

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ES. dr ALESSANDRO AULETTA
C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA A PROCEDURA
R.G.E. 288/2021

VALUTAZIONE IMMOBILI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDICE

PREMESSA	pag. 3
QUESITI	pag. 3
RISPOSTE QUESITI	pag. 20
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 24
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	pag. 47
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 53
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 1.....	pag. 63
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 2.....	pag. 65
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 3.....	pag. 67
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 4.....	pag. 70
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 5.....	pag. 71
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 6.....	pag. 74
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 7.....	pag. 76
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 8.....	pag. 78
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 9.....	pag. 81
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 10.....	pag. 83
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 11.....	pag. 85
STIMA DEL VALORE DEL LOTTO n° 12.....	pag. 87
OPERAZIONI PERITALI	pag. 88
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 89
CONCLUSIONI	pag. 91
ELENCO ALLEGATI	pag. 92

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Es. dr Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n° 10446, sez. A ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Napoli Nord, al n° 768, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Siena NPL 2018 S.r.l. *contro* la *OMISSIS* - R.G.E. **288/2021**. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, ha provveduto all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 17/11/2021.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., ha acquisito gli estratti di matrimonio con annotazioni dei debitori eseguiti ed ha redatto il modulo relativo al Controllo Preliminare, inviato per via telematica il giorno 17/12/2021.

QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento, al fine di evadere i quesiti qui riportati:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”. Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove

l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o

l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.),

l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 1. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 2. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 3. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell’immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l’eliminazione dello stesso.

Infine, l’esperto deve verificare l’esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l’esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell’esecuzione per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 213 c.p.c.

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

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;

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

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, si evince la corretta identificazione degli immobili pignorati, siti nel comune di Villaricca (Na) a via Della Libertà 478/O *Parco Susanna* e censiti come di seguito:

- 1) garage al piano terra edificio A di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 8, cat. C/6;
- 2) appartamento al primo piano edificio A - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 15, cat. A/2;
- 3) garage al piano terra edificio A di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 22, cat. C/6;
- 4) appartamento al primo piano edificio A - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 30, cat. A/2;
- 5) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 39, cat. C/6;

- 6) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 21 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 40, cat. C/6;
- 7) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 46, cat. A/2;
- 8) appartamento al secondo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 49, cat. A/2;
- 9) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 54, cat. C/6;
- 10) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 61, cat. C/6;
- 11) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 62, cat. A/2;
- 12) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 63, cat. A/2.

Per tutti gli immobili risulta verificata la loro effettiva titolarità (per la quota di 1/1) in capo alla società *OMISSIS* con sede legale in via Cimarosa 66 a Napoli - C.F.: 05589391217 e n° REA NA-763454, Ammin. Unico sig. *OMISSIS*, Socio Unico sig. *OMISSIS*, deceduto 13/07/2020 (*cf.* Allegato 5: Certificati).

I suddetti immobili sono pervenuti alla società *OMISSIS* per averli edificati su terreno acquistato, con atto del 05/06/2007, rep. 6616/3526 rogato dal notaio Gazzola Monica di Napoli, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 12/06/2007 nn. 43052/20886, dalla *OMISSIS* - C.F.: 02527971218. A quest'ultima società il suddetto terreno era pervenuto con atto di compravendita del 04/03/1992, rep. 11010 del notaio D'Ambrosio trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 01/04/1992 nn. 14105/11243 per acquisto fatto dalla sig.ra *OMISSIS* (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Per tutti gli immobili i dati di identificazione catastale indicati nel pignoramento sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo: **Villaricca (Na), foglio 2 - part.lla 1799 - sub. 8, 15, 22, 30, 39, 40, 46, 49, 54, 61, 62, 63.**

I due fabbricati risultano regolarmente inseriti nella cartografia catastale, come mostra la sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata di seguito (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Nel primo accesso del **14 dicembre 2021** la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale degli appartamenti in via Della Libertà n° 478/O al primo piano dell'edificio A di sub. 15, al primo ed al secondo piano dell'edificio B di sub. 46, 49 e 63 corrispondono alle planimetrie catastali, salvo la presenza delle verande sui balconi esposti verso il cortile centrale del parco; i garage al piano terra di sub. 8 e 40 corrispondono alle planimetrie catastali (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Nel secondo accesso del **15 dicembre 2021** la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'appartamento in via Della Libertà n° 478/O al primo piano dell'edificio B di sub. 62 corrisponde alla planimetria catastale, salvo la presenza della veranda sul balcone esposto verso il cortile centrale del parco ed il garage al piano terra di sub. 54 corrisponde alla planimetria catastale (*cf.* Allegato 2). Nel terzo accesso del **20 dicembre 2021** la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'appartamento in via Della Libertà n° 478/O al primo piano dell'edificio A di sub. 30 corrisponde alla planimetria catastale, salvo la presenza della veranda sul balcone esposto verso il cortile centrale del parco e i garage al piano terra di sub. 22 e 61 corrispondono alle planimetrie catastali (*cf.* Allegato 2). Infine, nel quarto accesso del **5 marzo 2022** la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale del garage al piano terra dell'edificio B di sub. 39 corrisponde alla planimetria catastale (*cf.* Allegato 2).

Il **primo lotto** è costituito dal garage al piano terra dell'edificio A, confinante con vano scala A, sub. 11, sub. 9 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 8, cat. C/6, sup. catastale 22 m².

Il **secondo lotto** è costituito dall'appartamento al primo piano dell'edificio A, composto da ingresso-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala A, sub. 14, sub. 31 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 15, cat. A/2, sup. catastale 85 m².

Il **terzo lotto** è costituito dal garage al piano terra dell'edificio A, confinante con sub. 9, sub. 29, sub. 23 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 22, cat. C/6, sup. catastale 22 m².

Il **quarto lotto** è costituito dall'appartamento al primo piano edificio A, composto da ingresso-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala B, sub. 31 e cortile comune su tre lati;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 30, cat. A/2, sup. catastale 86 m².

Il **quinto lotto** è costituito dal garage al piano terra dell'edificio B, confinante con vano scala C, sub. 38, sub. 44 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 39, cat. C/6, sup. catastale 22 m².

Il **sesto lotto** è costituito dal garage al piano terra dell'edificio B, confinante con vano scala C, sub. 41, sub. 43 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 40, cat. C/6, sup. catastale 21 m².

Il **settimo lotto** è costituito dall'appartamento al primo piano dell'edificio B, composto da ingresso-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala C, sub. 47 e cortile comune su tre lati;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 46, cat. A/2, sup. catastale 86 m².

L'**ottavo lotto** è costituito dall'appartamento al secondo piano dell'edificio B, composto da ingresso-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala C, sub. 48, sub. 65 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 49, cat. A/2, sup. catastale 85 m².

Il **nono lotto** è costituito dal garage al piano terra dell'edificio B, confinante con sub. 41, sub. 61, sub. 55 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 54, cat. C/6, sup. catastale 22 m².

Il **decimo lotto** è costituito dal garage al piano terra dell'edificio B, confinante con sub. 42, sub. 54, sub. 60 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 61, cat. C/6, sup. catastale 22 m².

L'**undicesimo lotto** è costituito dall'appartamento al primo piano dell'edificio B, composto da ingresso-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala D, sub. 63 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 62, cat. A/2, sup. catastale 86 m².

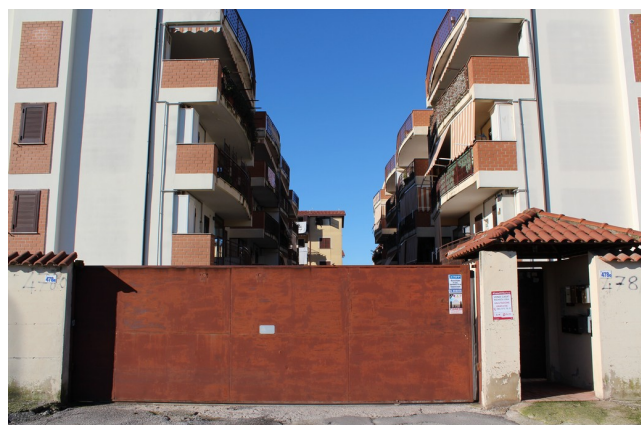
Il **dodicesimo lotto** è costituito dall'appartamento al primo piano dell'edificio B, composto da ingresso-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala D, sub. 62 e cortile comune;

in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 63, cat. A/2, sup. catastale 85 m².

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

Gli immobili staggiti sono ubicati a Villaricca, un comune a nord di Napoli, composto da due aree distinte: il centro abitato principale è infatti diviso dalla frazione occidentale di Torretta Scalzapecora da una parte del comune di Calvizzano. L'area su cui insiste il complesso immobiliare è posta al confine con il comune di Giugliano in Campania ed è ben collegata alle principali arterie stradali della provincia tramite la Circumvallazione Esterna di Napoli (SP1). La zona, a forte espansione urbana con prevalente destinazione residenziale, è composta da palazzine di più piani realizzate in epoca recente; sono presenti attività commerciali e produttive, intervallate da campi destinati all'agricoltura, ma mancano le opere di urbanizzazione secondaria ed i servizi: ciò ne determina un basso standard abitativo. Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Ubicazione	Villaricca (Na)
Zona	Semi-centrale
Zone limitrofe	Centrali
Accesso al Parco Susanna	Strada pubblica
Accesso agli immobili	Cortile - Vano scala
Tipologia prevalente	Abitazioni civili e garage
Destinazione	Residenziale



L'accesso al Parco Susanna avviene da via Della Libertà 478/O, attraverso un ampio cancello automatico carrabile ed uno pedonale, mostrati nella foto qui di fianco, posti al centro di un alto muro di cinta in c.a., lungo il lato est del lotto.

Il complesso edilizio edificato nel 2008 è dotato di cortile centrale e di circostante area condominiale con posti auto scoperti; esso è

composto da due fabbricati, ciascuno di cinque piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a garage, i piani primo, secondo e terzo con destinazione residenziale e l'ultimo piano è costituito da sottotetti non abitabili (*cf.* Allegato 1: Foto: da 5 a 18). Ciascun edificio, composto da due scale, ha la struttura portante in travi e pilastri di c.a., con pareti di tompagno in termoblocchi, rivestite di malta ordinaria di colore bianco e ringhiere dei balconi di colore marrone; lo stato di conservazione dei due fabbricati è discreto, anche se tutti i balconi presentano sull'intradosso danni causati da infiltrazioni di acqua meteorica, con fessurazioni in corrispondenza dei frontalini, sfogliamento dello strato di pittura ed in alcuni casi distacco dell'intonaco con esposizione dei ferri di armatura.

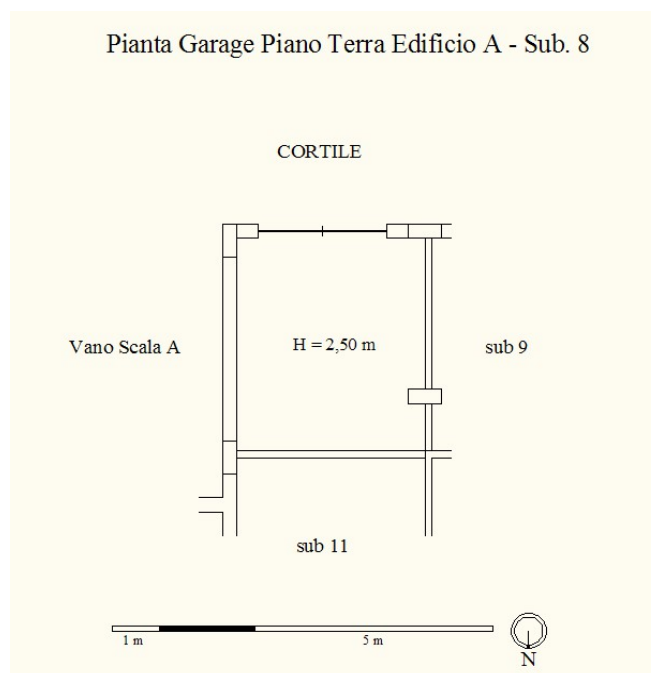
Si procede alla descrizione materiale di ciascun lotto composto dai singoli cespiti, come da elenco del precedente paragrafo.

Descrizione del lotto n° 1: garage al piano terra dell'edificio A sul lato sud, il terzo proveniente dall'ingresso al parco, identificato catastalmente col sub. 8 (*cf.* Allegato 1: Foto: 19).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso al garage avviene dall'area esterna attraverso la serranda basculante in alluminio, che immette nel ampio vano privo di ulteriori aperture. Esso è dotato di impianto elettrico funzionante ed è pavimentato in cemento industriale. Il suo stato di conservazione è discreto; l'altezza interna è di circa 2,50 m; di categoria C/6 e superficie

catastale di 22 m². La **Superficie Commerciale** del garage è pari a **20 m²** e la superficie calpestabile è di 18 m², come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	garage
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	da area comune
<i>composizione</i>	vano di superficie calpestabile di 18 m ²

Altre informazioni per l'acquirente

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 2: appartamento al primo piano dell'edificio A, con accesso dal vano scala A salendo a sx, identificato catastalmente con il sub. 15 (*cf*r. Allegato 1: Foto: 31).



Attraverso la porta blindata si accede direttamente nel living, come mostra la foto qui di fianco, collegato al disimpegno della zona notte ed alla veranda (*cf*r. Allegato 1: Foto: 33). Quest'ultima è stata ricavata sul balcone esposto sul cortile centrale del parco (*cf*r. Allegato 1: Foto: 34). Sul lato esposto a sud il living si apre su un secondo balcone sul quale affaccia anche la camera da letto padronale (*cf*r. Allegato 1: Foto: 35).

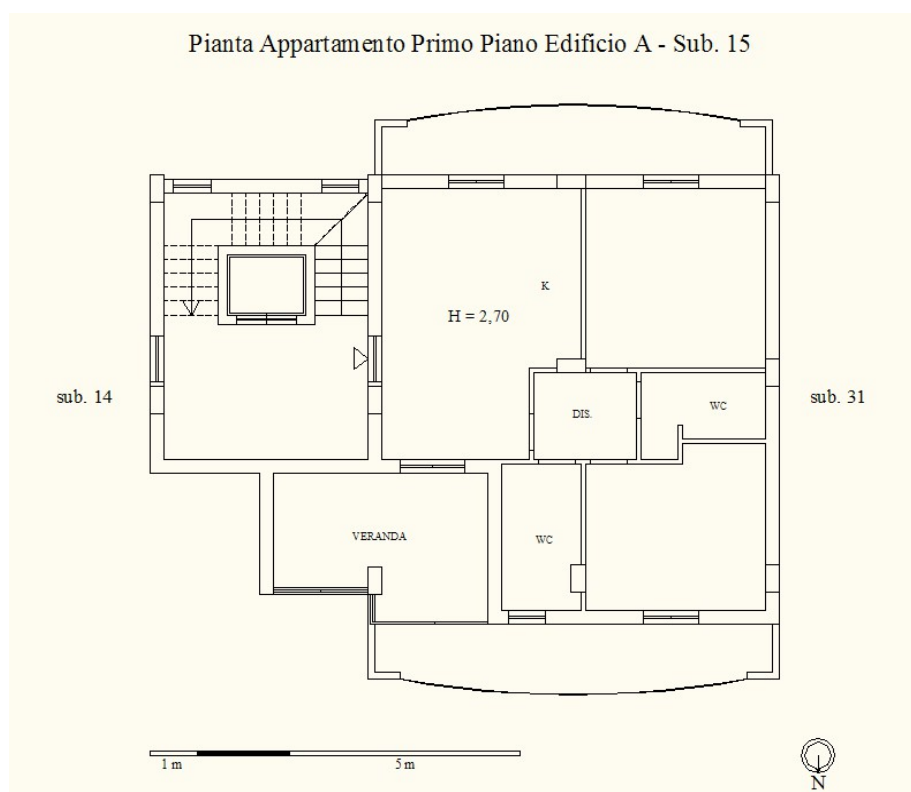


Il disimpegno ordina la zona notte, come mostra la foto qui di fianco, composta da due camere e due bagni. L'ampia camera da letto padronale è esposta verso sud (*cf*r. Allegato 1: Foto: 37), mentre sul lato opposto vi è la seconda camera dotata di balcone esposto a nord (*cf*r. Allegato 1: Foto: 38). I due bagni sono interamente rivestiti di piastrelle di grés decorate; il bagno principale è



dotato di vasca ed ha la finestra esposta a nord (cfr. Allegato 1: Foto: 39). Il bagno di servizio è dotato di doccia in muratura, come mostra la foto qui di fianco, ma è privo di finestra sostituita da un impianto di aspirazione. L'appartamento è in discreto stato di conservazione; le finiture interne sono relativamente nuove: le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in

piastrelle di grés bianco-beige, le porte sono in legno e gli infissi esterni sono in PVC color legno con vetrocamera, protette da napoletane in ferro di colore marrone. Esso è composto da living, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi più una veranda (cat. A/2, Sup. Cat. 85 m²). All'appartamento è assegnato un posto auto scoperto nell'area esterna circostante il parco. L'altezza interna dei vani è di circa 2,70 m; la **Superficie Commerciale** è pari a **88 m²** e la superficie utile abitabile (SUA) è di 65 m², come rappresentato nella pianta seguente (cfr. Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato

<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento SUA 65 m ²

Si riportano nella tabella seguente le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in travi e pilastri di c.a. e solai di tipo misto				
	Copertura sottotetti non abitabili con abbaini				
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di bianco				
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Living	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Veranda	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Disimpegno	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige	20x20	
		Bagno 2	Piastrelle in grés beige	20x20	
		Balconi	Piastrelle in grés beige	10x10	
	Rivestimenti	Living	Intonaco bianco		
		Veranda	Intonaco bianco		
		Disimpegno	Intonaco bianco		
		Camera 1	Intonaco beige		
		Camera 2	Intonaco bianco		
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige e panna	20x20	
		Bagno 2	Piastrelle in grés beige e panna	20x20	
		Balconi	Intonaco bianco		
SERRAMENTI ESTERNI	est	Porta Blindata			
	sud	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera			
	nord	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera			
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno				
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria	
	e Raffrescamento	Radiatori	Funzionanti	Caldaia a Gas	
	Citofono	Funzionante			

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 250,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

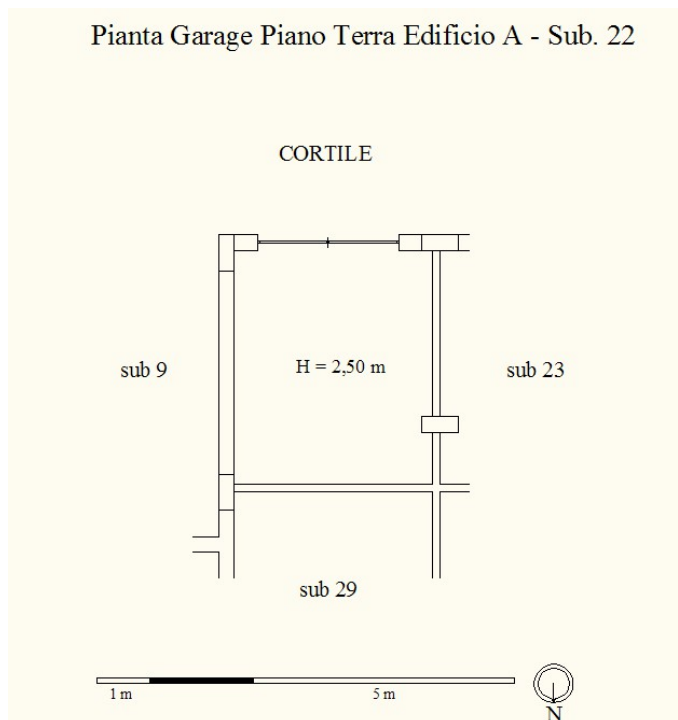
Regolamento e spese condominiali: *Presenti.*

Descrizione del lotto n° 3: garage al piano terra dell'edificio A sul lato sud, il quinto proveniente dall'ingresso al parco, identificato catastalmente col sub. 22 (cfr. Allegato 1: Foto: 21).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso al garage avviene dall'area esterna attraverso la serranda basculante in alluminio, che immette nel ampio vano privo di ulteriori aperture. Esso è dotato di impianto elettrico funzionante ed è pavimentato in cemento industriale. Il suo stato di conservazione è discreto; l'altezza interna è di circa 2,50 m; di categoria C/6 e superficie

catastale di 22 m². La **Superficie Commerciale** del garage è pari a **19 m²** e la superficie calpestabile è di 17 m², come rappresentato nella pianta seguente (cfr. Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	garage
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	da area comune
<i>composizione</i>	vano di superficie calpestabile di 17 m ²

Altre informazioni per l'acquirente

Contratti di locazione opponibili: *Presente*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 4: appartamento al primo piano dell'edificio A, con accesso dal vano scala B salendo a sx, identificato catastalmente con il sub. 30 (*cf.* Allegato 1: Foto: 41).



Attraverso la porta blindata si accede direttamente nel soggiorno, come mostra la foto qui di fianco, che ha doppia esposizione con un balcone a sud e l'altro a nord (*cf.* Allegato 1: Foto: 43). Su una parte di questo balcone, chiusa su tre lati, è stata ricavata una veranda adibita a cucina (*cf.* Allegato 1: Foto: 44), collegata al balcone esposto verso il cortile centrale del parco (*cf.* Allegato 1: Foto:

45). Il disimpegno ordina la zona notte, composta da due camere e due bagni.



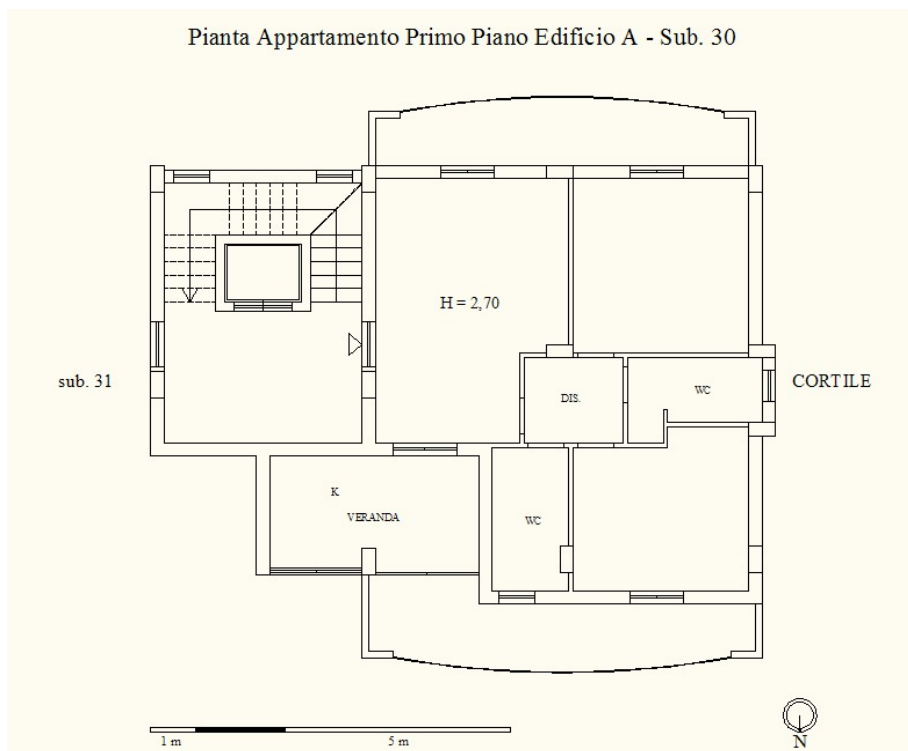
L'ampia camera da letto padronale è esposta verso sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 46), mentre sul lato opposto vi è la seconda camera dotata di balcone esposto a nord (*cf.* Allegato 1: Foto: 48). Il balcone della camera da letto padronale, come mostra la foto qui di fianco, è collegato a quello del soggiorno. I due bagni sono interamente rivestiti di piastrelle di grés decorate ed il bagno

principale è dotato di vasca ed ha la finestra esposta a nord (*cf.* Allegato 1: Foto: 49).



Il bagno di servizio è dotato di doccia in muratura ed ha la finestra esposta ad ovest, come mostra la foto qui di fianco. L'appartamento è in discreto stato di conservazione; le finiture interne sono relativamente nuove: le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in piastrelle di grés bianco-beige, le porte sono in

legno e gli infissi esterni sono in PVC color legno con vetrocamera, protette da napoletane in ferro di colore marrone. Esso è composto da soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, due balconi e la veranda adibita a cucina (cat. A/2, Sup. Cat. 86 m²). All'appartamento è assegnato un posto auto scoperto nell'area esterna circostante il parco. L'altezza interna dei vani è di circa 2,70 m; la **Superficie Commerciale** è di **90 m²**, la superficie utile abitabile (SUA) è di 65 m², come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento SUA 65 m ²

Si riportano nella tabella seguente le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in travi e pilastri di c.a. e solai di tipo misto				
	Copertura sottotetti non abitabili con abbaini				
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di bianco				
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Soggiorno	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Veranda	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Disimpegno	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige	20x20	
		Bagno 2	Piastrelle in grés beige	20x20	
		Balconi	Piastrelle in grés beige	10x10	
	Rivestimenti	Soggiorno	Intonaco beige e bianco		
		Veranda	Intonaco beige e piastrelle beige 5x5		
		Disimpegno	Intonaco bianco e beige		
		Camera 1	Intonaco bianco e carta da parati		
		Camera 2	Intonaco beige		
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige e panna	20x20	
		Bagno 2	Piastrelle in grés beige e panna	20x20	
		Balconi	Intonaco bianco		
SERRAMENTI ESTERNI	est	Porta Blindata			
	sud	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera			
	nord	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera			
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno				
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria	
	Raffrescamento ^e	Radiatori	Funzionanti	Caldaia a Gas	
	Citofono	Funzionante			

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 250,00.

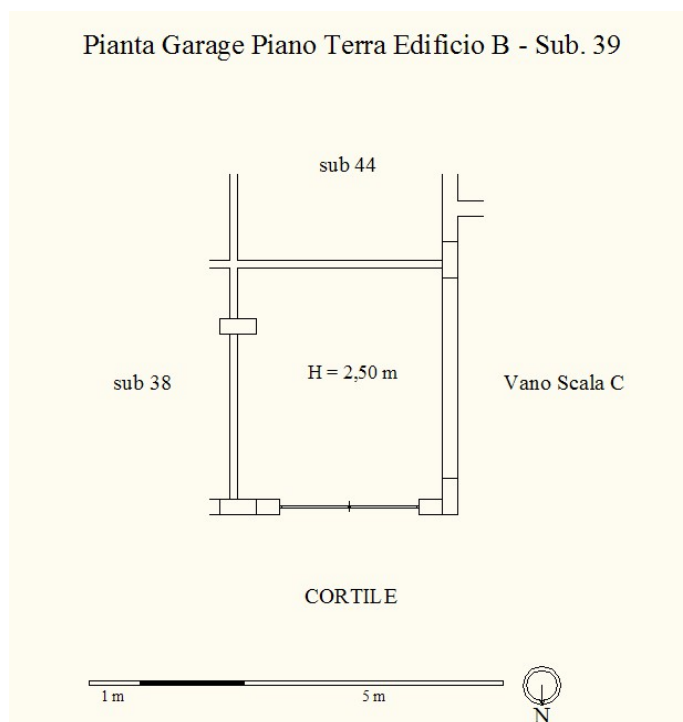
Contratti di locazione opponibili: *Presente*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 5: garage al piano terra dell'edificio B sul lato nord, il secondo provenendo dall'ingresso al parco, identificato catastalmente col sub. 39 (*cf.* Allegato 1: Foto: 23).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso al garage avviene dall'area esterna attraverso la serranda basculante in alluminio, che immette nel ampio vano privo di ulteriori aperture. Esso è dotato di impianto elettrico funzionante ed è pavimentato in cemento industriale. Il suo stato di conservazione è discreto; l'altezza interna è di circa 2,50 m; di categoria C/6 e superficie

catastale di 22 m². La **Superficie Commerciale** del garage è pari a **20 m²** e la superficie calpestabile è di 18 m², come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	nord
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	garage
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	da area comune
<i>composizione</i>	vano di superficie calpestabile di 18 m ²

Altre informazioni per l'acquirente

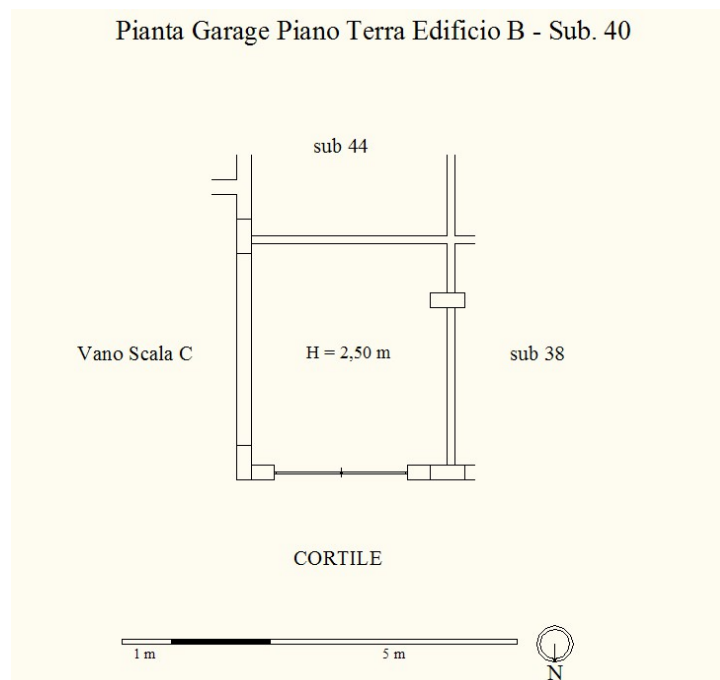
Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 6: garage al piano terra dell'edificio B sul lato nord, il terzo provenendo dall'ingresso al parco, identificato catastalmente col sub. 40 (*cf.* Allegato 1: Foto: 25).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso al garage avviene dall'area esterna attraverso la serranda basculante in alluminio, che immette nel ampio vano privo di ulteriori aperture. Esso è dotato di impianto elettrico funzionante ed è pavimentato in cemento industriale. Il suo stato di conservazione è discreto; l'altezza interna è di circa 2,50 m; di categoria C/6 e superficie

catastale di 21 m². La **Superficie Commerciale** del garage è pari a **20 m²** e la superficie calpestabile è di 18 m², come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	nord
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	garage
<i>tipologia</i>	residenziale

<i>accesso</i>	da area comune
<i>composizione</i>	vano di superficie calpestabile di 18 m ²

Altre informazioni per l'acquirente

Contratti di locazione opponibili: *Presente*.

Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 7: appartamento al primo piano dell'edificio B, con accesso dal vano scala C salendo a sx, identificato catastalmente con il sub. 46 (*cf.* Allegato 1: Foto: 51).



Attraverso la porta blindata si accede al living, come mostra la foto qui di fianco, che ha un balcone esposto a nord e sul lato opposto è collegato al disimpegno della zona notte ed al balcone esposto sul cortile centrale del parco (*cf.* Allegato 1: Foto: 54). Una parte di quest'ultimo, è chiusa da una veranda adibita a cucina (*cf.* Allegato 1: Foto: 53). Il disimpegno ordina la

zona notte, composta da due camere e due bagni (*cf.* Allegato 1: Foto: 56).



L'ampia camera da letto padronale è esposta verso nord (*cf.* Allegato 1: Foto: 57), mentre sul lato opposto vi è la seconda camera dotata di balcone esposto a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 58). Il balcone della camera da letto padronale, mostrato nella foto qui di fianco, è collegato a quello del living. I due bagni sono interamente rivestiti di piastrelle di grés decorate ed il bagno principale è dotato di

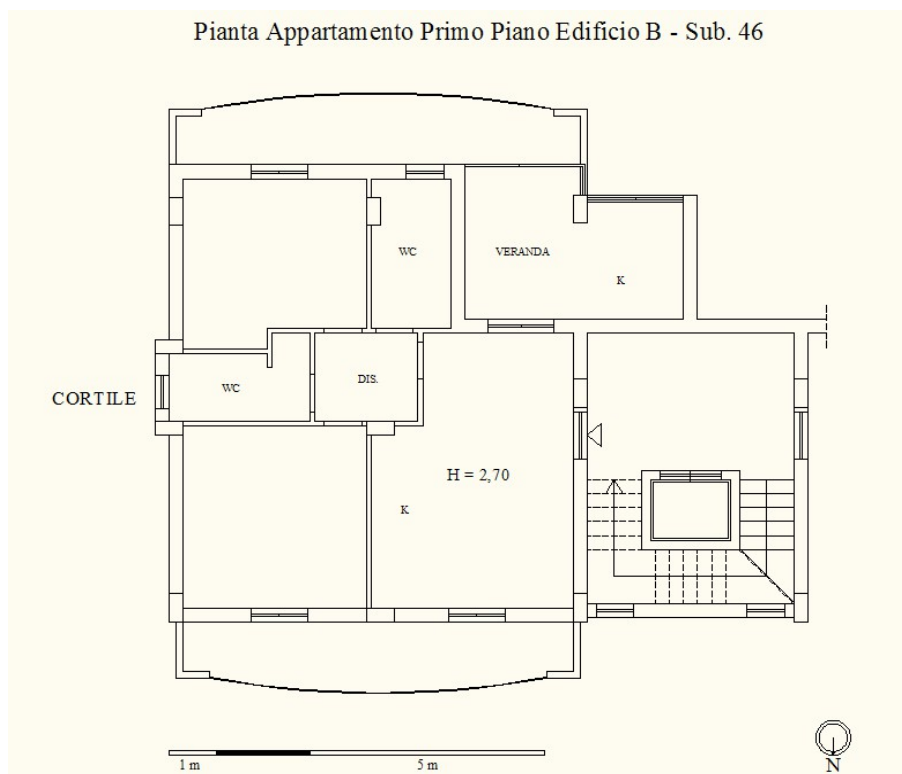
vasca ed ha la finestra esposta a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 59).



Il bagno di servizio è dotato di doccia in muratura ed ha la finestra esposta ad est, come mostra la foto qui di fianco. L'appartamento è in discreto stato di conservazione; le finiture interne sono relativamente nuove: i soffitti sono tinteggiati di bianco e le pareti con colori chiari, la pavimentazione è in piastrelle di grés bianco-beige, le porte sono in legno e gli infissi esterni

sono in PVC color legno con vetrocamera, protette da napoletane in ferro di colore marrone.

Esso è composto da living, disimpegno, due camere, due bagni, due balconi ed una veranda (cat. A/2, Sup. Cat. 86 m²). All'appartamento è assegnato un posto auto scoperto nell'area esterna circostante il parco. L'altezza interna dei vani è di circa 2,70 m; la **Superficie Commerciale** è pari a **90 m²** e la superficie utile abitabile (SUA) è di 65 m², come rappresentato nella pianta seguente (cfr. Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento SUA 65 m ²

Si riportano nella tabella seguente le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in travi e pilastri di c.a. e solai di tipo misto			
	Copertura sottotetti non abitabili con abbaini			
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di bianco			
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Living	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Veranda	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Disimpegno	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige 20x20	
		Bagno 2	Piastrelle in grés beige 20x20	
		Balconi	Piastrelle in grés beige 10x10	
	Rivestimenti	Living	Intonaco sabbia e piastrelle beige	
		Veranda	Intonaco sabbia e piastrelle bianche 5x5	
		Disimpegno	Intonaco bianco	
		Camera 1	Intonaco sabbia	
		Camera 2	Intonaco verde	
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige e panna 20x20	
Bagno 2		Piastrelle in grés beige e panna 20x20		
Balconi	Intonaco bianco			
SERRAMENTI ESTERNI	ovest	Porta Blindata		
	sud	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera		
	nord	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera		
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno			
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante		
	Idrico-sanitario	Funzionante		
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria
		Radiatori	Funzionanti	Caldaia a Gas
	Citofono	Funzionante		

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 250,00.

Contratti di locazione opponibili: *Presente*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 8: appartamento al secondo piano dell'edificio B, con accesso dal vano scala C salendo a dx, identificato catastalmente con il sub. 49 (*cfi*: Allegato 1: Foto: 61).



Attraverso la porta blindata si accede al living, come mostra la foto qui di fianco, che ha un balcone esposto a nord e sul lato opposto è collegato al disimpegno della zona notte ed al balcone esposto sul cortile centrale del parco, sul quale è stata ricavata una piccola veranda nell'angolo est (*cfi*: Allegato 1: Foto: 64). La zona notte è composta da due camere e due bagni. La

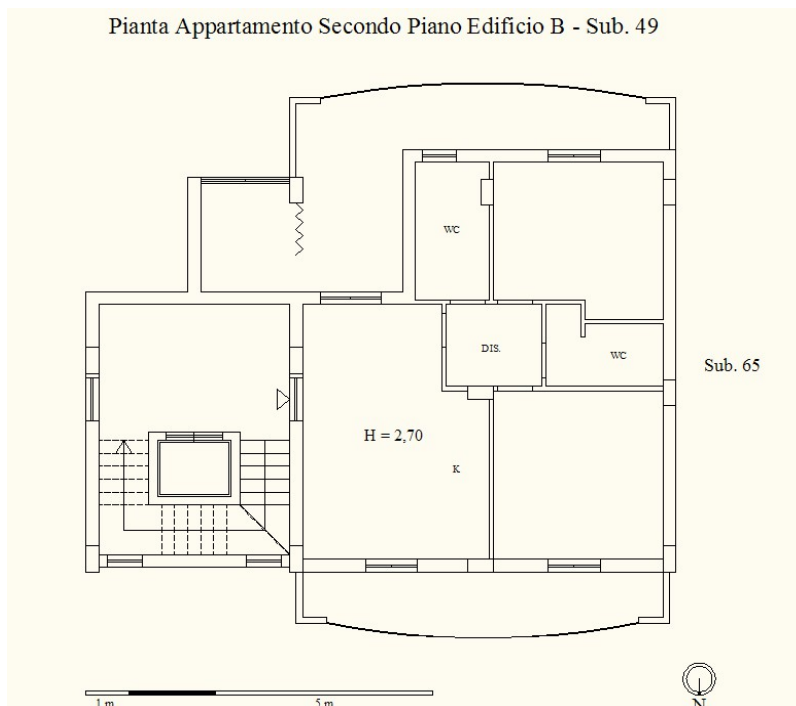
camera da letto padronale è esposta a nord (*cfi*: Allegato 1: Foto: 65); sul lato opposto vi è l'altra



camera con il balcone esposto a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 66). Il balcone della camera da letto padronale, mostrato nella foto qui di fianco, è collegato a quello del living. I due bagni sono interamente rivestiti di piastrelle di grés decorate ed il bagno principale è dotato di vasca ed ha la finestra esposta a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 67). Il bagno di servizio è dotato di doccia in

muratura, ma è privo di finestra sostituita da un impianto di aspirazione, come mostra la foto qui di fianco. L'appartamento è in discreto stato di conservazione: i soffitti sono tinteggiati di bianco e le pareti con colori chiari, la pavimentazione è in piastrelle di grés bianco-beige, le porte sono in legno e gli infissi esterni sono in PVC color legno con vetrocamera, protette da napoletane in ferro di colore marrone. Esso è composto da living, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi

ed una piccola veranda (*cat.* A/2, *Sup. Cat.* 85 m²). All'appartamento è assegnato un posto auto scoperto nell'area esterna circostante il parco. L'altezza interna dei vani è di circa 2,70 m; la **Superficie Commerciale** è pari a **88 m²** e la superficie utile abitabile (SUA) è di 65 m², come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento SUA 65 m ²

Si riportano nella tabella seguente le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in travi e pilastri di c.a. e solai di tipo misto			
	Copertura sottotetti non abitabili con abbaini			
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di bianco			
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Living	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Veranda	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Disimpegno	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige 20x20	
		Bagno 2	Piastrelle in grés beige 20x20	
		Balconi	Piastrelle in grés beige 10x10	
	Rivestimenti	Living	Intonaco grigio chiaro e piastrelle beige	
		Veranda	Intonaco bianco	
		Disimpegno	Intonaco grigio chiaro	
		Camera 1	Intonaco grigio chiaro	
		Camera 2	Intonaco grigio chiaro	
		Balconi	Intonaco bianco	
SERRAMENTI ESTERNI	est	Porta Blindata		
	sud	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera		
	nord	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera		
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno			
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante		
	Idrico-sanitario	Funzionante		
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria
		Radiatori	Funzionanti	Caldia a Gas
	Citofono	Funzionante		

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 250,00.

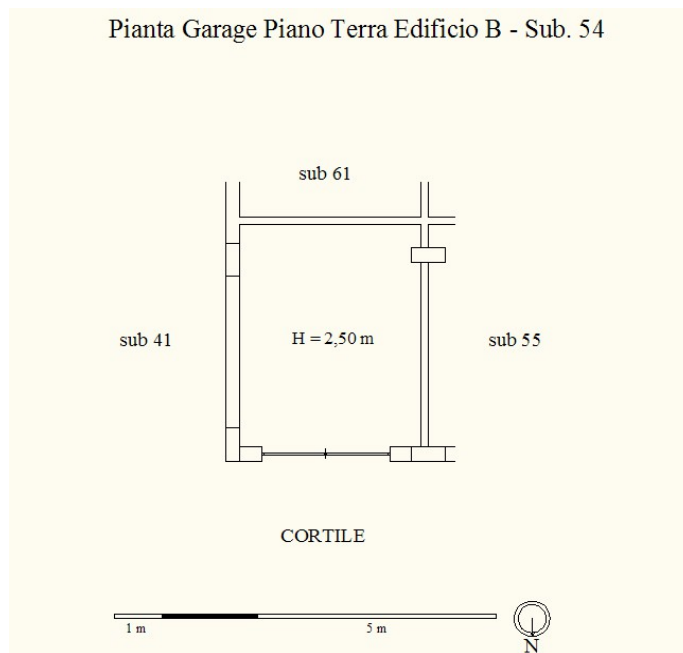
Contratti di locazione opponibili: *Presente*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 9: garage al piano terra dell'edificio B sul lato nord, il quinto provenendo dall'ingresso al parco, identificato catastalmente col sub. 54 (*cf*r. Allegato 1: Foto: 27).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso al garage avviene dall'area esterna attraverso la serranda basculante in alluminio, che immette nel ampio vano privo di ulteriori aperture. Esso è dotato di impianto elettrico funzionante ed è pavimentato in cemento industriale. Il suo stato di conservazione è discreto; l'altezza interna è di circa 2,50 m; di categoria C/6 e superficie

catastale di 22 m². La **Superficie Commerciale** del garage è pari a **20 m²** e la superficie calpestabile è di 18 m², come rappresentato nella pianta seguente (*cf*r. Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	nord

<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	garage
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	da area comune
<i>composizione</i>	vano di superficie calpestabile di 18 m ²

Altre informazioni per l'acquirente

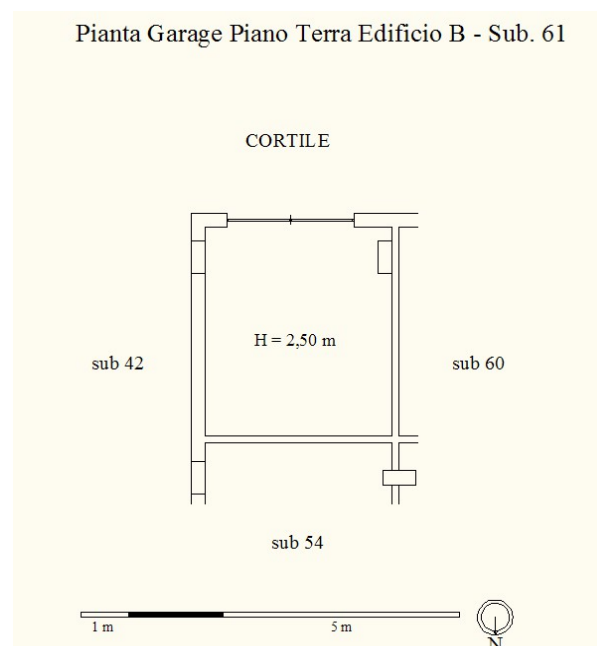
Contratti di locazione opponibili: *Presente*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 10: garage al piano terra dell'edificio B sul lato sud, il quinto provenendo dall'ingresso al parco, identificato catastalmente col sub. 61 (*cf*r. Allegato 1: Foto: 29).



Come mostra la foto qui di fianco, l'accesso al garage avviene dall'area esterna attraverso la serranda basculante in alluminio, che immette nel ampio vano privo di ulteriori aperture. Esso è dotato di impianto elettrico funzionante ed è pavimentato in cemento industriale. Il suo stato di conservazione è discreto; l'altezza interna è di circa 2,50 m; di categoria C/6 e superficie

catastale di 22 m². La **Superficie Commerciale** del garage è pari a **20 m²** e la superficie calpestabile è di 18 m², come rappresentato nella pianta seguente (*cf*r. Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	garage
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	da area comune
<i>composizione</i>	vano di superficie calpestabile di 18 m ²

Altre informazioni per l'acquirente

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 11: appartamento al primo piano dell'edificio B, con accesso dal vano scala D salendo a dx, identificato catastalmente con il sub. 62 (*cf.* Allegato 1: Foto: 69).



Attraverso la porta blindata si accede direttamente nel soggiorno, come mostra la foto qui di fianco, che ha un balcone esposto a nord e sul lato opposto è collegato al disimpegno della zona notte ed al balcone esposto sul cortile centrale del parco (*cf.* Allegato 1: Foto: 72), sul quale è stata ricavata una veranda adibita a cucina (*cf.* Allegato 1: Foto: 71).

Il disimpegno ordina la zona notte, composta da due camere e due bagni (*cf.* Allegato 1: Foto: 74).



L'ampia camera da letto padronale è esposta verso nord (*cf.* Allegato 1: Foto: 75), mentre sul lato opposto vi è la seconda camera dotata di balcone esposto a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 76). Il balcone della camera da letto padronale, mostrato nella foto qui di fianco, è collegato a quello del soggiorno. I due bagni sono interamente rivestiti

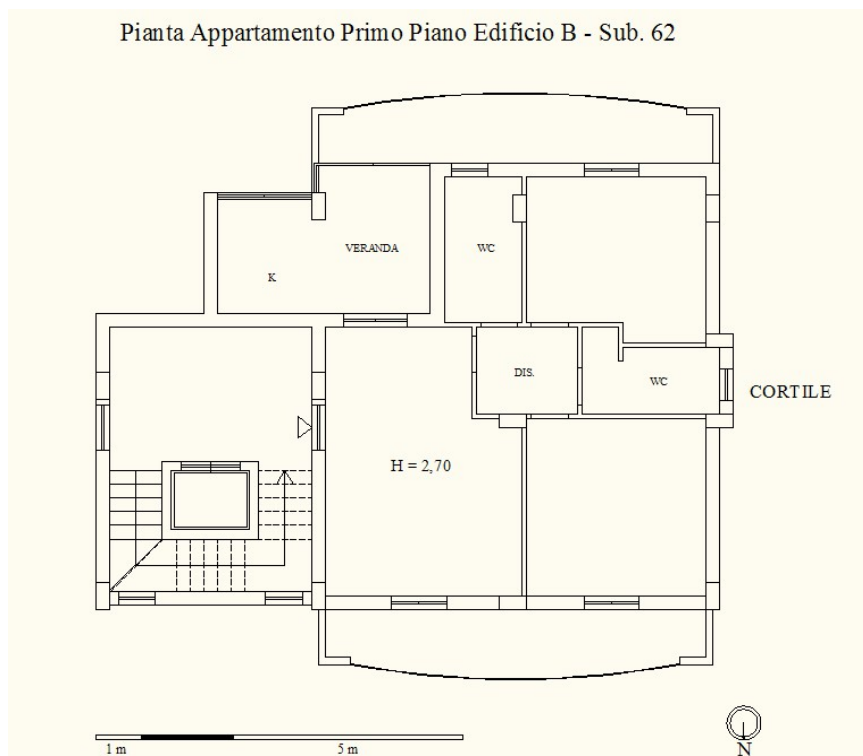
di piastrelle di grés decorate ed il bagno principale è dotato di vasca ed ha la finestra esposta a sud (cfr. Allegato 1: Foto: 77).



Il bagno di servizio è dotato di doccia in muratura ed ha la finestra esposta ad ovest, come mostra la foto qui di fianco. L'appartamento è in discreto stato di conservazione; le finiture interne sono relativamente nuove: i soffitti e le pareti sono tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in piastrelle di grés bianco-beige, le porte sono in legno e gli infissi esterni sono in PVC color legno

con vetrocamera, protette da napoletane in ferro di colore marrone.

Esso è composto da soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, due balconi e la veranda adibita a cucina (cat. A/2, Sup. Cat. 86 m²). All'appartamento è assegnato un posto auto scoperto nell'area esterna circostante il parco. L'altezza interna dei vani è di circa 2,70 m; la **Superficie Commerciale** è pari a **90 m²** e la superficie utile abitabile (SUA) è di 65 m², come rappresentato nella pianta seguente (cfr. Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
prossimità al centro	posizione semi-centrale

salubrità	media densità abitativa
posizione	in fabbricato
esposizione	nord-sud
viabilità	bassa densità di traffico
accesso	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
destinazione d'uso	appartamento
tipologia	residenziale
accesso	vano scala
composizione	appartamento SUA 65 m ²

Si riportano nella tabella seguente le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in travi e pilastri di c.a. e solai di tipo misto			
	Copertura sottotetti non abitabili con abbaini			
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di bianco			
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Soggiorno	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Veranda	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Disimpegno	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grés bianco-beige 40x40	
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige 20x20	
		Bagno 2	Piastrelle in grés beige 20x20	
		Balconi	Piastrelle in grés beige 10x10	
	Rivestimenti	Soggiorno	Intonaco bianco e piastrelle beige	
		Veranda	Intonaco beige e piastrelle decò	
		Disimpegno	Intonaco bianco	
		Camera 1	Intonaco bianco	
		Camera 2	Intonaco beige	
		Balconi	Intonaco bianco	
SERRAMENTI ESTERNI	est	Porta Blindata		
	sud	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera		
	nord	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera		
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno			
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante		
	Idrico-sanitario	Funzionante		
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria
		Radiatori	Funzionanti	Caldaia a Gas
	Citofono	Funzionante		

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 250,00.

Contratti di locazione opponibili: *Presente*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

Descrizione del lotto n° 12: appartamento al primo piano dell'edificio B, con accesso dal vano scala D salendo a sx, identificato catastalmente con il sub. 63 (cfr. Allegato 1: Foto: 79).



Attraverso la porta blindata si accede direttamente nel soggiorno, collegato al disimpegno della zona notte ed alla veranda, con una porta in vetro, come mostra la foto qui di fianco ed al balcone esposto a nord. La veranda, ricavata sul balcone esposto sul cortile centrale del parco (cfr. Allegato 1: Foto: 82) è adibita a cucina (cfr. Allegato 1: Foto: 81).

Il disimpegno ordina la zona notte, composta da

due camere e due bagni.



L'ampia camera da letto padronale è esposta verso nord (cfr. Allegato 1: Foto: 84 e 85), mentre sul lato opposto vi è la seconda camera dotata di balcone esposto a sud (cfr. Allegato 1: Foto: 86). Il balcone della camera da letto padronale, mostrato nella foto qui di fianco, è collegato a quello del soggiorno. I due bagni sono interamente rivestiti di piastrelle di grés decorate ed il bagno principale

è dotato di vasca ed ha la finestra esposta a sud (cfr. Allegato 1: Foto: 87).



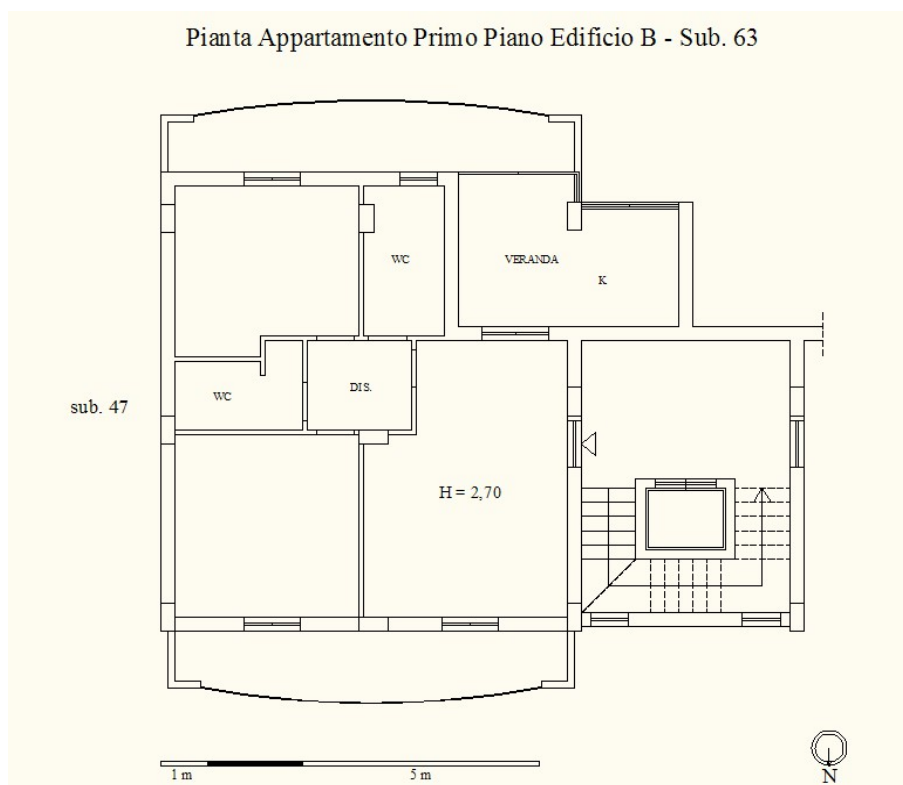
Il bagno di servizio è dotato di doccia in muratura ma è privo di finestra sostituita da un impianto di aspirazione, come mostra la foto qui di fianco.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e le finiture interne sono relativamente nuove: i soffitti e le pareti sono tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in piastrelle di grés bianco-beige, le porte sono in

legno e gli infissi esterni sono in PVC color legno con vetrocamera, protette da napoletane in ferro di colore marrone.

Esso è composto da soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, due balconi e la veranda adibita a cucina (cat. A/2, Sup. Cat. 85 m²). All'appartamento è assegnato un posto auto scoperto nell'area esterna circostante il parco. L'altezza interna dei vani è di circa 2,70 m; la **Superficie**

Commerciale è pari a **88 m²** e la superficie utile abitabile (SUA) è di 65 m², come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione semi-centrale
<i>salubrità</i>	media densità abitativa
<i>posizione</i>	in fabbricato
<i>esposizione</i>	nord-sud
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento SUA 65 m ²

Si riportano nella tabella seguente le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in travi e pilastri di c.a. e solai di tipo misto			
	Copertura sottotetti non abitabili con abbaini			
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile tinteggiato di bianco			
	Pavimenti	Soggiorno	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40

FINITURE INTERNE		Veranda	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Disimpegno	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grés bianco-beige	40x40	
		Bagno 1	Piastrelle in grés beige	20x20	
		Bagno 2	Piastrelle in grés beige	20x20	
		Balconi	Piastrelle in grés beige	10x10	
	Rivestimenti		Soggiorno	Intonaco bianco	
			Veranda	Intonaco beige e piastrelle beige	20x20
			Disimpegno	Intonaco bianco	
			Camera 1	Intonaco bianco	
			Camera 2	Intonaco bianco	
			Bagno 1	Piastrelle in grés beige e panna	20x20
			Bagno 2	Piastrelle in grés beige e panna	20x20
		Balconi	Intonaco bianco		
SERRAMENTI ESTERNI	ovest	Porta Blindata			
	sud	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera			
	nord	Serramenti in PVC color legno con vetrocamera			
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno				
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria	
		Radiatori	Funzionanti	Caldaia a Gas	
	Citofono	Funzionante			

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 250,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*. Regolamento e spese condominiali: *Presenti*.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

I beni pignorati, siti a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, fanno parte di un complesso edilizio, dotato di cortile centrale e di circostante area condominiale con posti auto scoperti, composto da due fabbricati, ciascuno di cinque piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a garage, i piani primo, secondo e terzo con destinazione residenziale e l'ultimo piano è costituito da sottotetti non abitabili. Si tratta di sei garage posti al piano terra degli edifici A e B e di sei appartamenti, composti da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni, due balconi, per un totale di dodici immobili.

Le suddette unità immobiliari sono così censite al N.C.E.U. di Napoli (*cf.* Allegato 3: Catasto):

Villaricca	foglio 2	part.III 1799	sub. 8	cat. C/6	cl. 4	cons. 18 m²	Sup. cat. 22 m²	R.C. € 49,27
Villaricca	foglio 2	part.III 1799	sub. 15	cat. A/2	cl. 3	vani 4,5	Sup. cat. 85 m²	R.C. € 348,61
Villaricca	foglio 2	part.III 1799	sub.22	cat. C/6	cl. 4	cons. 18 m²	Sup. cat. 22 m²	R.C. € 49,27

Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub. 30	cat. A/2	cl. 3	vani 4,5	Sup. cat. 86 m ²	R.C. € 348,61
Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub.39	cat. C/6	cl. 4	cons. 18 m ²	Sup. cat. 22 m ²	R.C. € 49,27
Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub.40	cat. C/6	cl. 4	cons. 18 m ²	Sup. cat. 21 m ²	R.C. € 49,27
Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub. 46	cat. A/2	cl. 3	vani 4,5	Sup. cat. 86 m ²	R.C. € 348,61
Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub. 49	cat. A/2	cl. 3	vani 4,5	Sup. cat. 85 m ²	R.C. € 348,61
Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub.54	cat. C/6	cl. 4	cons. 18 m ²	Sup. cat. 22 m ²	R.C. € 49,27
Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub.61	cat. C/6	cl. 4	cons. 18 m ²	Sup. cat. 22 m ²	R.C. € 49,27
Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub. 62	cat. A/2	cl. 3	vani 4,5	Sup. cat. 86 m ²	R.C. € 348,61
Villaricca	foglio 2	part.IIa 1799	sub. 63	cat. A/2	cl. 3	vani 4,5	Sup. cat. 85 m ²	R.C. € 348,61

Dalla visura storica degli immobili di via Della Libertà 478/O risulta al N.C.E.U. di Napoli (*cf.* Allegato 3):

dal 15/09/2008 (COSTITUZIONE)

OMISSIS - C.F.: 05589391217, proprietà per 1000/1000;

dal 29/12/2009 (COMPRAVENDITA)

OMISSIS - C.F.: 04192351213, proprietà per 1000/1000;

dal 16/03/2010 (MUTUO DISSENZO CONTRATTO DI COMPRAVENDITA)

OMISSIS - C.F.: 05589391217, proprietà per 1000/1000.

Il terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio proviene da suolo sito nel comune di Villaricca (Na) in località *Marchesella* dell'estensione complessiva di 3.303 m² catastali al N.C.T.: foglio 2 - part.IIe 1404, 1495 e 1496.

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione del pignoramento del 27/07/2021.

Durante gli accessi effettuati sui luoghi di causa, in via Della Libertà n° 478/O al *Parco Susanna*, la sottoscritta ha confrontato lo stato attuale degli immobili con le planimetrie catastali ed ha verificato che vi è corrispondenza per tutti i garage al piano terra dei due fabbricati A e B (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).

Viceversa, tutti gli appartamenti dei due fabbricati A e B, corrispondono alla planimetria catastale, eccezion fatta per la presenza delle verande, ricavate sui balconi esposti sul cortile centrale del parco (*cf.* Allegato 2).

Le suddette verande sono state realizzate senza il relativo titolo abilitativo e poiché la loro presenza comporterebbe variazioni catastali relative all'ampliamento di volume degli immobili e dei relativi vani principali, con conseguente aumento della rendita catastale, esse **devono essere rimosse** onde ripristinare lo stato dei luoghi e la **conformità catastale** degli immobili stessi.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO n° 1: – piena ed intera proprietà di garage ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al piano terra dell'edificio A, confinante con vano scala A, sub. 11, sub. 9 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 8**; lo stato attuale del garage corrisponde alla planimetria catastale; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile; ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 13.158,00

LOTTO n° 2: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al primo piano dell'edificio A, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala A, sub. 14, sub. 31 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 15**; lo stato attuale dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è agibilità rilasciata il 16/12/2009;

ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 99.304,00

LOTTO n° 3: – piena ed intera proprietà di garage ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al piano terra dell'edificio A, confinante con sub. 9, sub. 29, sub. 23 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 22**; lo stato attuale del garage corrisponde alla planimetria catastale; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile;

ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 10.419,00

LOTTO n° 4: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al primo piano dell'edificio A, composto da soggiorno-cucina,

disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala B, sub. 31 e cortile comune su tre lati; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 30**; lo stato attuale dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è agibilità rilasciata il 16/12/2009;

ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 84.597,00

LOTTO n° 5: – piena ed intera proprietà di garage ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al piano terra dell'edificio B, confinante con vano scala C, sub. 38, sub. 44 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 39**; lo stato attuale del garage corrisponde alla planimetria catastale; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile; ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 13.158,00

LOTTO n° 6: – piena ed intera proprietà di garage ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al piano terra dell'edificio B, confinante con vano scala C, sub. 41, sub. 43 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 40**; lo stato attuale del garage corrisponde alla planimetria catastale; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile; ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 11.053,00

LOTTO n° 7: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al primo piano dell'edificio B, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala C, sub. 47 e cortile comune su tre lati; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 46**; lo stato attuale dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è agibilità rilasciata il 16/12/2009;

ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 85.304,00

LOTTO n° 8: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al secondo piano dell'edificio B, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala C, sub. 48, sub. 65 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 49**; lo stato attuale dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è agibilità rilasciata il 16/12/2009;

ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 87.017,00

LOTTO n° 9: – piena ed intera proprietà di garage ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al piano terra dell'edificio B, confinante con sub. 41, sub. 61, sub. 55 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 54**; lo stato attuale del garage corrisponde alla planimetria catastale; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile; ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 12.883,00

LOTTO n° 10: – piena ed intera proprietà di garage ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al piano terra dell'edificio B, confinante con sub. 42, sub. 54, sub. 60 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 61**; lo stato attuale del garage corrisponde alla planimetria catastale; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile; ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 13.158,00

LOTTO n° 11: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al primo piano dell'edificio B, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala D, sub. 63 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 62**; lo stato attuale dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è agibilità rilasciata il 16/12/2009;

ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 99.446,00

LOTTO n° 12: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, al primo piano dell'edificio B, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi, confinante con vano scala D, sub. 62 e cortile comune; riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 63**; lo stato attuale dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è Permesso di Costruire del 24/05/2007, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato attuale dell'immobile, eccezion fatta per una veranda che deve essere smontata; vi è agibilità rilasciata il 16/12/2009;

ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva**.

PREZZO BASE euro 99.304,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 27/07/2021 dei seguenti immobili siti nel comune di Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O:

- 1) garage al piano terra edificio A di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 8, cat. C/6;
- 2) appartamento al primo piano edificio A - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 15, cat. A/2;
- 3) garage al piano terra edificio A di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 22, cat. C/6;
- 4) appartamento al primo piano edificio A - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 30, cat. A/2;
- 5) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 39, cat. C/6;
- 6) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 21 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 40, cat. C/6;
- 7) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 46, cat. A/2;

8) appartamento al secondo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 49**, cat. A/2;

9) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 54**, cat. C/6;

10) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 61**, cat. C/6;

11) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 62**, cat. A/2;

12) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, **sub. 63**, cat. A/2.

Per tutti gli immobili risulta verificata la loro effettiva titolarità (per la quota di 1/1) in capo alla società *OMISSIS* con sede legale in via Cimarosa 66 a Napoli - C.F.: 05589391217 e n° REA NA-763454, Amministratore Unico sig. *OMISSIS*, Socio Unico sig. *OMISSIS*, deceduto 13/07/2020 (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Gli immobili siti a Villaricca sono pervenuti alla *OMISSIS* per averli edificati su terreno acquistato, con atto del **05/06/2007** rogato dal notaio dr Monica Gazzola di Napoli rep. 6616/3526, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 12/06/2007 nn. 43052/20886, dalla società *OMISSIS* C.F.: 02527971218 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

A quest'ultima società il suddetto terreno era pervenuto con atto del 04/03/1992 rogato dal notaio dr Ida d'Ambrosio rep. 11010/2624, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il **01/04/1992** nn. 14105/11243 per acquisto fatto dalla sig.ra *OMISSIS* (*cf.* Allegato 4).

Gli elenchi con tutte le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nel paragrafo: ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

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

Gli immobili staggiti, siti a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O (*foglio 2, p.lla 1799*), fanno parte di un complesso edilizio denominato *Parco Susanna* edificato su terreno in località *Marchesella* con Permesso di Costruire n. **3421** del **24/05/2007** rilasciato dal comune di Villaricca (Na) alla società *OMISSIS* C.F.: 02527971218, per l'esecuzione di **opere di urbanizzazione primaria** (strada, rete fognaria, rete idrica, pubblica illuminazione, rete metano) al servizio dei lotti di terreno individuati in C.T.: foglio 2, part.lle 1496, 1493, 1490 e 1483 e **complesso residenziale** costituito da n. 2 fabbricati, individuati sugli allegati grafici con le lettere A e B, per complessivi n.

24 appartamenti con sottostanti n. 32 box-garage e sovrastanti n. 16 sottotetti non abitabili (*cf.* Allegato 7: Titoli Edilizi Abilitativi).

Il **27/06/2007** il suddetto Permesso è stato oggetto di voltura alla società *OMISSIS* (*cf.* Allegato 7). Come risulta dalla Dichiarazione di Ultimazione Lavori del 07/11/2008, il direttore dei lavori ing. *OMISSIS* ed il collaudatore arch. *OMISSIS* hanno attestato la conformità delle opere al progetto ed alle prescrizioni indicate nel titolo abilitativo (*cf.* Allegato 7).

Gli immobili al N.C.E.U. del comune di Villaricca (Na), foglio 2, part.lla 1799 distinti dai subb. 8, 15, 22, 30, 39, 40, 46, 49, 54, 61, 62 e 63 risultano regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico (*cf.* Allegato 8: Attestato di Destinazione Urbanistica).

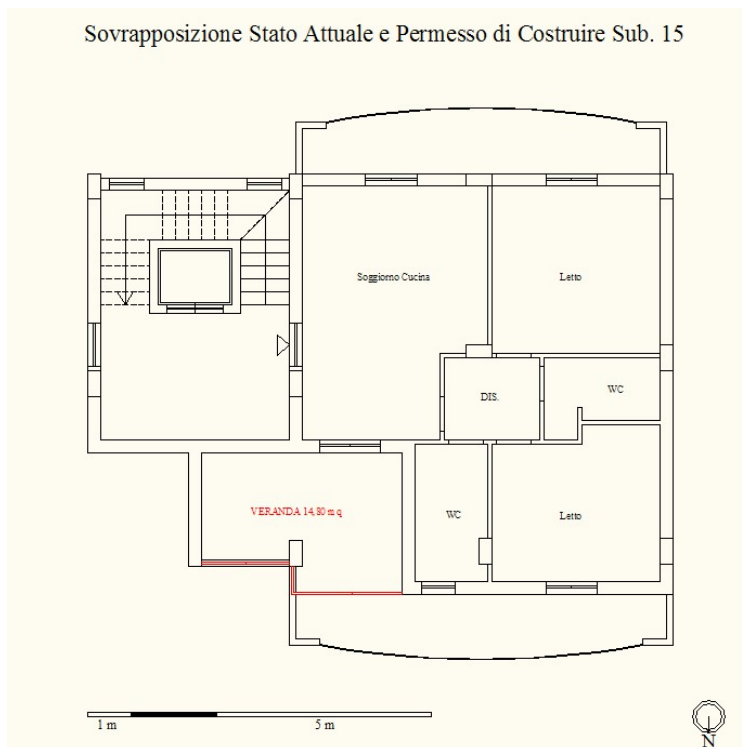
All'archivio dell'U.T.C, Settore IV - Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata del comune di Villaricca (Na) sono stati rinvenuti i grafici architettonici relativi al progetto del complesso edilizio ed al corpo di fabbrica A, ma non quelli relativi al corpo di fabbrica B. Ciò nonostante, come si evince dal Certificato di Collaudo Statico depositato al Genio Civile il 15/06/2007 prot. 540976 i due edifici denominati corpi A e B sono perfettamente uguali tra loro, salvo avere opposta esposizione (*cf.* Allegato 7).

Esaminati gli elaborati grafici, redatti dal progettista ing. *OMISSIS* e facenti parte integrate del suddetto permesso, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dei garage al piano terra dei due fabbricati A e B, distinti con i subb. 8, 22, 39, 40, 54, 61 è conforme al titolo edilizio abilitativo (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).

Per tutti gli appartamenti dei due fabbricati A e B, distinti con i subb. 15, 30, 46, 49, 62, 63 sussiste la conformità al titolo abilitativo salva la presenza delle verande, ricavate sui balconi esposti sul cortile centrale del parco. Di seguito la sottoscritta rappresenta le suddette difformità riportando le sovrapposizioni tra le piante dello stato attuale degli appartamenti e quelle dei grafici riportati nel Permesso di Costruire.

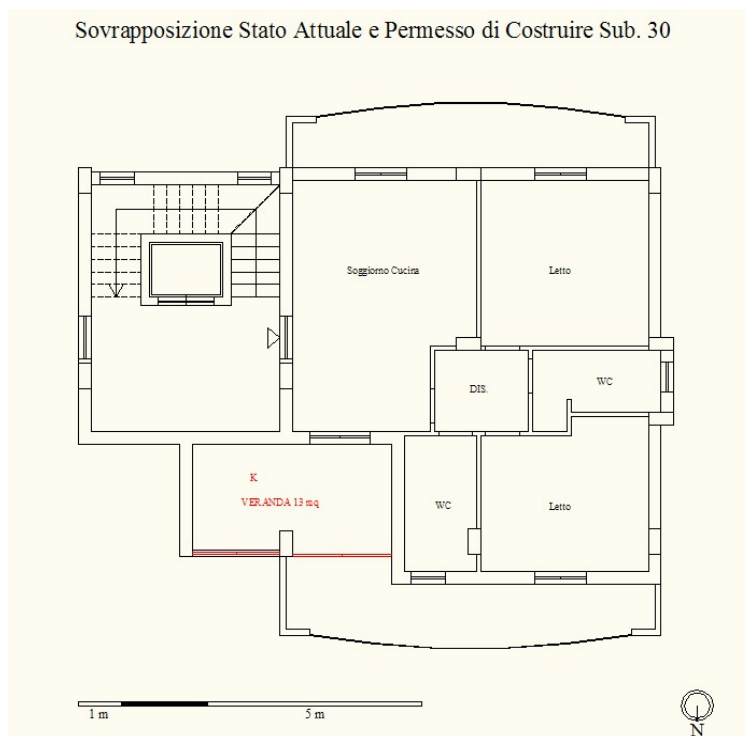
Lo stato attuale dell'appartamento al primo piano dell'edificio A con accesso dal vano scala A distinto col **sub. 15** è conforme al titolo edilizio, eccezion fatta per la realizzazione di una veranda sul balcone esposto a nord, verso il cortile centrale del parco, come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):

Sovrapposizione Stato Attuale e Permesso di Costruire Sub. 15



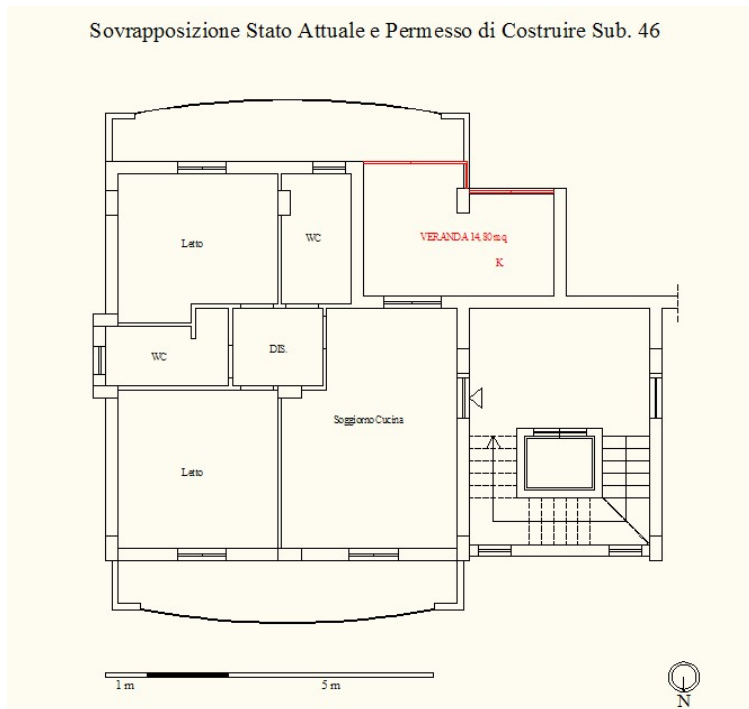
Lo stato attuale dell'appartamento al primo piano dell'edificio A con accesso dal vano scala B distinto col **sub. 30** è conforme al titolo edilizio, eccezion fatta per la realizzazione di una veranda adibita a cucina sul balcone esposto a nord, verso il cortile centrale del parco, come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):

Sovrapposizione Stato Attuale e Permesso di Costruire Sub. 30

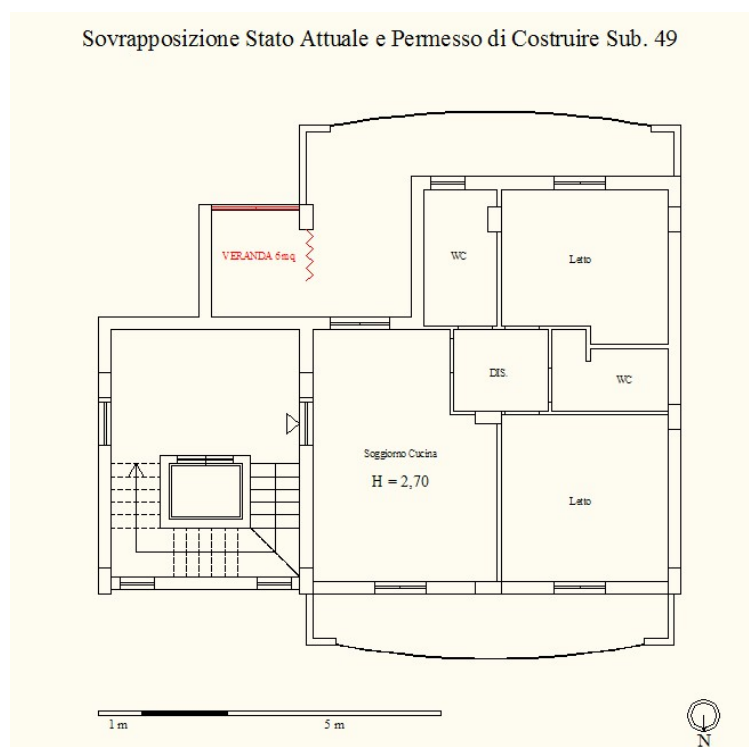


Lo stato attuale dell'appartamento al primo piano dell'edificio B con accesso dal vano scala C distinto col **sub. 46** è conforme al titolo edilizio, eccezion fatta per la realizzazione di una veranda

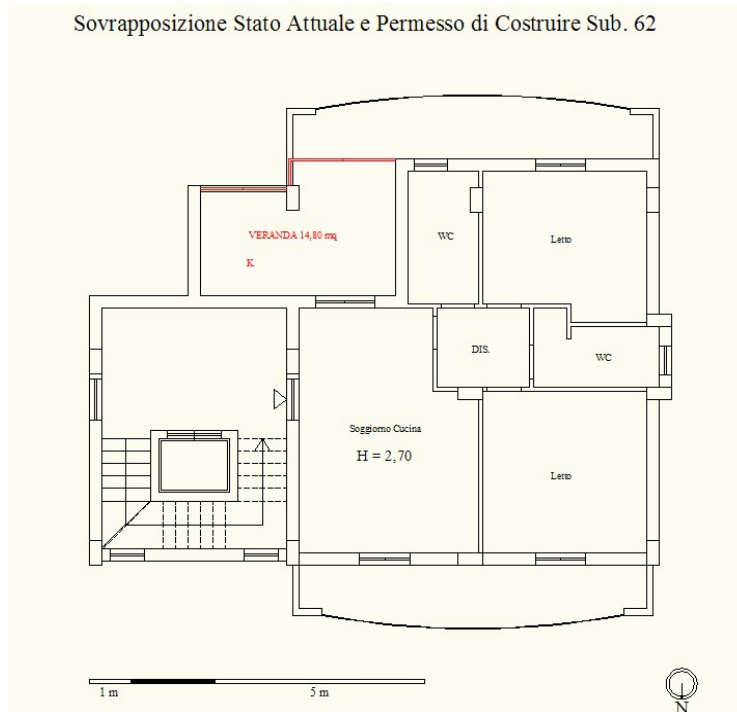
adibita a cucina sul balcone esposto a sud, verso il cortile centrale del parco, come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):



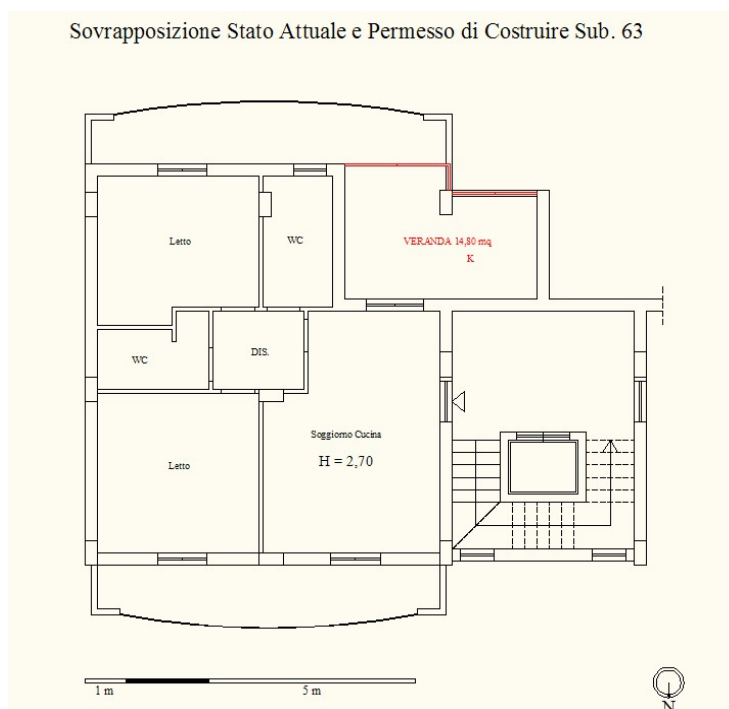
Lo stato attuale dell'appartamento al secondo piano dell'edificio B con accesso dal vano scala C distinto col **sub. 49** è conforme al titolo edilizio, eccezion fatta per la realizzazione di una piccola veranda nell'angolo est del balcone esposto a sud, verso il cortile centrale del parco, come rappresentato nella pianta seguente (*cf.* Allegato 2):



Lo stato attuale dell'appartamento al primo piano dell'edificio B con accesso dal vano scala D distinto col **sub. 62** è conforme al titolo edilizio, eccezion fatta per la realizzazione di una veranda adibita a cucina sul balcone esposto a sud, verso il cortile centrale del parco, come rappresentato nella pianta seguente (cfr. Allegato 2):



Lo stato attuale dell'appartamento al primo piano dell'edificio B con accesso dal vano scala D distinto col **sub. 63** è conforme al titolo edilizio, eccezion fatta per la realizzazione di una veranda adibita a cucina sul balcone esposto a sud, verso il cortile centrale del parco, come rappresentato nella pianta seguente (cfr. Allegato 2):



Tutte le verande sono state realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie; per la maggior parte dei casi esse coprono una superficie del balcone maggiore del 50% dello stesso ed hanno comportato la modifica della sua destinazione d'uso (in quattro appartamenti su sei sono adibite a cucina). Il regime di *pertinenzialità mite* previsto dal T.U.E. in misura massima del 20% della volumetria complessiva, cioè quelle non rientranti nel regime delle nuove costruzioni soggette a Permesso di Costruire, per le verande in un edificio condominiale è escluso perché viene a mancare il rapporto tra volumetria (globale) dell'edificio e il volume aggiuntivo della veranda (esclusivo), pertanto corre l'obbligo di rimuovere le suddette strutture. Le verande **devono essere rimosse** onde ripristinare lo stato dei luoghi e la effettiva **conformità edilizia** degli immobili.

Per tutto quanto riportato, si precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e connesso allo stato di fatto e di diritto dei cespiti che gli uffici competenti potrebbero emettere.

L'agibilità è stata rilasciata il 16/12/2009 per l'intero complesso edilizio (*cfr.* Allegato 7).

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Villaricca (Na), approvato con D.P.A.P. n. 14/87 ed entrato in vigore il 28/01/1988 con annesse Norme di Attuazione, l'area di sedime del complesso immobiliare sito in via Della Libertà 478/O (*foglio 2, part.lla 1799*), ricade in **Zona Omogenea C/3: di Espansione Semintensiva** (*cfr.* Allegato 8: Attestato di Destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.

Come accertato durante gli accessi sui luoghi di causa, ossia a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O *Parco Susanna*, gli immobili staggiti (pignoramento notificato il 12/07/2021 e trascrizione del pignoramento del 27/07/2021) sono **occupati da terzi**.

Lotto n° 1 e Lotto n° 2: l'appartamento al primo piano scala A (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 15*) ed il garage al piano terra dell'edificio A (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 8*) risultano occupati dai coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS*, che vi abitano con i loro figli, ma risultano residenti a Villaricca (Na), in Corso Italia 81/A (*cfr.* Allegato 5: Certificati). Il contratto di locazione tra i suddetti coniugi e la società *OMISSIS*, esibito in sede di accesso, non ha data e non risulta registrato, pertanto non è opponibile alla procedura (*cfr.* Allegato 6: Contratti di Locazione). Sul contratto stesso è premesso che la società *OMISSIS* è affittuaria degli immobili, ma dalle indagini esperite presso gli uffici del registro non risulta alcun contratto registrato tra la suddetta società e la *OMISSIS* (*cfr.* Allegato 6). Il canone di locazione indicato nel contratto di € 480,00 mensili è congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato per le locazioni di appartamenti e garage nella zona.

Lotto n° 4 e Lotto n° 3: l'appartamento al primo piano della scala B (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 30*) ed il garage al piano terra dell'edificio A (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 22*) risultano occupati dalla sig.ra *OMISSIS*, che vi abita con i suoi figli ed è ivi residente dal 03/05/2011 (*cf. Allegato 5*). Il contratto di locazione tra la suddetta sig.ra *OMISSIS* e la società *OMISSIS*, esibito in sede di accesso, è stato sottoscritto il 10/07/2020 per la durata di quattro anni (più quattro) e risulta registrato, pertanto opponibile alla procedura (*cf. Allegato 6*). Il canone di locazione indicato nel contratto di € 480,00 mensili è congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato per le locazioni di appartamenti e garage nella zona. Si precisa che per accordi intercorsi tra la società e la sig.ra Musella, quest'ultima corrisponde un canone ridotto pari a € 400,00.

Lotto n° 7 e Lotto n° 6: l'appartamento al primo piano della scala C (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 46*) ed il garage al piano terra dell'edificio B (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 40*) risultano occupati dalla sig.ra *OMISSIS*, che vi abita con la sua famiglia ed è ivi residente dal 01/03/2021 (*cf. Allegato 5*). Il contratto di locazione tra la suddetta sig.ra *OMISSIS* e la società *OMISSIS*, esibito in sede di accesso, è stato sottoscritto il 28/02/2020 per la durata di quattro anni (più quattro) e risulta registrato, pertanto opponibile alla procedura (*cf. Allegato 6*). Il canone di locazione indicato nel contratto di € 500,00 mensili è congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato per le locazioni di appartamenti e garage nella zona.

Lotto n° 8: l'appartamento al secondo piano della scala C (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 49*) risulta occupato dal sig. *OMISSIS*, che vi abita con la sua famiglia, ma risulta residente a Villaricca (Na) in Corso Italia 253 (*cf. Allegato 5*). Il contratto di locazione tra il suddetto sig. *OMISSIS* e la società *OMISSIS*, esibito in sede di accesso, è stato sottoscritto il 28/06/2019 per la durata di quattro anni (più quattro) e risulta registrato, pertanto opponibile alla procedura (*cf. Allegato 6*). Il canone di locazione indicato nel contratto di € 450,00 mensili è congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato per le locazioni di appartamenti nella zona.

Lotto n° 11 e Lotto n° 9: l'appartamento al primo piano della scala D (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 62*) ed il garage al piano terra dell'edificio B (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 54*) risultano occupati dal sig. *OMISSIS*, che vi abita con la sua famiglia, ma risulta residente a Napoli in via Enrico Arlotta 21 (*cf. Allegato 5*). Il contratto di locazione tra il suddetto sig. *OMISSIS* e la società *OMISSIS*, esibito in sede di accesso, è stato sottoscritto il 22/02/2011 per la durata di quattro anni (più quattro) e risulta registrato, pertanto opponibile alla procedura (*cf. Allegato 6*). Il canone di locazione indicato nel contratto di € 500,00 mensili è congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato per le locazioni di appartamenti e garage nella zona.

Lotto n° 12: l'appartamento al primo piano della scala D (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 63*) risulta occupato dal sig. *OMISSIS*, che vi abita con la sua famiglia ed è ivi residente (*cf. Allegato*

5). Il contratto di locazione tra il suddetto sig. *OMISSIS* ed la società *OMISSIS*, esibito in sede di accesso, è stato sottoscritto il 27/07/2021 per la durata di quattro anni e non risulta registrato, pertanto non opponibile alla procedura (*cf.* Allegato 6). Il canone di locazione indicato nel contratto di € 470,00 mensili comprende anche il garage distinto col sub. 56 che non risulta pignorato, è congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato per le locazioni di appartamenti e garage nella zona.

Lotto n° 5: il garage al piano terra dell'edificio B (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 39*) risulta occupato senza titolo.

Lotto n° 10: il garage al piano terra dell'edificio B (*foglio 2, p.lla 1799, sub. 61*) risulta occupato senza titolo dal sig. *OMISSIS*.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Il titolo su cui si fonda la procedura di causa è il contratto di mutuo edilizio del 13/02/2008 rogato dal notaio dr Monica Gazzola rep. 6991/3795, tra la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ed il sig. *OMISSIS*, Socio Unico della società *OMISSIS*.

Un precedente pignoramento trascritto in data 04/05/2017 ai nn. 15450/19720 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro la società *OMISSIS* è stato dichiarato **inefficace** e pertanto la procedura esecutiva R.G.Es. 237/2007 è stata estinta dall'Ill.ma sig.ra Giudice dr Caserta del Tribunale di Napoli Nord Ufficio Esecuzioni Immobiliari (*cf.* Allegato 9: Decreto di Estinzione del Pignoramento).

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

Gli immobili non sono gravati da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Iscrizioni Ipotecarie: PRESENTI.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: PRESENTI (CANCELLAZIONE TOTALE)

Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI.

Difformità catastali: PRESENTI.

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

I beni pignorati non insistono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile di un ente pubblico (cfr. Allegato 8: Attestato di Destinazione Urbanistica).

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

I beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico (cfr. Allegato 8: Attestato di Destinazione Urbanistica).

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.

Nel complesso edilizio di via Della Libertà 478/O a Villaricca (Na), denominato Parco Susanna è stato costituito il Condominio il cui amministratore è il sig. *OMISSIS*, il quale non ha fornito alcun riscontro alla richiesta di informazioni sullo stato dei pagamenti delle quote condominiali relativamente agli appartamenti staggiti degli ultimi due anni, inviata a mezzo raccomandata A/R il 21/12/2021 (cfr. Allegato 10: Comunicazioni). Come riferito dai condomini durante gli accessi, le spese condominiali per ciascun appartamento ammontano ad € 40,00 mensili.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valutazione del lotto n° 1: garage al piano terra dell'edificio A, sul lato sud il terzo proveniente dall'ingresso al parco (foglio 2, part.lla 1799, sub. 8).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	20	1	20	sud	Discrete

Riepilogo superfici garage:

Superficie Interna Calpestabile: m² 18

Superficie Coperta: m² 20

Superficie Commerciale: m² 20

Accessori: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a

quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali dei garage di categoria C/6 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 300,00/400,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 600,00/700,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 600,00/700,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 700,00/800,00
VALORE MEDIO		€ 600,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 650,00/980,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 578,00/959,00
VALORE MEDIO		€ 792,00

Al valore medio di **696,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per le dimensioni rispetto alla superficie netta minima dei box ad uso autorimesse pari a 12,50 m², come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Superficie Netta Minima	Superiore	1,05	696,00 €/m ²	730,80 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **731,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un garage simile.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un garage con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 731,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobilie	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Garage	20	731	€ 14.620,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)			€ 1.462,00
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Totale Decurtazioni			€ 1.462,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 1			€ 13.158,00

Valutazione del lotto n° 2: appartamento al primo piano dell'edificio A, con accesso dal vano scala A salendo a sx (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 15*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	76	1	76	nord-sud	Discrete
Balcone nord	27	0,3	8,1	nord	Discrete
Balcone sud	12	0,3	3,6	sud	Discrete

Riepilogo superfici appartamento:

Superficie Interna Calpestabile: m² 65

Superficie Coperta: m² 76

Superficie Commerciale: m² 88

Accessori: posto auto scoperto

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critero di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali degli appartamenti di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 1.000,00/1.100,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 1.250,00/1.350,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 1.250,00/1.350,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 1.200,00/1.300,00
VALORE MEDIO		€ 1.225,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.100,00/1.650,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 989,00/1.648,00
VALORE MEDIO		€ 1.347,00

Al valore medio di **1.286,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per livello di piano negli edifici con ascensore, quello di conservazione dell'immobile ed infine, quello di qualità per edifici provvisti di parcheggio condominiale (con un posto per ogni unità abitativa), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Livello di piano	Piano Primo	0,98	1.286,00 €/m ²	1.260,28 €/m ²
Stato di conservazione	Discreto	0,95	1.260,28 €/m ²	1.197,27 €/m ²
Posto auto scoperto	Assegnato	1,05	1.197,27 €/m ²	1.257,10 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per difetto a **1.257,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 1.257,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobilie	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Appartamento	88	1.257	€ 110.616,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)			€ 11.062,00
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 250,00
Totale Decurtazioni			€ 11.312,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 2			€ 99.304,00

Valutazione del lotto n° 3: garage al piano terra dell'edificio A sul lato sud, il quinto provenendo dall'ingresso al parco (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 22*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	19	1	19	sud	Discrete

Riepilogo superfici garage:

Superficie Interna Calpestabile: m² 17

Superficie Coperta: m² 19

Superficie Commerciale: m² 19

Accessori: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali dei garage di categoria C/6 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 300,00/400,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 600,00/700,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 600,00/700,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 700,00/800,00
VALORE MEDIO		€ 600,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 650,00/980,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 578,00/959,00
VALORE MEDIO		€ 792,00

Al valore medio di **696,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per le dimensioni rispetto alla superficie netta minima dei box ad uso autorimesse pari a 12,50 m², come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Superficie Netta Minima	Superiore	1,05	696,00 €/m ²	730,80 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **731,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un garage simile.

Valutazione della locazione

Considerando che la locazione incide negativamente sulla vendita, data l'intrinseca limitazione del godimento del bene, pur costituendone una rendita, il prezzo di mercato probabile (ricavato dal valore medio per la superficie commerciale) subisce una riduzione variabile tra lo 0 ed il 20%.

L'immobile di causa risulta occupato con titolo valutato opponibile alla procedura. Il canone annuo è di € 600,00 con scadenza il 09/07/2024 rinnovabili per altri quattro anni, quindi alla data della stima residuano 73 mesi di occupazione. Dato il tipo di contratto, la durata, l'importo del canone, il tipo di locatario è congrua una riduzione del 20%, come da tabella:

Decurtazione per locazione: $V_L = € 13.889,00 \times 20\%$	€ 2.777,80
Quota di riduzione annua $Q_A = V_L/4+4$	€ 347,20
Quota di riduzione mensile $Q_M = Q_A/12$	€ 28,90
Riduzione per locazione in corso: $Q_M \times 72$ mesi	€ 2.081,00

Si precisa che se l'acquisto venisse fatto dall'attuale conduttore, la decurtazione calcolata non dovrebbe applicarsi in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un garage con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 731,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobilie	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Garage	19	731	€ 13.889,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)	€ 1.389,00
Riduzione per locazione in corso	€ 2.081,00
Totale Decurtazioni	€ 3.470,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 3	€ 10.419,00

Valutazione del lotto n° 4: appartamento al primo piano dell'edificio A, con accesso dal vano scala B salendo a sx (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 30*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	78	1	78	nord-sud	Discrete
Balcone nord	27	0,3	8,1	nord	Discrete
Balcone sud	12	0,3	3,6	sud	Discrete

Riepilogo superfici appartamento:

Superficie Interna Calpestabile: m² 65
 Superficie Coperta: m² 78
Superficie Commerciale: m² 90

Accessori: posto auto scoperto

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali degli appartamenti di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 1.000,00/1.100,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 1.250,00/1.350,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 1.250,00/1.350,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 1.200,00/1.300,00
VALORE MEDIO		€ 1.225,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.100,00/1.650,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 989,00/1.648,00
VALORE MEDIO		€ 1.347,00

Al valore medio di **1.286,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per livello di piano negli edifici con ascensore, quello di conservazione dell'immobile ed infine, quello di qualità per edifici provvisti di parcheggio condominiale (con un posto per ogni unità abitativa), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Livello di piano	Piano Primo	0,98	1.286,00 €/m ²	1.260,28 €/m ²
Stato di conservazione	Discreto	0,95	1.260,28 €/m ²	1.197,27 €/m ²
Posto auto scoperto	Assegnato	1,05	1.197,27 €/m ²	1.257,10 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per difetto a **1.257,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile.

Valutazione della locazione

Considerando che la locazione incide negativamente sulla vendita, data l'intrinseca limitazione del godimento del bene, pur costituendone una rendita, il prezzo di mercato probabile (ricavato dal valore medio per la superficie commerciale) subisce una riduzione variabile tra lo 0 ed il 20%.

L'immobile di causa risulta occupato con titolo valutato opponibile alla procedura. Il canone annuo è di € 5.160,00 con scadenza il 09/07/2024 rinnovabili per altri quattro anni, quindi alla data della stima residuano 73 mesi di occupazione. Dato il tipo di contratto, la durata, l'importo del canone, il tipo di locatario è congrua una riduzione del 20%, come da tabella:

Decurtazione per locazione: $V_L = € 113.130,00 \times 20\%$	€ 22.626,00
Quota di riduzione annua $Q_A = V_L/4+4$	€ 2.828,30
Quota di riduzione mensile $Q_M = Q_A/12$	€ 235,70
Riduzione per locazione in corso: $Q_M \times 72$ mesi	€ 16.970,00

Si precisa che se l'acquisto venisse fatto dall'attuale conduttore, la decurtazione calcolata non dovrebbe applicarsi in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 1.257,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobilie	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Appartamento	90	1.257	€ 113.130,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)	€ 11.313,00
Riduzione per locazione in corso	€ 16.970,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 250,00
Totale Decurtazioni	€ 28.533,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 4	€ 84.597,00

Valutazione del lotto n° 5: garage al piano terra dell'edificio B sul lato nord, il secondo provenendo dall'ingresso al parco (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 39*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	20	1	20	nord	Discrete

Riepilogo superfici garage:

Superficie Interna Calpestabile: m² 18

Superficie Coperta: m² 20

Superficie Commerciale: m² 20

Accessori: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali dei garage di categoria C/6 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 300,00/400,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 600,00/700,00

Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 600,00/700,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 700,00/800,00
VALORE MEDIO		€ 600,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 650,00/980,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 578,00/959,00
VALORE MEDIO		€ 792,00

Al valore medio di **696,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per le dimensioni rispetto alla superficie netta minima dei box ad uso autorimesse pari a 12,50 m², come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Superficie Netta Minima	Superiore	1,05	696,00 €/m ²	730,80 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **731,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un garage simile.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un garage con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 731,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobile	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Garage	20	731	€ 14.620,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)			€ 1.462,00
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Totale Decurtazioni			€ 1.462,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 5			€ 13.158,00

Valutazione del lotto n° 6: garage al piano terra dell'edificio B sul lato nord, il terzo proveniente dall'ingresso al parco (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 40*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	20	1	20	nord	Discrete

Riepilogo superfici garage:

Superficie Interna Calpestabile: m² 18

Superficie Coperta: m² 20

Superficie Commerciale: m² 20

Accessori: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali dei garage di categoria C/6 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 300,00/400,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 600,00/700,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 600,00/700,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 700,00/800,00
VALORE MEDIO		€ 600,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 650,00/980,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 578,00/959,00
VALORE MEDIO		€ 792,00

Al valore medio di **696,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per le dimensioni rispetto alla superficie netta minima dei box ad uso autorimesse pari a 12,50 m², come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Superficie Netta Minima	Superiore	1,05	696,00 €/m ²	730,80 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **731,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un garage simile.

Valutazione della locazione

Considerando che la locazione incide negativamente sulla vendita, data l'intrinseca limitazione del godimento del bene, pur costituendone una rendita, il prezzo di mercato probabile (ricavato dal valore medio per la superficie commerciale) subisce una riduzione variabile tra lo 0 ed il 20%.

L'immobile di causa risulta occupato con titolo valutato opponibile alla procedura. Il canone annuo è di € 600,00 con scadenza il 27/02/2024 rinnovabili per altri quattro anni, quindi alla data della stima residuano 69 mesi di occupazione. Dato il tipo di contratto, la durata, l'importo del canone, il tipo di locatario è congrua una riduzione del 20%, come da tabella:

Decurtazione per locazione: $V_L = € 14.620,00 \times 20\%$	€ 2.924,00
Quota di riduzione annua $Q_A = V_L/4+4$	€ 365,50
Quota di riduzione mensile $Q_M = Q_A/12$	€ 30,50
Riduzione per locazione in corso: $Q_M \times 69$ mesi	€ 2.105,00

Si precisa che se l'acquisto venisse fatto dall'attuale conduttore, la decurtazione calcolata non dovrebbe applicarsi in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un garage con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 731,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobile	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Garage	20	731	€ 14.620,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)	€ 1.462,00
Riduzione per locazione in corso	€ 2.105,00
Totale Decurtazioni	€ 3.567,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 6	€ 11.053,00

Valutazione del lotto n° 7: appartamento al primo piano dell'edificio B, con accesso dal vano scala C salendo a sx (foglio 2, part.lla 1799, sub. 46).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	78	1	78	nord-sud	Discrete
Balcone sud	27	0,3	8,1	sud	Discrete
Balcone nord	12	0,3	3,6	nord	Discrete

Riepilogo superfici appartamento:

Superficie Interna Calpestabile: m² 65

Superficie Coperta: m² 78

Superficie Commerciale: m² 90

Accessori: posto auto scoperto

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali degli appartamenti di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 1.000,00/1.100,00

Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 1.250,00/1.350,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 1.250,00/1.350,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 1.200,00/1.300,00
VALORE MEDIO		€ 1.225,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.100,00/1.650,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 989,00/1.648,00
VALORE MEDIO		€ 1.347,00

Al valore medio di **1.286,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per livello di piano negli edifici con ascensore, quello di conservazione dell'immobile ed infine, quello di qualità per edifici provvisti di parcheggio condominiale (con un posto per ogni unità abitativa), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Livello di piano	Piano Primo	0,98	1.286,00 €/m ²	1.260,28 €/m ²
Stato di conservazione	Discreto	0,95	1.260,28 €/m ²	1.197,27 €/m ²
Posto auto scoperto	Assegnato	1,05	1.197,27 €/m ²	1.257,10 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per difetto a **1.257,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile.

Valutazione della locazione

Considerando che la locazione incide negativamente sulla vendita, data l'intrinseca limitazione del godimento del bene, pur costituendone una rendita, il prezzo di mercato probabile (ricavato dal valore medio per la superficie commerciale) subisce una riduzione variabile tra lo 0 ed il 20%.

L'immobile di causa risulta occupato con titolo valutato opponibile alla procedura. Il canone annuo è di € 5.400,00 con scadenza il 27/02/2024 rinnovabili per altri quattro anni, quindi alla data della

stima residuano 69 mesi di occupazione. Dato il tipo di contratto, la durata, l'importo del canone, il tipo di locatario è congrua una riduzione del 20%, come da tabella:

Decurtazione per locazione: $V_L = € 113.130,00 \times 20\%$	€ 22.626,00
Quota di riduzione annua $Q_A = V_L/4+4$	€ 2.828,30
Quota di riduzione mensile $Q_M = Q_A/12$	€ 235,70
Riduzione per locazione in corso: $Q_M \times 69$ mesi	€ 16.263,00

Si precisa che se l'acquisto venisse fatto dall'attuale conduttore, la decurtazione calcolata non dovrebbe applicarsi in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 1.257,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobilie	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Appartamento	90	1.257	€ 113.130,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)	€ 11.313,00
Riduzione per locazione in corso	€ 16.263,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 250,00
Totale Decurtazioni	€ 27.826,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 7	€ 85.304,00

Valutazione del lotto n° 8: appartamento al secondo piano dell'edificio B, con accesso dal vano scala C salendo a dx (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 49*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	76	1	76	nord-sud	Discrete
Balcone sud	27	0,3	8,1	sud	Discrete
Balcone nord	12	0,3	3,6	nord	Discrete

Riepilogo superfici appartamento:

Superficie Interna Calpestable: m² 65

Superficie Coperta: m² 76

Superficie Commerciale: m² 88

Accessori: posto auto scoperto

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Critério di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali degli appartamenti di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 1.000,00/1.100,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 1.250,00/1.350,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 1.250,00/1.350,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 1.200,00/1.300,00
VALORE MEDIO		€ 1.225,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.100,00/1.650,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 989,00/1.648,00
VALORE MEDIO		€ 1.347,00

Al valore medio di **1.286,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per livello di piano negli

edifici con ascensore, quello di conservazione dell'immobile ed infine, quello di qualità per edifici provvisti di parcheggio condominiale (con un posto per ogni unità abitativa), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Livello di piano	Piano Secondo	1	1.286,00 €/m ²	1.286,00 €/m ²
Stato di conservazione	Discreto	0,95	1.286,00 €/m ²	1.221,70 €/m ²
Posto auto scoperto	Assegnato	1,05	1.221,70 €/m ²	1.282,80 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **1.283,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile.

Valutazione della locazione

Considerando che la locazione incide negativamente sulla vendita, data l'intrinseca limitazione del godimento del bene, pur costituendone una rendita, il prezzo di mercato probabile (ricavato dal valore medio per la superficie commerciale) subisce una riduzione variabile tra lo 0 ed il 20%.

L'immobile di causa risulta occupato con titolo valutato opponibile alla procedura. Il canone annuo è di € 5.400,00 con scadenza il 27/06/2023 rinnovabili per altri quattro anni, quindi alla data della stima residuano 61 mesi di occupazione. Dato il tipo di contratto, la durata, l'importo del canone, il tipo di locatario è congrua una riduzione del 20%, come da tabella:

Decurtazione per locazione: $V_L = € 112.904,00 \times 20\%$	€ 22.580,80
Quota di riduzione annua $Q_A = V_L/4+4$	€ 2.822,60
Quota di riduzione mensile $Q_M = Q_A/12$	€ 235,20
Riduzione per locazione in corso: $Q_M \times 61$ mesi	€ 14.347,00

Si precisa che se l'acquisto venisse fatto dall'attuale conduttore, la decurtazione calcolata non dovrebbe applicarsi in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 1.283,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobile	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Appartamento	88	1.283	€ 112.904,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)			€ 11.290,00
Riduzione per locazione in corso			€ 14.347,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 250,00

Totale Decurtazioni	€ 25.887,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 8	€ 87.017,00

Valutazione del lotto n° 9: garage al piano terra dell'edificio B sul lato nord, il quinto proveniente dall'ingresso al parco (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 54*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	20	1	20	nord	Discrete

Riepilogo superfici garage:

Superficie Interna Calpestabile: m² 18

Superficie Coperta: m² 20

Superficie Commerciale: m² 20

Accessori: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali dei garage di categoria C/6 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 300,00/400,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 600,00/700,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 600,00/700,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 700,00/800,00

VALORE MEDIO	€ 600,00
--------------	-----------------

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 650,00/980,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 578,00/959,00
VALORE MEDIO		€ 792,00

Al valore medio di **696,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per le dimensioni rispetto alla superficie netta minima dei box ad uso autorimesse pari a 12,50 m², come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Superficie Netta Minima	Superiore	1,05	696,00 €/m ²	730,80 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **731,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un garage simile.

Valutazione della locazione

Considerando che la locazione incide negativamente sulla vendita, data l'intrinseca limitazione del godimento del bene, pur costituendone una rendita, il prezzo di mercato probabile (ricavato dal valore medio per la superficie commerciale) subisce una riduzione variabile tra lo 0 ed il 20%.

L'immobile di causa risulta occupato con titolo valutato opponibile alla procedura. Il canone annuo è di € 600,00 con scadenza il 21/02/2023, quindi alla data della stima residuano 9 mesi di occupazione. Dato il tipo di contratto, la durata, l'importo del canone, il tipo di locatario è congrua una riduzione del 20%, come da tabella:

Decurtazione per locazione: $V_L = € 14.620,00 \times 20\%$	€ 2.924,00
Quota di riduzione annua $Q_A = V_L/4+4$	€ 365,50
Quota di riduzione mensile $Q_M = Q_A/12$	€ 30,50
Riduzione per locazione in corso: $Q_M \times 9$ mesi	€ 275,00

Si precisa che se l'acquisto venisse fatto dall'attuale conduttore, la decurtazione calcolata non dovrebbe applicarsi in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un garage con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 731,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobile	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Garage	20	731	€ 14.620,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)	€ 1.462,00
Riduzione per locazione in corso	€ 275,00
Totale Decurtazioni	€ 1.737,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 9	€ 12.883,00

Valutazione del lotto n° 10: garage al piano terra dell'edificio B sul lato sud, il quinto provenendo dall'ingresso al parco (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 61*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	20	1	20	sud	Discrete

Riepilogo superfici garage:

Superficie Interna Calpestabile: m² 18

Superficie Coperta: m² 20

Superficie Commerciale: m² 20

Accessori: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali dei garage di categoria C/6 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 300,00/400,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 600,00/700,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 600,00/700,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 700,00/800,00
VALORE MEDIO		€ 600,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 650,00/980,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 578,00/959,00
VALORE MEDIO		€ 792,00

Al valore medio di **696,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per le dimensioni rispetto alla superficie netta minima dei box ad uso autorimesse pari a 12,50 m², come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Superficie Netta Minima	Superiore	1,05	696,00 €/m ²	730,80 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **731,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un garage simile.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un garage con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 731,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobilie	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
------------------	---	--	---------------------------

Garage	20	731	€ 14.620,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)			€ 1.462,00
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Totale Decurtazioni			€ 1.462,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 10			€ 13.158,00

Valutazione del lotto n° 11: appartamento al primo piano dell'edificio B, con accesso dal vano scala D salendo a dx (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 62*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	78	1	78	nord-sud	Discrete
Balcone sud	27	0,3	8,1	sud	Discrete
Balcone nord	12	0,3	3,6	nord	Discrete

Riepilogo superfici appartamento:

Superficie Interna Calpestabile: m² 65

Superficie Coperta: m² 78

Superficie Commerciale: m² 90

Accessori: posto auto scoperto

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali degli appartamenti di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 1.000,00/1.100,00
Tecnocasa Villaricca	Corso Europa Villaricca (Na)	€ 1.250,00/1.350,00

Rif.: sig. Armando	tel. 081/0284569	
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 1.250,00/1.350,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 1.200,00/1.300,00
VALORE MEDIO		€ 1.225,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.100,00/1.650,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 989,00/1.648,00
VALORE MEDIO		€ 1.347,00

Al valore medio di **1.286,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per livello di piano negli edifici con ascensore, quello di conservazione dell'immobile ed infine, quello di qualità per edifici provvisti di parcheggio condominiale (con un posto per ogni unità abitativa), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Livello di piano	Piano Primo	0,98	1.286,00 €/m ²	1.260,28 €/m ²
Stato di conservazione	Discreto	0,95	1.260,28 €/m ²	1.197,27 €/m ²
Posto auto scoperto	Assegnato	1,05	1.197,27 €/m ²	1.257,10 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per difetto a **1.257,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile.

Valutazione della locazione

Considerando che la locazione incide negativamente sulla vendita, data l'intrinseca limitazione del godimento del bene, pur costituendone una rendita, il prezzo di mercato probabile (ricavato dal valore medio per la superficie commerciale) subisce una riduzione variabile tra lo 0 ed il 20%.

L'immobile di causa risulta occupato con titolo valutato opponibile alla procedura. Il canone annuo è di € 5.400,00 con scadenza il 21/02/2023, quindi alla data della stima residuano 9 mesi di occupazione. Dato il tipo di contratto, la durata, l'importo del canone, il tipo di locatario è congrua una riduzione del 20%, come da tabella:

Decurtazione per locazione: $V_L = € 113.130,00 \times 20\%$	€ 22.626,00
Quota di riduzione annua $Q_A = V_L/4+4$	€ 2.828,30
Quota di riduzione mensile $Q_M = Q_A/12$	€ 235,70
Riduzione per locazione in corso: $Q_M \times 9$ mesi	€ 2.121,00

Si precisa che se l'acquisto venisse fatto dall'attuale conduttore, la decurtazione calcolata non dovrebbe applicarsi in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 1.257,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobile	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie [€/m ²]	Valore complessivo
Appartamento	90	1.257	€ 113.130,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)			€ 11.313,00
Riduzione per locazione in corso			€ 2.121,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 250,00
Totale Decurtazioni			€ 13.684,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 11			€ 99.446,00

Valutazione del lotto n° 12: appartamento al primo piano dell'edificio B, con accesso dal vano scala D salendo a sx (*foglio 2, part.lla 1799, sub. 63*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	76	1	76	nord-sud	Discrete
Balcone sud	27	0,3	8,1	sud	Discrete
Balcone nord	12	0,3	3,6	nord	Discrete

Riepilogo superfici appartamento:

Superficie Interna Calpestabile: m² 65

Superficie Coperta: m² 76

Superficie Commerciale: m² 88

Accessori: posto auto scoperto

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a

quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione ed utilizzo degli indicatori di mercato

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Villaricca (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali degli appartamenti di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m²
Pietro Immobiliare Rif.: titolare	Via Fratelli Rosselli, 10 Qualiano (Na) tel. 081/8187024	€ 1.000,00/1.100,00
Tecnocasa Villaricca Rif.: sig. Armando	Corso Europa Villaricca (Na) tel. 081/0284569	€ 1.250,00/1.350,00
Affiliato TecnoRete 3 S.r.l. Rif.: sig. Marta	Corso Campano 548 Giugliano (Na) tel. 081/18216750	€ 1.250,00/1.350,00
Gabetti Franchising Agency Rif.: sig. Dario	Corso Italia 777 Villaricca (Na) tel. 081/9757631	€ 1.200,00/1.300,00
VALORE MEDIO		€ 1.225,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 1.100,00/1.650,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 989,00/1.648,00
VALORE MEDIO		€ 1.347,00

Al valore medio di **1.286,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile: in questo caso avremo quello per livello di piano negli edifici con ascensore, quello di conservazione dell'immobile ed infine, quello di qualità per edifici provvisti di parcheggio condominiale (con un posto per ogni unità abitativa), come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Livello di piano	Piano Primo	0,98	1.286,00 €/m ²	1.260,28 €/m ²
Stato di conservazione	Discreto	0,95	1.260,28 €/m ²	1.197,27 €/m ²
Posto auto scoperto	Assegnato	1,05	1.197,27 €/m ²	1.257,10 €/m²

Il valore ricavato, approssimato per difetto a **1.257,00 €/m²**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile.

STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 1.257,00 €/m², pertanto avremo i valori come in tabella:

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Immobile	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Appartamento	88	1.257	€ 110.616,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, etc.)	€ 11.062,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 250,00
Totale Decurtazioni	€ 11.312,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO n° 12	€ 99.304,00

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

Gli immobili di proprietà della *OMISSIS* sono pignorati per l'intero.

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

Dallo stato famiglia integrale, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Mugnano di Napoli (Na), risulta che il sig. *OMISSIS*, Socio Unico della *OMISSIS*, di stato civile vedovo, è deceduto il 13/07/2020, lasciando come eredi i suoi tre figli *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*. Dai certificati di stato civile e dall'estratto di matrimonio, rilasciati dal comune di Mugnano di Napoli

(Na), si evince che i sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* sono di stato libero, mentre il sig. *OMISSIS* è coniugato in regime di separazione dei beni (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Dal certificato rilasciato dalla Camera di Commercio risulta che la società *OMISSIS* con sede legale in via Cimarosa 66 a Napoli - C.F.: 05589391217 e n° REA NA-763454, ha come Amministratore Unico il sig. *OMISSIS* (*cf.* Allegato 5: Certificati).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno martedì **14 dicembre 2021** alle ore 9:30, in uno con il Custode Giudiziario avv. Marco D'Arcangelo, la sottoscritta si recava a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O, per effettuare il primo accesso sui luoghi di causa. Non era presente alcuno per la società *OMISSIS*, ma gli immobili risultavano occupati ed i conduttori si mostravano pienamente collaborativi, agevolando le operazioni di rito. La sottoscritta effettuava quindi il rilievo fotografico e metrico dei seguenti immobili:

- 1) garage al piano terra edificio A di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 8, cat. C/6;
- 2) appartamento al primo piano edificio A - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 15, cat. A/2;
- 3) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 21 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 40, cat. C/6;
- 4) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 46, cat. A/2;
- 5) appartamento al secondo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 49, cat. A/2;
- 6) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 85 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 63, cat. A/2.

Il Custode avv. D'Arcangelo redigeva i verbali dell'accesso, vidimati dai presenti e depositati.

Il giorno mercoledì **15 dicembre 2021** alle ore 13:00, si svolgeva il secondo accesso sui luoghi di causa, a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O, con il Custode avv. D'Arcangelo. La sottoscritta effettuava il rilievo fotografico e metrico dei seguenti immobili:

- 1) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 54, cat. C/6;
- 2) appartamento al primo piano edificio B - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 62, cat. A/2.

Il Custode avv. D'Arcangelo redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e depositato.

Il giorno lunedì **20 dicembre 2021** alle ore 15:30, si svolgeva il terzo accesso sui luoghi di causa, a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O, con il Custode avv. D'Arcangelo. La sottoscritta effettuava il rilievo fotografico e metrico dei seguenti immobili:

- 1) garage al piano terra edificio A di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 22, cat. C/6;
- 2) appartamento al primo piano edificio A - di 4,5 vani, sup. cat. 86 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 30, cat. A/2;
- 3) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 61, cat. C/6.

Il Custode avv. D'Arcangelo redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e depositato.

Il giorno sabato **5 marzo 2022** alle ore 10:00, si svolgeva il quarto accesso sui luoghi di causa, a Villaricca (Na) in via Della Libertà 478/O, con il Custode avv. D'Arcangelo e con l'ausilio del fabbro per accedere al cespite. La sottoscritta effettuava il rilievo fotografico e metrico del seguente immobile:

- 1) garage al piano terra edificio B di superficie catastale 22 m²;
in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 2, p.lla 1799, sub. 39, cat. C/6.

Il Custode avv. D'Arcangelo redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e depositato.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultra-ventennale degli immobili oggetto della procedura (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**
CONTRO: **OMISSIS** C.F.: 05589391217

Pubb. Uff.: <i>Corte d'Appello Napoli</i>	Data:	06/07/21	Rep. N°:	13567
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	27/07/21	N°par./gen.	28721/38546

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
CONTRO: **OMISSIS** C.F.: 05589391217

Pubb. Uff.: <i>Tribunale di Napoli Nord</i>	Data:	31/03/17	Rep. N°:	3583
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	04/05/17	N°par./gen.	15450/19720

(CANCELLAZIONE PER DECRETO DEL G.E.)

IPOTECA RISCOSSIONI

A FAVORE: **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.**

CONTRO: **OMISSIS** C.F.: 05589391217

Pubb. Uff.: <i>Equitalia Servizi Riscos.</i>	Data:	02/12/16	Rep. N°:	4365/7116
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	06/12/16	N°par./gen.	7113/50933

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

CONTRO: **OMISSIS** C.F.: 05589391217

Pubb. Uff.: <i>Tribunale di Napoli Nord</i>	Data:	15/02/16	Rep. N°:	471
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	08/04/16	N°par./gen.	1937/14520

IPOTECA LEGALE

A FAVORE: **EQUITALIA SUD S.P.A.**

CONTRO: **OMISSIS** C.F.: 05589391217

Pubb. Uff.: <i>Equitalia Sud</i>	Data:	25/03/15	Rep. N°:	2532/7115
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	26/03/15	N°par./gen.	1265/10490

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.**

CONTRO: **OMISSIS** C.F.: 05589391217

Pubb. Uff.: <i>Tribunale di Parma</i>	Data:	30/08/11	Rep. N°:	1809
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	05/12/11	N°par./gen.	7514/49155

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

CONTRO: **OMISSIS** C.F.: 05589391217

Pubb. Uff.: <i>notaio Gazzola Monica</i>	Data:	13/02/08	Rep. N°:	6991/3795
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	14/02/08	N°par./gen.	1633/8976

COMPAVENDITA

A FAVORE: **OMISSIS** C.F.: 05589391217

CONTRO: **OMISSIS** C.F.: 02527971218

Pubb. Uff.: <i>notaio Gazzola Monica</i>	Data:	05/06/07	Rep. N°:	6616/3526
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	12/06/07	N°par./gen.	20886/43052

CONCLUSIONI

La sottoscritta ribadisce le conclusioni cui è pervenuta; il valore a base d'asta dei dodici lotti è:

LOTTO n° 1 di € 13.158,00 (tredicimilacentocinquantottoEURO).

LOTTO n° 2 di € 99.304,00 (novantanovemilatrecentoquattroEURO).

LOTTO n° 3 di € 10.419,00 (diecimilaquattrocentodiciannoveEURO).

LOTTO n° 4 di € 84.597,00 (ottantaquattromilacinquecentonovantasetteEURO).

LOTTO n° 5 di € 13.158,00 (tredicimilacentocinquantottoEURO).

LOTTO n° 6 di € 11.053,00 (undicimilacinquantatreEURO).

LOTTO n° 7 di € 85.304,00 (ottantacinquemilatrecentoquattroEURO).

LOTTO n° 8 di € 87.017,00 (ottantasettemiladiciassetteEURO).

LOTTO n° 9 di € 12.883,00 (dodicimilaottocentottantatreEURO).

LOTTO n° 10 di € 13.158,00 (tredicimilacentocinquantottoEURO).

LOTTO n° 11 di € 99.446,00 (novantanovemilaquattrocentoquarantaseiEURO).

LOTTO n° 12 di € 99.304,00 (novantanovemilatrecentoquattroEURO).

Della presente relazione fanno parte integrante la documentazione fotografica e gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

N.B.: copia del presente elaborato è stata inviata a mezzo PEC alla società debitrice, al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al Custode Giudiziario in data 12/04/2022, come risulta dalle ricevute in allegato (*cf.* Allegato 10: Comunicazioni), prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita del **24 maggio 2022 ora di rito**.

Con Osservanza.

Casoria, li 12/04/2022

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Loredana Cicellyn Comneno

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Contratti di Locazione.
- ALLEGATO 7:** Titoli Edilizi Abilitativi.
- ALLEGATO 8:** Attestato di Destinazione Urbanistica.
- ALLEGATO 9:** Decreto di Estinzione del Pignoramento.
- ALLEGATO 10:** Comunicazioni.