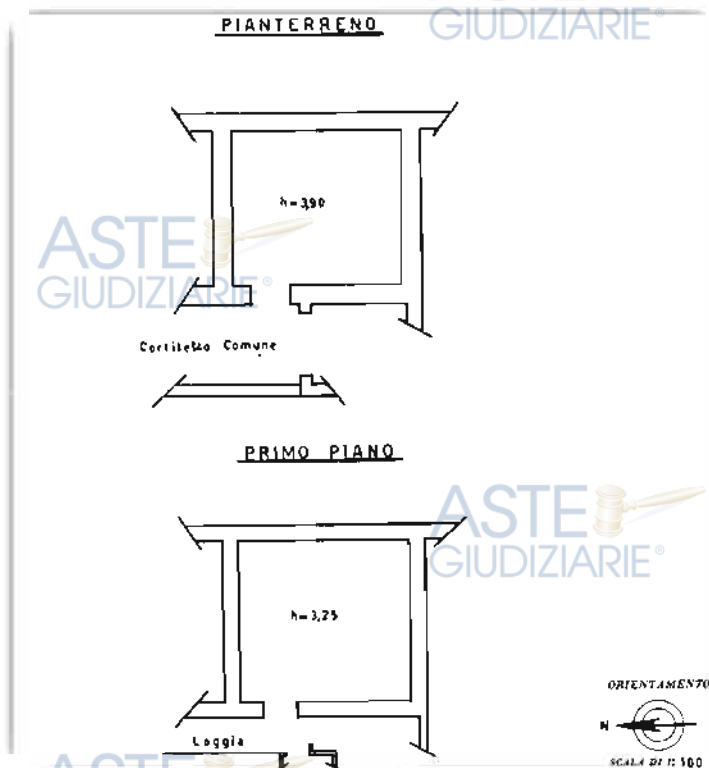
Considerando che:

- la zona omogenea in cui ricade l'immobile staggito è la zona "B1- centro urbano" e pertanto le destinazioni d'uso consentite (ai sensi dell'art. 30 delle NTA del vigente PUC) sono tra le altre quelle residenziali;
- i subalterni 1-2-3 sono riferiti comunque ad abitazioni e quindi sono accorpabili;
- la fusione non comporta un aumento volumetrico e diminuisce il carico urbanistico in quanto si tre unità immobiliare distinte verrebbero accorpate per creare due unità immobiliari;
- l'art. 3 lettera b del T.U. dell'edilizia DPR 380/01, recita *"Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso."*;

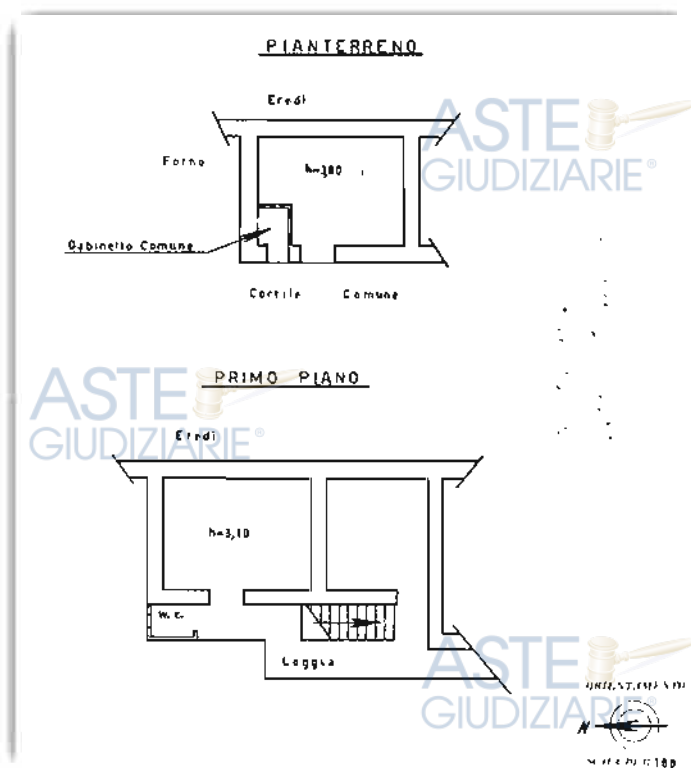
**sembrerebbe che sia possibile sanare la fusione eseguita esclusivamente a livello catastale.**

Il sottoscritto ha provveduto preliminarmente a verificare che quanto indicato negli atti di provenienza dei singoli subalterni corrisponda a quanto riportato nelle planimetrie catastali relative ai diversi immobili; in particolare:

- nell'atto di compravendita a rogito dott. ...OMISSIS..., stipulato in data ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS...e racc. n. ...OMISSIS..., con cui venivano trasferiti gli immobili di cui ai subalterni 1 e 3 ai sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., è indicato che l'immobile, di cui al sub. 1 particella 312 foglio 5, è costituito da due vani di categoria A/5 ("Abitazioni di tipo ultrapopolare"), mentre l'immobile identificato al medesimo foglio e particella e indicato con il subalterno 3 ha consistenza di 3.5 vani di categoria A/5 ("Abitazioni di tipo ultrapopolare"). Si riportano di seguito le planimetrie catastali relative ai due subalterni.

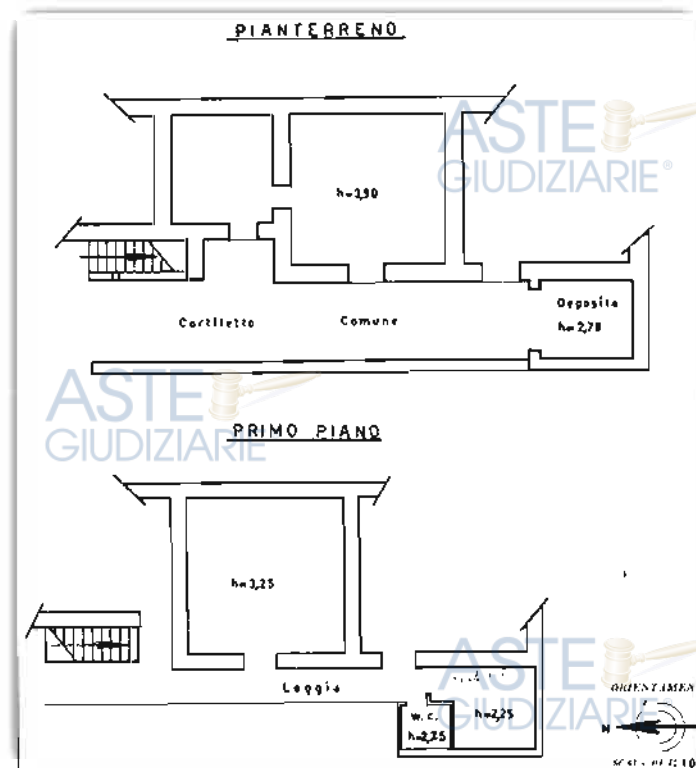


Planimetria catastale in atti dal 27/01/1967 - F. 5 p.lla 312 Sub 1



Planimetria catastale in atti dal 27/01/1967 - F. 5 p.lla 312 Sub 3

- nell'atto di "Donazione e Cessione" a rogito dott. ...OMISSIS..., stipulato in data ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS... e racc. n. ...OMISSIS..., con cui veniva trasferito l'immobile di cui al subalterno 2 alla sig. ...OMISSIS..., è indicato che l'immobile, di cui al sub. 2 particella 312 foglio 5, è costituito da 4 vani tra piano terra e primo piano di categoria A/4 ("Abitazioni di tipo popolare"). Si rappresenta che l'immobile, di cui al subalterno 2, veniva trasferito "con ogni annessione, pertinenza". Si riporta di seguito la planimetria catastale.



Planimetria catastale in atti dal 27/01/1967 – F. 5 p.lla 312 Sub 2

Al riguardo, si evidenzia che il vano interrato, il cui accesso è situato in uno dei due vani al piano terra costituenti il subalterno 2, pur non essendo stato rappresentato nella planimetria catastale relativa al subalterno 2, essendo una cantina interrata risulta essere una pertinenza del medesimo subalterno e legittimamente trasferita con il suddetto atto di "donazione e cessione".

I tre subalterni in data ...OMISSIS...sono stati soppressi e fusi catastalmente in un unico subalterno, generando quindi il subalterno 4 della particella 312 al foglio 5, di cui se ne riporta la planimetria catastale.

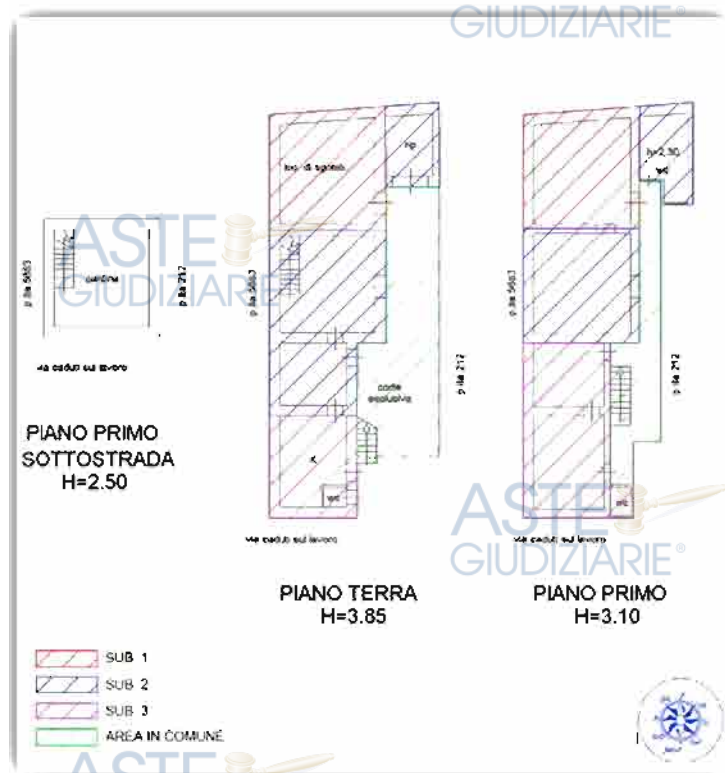


Planimetria catastale in atti dal 27/01/1967 – F. 5 p.lla 312 Sub 4

Si evidenzia in primo luogo la presenza di un vano sottostrada, che probabilmente, atteso che la realizzazione "ex post" sarebbe da escludere, risulta essere compresa tra gli accessori e le pertinenze a cui fanno riferimento gli atti di provenienza che citano:

- *"il cespite anzidetto viene venduto con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del casamento e con ogni accessorio, compreso il gabinetto a piano terra; pertinenza, ragione ed azione, servitù attiva e passiva, nulla eccettuato"* (atto di compravendita del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS... e racc. n. ...OMISSIS...);
- *"il cespite anzidetto viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni annessione pertinenza, diritti, ragione ed azione, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato"* (atto di Donazione e Cessione del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS...e racc. n. ...OMISSIS...).

Al fine di verificare che *"non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici"* (art. 5 lettera b D.P.R. 380/01) lo scrivente ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione degli ingombri dei locali di cui ai singoli subalterni 1, 2 e 3 sulla planimetria catastale del subalterno 4, verificando la sostanziale corrispondenza degli ingombri e, quindi, che la fusione non abbia comportato un aumento volumetrico dell'immobile ad oggi catastalmente individuato con il subalterno 4 (Cfr. All. 17 a – *Sovrapposizione delle planimetrie catastali dei subalterni 1-2-3 con quella del subalterno 4*). Si riporta di seguito la suddetta sovrapposizione.



Sovrapposizione tra le planimetrie catastali F. 5 p.la 312 Sub 1,2,3 e la planimetria catastale F. 5 p.la 312 Sub 4

Alla luce di quanto esposto si evidenzia che la fusione dei tre subalterni 1-2-3 nel subalterno 4 al foglio 5 particella 312, con esecuzione di opere senza ampliamento volumetrico, potrebbe essere legittimata a livello urbanistico con la presentazione di una pratica C.I.L.A. in sanatoria, per la quale si stima un importo pari a € 5.200,00, di cui € 3.000,00 di sanzione pecuniaria (art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/01), € 2.000,00 per la redazione della pratica edilizia, comprensivo del compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato ed € 200,00 per i diritti di istruttoria e segreteria del Comune di Casagiove.

Attesi i costi aggiuntivi gravanti sulla procedura espropriativa, considerando che la suddetta pratica è suscettibile anche al diniego dell'Amministrazione comunale, in quanto il Comune di Casagiove, ad interrogazione del sottoscritto, non ha mai inviato nota ufficiale sulla fattibilità della pratica edilizia di fusione, demandando alla presentazione della suddetta pratica, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto di far riferimento alla configurazione ante ...OMISSIS..., quindi, ante fusione dei subalterni 1-2-3 nel subalterno 4.

Al riguardo sono stati previsti dei lavori per ripristinare lo stato dei luoghi, costituiti da:

- chiusura dei vani, realizzati per creare continuità tra i vari locali;
- rimozione della tettoia al piano terra, antistante il locale bagno;
- rimozione della veranda al piano primo.

L'importo per i suddetti lavori ammonta ad € 3.948,84 oltre iva:

- importo dei lavori relativi al Sub 1 ammonta ad € 1.230,67 oltre IVA;
- importo dei lavori relativi al Sub 2 ammonta ad € 1.718,27 oltre IVA;
- importo dei lavori relativi al Sub 3 ammonta ad € 999,90 oltre IVA.

(Cfr. All. 20 – *Computo metrico estimativo*).

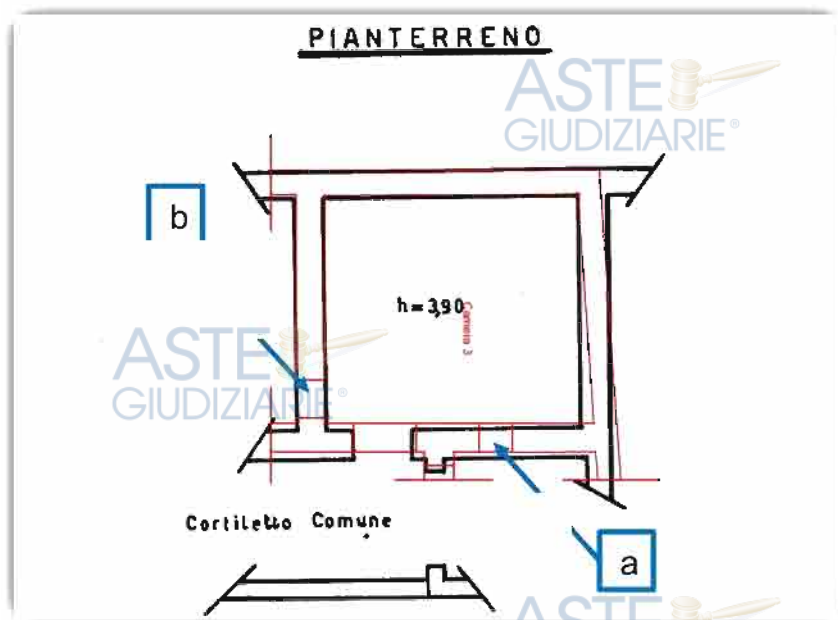
**I suddetti importi andranno detratti dal valore di mercato relativo ai tre subalterni.**

Pertanto, considerato che:

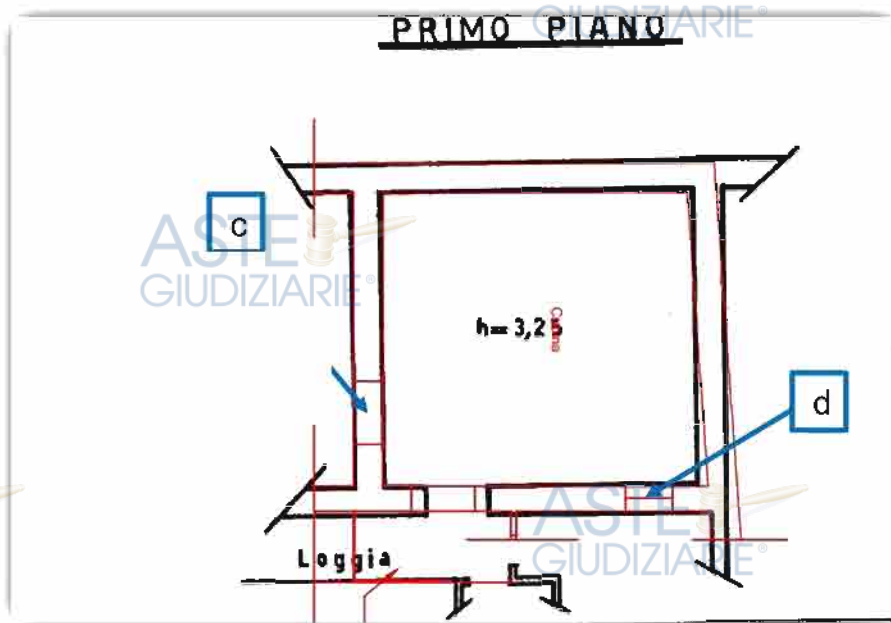
- l'Amministrazione comunale con nota di riscontro n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS...ha dichiarato *"Che nei registri cartacei presenti in questo ufficio risultano annotate a nome della sig.ra ...OMISSIS..., la pratica n. ...OMISSIS...e la n. ...OMISSIS..., ma che ad oggi non sono stati rinvenuti i fascicoli presso l'Archivio Comunale"*;
- sussiste agli atti dell'Ente il principio di prova dei titoli abilitativi rilasciati (che presentano date antecedenti alla data di fusione dei tre subalterni per cui sicuramente non riguardano l'accorpamento), del quale tuttavia, non è stato possibile averne copia; lo stato legittimo di tale immobile è desumibile dalle informazioni catastali.

**SUB 1:**

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra le planimetrie catastali che riportano lo stato del subalterno 1 ante fusione (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) sia per il piano terreno che per il piano primo (Cfr. All. 17 b – *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali dei subalterni 1,2 e 3*).



*Piano Terra - Sovrapposizione tra la planimetria catastale (nero) e la planimetria di rilievo (rosso)*



*Piano Primo - Sovrapposizione tra la planimetria catastale (nero) e la planimetria di rilievo (rosso)*

Si evidenzia che le difformità rilevate sono le seguenti:

- al piano terra apertura di un piccolo vano, lato ovest, per l'accesso al locale adiacente, che rientra nel subalterno 2 (lettera a);
- al piano terra apertura di un vano per il collegamento con il locale adiacente, lato nord, che rientra nel subalterno 2 (lettera b);
- al piano primo apertura di un piccolo vano per l'accesso al locale adiacente lato nord, che rientra nel subalterno 2 (lettera c)
- al piano primo apertura di una piccola finestra a lume ingrediente, lato ovest (lettera d).

Si evidenzia che, le piccole differenze in merito alla forma dei locali, costituenti il subalterno 1, rientrano nelle tolleranze consentite e, pertanto, sono considerate errata rappresentazione.

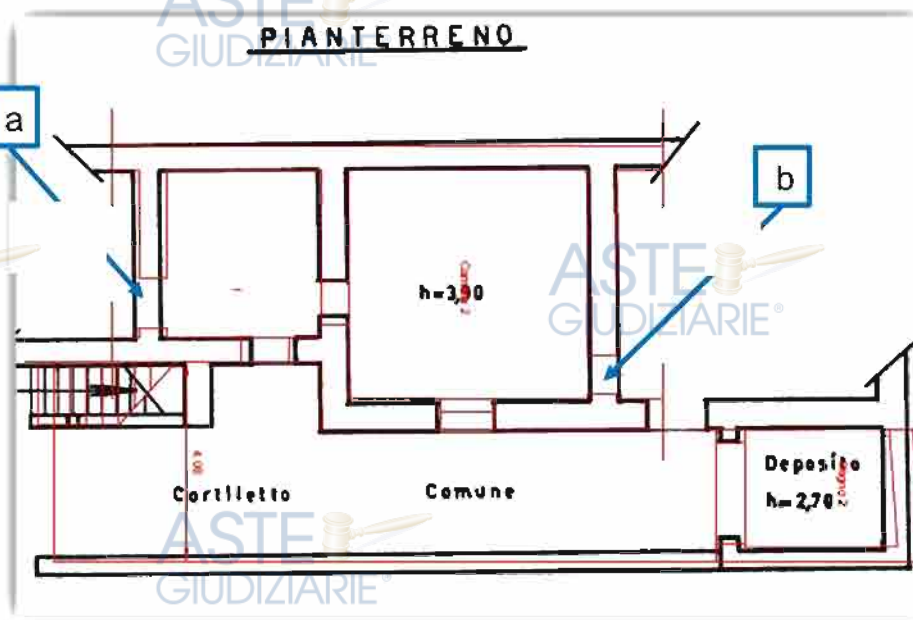
Per le suddette il ripristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto Esperto stimatore ha redatto apposito computo metrico (Cfr. All. 20 – *Computo metrico dei lavori*).

Per l'adeguamento igienico sanitario del subalterno al fine di garantire la sua destinazione d'uso residenziale (categoria catastale A/5), si è stimato un importo dei lavori pari a circa € 13.000,00 oltre IVA.

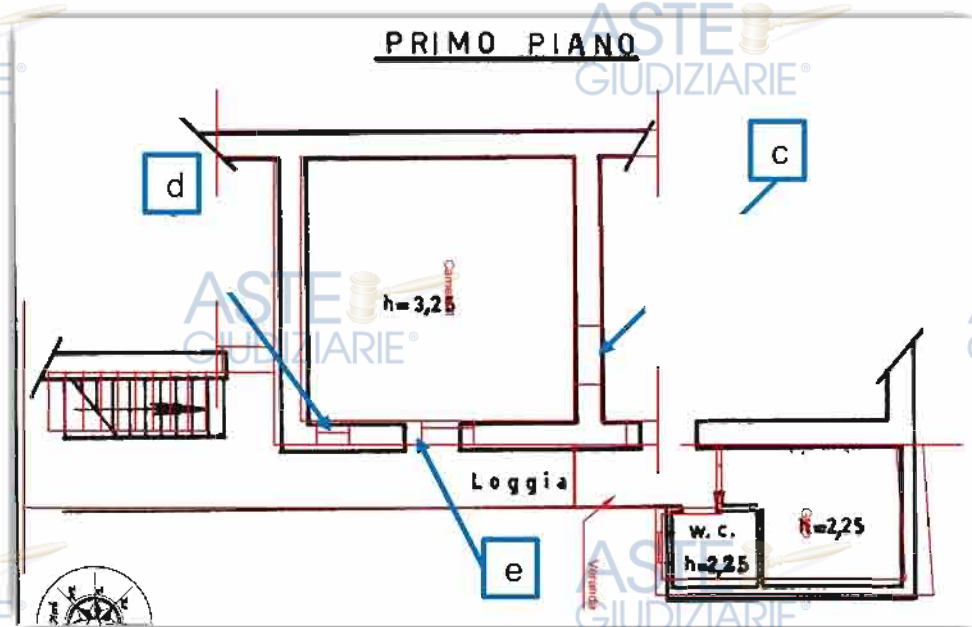
Si evidenzia che suddette lavorazioni dovranno essere autorizzate con opportuna pratica edilizia C.I.L.A. per la quale si stima un importo pari a € 3.000,00 compreso il compenso per il tecnico.

**SUB 2:**

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra le planimetrie catastali che riportano lo stato del subalterno 2 ante fusione (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) sia per il piano terreno che per il piano primo (Cfr. All. 17 b – Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali dei subalterni 1,2 e 3).



Piano Terra - Sovrapposizione tra la planimetria catastale (nero) e la planimetria di rilievo (rosso)



Piano Primo - Sovrapposizione tra la planimetria catastale (nero) e la planimetria di rilievo (rosso)

Si evidenzia che le difformità rilevate sono le seguenti:

- al piano terra apertura di un vano, lato sud, per l'accesso alla camera adiacente, che rientra nel subalterno 1 (lettera a);
- al piano terra apertura di un vano, lato nord, per l'accesso alla camera adiacente, che rientra nel subalterno 3 (lettera b);
- al piano primo apertura di un vano, lato sud, per l'accesso alla camera adiacente, che rientra nel subalterno 1 (lettera c);
- al piano primo apertura di una finestra, lato ovest, che si affaccia sulla loggia (lettera d);
- spostamento di qualche centimetro del vano che affaccia sulla loggia (lettera e). Al riguardo si rappresenta che questa difformità rientra nella errata rappresentazione, in quanto sarebbe antieconomico tale spostamento in una struttura caratterizzata da una muratura portante.

Si evidenzia che, le piccole differenze in merito alla forma dei locali, costituenti il subalterno 2, rientrano nelle tolleranze consentite e, pertanto, sono considerate errata rappresentazione.

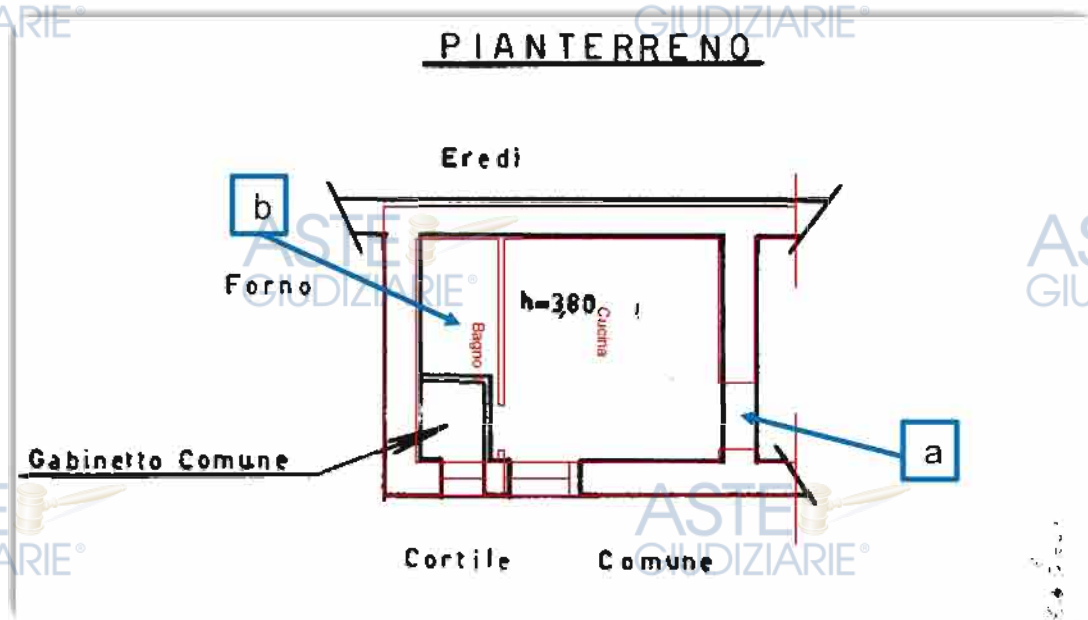
Per le suddette il ripristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto esperto stimatore ha redatto apposito computo metrico (Cfr. All. 20 – *Computo metrico dei lavori*).

Per l'adeguamento igienico sanitario del subalterno al fine di garantire la sua destinazione d'uso residenziale (categoria catastale A/4), si è stimato un importo dei lavori pari a circa € 13.000,00 oltre IVA.

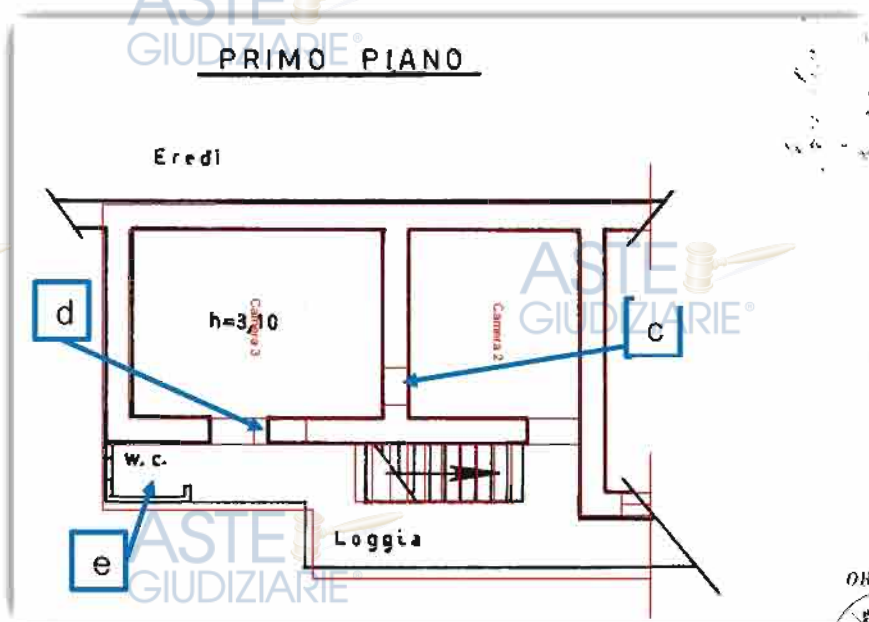
Si evidenzia che suddette lavorazioni dovranno essere autorizzate con opportuna pratica edilizia C.I.L.A. per la quale si stima un importo pari a € 3.000,00 compreso il compenso per il tecnico.

### **SUB 3:**

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., si riporta di seguito la sovrapposizione tra le planimetrie catastali che riportano lo stato del subalterno 3 ante fusione (nero) e le planimetrie di rilievo (rosso) sia per il piano terreno che per il piano primo (Cfr. All. 17 b – *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali dei subalterni 1,2 e 3*).



Piano Terra - Sovrapposizione tra la planimetria catastale (nero) e la planimetria di rilievo (rosso)



Piano Primo - Sovrapposizione tra la planimetria catastale (nero) e la planimetria di rilievo (rosso)

Si evidenzia che le difformità rilevate sono le seguenti:

- al piano terra apertura di un vano lato sud per l'accesso al locale adiacente, che rientra nel subalterno 2 (lettera a);
- al piano terra ampliamento del locale bagno (lettera b);
- al piano primo apertura di un vano che collega due locali (lettera c);

- al piano primo spostamento di un vano di poche decine di centimetri (lettera d). al riguardo si rappresenta che questa difformità rientra nella errata rappresentazione, in quanto sarebbe antieconomico tale spostamento in una struttura caratterizzata da una muratura portante;

- eliminazione del vano bagno sulla loggia in comune (lettera e).

Si evidenzia che, le piccole differenze in merito alla forma dei locali, costituenti il subalterno 2, rientrano nelle tolleranze consentite e, pertanto, sono considerate errata rappresentazione.

Per le suddette il ripristino dello stato dei luoghi, il sottoscritto Esperto stimatore ha redatto apposito computo metrico (Cfr. All. 20 – *Computo metrico dei lavori*).

In riferimento alle lettere "b" ed "e", si rappresenta che non è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto il subalterno 3 (ugualmente agli altri due subalterni) sarà soggetto a ristrutturazione per consentire la sua fruizione come "abitazione" (categoria catastale A/4); l'importo per i suddetti lavori è stato stimato pari a circa € 13.000,00 oltre IVA.

Si evidenzia che suddette lavorazioni dovranno essere autorizzate con opportuna pratica edilizia C.I.L.A. per la quale si stima un importo pari a € 3.000,00 compreso il compenso per il tecnico.

\*\*\*

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, per ogni subalterno, che resterà a carico dell'acquirente.

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

Come già precisato in precedenza, in occasione del primo accesso effettuato in data ...OMISSIS..., l'immobile si presentavano disabitato. (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso*).

Al riguardo, si precisa che il debitore, alla data del ...OMISSIS..., risulta residente nel Comune di ...OMISSIS... alla via ...OMISSIS...e, dunque, ...OMISSIS..., in accordo riportato ed attestato dal certificato di residenza acquisito dallo scrivente presso il Comune di ...OMISSIS... (Cfr. All. 11 – *Certificato Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*).

\* \* \*

In sede di accesso i comproprietari presenti hanno dichiarato che gli immobili non erano locati a terzi; tuttavia, per completezza, il sottoscritto ha provveduto, comunque, ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione e comodato attualmente in essere intestati agli esecutati.

In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio territoriale di ...OMISSIS...in data ...OMISSIS...ha riscontrato un contratto di comodato d'uso gratuito (del ...OMISSIS...n. ...OMISSIS...) tra la sig.ra ...OMISSIS... (comodante) ed i sigg. ...OMISSIS... (comodatori) con una durata del comodato "a tempo indeterminato" di "porzione di appartamento sito al piano terra composto da due vani più accessori, il tutto identificato al N.C.E.U. di Caserta al Fg. 5 part. 312 sub 4 cat. A/4 - R.C. 421,95 €". (Cfr. All. 6 - *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*).

Al riguardo si rappresenta che il contratto di comodato d'uso a titolo gratuito non risulta essere opponibile alla procedura.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS...ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...) con le attuali identificazioni catastali al N.C.E.U. (Cfr All. 4 - *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
  - **il verbale di pignoramento immobili** rep. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...ed emesso dal Tribunale di ...OMISSIS... contro il sig. ...OMISSIS...
  - non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- c) non è riconosciuta di interesse di artistico, storico archeologico ai sensi degli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e succ. mod.;
- d) non risultano provvedimenti di sequestro penale;
- e) non risultano pratiche di condono edilizio, istanze di sanatoria, provvedimenti autorizzativi, e ordinanze di demolizione inerenti al fabbricato sopra menzionato.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero i costi necessari per la **cancellazione della trascrizione del pignoramento**;

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

| N.            | ONERE                                                                                                                 | COSTO              |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1             | Cancellazione pignoramento                                                                                            | € 294,00           |
| 2             | Pratica DOCFA (€ 500,00 per ciascun subalterno)                                                                       | € 1.500,00         |
| 3             | C.I.L.A. (€ 3.000,00 per ciascun subalterno)                                                                          | € 9.000,00         |
| 4             | Lavori complessivi di adeguamento alle norme igienico sanitarie e di rimozione veranda e tettoia (comprensivi di IVA) | € 4.343,70         |
| 5             | Presentazione pratica S.C.A. (€ 500,00 per ciascun subalterno)                                                        | € 1.500,00         |
| 6             | Redazione Attestazione di prestazione energetica (€ 200,00 per ciascun subalterno)                                    | € 600,00           |
| <b>TOTALE</b> |                                                                                                                       | <b>€ 17 237,70</b> |

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'A.P.E. e la presentazione della pratica S.C.A. (punti 2, 3, 4, 5, 6 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del ...OMISSIS..., apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 14 – Richiesta certificazione usi civici e riscontro) e a tal riguardo, il suddetto ufficio ha certificato

con prot. ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., che "VISTI gli atti d'Ufficio e la scheda 18 che si trova conservata presso l'archivio del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1 ° Piano sito in Piazza E. De Nicola nella quale si può leggere: "COMUNE DI CASAGIOVE (Caserta) GIA' FRAZIONE DI CASERTA PUR NON AVENDO "DEMANIO LIBERO" PER NOTIZIE DI CHIUSURA OPERAZIONI DEMANIALI VEDI IL DECRETO DEL COMUNE DI CASAPULLA IN DATA 21/11/1933. N. 21

VISTO il Decreto del Commissario Regionale per la liquidazione degli usi civici nella Campania e nel Molise del 02/11/1933, relativo ai demani dell'allora ex Comune di Casapulla (aggregato al Comune di Santa Maria Capua Vetere) compreso quello sito in agro di Casagiove, che si trova conservato presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano, 1 ° Piano sito in Piazza E. De Nicola;

VISTO l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

SI CERTIFICA

che nel territorio di pertinenza dell'attuale Comune di Casagiove (CE) non vi sono terreni gravati da usi civici."

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

Come dichiarato dai sigg. ...OMISSIS..., fratelli dell'esecutato e con esso comproprietari dell'immobile insieme al sig. ...OMISSIS..., in occasione dell'accesso (Cfr. All. 1 – Verbale di accesso), per il bene pignorato non sussistono oneri condominiali e né tantomeno un'amministrazione condominiale trattandosi di un'unità autonoma.

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

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

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

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

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

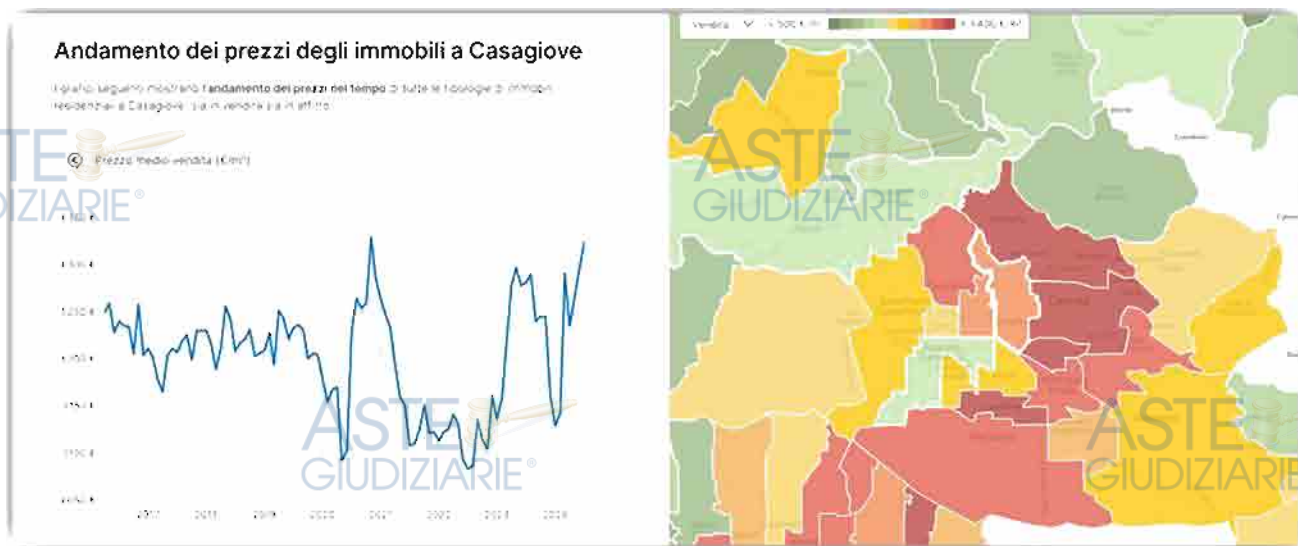
- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile

oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);

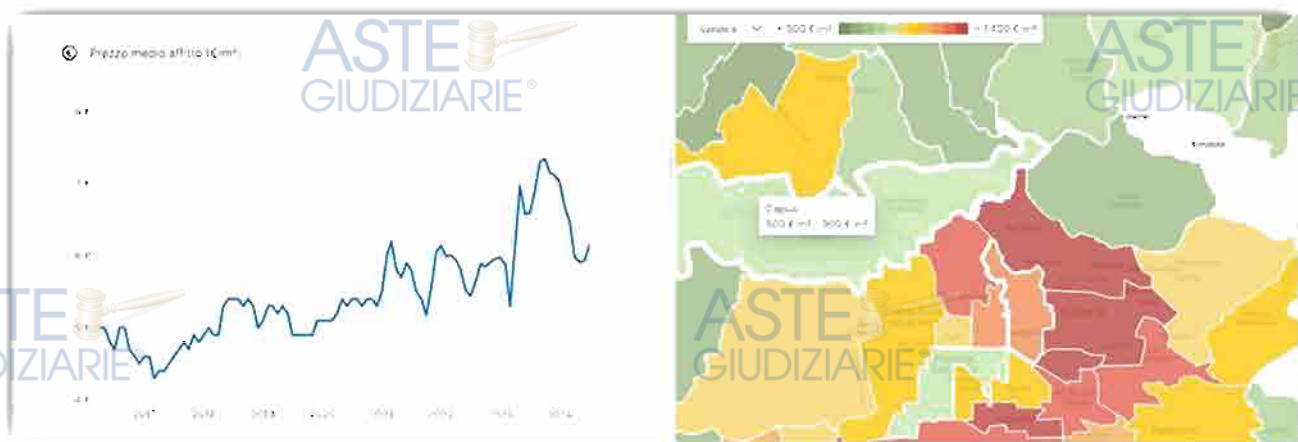
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare,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

Preliminarmente si riporta l'andamento del mercato immobiliare relativo al comune di Casagiove nella zona in cui ricade l'immobile staggito, riportato sul sito web "Immobiliare.it" indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla ubicazione, riferito agli ultimi anni (dal 2016 ad oggi) sia per quanto concerne le locazioni che le vendite.

Dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento in crescita.



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



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

- la finalità è quella di determinare il più probabile valore di vendita del bene staggito;
- non sono reperiti sulle piattaforme on-line delle principali agenzie immobiliari, quotazioni di locazioni di immobili simili;
- i valori delle locazioni, nel caso in esame e per il periodo di riferimento, presentano un mercato sostanzialmente differente da quello delle vendite;

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

Si evidenzia che, come esposto precedentemente, è stato considerato **un UNICO LOTTO di vendita costituito dai subalterni 1, 2 e 3.**

### SUB 1

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

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2023 - ultimo aggiornamento;
- il sito web borsinoimmobiliare.it, quotazioni Luglio 2024;
- riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

| Vendita          |             |            |                 |                                             |                    |                                                  |               |
|------------------|-------------|------------|-----------------|---------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Agenzia          | Prezzo      | Superficie | Prezzo unitario | Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo | Prezzo comparativo | Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile) | Prezzo finale |
|                  | €           | mq         | €/mq            |                                             | €/mq               |                                                  | €/mq          |
| 1 Immobiliare.it | € 70.000,00 | 70         | 1000            | 0,91                                        | 914                | 0,85                                             | 777           |
| 2 Immobiliare.it | € 68.000,00 | 70         | 971             | 0,87                                        | 849                | 0,85                                             | 722           |
| 3 Immobiliare.it | € 65.000,00 | 75         | 867             | 0,92                                        | 797                | 0,85                                             | 678           |
| PREZZO MEDIO     |             |            |                 |                                             |                    |                                                  | 725,4         |

### Quotazioni vendita

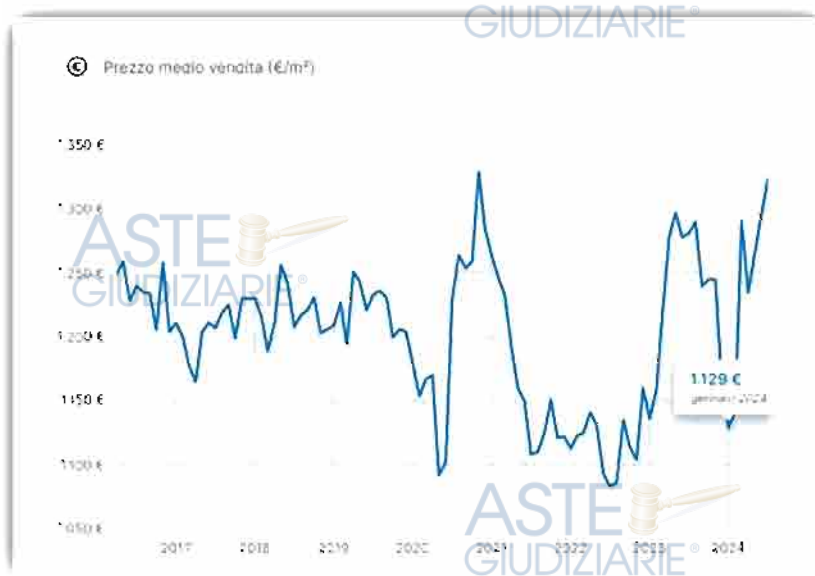
Quotazione 1: Individuando la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, in riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" per uno stato di conservazione "normale" dell'immobile, l'OMI (II semestre 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B5 – Centrale/CENTRO STORICO SUD" del Comune di Casagiove dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), considerando il valore a metro quadro di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 400,00 – 600,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano

dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. *Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*).

|                                                                                          |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano) |                                                 |
| $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$                                                             |                                                 |
| Essendo:                                                                                 |                                                 |
| K1 = 1                                                                                   | fino a 45 m <sup>2</sup>                        |
| K1 = 0,80                                                                                | da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>   |
| K1 = 0,60                                                                                | da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>  |
| K1 = 0,30                                                                                | da 120 m <sup>2</sup> fino a 160 m <sup>2</sup> |
| K1 = 0                                                                                   | oltre i 160 m <sup>2</sup>                      |
| K2 = 0                                                                                   | piano seminterrato                              |
| K2 = 0,2                                                                                 | piano terreno                                   |
| K2 = 0,4                                                                                 | piano primo                                     |
| K2 = 0,5                                                                                 | piano intermedio                                |
| K2 = 0,8                                                                                 | piano ultimo                                    |
| K2 = 1,00                                                                                | piano attico                                    |
| Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:                                   |                                                 |
| K1 (taglio superficie) = 0,5                                                             |                                                 |
| K2 (livello di piano) = 0,5                                                              |                                                 |
| $K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,50$                                                    |                                                 |

Si ottiene un valore unitario pari a circa **470,00 €/mq**. Considerando che tale valore è relativo ad una abitazione di tipo economico A/3, per tener conto della categoria catastale del bene oggetto di procedura espropriativa (A/5) si è applicato un coefficiente di differenziazione pari a 0,80, ottenendo un valore di mercato unitario pari a **380,00 €/mq**.

Si precisa che il valore indicato si riferisce alla media di quelli relativi al II semestre 2023. I valori attuali, così come sopra riportato, rispetto al suddetto valore medio, presentano un incremento di circa il 17%.



Pertanto, al fine di rendere omogenei i valori di mercato considerati, si è proceduto ad incrementare il valore di mercato ottenuto del 17% ottenendo un valore unitario di mercato pari a **440,00 €/mq**.

Quotazione 2: il valore medio del sito web borsinoimmobiliare.it riferita alla categoria catastale "A/2 - Abitazioni di tipo civile", tenendo conto che l'immobile staggito, presenta caratteristiche inferiori rispetto a quelle della zona, è stato considerato il valore medio riferito ad abitazioni in stabili di 2° fascia, ubicate nella zona definita "ZONA ESPANSIONE SUD EST" del Comune di Casagiove, risulta pari a **608,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – Banca dati

quotazioni immobiliari); analogamente, applicando il coefficiente di merito  $k$ , il valore unitario di vendita risulta pari a circa **570,00 €/mq**.

Considerando infine che l'immobile staggito presenta una categoria catastale A/5 "Abitazione di tipo ultrapopolare", si è applicato un coefficiente di differenziazione pari a 0,80 e, pertanto, il valore unitario risulta pari a circa **460,00 €/mq**.

Il valore indicato si riferisce al mese di giugno 2024. Pertanto, non è necessario applicare alcun incremento.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **720,00 €/mq**. Per poter paragonare gli immobili sul mercato, con l'immobile staggito (Sub 1), si è ritenuto di detrarre dal valore di mercato degli immobili "similari" l'importo dei lavori necessari affinché l'immobile staggito possa essere fruito come abitazione (A/5), pari a € 14.500,00 compresa l'iva, ottenendo un valore di mercato unitario pari a **490,00 €/mq**.

Si evidenzia che per tener conto della particolare conformazione dell'immobile, caratterizzata da vani di uno stesso immobile siti su piani differenti senza un collegamento diretto, si è applicato, in fase di valutazione della superficie commerciale un coefficiente che tenga conto del carattere pertinenziale di alcuni vani, posti sul piano differente rispetto ai vani principali dell'abitazione.

Eseguendo la media tra i suddetti valori (quotazioni 1, 2 e 3), si è ottenuto il valore unitario di vendita pari a circa **460,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_m = (460,00 \text{ €/mq} \times 62,10 \text{ mq}) = \text{€ } 28.800,00$$

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta disabitato);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- la presenza di fenomeni di umidità, muffa e lesioni;

si è ritenuto di non applicare alcuna decurtazione come indicato nella tabella seguente:

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| stato di occupazione del bene                                                | 0 % |
| assenza di contratti di locazione opponibili;                                | 0 % |
| presenza di fenomeni di umidità e muffe                                      | 0 % |
| assenza di diritti reali e personali di terzi<br>(usufrutto uso abitazione); | 0 % |

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| valore di mercato dell'immobile pignorato                  | € 28.800,00    |
| valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda) | 460,00 €/mq ca |
| Regolarizzazione catastale (DOCFA)                         | € 500,00       |
| A.P.E.                                                     | € 200,00       |
| Lavori di adeguamento Sub 1 (compresa IVA)                 | € 1.353,70     |
| Presentazione pratica S.C.I.A.                             | € 3.000,00     |
| Presentazione pratica S.C.A.                               | € 500,00       |
| vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura  | nessuno        |
| spese condominiali                                         | nessuna        |
| valore di mercato al netto delle decurtazioni              | € 23.246,00    |

Il valore di mercato, pertanto è pari a

$V_{\text{MERCATO}} = € 23.246,00$

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;

la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

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

$V_{asta} = € 20.920,00$

**DEBITO: € 16.158,23 oltre spese e interessi**  
(Cfr. Atto di pignoramento)

## SUB 2

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

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2023 - ultimo aggiornamento;
- il sito web borsinoimmobiliare.it, quotazioni Luglio 2024;
- riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

| Vendita          |              |            |                 |                                            |                    |                                                  |               |
|------------------|--------------|------------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Agenzia          | Prezzo       | Superficie | Prezzo unitario | Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo | Prezzo comparativo | Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile) | Prezzo finale |
|                  | €            | mq         | €/mq            |                                            | €/mq               |                                                  | €/mq          |
| 1 Immobiliare.it | € 135.000,00 | 140        | 964             | 0,93                                       | 899                | 0,85                                             | 764           |
| 2 Immobiliare.it | € 110.000,00 | 105        | 1048            | 0,90                                       | 943                | 0,85                                             | 801           |
| 3 Immobiliare.it | € 100.000,00 | 110        | 909             | 1,00                                       | 909                | 0,85                                             | 773           |
| PREZZO MEDIO     |              |            |                 |                                            |                    |                                                  | 782,8         |

Quotazioni vendita

Quotazione 1: Individuando la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, in riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" per uno stato di conservazione "normale" dell'immobile, l'OMI (II semestre 2023 - ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B5 - Centrale/CENTRO STORICO SUD" del Comune di Casagiove dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), considerando il valore a metro quadro di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 400,00 - 600,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto

intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. *Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*).

|                                                                                          |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano) |                                                 |
| $K = (K1 + 3 \times K2)/4$                                                               |                                                 |
| Essendo:                                                                                 |                                                 |
| K1 = 1                                                                                   | fino a 45 m <sup>2</sup>                        |
| K1 = 0,80                                                                                | da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>   |
| K1 = 0,60                                                                                | da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>  |
| K1 = 0,30                                                                                | da 120 m <sup>2</sup> fino a 160 m <sup>2</sup> |
| K1 = 0                                                                                   | oltre i 160 m <sup>2</sup>                      |
| K2 = 0                                                                                   | piano seminterrato                              |
| K2 = 0,2                                                                                 | piano terreno                                   |
| K2 = 0,4                                                                                 | piano primo                                     |
| K2 = 0,5                                                                                 | piano intermedio                                |
| K2 = 0,8                                                                                 | piano ultimo                                    |
| K2 = 1,00                                                                                | piano attico                                    |
| Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:                                   |                                                 |
| K1 (taglio superficie) = 0,5                                                             |                                                 |
| K2 (livello di piano) = 0,5                                                              |                                                 |
| $K = (0,5 + 3 \times 0,50)/4 = 0,50$                                                     |                                                 |

Si ottiene un valore unitario pari a circa **470,00 €/mq**. Considerando che tale valore è relativo ad una abitazione di tipo economico A/3, per tener conto della categoria catastale del bene oggetto di procedura espropriativa (A/4) si è applicato un coefficiente di differenziazione pari a 1,05, ottenendo un valore di mercato unitario pari a **450,00 €/mq**.

Si precisa che il valore indicato si riferisce alla media di quelli relativi al II semestre 2023. I valori attuali, così come sopra riportato, rispetto al suddetto valore medio, presentano un incremento di circa il 17%, ottenendo un valore unitario di mercato pari a **€ 520,00 €/mq**.

Quotazione 2: il valore medio del sito web borsinoimmobiliare.it riferita alla categoria catastale "A/2 - Abitazioni di tipo civile", tenendo conto che l'immobile staggito, presenta caratteristiche inferiori rispetto a quelle della zona, è stato considerato il valore medio riferito ad abitazioni in stabili di 2° fascia, ubicate nella zona definita "ZONA ESPANSIONE SUD EST" del Comune di Casagiove, risulta pari a **608,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – *Banca dati quotazioni immobiliari*); analogamente, applicando il coefficiente di merito k, il valore unitario di vendita risulta pari a circa **570,00 €/mq**.

Considerando infine che l'immobile staggito presenta una categoria catastale A/4 "Abitazione di tipo popolare", si è applicato un coefficiente di differenziazione pari a 1,05 e, pertanto, il valore unitario risulta pari a circa **540,00 €/mq.**

Il valore indicato si riferisce al mese di giugno 2024. Pertanto, non è necessario applicare alcun incremento.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **780,00 €/mq.** Per poter paragonare gli immobili sul mercato, con l'immobile staggito (Sub 2), si è ritenuto di detrarre dal valore di mercato degli immobili "similari" l'importo dei lavori necessari affinché l'immobile staggito possa essere fruito come abitazione (A/4), pari a € 14.500,00 compresa l'iva, ottenendo un valore di mercato unitario pari a **630,00 €/mq.**

Si evidenzia che per tener conto della particolare conformazione dell'immobile, caratterizzata da vani di uno stesso immobile siti su piani differenti senza un collegamento diretto, si è applicato, in fase di valutazione della superficie commerciale un coefficiente che tenga conto del carattere pertinenziale di alcuni vani, posti sul piano differente rispetto ai vani principali dell'abitazione.

Eseguendo la media tra i suddetti valori (quotazioni 1, 2 e 3), si è ottenuto il valore unitario di vendita pari a circa **560,00 €/mq.** Ne consegue che il più probabile valore di mercato, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_m = (560,00 \text{ €/mq} \times 97,00 \text{ mq}) = \text{€ } 55.000,00$$

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta disabitato);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- la presenza di fenomeni di umidità, muffa e lesioni;

si è ritenuto di non applicare alcuna decurtazione come indicato nella tabella seguente:

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| stato di occupazione del bene                                             | 0 % |
| assenza di contratti di locazione opponibili;                             | 0 % |
| presenza di fenomeni di umidità e muffe                                   | 0 % |
| assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione); | 0 % |

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| valore di mercato dell'immobile pignorato                  | € 55.000,00    |
| valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda) | 560,00 €/mq ca |
| Regolarizzazione catastale (DOCFA)                         | € 500,00       |
| A.P.E.                                                     | € 200,00       |
| Lavori di adeguamento Sub 2 (compresa IVA)                 | € 1.890,10     |
| Presentazione pratica S.C.I.A.                             | € 3.000,00     |
| Presentazione pratica S.C.A.                               | € 500,00       |
| vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura  | nessuno        |
| spese condominiali                                         | nessuna        |
| valore di mercato al netto delle decurtazioni              | € 49.000,00    |

Il valore di mercato, pertanto è pari a

$$V_{\text{MERCATO}} = € 49.000,00$$

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

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

$V_{asta} = € 44.100,00$

**DEBITO: € 16.158,23 oltre spese e interessi**  
(Cfr. Atto di pignoramento)

### SUB 3

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

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2023 - ultimo aggiornamento;
- il sito web borsinoimmobiliare.it, quotazioni Luglio 2024;
- riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

| Vendita          |             |            |                 |                                             |                    |                                                  |               |
|------------------|-------------|------------|-----------------|---------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Agenzia          | Prezzo      | Superficie | Prezzo unitario | Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo | Prezzo comparativo | Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile) | Prezzo finale |
|                  | €           | mq         | €/mq            |                                             | €/mq               |                                                  | €/mq          |
| 1 Immobiliare.it | € 70.000,00 | 70         | 1000            | 0,92                                        | 920                | 0,85                                             | 782           |
| 2 Immobiliare.it | € 68.000,00 | 70         | 971             | 0,88                                        | 855                | 0,85                                             | 727           |
| 3 Immobiliare.it | € 65.000,00 | 75         | 867             | 0,90                                        | 780                | 0,85                                             | 663           |
| PREZZO MEDIO     |             |            |                 |                                             |                    |                                                  | 723,9         |

#### Quotazioni vendita

**Quotazione 1:** Individuando la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, in riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" per uno stato di conservazione "normale" dell'immobile, l'OMI (II semestre 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "B5 – Centrale/CENTRO STORICO SUD" del Comune di Casagiove dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), considerando il valore a metro quadro di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 400,00 – 600,00 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. *Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*).

Ing. ...OMISSIS...

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

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

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)

$$K = (K1 + 3 \times K2)/4$$

Essendo:

|           |                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------|
| K1 = 1    | fino a 45 m <sup>2</sup>                        |
| K1 = 0,80 | da 45 m <sup>2</sup> fino a 70 m <sup>2</sup>   |
| K1 = 0,50 | da 71 m <sup>2</sup> fino a 120 m <sup>2</sup>  |
| K1 = 0,30 | da 120 m <sup>2</sup> fino a 150 m <sup>2</sup> |
| K1 = 0    | oltre i 150 m <sup>2</sup>                      |
| K2 = 0    | piano seminterrato                              |
| K2 = 0,2  | piano terreno                                   |
| K2 = 0,4  | piano primo                                     |
| K2 = 0,5  | piano intermedio                                |
| K2 = 0,8  | piano ultimo                                    |
| K2 = 1,00 | piano attico                                    |

Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:

K1 (taglio superficie) = 0,5

K2 (livello di piano) = 0,5

K = (0,5 + 3 x 0,50)/4 = 0,50

Si ottiene un valore unitario pari a circa **480,00 €/mq**. Considerando che tale valore è relativo ad una abitazione di tipo economico A/3, per tener conto della categoria catastale del bene oggetto di procedura espropriativa (A/4) si è applicato un coefficiente di differenziazione pari a 1,05, ottenendo un valore di mercato unitario pari a **460,00 €/mq**.

Si precisa che il valore indicato si riferisce alla media di quelli relativi al II semestre 2023. I valori attuali, così come sopra riportato, rispetto al suddetto valore medio, presentano un incremento di circa il 17%, ottenendo un valore unitario di mercato pari a **€ 540,00 €/mq**.

Quotazione 2: il valore medio del sito web borsinoimmobiliare.it riferita alla categoria catastale "A/2 - Abitazioni di tipo civile", tenendo conto che l'immobile staggito, presenta caratteristiche inferiori rispetto a quelle della zona, è stato considerato il valore medio riferito ad abitazioni in stabili di 2° fascia, ubicate nella zona definita "ZONA ESPANSIONE SUD EST" del Comune di Casagiove, risulta pari a **608,00 €/mq** (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari); analogamente, applicando il coefficiente di merito k, il valore unitario di vendita risulta pari a circa **590,00 €/mq**.

Considerando infine che l'immobile staggito presenta una categoria catastale A/4 "Abitazione di tipo popolare", si è applicato un coefficiente di differenziazione pari a 1,05 e, pertanto, il valore unitario risulta pari a circa **560,00 €/mq**.

Il valore indicato si riferisce al mese di giugno 2024. Pertanto, non è necessario applicare alcun incremento.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **720,00 €/mq**. Per poter paragonare gli immobili sul mercato, con l'immobile staggito (Sub 3), si è ritenuto di detrarre dal valore di mercato degli immobili "similari" l'importo dei lavori necessari affinché l'immobile staggito possa essere fruito come abitazione (A/4), pari a € 14.500,00 compresa l'iva, ottenendo un valore di mercato unitario pari a **500,00 €/mq**.

Si evidenzia che per tener conto della particolare conformazione dell'immobile, caratterizzata da vani di uno stesso immobile siti su piani differenti senza un collegamento diretto, si è applicato, in fase di valutazione della superficie commerciale un coefficiente che tenga conto del carattere pertinenziale di alcuni vani, posti sul piano differente rispetto ai vani principali dell'abitazione.

Eseguendo la media tra i suddetti valori (quotazioni 1, 2 e 3), si è ottenuto il valore unitario di vendita pari a circa **535,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_m = (535,00 \text{ €/mq} \times 66,30 \text{ mq}) = \text{€ } 35.500,00$$

\* \* \*

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta disabitato);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- la presenza di fenomeni di umidità, muffa e lesioni;

si è ritenuto di non applicare alcuna decurtazione come indicato nella tabella seguente:

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| stato di occupazione del bene                                                | 0 % |
| assenza di contratti di locazione opponibili;                                | 0 % |
| presenza di fenomeni di umidità e muffe                                      | 0 % |
| assenza di diritti reali e personali di terzi<br>(usufrutto uso abitazione); | 0 % |

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| valore di mercato dell'immobile pignorato                  | € 35.500,00    |
| valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda) | 535,00 €/mq ca |
| Regolarizzazione catastale (DOCFA)                         | € 500,00       |
| A.P.E.                                                     | € 200,00       |
| Lavori di adeguamento Sub 3 (compresa IVA)                 | € 1.100,00     |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Presentazione pratica S.C.I.A.                            | € 3.000,00  |
| Presentazione pratica S.C.A.                              | € 500,00    |
| vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura | nessuno     |
| spese condominiali                                        | nessuna     |
| valore di mercato al netto delle decurtazioni             | € 30.200,00 |

Il valore di mercato, pertanto è pari a

$$V_{\text{MERCATO}} = € 30.200,00$$

\* \* \*

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

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

$$V_{\text{asta}} = € 27.200,00$$

**DEBITO: € 16.158,23 oltre spese e interessi**  
(Cfr. Atto di pignoramento)

Il valore d'asta complessivo dei tre subalterni costituenti il lotto di vendita è quindi pari a € 92.200,00. (20.920,00 + 44.100,00+ 27.200,00)

Si quantificano, inoltre, in € 294,00 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento.

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per una quota parte pari ad  $\frac{1}{4}$  di proprietà.

Le caratteristiche dell'immobile non consentono di poter individuare una "separazione in natura" di una porzione del bene staggito di valore pari alla quota di proprietà dell'esecutato.

Le caratteristiche dell'immobile non consentono, anche in ragione del numero di comproprietari, di poter individuare 4 porzioni del bene staggito di valore simile.

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

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

- certificato di residenza storico dell'esecutato sig. ...OMISSIS...;
- certificato di matrimonio, completo delle annotazioni a margine, dei coniugi sig.ri ...OMISSIS...

Dagli stessi si evince che:

- il ...OMISSIS... risulta residente a ...OMISSIS... in Via ...OMISSIS... dal ...OMISSIS... ad oggi (Cfr. ...OMISSIS...);
- dal certificato di matrimonio, acquisito presso il Comune di...OMISSIS..., risulta che ...OMISSIS... è stato coniugato con ...OMISSIS... dal ...OMISSIS... regime di ...OMISSIS... (Cfr. ...OMISSIS...).



**ELENCO ALLEGATI:**  
...OMISSIS...

