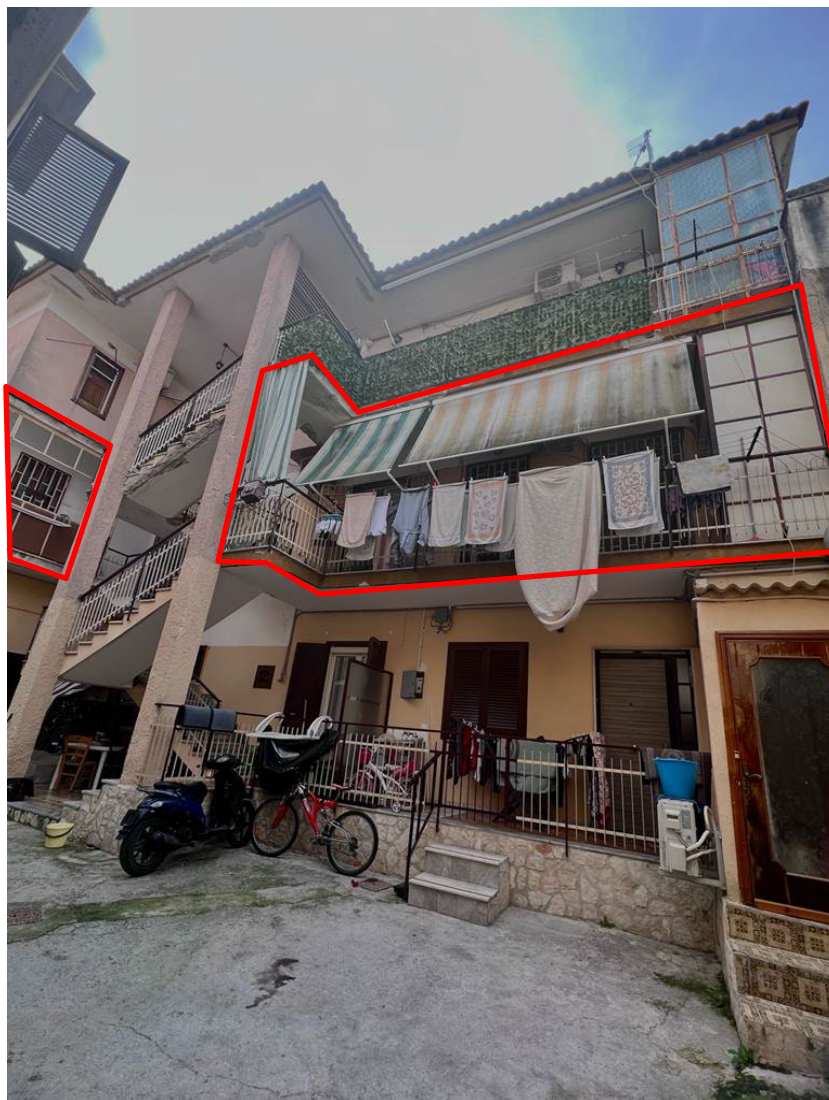


TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 177/2021 R.G.E. promosso da
RED SEA spv s.r.l.

contro

OMISSIS OMISSIS, nato a Napoli il OMISSIS e
OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS.



LOTTO UNICO

1

Geom. Agostino Baldassarre
Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 177/2021 R.G.E. promosso da
RED SEA spv s.r.l.

contro

OMISSIS OMISSIS, nato a Napoli il OMISSIS e
OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS.

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G. E. Dott. Paola Caserta

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 177/2021

La **RED SEA spv s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri, 1, è creditrice nei confronti dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** (Napoli, OMISSIS), della somma di € **181.333,81**, oltre ulteriori interessi di mora da calcolarsi al tasso contrattuale dal dovuto al saldo effettivo, nonché ancora le spese successive e consequenziali, in forza di atto di mutuo fondiario stipulato in data 18.03.2009 per notaio Concetta Valentino (rep. n. 144656 e racc. 7692). In data 18.02.2021, il creditore procedente notificava agli esecutati l'atto di precetto per la suddetta somma e, rimasto infruttuoso tale atto, in data 03.05.2021, veniva notificato ai debitori l'atto di pignoramento, relativo ai seguenti beni: "*Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Giugliano in Campania al vico Milanese numero 20 e precisamente: appartamento posto al primo piano, composto da tre vani, cucina e bagno (cinque vani catastali); [...]; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, in ditta a OMISSIS OMISSIS, nato a Giugliano in Campania il OMISSIS, al foglio 92, mappale 318, subalterno 9 – via Milanese numero 20 – piano I – categoria A/4 - classe 6 - vani 5 - Rendita Catastale euro 309,87, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni dei coniugi sig.ri OMISSIS OMISSIS (C.F. GRMFNC82B10F839S) e OMISSIS OMISSIS (C.F. GRDMRC87L46F839C)*".

Il GE, nell'ambito del decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 13.11.2022 nominava il sottoscritto esperto stimatore e successivamente lo scrivente procedeva al deposito telematico di accettazione dell'incarico; la perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 19.09.2023. Nel limite fissato di 30 giorni dal giuramento, il sottoscritto ha altresì depositato telematicamente il modulo di controllo preliminare della documentazione.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il sottoscritto fissò, in accordo con il custode giudiziario avv. Enrico Della Volpe, la data per il sopralluogo per il giorno 15.12.2022, ma in tale data ed in quella successiva del 26.01.2023 non fu possibile effettuare l'accesso per assenza degli esecutati. Pertanto, in accordo con il custode e con il commissariato di PS di Giugliano in Campania venne fissato l'appuntamento al giorno 30.03.2023 per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 11:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Giugliano in Campania (NA), via Milanese, n. 16. In tale data fu effettuato l'accesso agli immobili congiuntamente all'occupante dell'immobile sig. OMISSIS (così come dettagliato nella relazione del custode giudiziario).

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo il sottoscritto si è recato in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, l'Ufficio Anagrafe del comune di Giugliano in Campania e di Napoli, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. **I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.**

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

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

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

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

(stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, viene pignorata "[...] la quota di proprietà di 1/2 del sig. OMISSIS OMISSIS e la quota di 1/2 della proprietà di OMISSIS OMISSIS [...],"

Dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 25438 – R.P. 18815 del 24.05.2021), si desume che i diritti pignorati sono pari alla proprietà di 1/1 a favore del creditore procedente e contro la quota 1/2 in comunione dei beni in danno di ciascun esecutato.

Relativamente alla **titolarità sui beni oggetto di pignoramento**, si segnala che agli esecutati il cespite staggito è pervenuto in forza di atto di compravendita per notaio Concetta Valentino di Giugliano in Campania del 18.03.2009 (Rep.14464, Racc. 7691, trascritto a Napoli 2 il 30 marzo 2009 ai numeri 16192/10362), con il quale gli esecutati acquistavano, in regime di comunione dei beni, dai signori OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, il diritto di piena proprietà dell'immobile in comune di Giugliano in Campania censito al C.F. fg. 92, part. 318, sub. 9, nat. A/4, vani 5, piano 1, Via Milanese n. 4.

In merito al regime patrimoniale dei debitori, il sottoscritto ha reperito il certificato di matrimonio per estratto degli stessi presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Napoli; da detto certificato si desume che i debitori hanno contratto matrimonio in Napoli in data 31.05.2007 optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Pertanto dall'estratto di matrimonio gli esecutati risultano coniugati in separazione dei beni, mentre in sede di stipula dell'atto di compravendita gli stessi si sono dichiarati in regime di comunione dei beni. Tale evenienza è stata già segnalata dallo scrivente nel modulo di controllo documentazione sottoposto al G.E. Ad ogni buon conto, come già riportato, il pignoramento investe la quota di 1/2 cadauno in testa a ciascuno dei debitori.

Tanto si segnala a codesto spettabile G.E. per le determinazioni che riterrà opportuno adottare.

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, l'atto di pignoramento è riferito ai seguenti beni in Giugliano in Campania (NA):

"Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Giugliano in Campania al vico Milanese numero 20 e precisamente: appartamento posto al primo piano, composto da tre vani, cucina e bagno

(cinque vani catastali); [...]; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, in ditta a OMISSIS OMISSIS, nato a Giugliano in Campania il OMISSIS, **al foglio 92, mappale 318, subalterno 9** – via Milanese numero 20 – piano I – categoria A/4 - classe 6 - vani 5 - Rendita Catastale euro 309,87”.

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dal sottoscritto mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente il sottoscritto ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince la non perfetta conformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e quanto riportato nei predetti documenti grafici, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell’immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

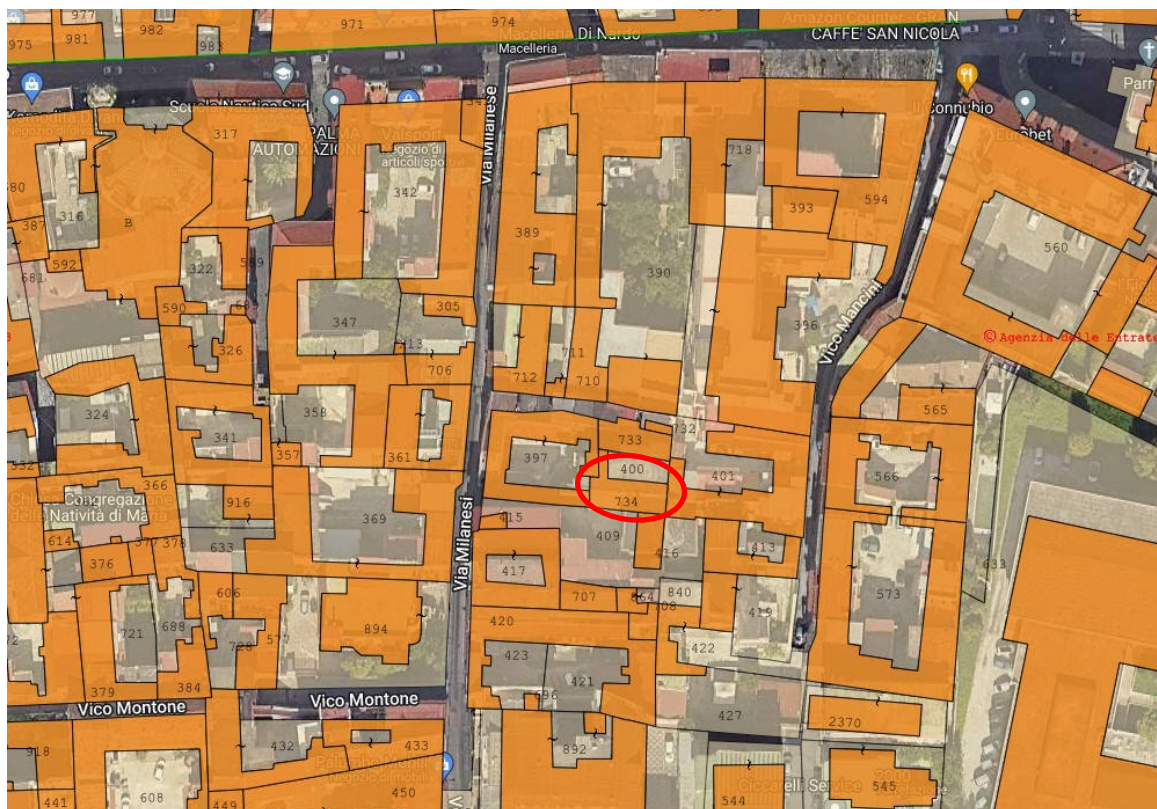


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, il sottoscritto ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

Appartamento

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Cortile e scala comune foglio 92, p.lla 400
Ovest	Altro fabbricato foglio 92, p.lla 397
Est	Altro fabbricato foglio 92, p.lla 401
Sud	Altro fabbricato foglio 92, p.lla 409 e 416

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- ✓ appartamento posto al piano primo, della consistenza catastale di cinque vani, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Giugliano in Campania al **Foglio 92, p.lla 318, subalterno 9** – via Milanese, numero 20 – piano I – categoria A/4 - classe 6 -vani 5 - Rendita Catastale euro 309,87.

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 allegata 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.

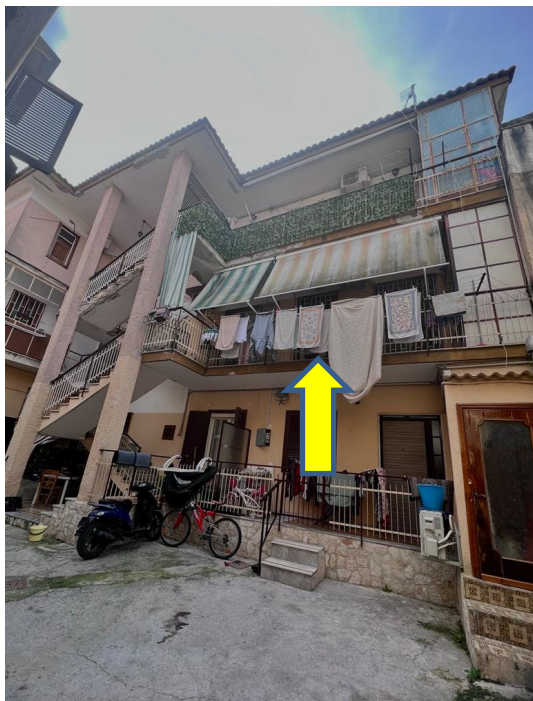
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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.



I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano primo facente parte di un piccolo fabbricato a corte per civile abitazione, sito in Giugliano in Campania (NA), Via Milanese, 16.

Gli immobili sono inseriti in un contesto fortemente urbanizzato con alta densità abitativa, caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia di "Fabbricati a corte per civili abitazioni". I cespiti si trovano nel centro storico del comune, ad una distanza di circa 500m dal municipio di Giugliano in Campania e a circa 10,0 km dal centro di Napoli.

Il comune di Giugliano in Campania, che conta circa 123.000 abitanti, fa parte della città metropolitana di Napoli.

Il fabbricato entro cui ricadono i beni pignorati è del tipo a corte, di antica edificazione e risulta essere stato

ristrutturato nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso. L'ingresso pedonale e carrabile al cortile comune avviene mediante un cancello in ferro, ad apertura manuale che affaccia direttamente su via Milanesi al civico n. 16. Dal cancello, attraverso l'androne e il cortile comune, si arriva ad una scala in c.a. che collega il cortile con i vari livelli dello stabile; non sono presenti ascensori.

Il fabbricato, che si sviluppa su n.3 livelli fuori terra, presenta una struttura portante in tufo, con copertura piana.

L'intero fabbricato si trova in mediocri condizioni di conservazione.

Relativamente a pertinenze e dotazioni condominiali, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del cespite (vedi allegato), si desume che *"Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché la proporzionale quota di comproprietà sul portone d'ingresso, sul cortile, sul vano caldaia e sulle altre parti comuni del fabbricato di cui l'immobile è parte, così come determinate dall'art. 1117 c.c.*

Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che nel titolo di provenienza dell'immobile in oggetto, rappresentato dall'atto del Notaio Nicola Salomone di Giugliano in Campania di cui si dirà in prosieguo, si precisava espressamente che: "Resta tra cedenti e cessionari convenuto altresì che la rampa di scala che mena agli appartamenti così come innanzi acquistati rimane comune agli stessi fino al piano rialzato, in comune ai cessionari (OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS) sino al primo piano e del solo cessionario OMISSIS OMISSIS la rampa che va dal primo al secondo piano".

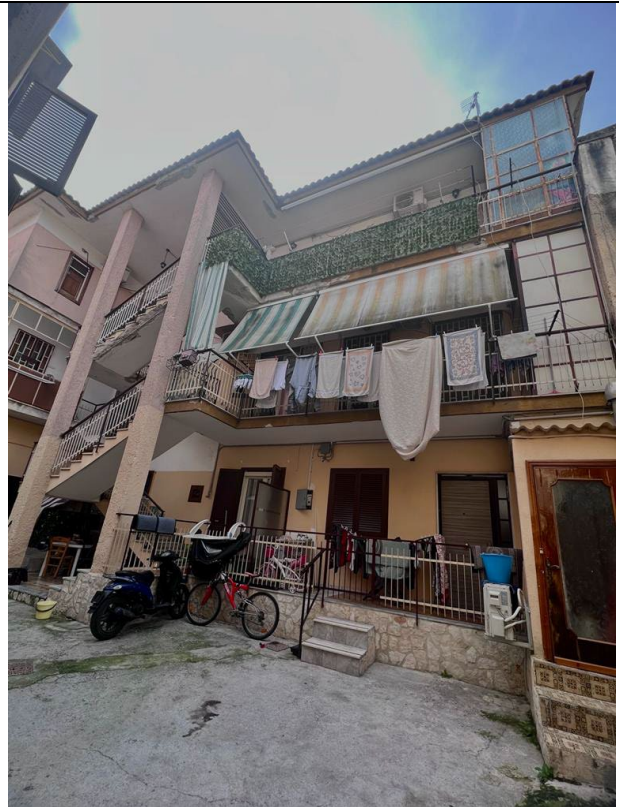
Dalla planimetria catastale e dal suddetto atto di compravendita, si desume che non è presente alcuna pertinenza del cespite pignorato.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere da letto (di cui una con altezza inferiore a quella minima per locali abitabili) e n. 2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa 95mq, con altezza utile interna pari a 3,00 ad eccezione di una camera da letto e di un w.c. che, invece, hanno altezza interna pari a 2,48 m, oltre a due balconi per una superficie complessiva di circa 12mq e due piccoli ripostigli esterni in alluminio per una superficie complessiva di circa 2 mq. Si precisa che la camera da letto a nord-est ha un'altezza inferiore a quella minima consentita dal DM 05.07.1975, la quale prevede che l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione è fissata inderogabilmente in 2,70 m, riducibili a 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli. Pertanto, tale camera da 11,30 mq dovrà essere considerata come locale deposito e/o disimpegno e non come camera con uso abitativo, anche dal punto di vista della stima.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del cespite pignorato.



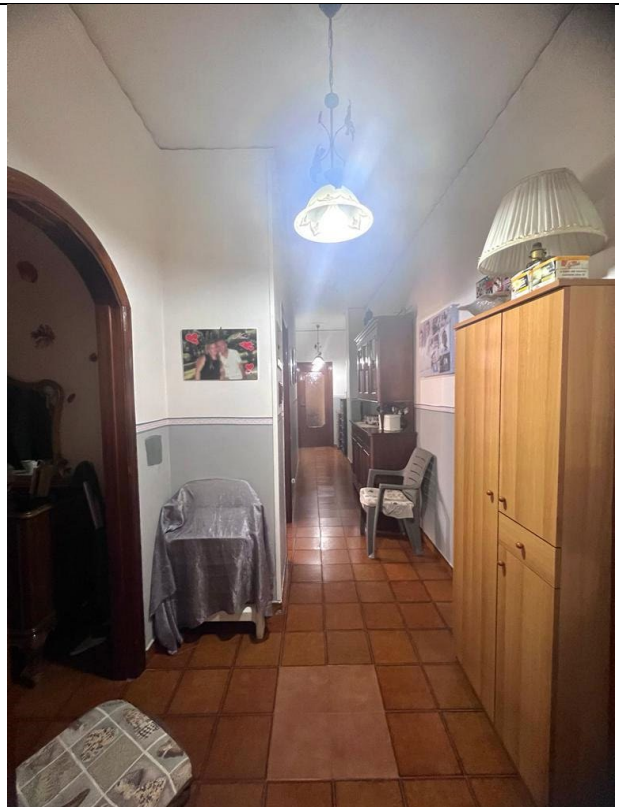
Ingresso dalla strada



Cortile e Scala comune



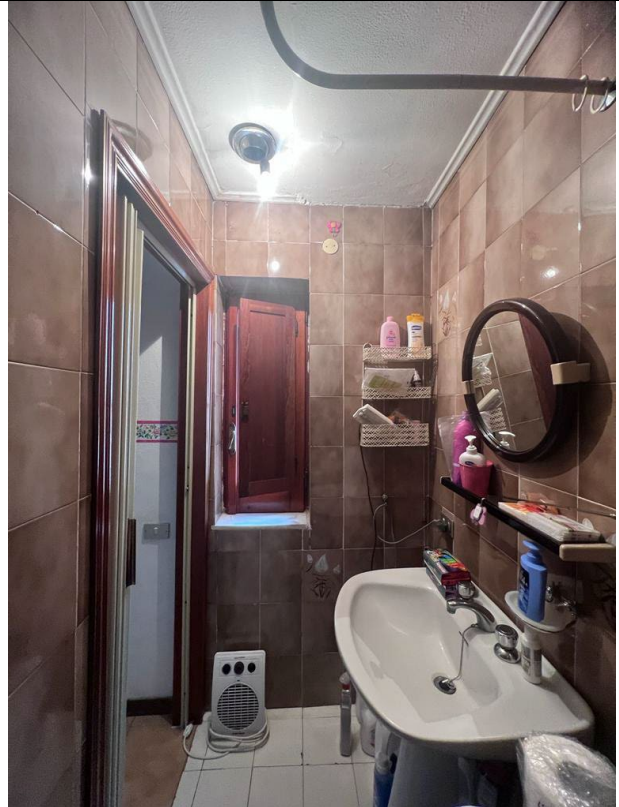
Ingresso



Disimpegno



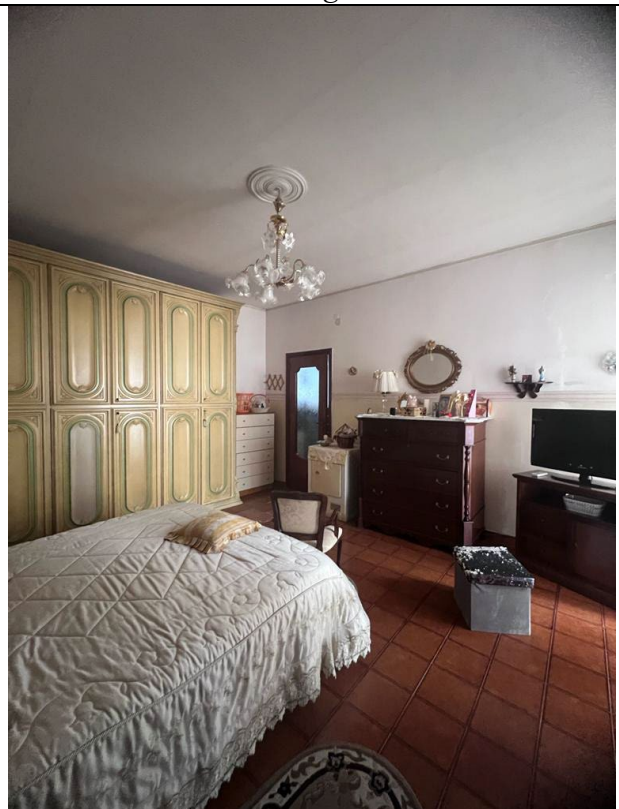
Cucina



Servizio igienico



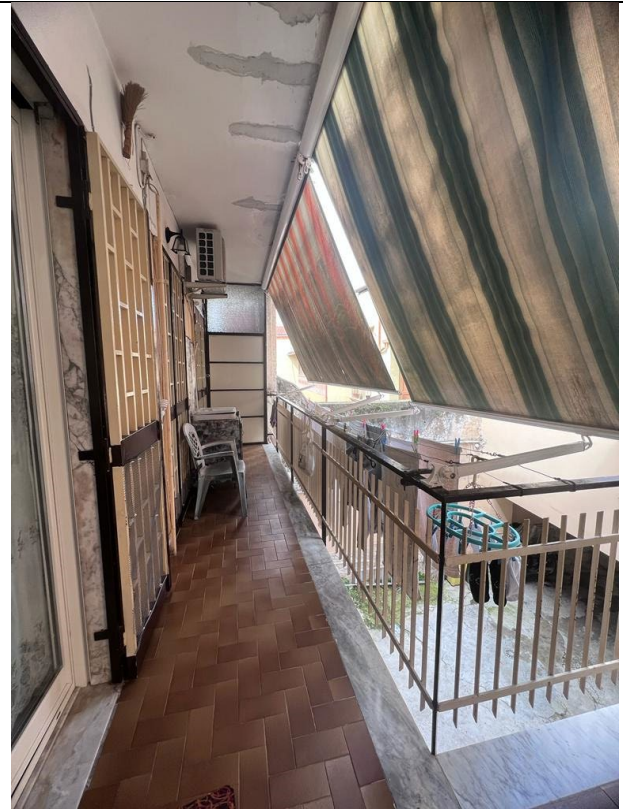
Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto con altezza inferiore alla norma



Balcone

In generale l'appartamento versa in mediocri condizioni di manutenzione e presenta rifiniture di mediocre fattura.

I cespiti sono attualmente adibiti ad uso residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale che è A/4.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (m)</i>
Appartamento			
Primo	Ingresso	4,98	H=3,00
Primo	Cucina	15,14	H=3,00
Primo	Disimpegno	11,97	H=3,00
Primo	w.c.	6,10	H=3,00
Primo	Letto	22,55	H=3,00
Primo	Letto	19,57	H=3,00
Primo	Letto**	11,30	H=2,48**

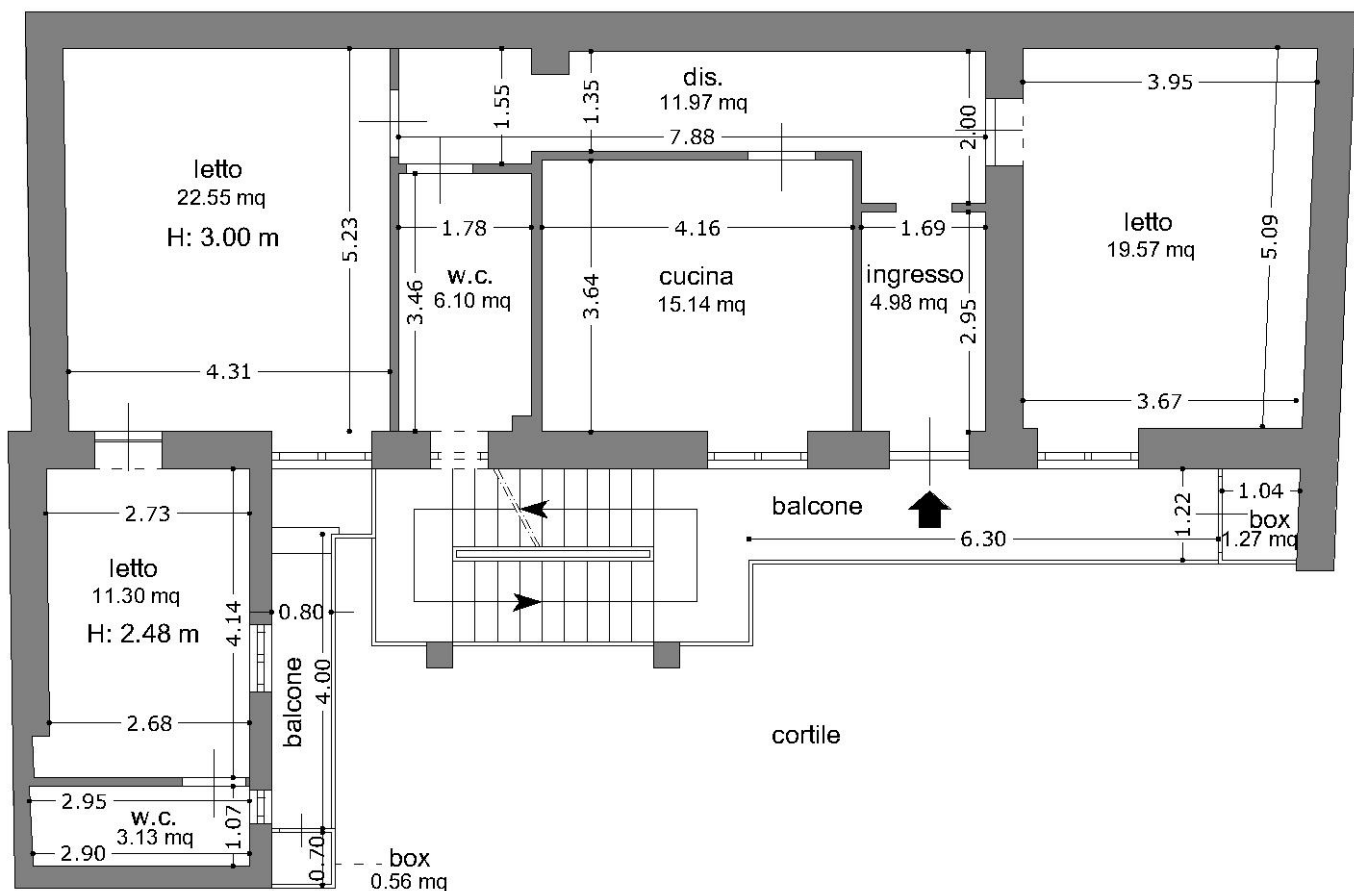
Primo	w.c.	3,13	H=2,48
TOTALE		94,74 Mq	
Accessori			
Primo	Balcone	4,34	---
Primo	Balcone	7,68	
Primo	Ripostiglio	0,56	---
Primo	Ripostiglio	1,27	---

* le superfici sono nette

** Altezza inferiore ai requisiti minimi di cui al DM 05.07.1975

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dal sottoscritto, al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.

PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:100



Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione nord-ovest.

Con riferimento alle caratteristiche interne dell'immobile, l'appartamento presenta pavimentazioni in rifiniture interne di mediocre fattura; le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro in mediocre stato di conservazione, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco dotate di grate antintrusione in ferro, in sufficiente stato di conservazione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario; nel servizio igienico è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 500,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

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.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), via Milanesi, 20, piano 1, come di seguito indicato:

- unità immobiliare individuata al **foglio 92, p.lla 318, sub 9**, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 309,87

e risultano catastalmente intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali. Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dal sottoscritto, si riporta la storia catastale

dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:**

- Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), **foglio 92 p.lla 318, sub 9**, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 309,87;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2005 Pratica n.NA0057432 in atti dal 25/01/2005 VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 12069.1/2005)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - COSTITUZIONE del 14/01/1981 in atti dal 06/05/1999 PERAMPLIAM. E CLASSAMENTO PF99 (n. 34.1/1981)

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 18.03.2009**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.
 - VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2009 Pubblico ufficiale VALENTINO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 14464 registrato in data - TRASCRIZIONE N.10362/2008 Voltura n. 30478.1/2009 - Pratica n. NA0682107 in atti dal 30/07/2009
 - Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 14464 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 10362.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/03/2009

- **Situazione degli intestati dal 30/05/2006**

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Proprieta' per 1/1 fino al 18.03.2009;
 - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/05/1981 Pubblico ufficiale SALOMONE Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 24034 registrato in data -CESSIONE -ISTANZA I/3255/2001 Voltura n. 97356.3/2001 - Pratica n. 154355 in atti dal 01/03/2001
 - Atto del 15/05/1981 Pubblico ufficiale SALOMONE Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 24034 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6473 registrato in data 29/05/1981 -CESSIONI Voltura n. 97356.2/2001 - Pratica n. 143987 in atti dal 26/02/2001

- **Situazione degli intestati dal 22.02.1956**

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Proprieta' 167/1000 fino al 15/05/1981

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Proprieta' 167/1000 fino al 15/05/1981;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Proprieta' 167/1000 fino al 15/05/1981;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Proprieta' 167/1000 fino al 15/05/1981;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Proprieta' 167/1000 fino al 15/05/1981;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Proprieta' 166/1000 fino al 15/05/1981;
- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Usufrutto fino al 15/05/1981;
 - COSTITUZIONE del 14/01/1981 in atti dal 06/05/1999 PER AMPLIAM. E CLASSAMENTO PF99 (n. 34.1/1981)
 - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/02/1956 registrato in data - ISTANZA I/2034/2001 Voltura n. 2034.1/2001 - Pratica n. 94142 in atti dal 07/02/2001

Il bene è presente al Catasto Fabbricati dall'impianto meccanografico; la relativa particella a terreni è la n.734 del foglio 92, di cui lo scrivente ha reperito la visura catastale storica (vedi allegato).

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella reOMISSIS analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 18.03.2009*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Milanesi 20	Via Milanesi 20	Via Milanesi 20
Località	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania	Giugliano in Campania
Partita	---	---	---
Foglio n°	92	92	92
Particella n°	318	318	318
Sub n°	9	9	9
Categoria	A/4	A/4	A/4
Classe	6	6	6
Consistenza	5	5	5
Rendita (in euro)	309,87	309,87	309,87

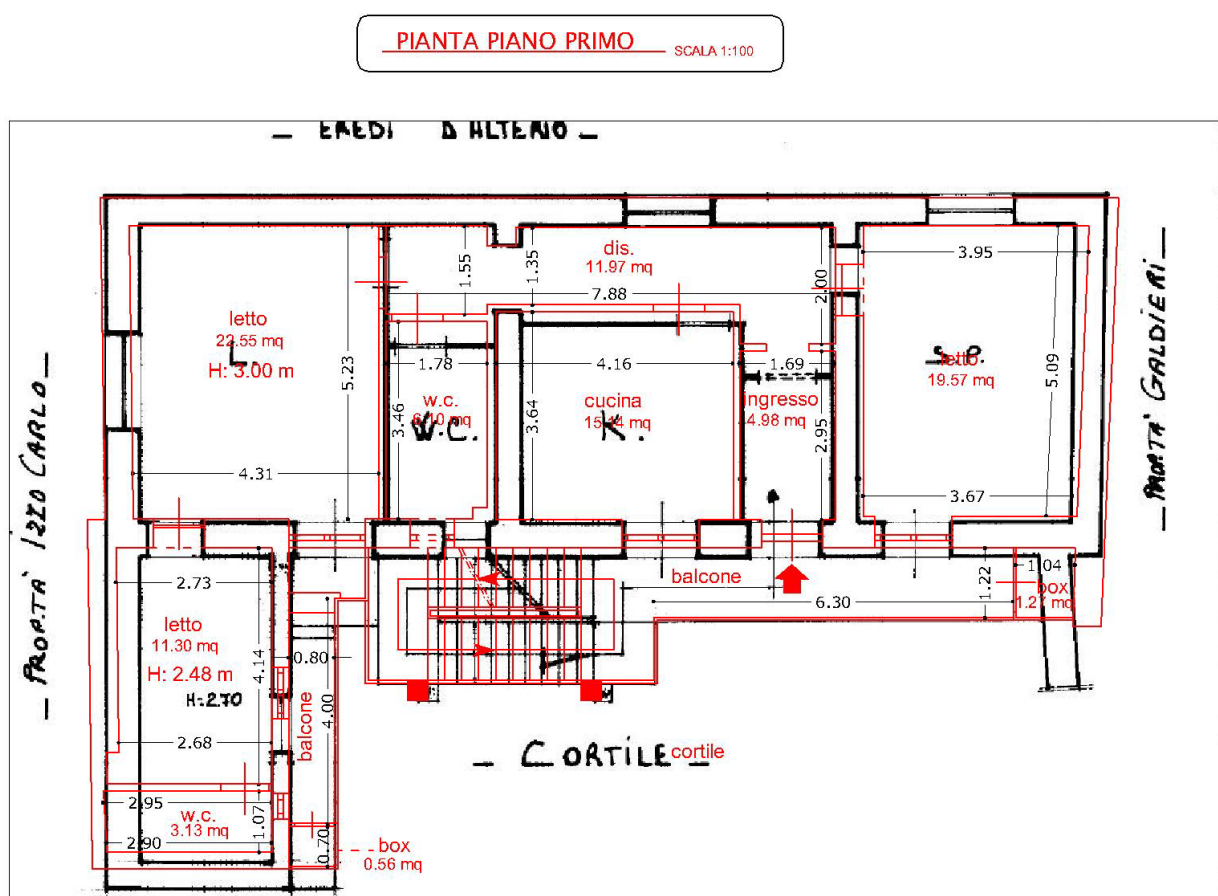
* ATTO di COMPRAVENDITA del 18.03.2009 (trascritto il 30.03.2009 ai numeri 16192/10362)

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli attuali e quelli riportati nel titolo di acquisto.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi rilevata nel corso del sopralluogo (tratto rosso) e la situazione riportata nella planimetria catastale (tratto nero), si evidenzia che lo stato di fatto è lievemente difforme alle planimetrie in atti. Tale difformità è dovuta a:

- traslazioni di alcuni tramezzi interni;
- mancanza delle finestre lungo il lato sud e est;
- realizzazione di un secondo w.c. all'interno della camera da letto posta a nord-est;
- mancata rappresentazione dei due ripostigli esterni.

Per completezza, si riportano nel seguito le planimetrie di sovrapposizione elaborate dal sottoscritto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, da cui si deduce la conformità testè richiamata.



Per sanare tali difformità, dal punto di vista catastale e previa sanatoria urbanistica, bisognerebbe predisporre un DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni con costi presunti di circa € 1.000,00. Preliminarmente a tale docfa andrebbe, trattandosi di ampliamento, aggiornare la mappa catastale effettuando un rilievo topografico per la presentazione del Tipo Mappale con costi presunti di circa € 2.000,00.

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.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Milanese, 16. L'appartamento composto da ingresso, disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto (di cui una con altezza inferiore ai requisiti minimi di abitabilità di cui al D.M. 05.07.1975) per una superficie di circa 95 mq, con altezza utile interna di 300 cm, oltre a due balconi di superficie complessiva di circa 12 mq ed una veranda di circa 4mq; l'appartamento confina con cortile e scala comune foglio 92 p.lla 400 a nord, con altro fabbricato foglio 92, p.lla 397 ad ovest, con altro fabbricato foglio 92 p.lle 401 ad est e con altro fabbricato foglio 92 p.lla 409 e 416 a sud; è riportato nel C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 92, p.lla 318, sub 9**, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni e all'ampliamento sul balcone di due ripostigli esterni; vi è licenza edilizia n. 107 del 09.12.1976 cui lo stato dei luoghi non è conforme e può ottenersi sanatoria parziale attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria. Non esiste ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 60.000,00

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 l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

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) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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.*

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti. Si precisa che il primo atto di provenienza è un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

I. ATTO di COMPRAVENDITA del 18.03.2009 (trascritto il 30 marzo 2009 ai numeri 16192/10362).

L'immobile di cui trattasi pervenne ai signor **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, in regime di comunione dei beni, per acquisto dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Concetta Valentino del 18.03.2009 (numero 14464/7691, trascritto a Napoli 2 il 30.03.2009 ai numeri 16192/10362) riguardante l'acquisto del diritto di intera e piena proprietà dell'immobile in comune di Giugliano in Campania (NA) censito al CF **fg. 92, part. 318, sub. 9, nat. A/4, vani 5, piano 1, Via Milanese, n. 20.**

In particolare, in detto atto, si riporta nelle precisazioni che *“Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché la proporzionale quota di comproprietà sul portone d'ingresso, sul cortile, sul vano caldaia e sulle altre parti comuni del fabbricato di cui l'immobile è parte, così come determinate dall'art. 1117 c.c. Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che nel titolo di provenienza dell'immobile in oggetto, rappresentato dall'atto del Notaio Nicola Salomone di Giugliano in Campania di cui si dirà in prosieguo, si precisava espressamente che: "Resta tra cedenti e cessionari convenuto altresì che la rampa di scala che mena agli appartamenti così come innanzi acquistati rimane comune agli stessi fino al piano rialzato, in comune ai cessionari (OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS) sino al primo piano e del solo cessionario OMISSIS OMISSIS la rampa che va dal primo al secondo piano”.*

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 92 p.lla 318, sub 9, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 309,87;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2005 Pratica n.NA0057432 in atti dal 25/01/2005 VARIAZIONE DITOPONOMASTICA (n. 12069.1/2005)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - COSTITUZIONE del 14/01/1981 in atti dal 06/05/1999 PERAMPLIAM. E CLASSAMENTO PF99 (n. 34.1/1981)
- Situazione degli intestati dal 18.03.2009
 - OMISSIS OMISSIS, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
 - OMISSIS OMISSIS, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.

- *VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2009 Pubblico ufficiale VALENTINO Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 14464 registrato in data - TRASCRIZIONE N.10362/2008 Voltura n. 30478.1/2009 - Pratica n. NA0682107 in atti dal 30/07/2009*
- *Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 14464 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 10362.1/2009 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/03/2009*

II. ATTO di cessione di diritti del 15.05.1981 (trascritto il 04.06.1981 ai numeri 13859/11996)

L'immobile di cui trattasi pervenne ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** in forza dell'atto di cessione di diritti a rogito del notaio Nicola Salomone del 15.05.1981, trascritto a Napoli 2 il 04.06.1981 ai nn. 13859/11996 con il quale la sig. **OMISSIS OMISSIS** (per i diritti di usufrutto uxorio) ed i germani **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** (per la quota di 1/6 ciascuno), vendettero al rispettivo figlio e germano **OMISSIS OMISSIS**, coniugato in comunione legale dei beni con **OMISSIS OMISSIS**, i diritti ad essi spettanti sull'immobile in oggetto, (quota di 5/6) ovvero sulla proprietà, dell'immobile in comune di Giugliano in Campania (NA) censito al CF fg. 92, part. 318, sub. 9, nat. A/4, vani 5, piano 1, Via Milanese n. 20.

- *Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:*
 - *Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 92 p.lla 318, sub 9, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 309,87;*
 - *COSTITUZIONE del 14/01/1981 in atti dal 06/05/1999 PERAMPLIAM. E CLASSAMENTO PF99 (n. 34.1/1981)*
- *Situazione degli intestati dal 30/05/2006*
 - *OMISSIS OMISSIS, nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) il OMISSIS, Proprieta` per 1/1 fino al 18.03.2009;*
 - *RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/05/1981 Pubblico ufficiale SALOMONE Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 24034 registrato in data -CESSIONE -ISTANZA I/3255/2001 Voltura n. 97356.3/2001 - Pratica n. 154355 in atti dal 01/03/2001*
 - *Atto del 15/05/1981 Pubblico ufficiale SALOMONE Sede GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Repertorio n. 24034 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6473 registrato in data 29/05/1981 -CESSIONI Voltura n. 97356.2/2001 - Pratica n. 143987 in atti dal 26/02/2001*

III. SUCCESSIONE IN MORTE DI OMISSIS OMISSIS del 27.10.1980 (trascritta il 17.11.1980 ai numeri 27224/23843)

E' presente la successione di **OMISSIS OMISSIS**, deceduto in Giugliano in Campania il 22 febbraio 1956, devolutasi per legge al coniuge **OMISSIS OMISSIS** (per i diritti di usufrutto uxorio) ed ai figli **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** (Denuncia numero 5323 - volume 2567, registrata a Napoli il 27 ottobre 1980 e trascritta a Napoli 2^ il 17 novembre 1980 ai numeri 27224/23843);

N.B. in merito alla quota di 1/6 di proprietà pervenuta al sig. OMISSIS OMISSIS per successione paterna risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 29.04.2019 ai nn. 21347/16904 a favore di OMISSIS OMISSIS e contro OMISSIS OMISSIS (vedi allegati).

Orbene, da quanto sopra riportato, si desume che per la quota di 5/6 del cespite pignorato risulta correttamente ricostruita la provenienza ipocatastale con l'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio prima del pignoramento, ovvero l'atto di compravendita del 1981 di cui al precedente punto II, con cui i sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS (danti causa degli esecutati), acquistano la suddetta quota di 5/6 del bene staggito da altri soggetti.

Per quanto riguarda, invece, la quota di 1/6 del bene, essa perviene al suddetto sig. OMISSIS OMISSIS in forza della successione di cui al precedente punto III, dal genitore OMISSIS OMISSIS (nato a Giugliano in Campania il OMISSIS e deceduto il 22.02.1956); il sottoscritto, per ricostruire anche la provenienza di detta quota, ha pianificato di procedere alla ricerca ipocatastale degli eventuali atti *inter vivos* stipulati dal sig. OMISSIS OMISSIS relativamente al lotto pignorato; atteso che il sig. OMISSIS OMISSIS è deceduto nel 1956, per effettuare la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate nel periodo 1917-1956 è necessario indicare la paternità del soggetto. A tal fine, il sottoscritto ha inoltrato richiesta via PEC al comune di Giugliano in Campania di certificato storico di famiglia del sig. OMISSIS OMISSIS, al fine di identificarne la paternità in data 13.07.2023 (vedi ricevuta PEC allegata); dopo vari solleciti telefonici e visite presso l'ufficio Anagrafe, ad oggi, nulla è stato prodotto dall'ente che, per le vie brevi, ha riferito che avrebbe proceduto ad una ricerca negli archivi cartacei storici, ma che, verosimilmente, tale ricerca potrebbe avere esito negativo. In data 07.08.2023, il sottoscritto inviava nuovo sollecito via PEC all'ufficio anagrafe (vedi allegato), senza ottenere alcun riscontro in merito.

Pertanto, fermo restando quanto fin qui riportato, si resta in attesa del riscontro dell'ufficio Anagrafe del comune di Giugliano in Campania in merito alla richiesta avanzata dal sottoscritto, per poi procedere eventualmente alle ricerche ipocatastali, in caso di individuazione della paternità del suddetto soggetto. Il sottoscritto si impegna ad integrare la presente relazione appena in possesso dei dati sopra descritti.

In merito al regime patrimoniale del debitore, il sottoscritto ha reperito il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutato presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Napoli; da detto certificato si desume che i debitori hanno contratto matrimonio in Napoli in data 31.05.2007 optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Pertanto dall'estratto di matrimonio gli esecutati risultano coniugati in separazione dei beni, mentre in sede di stipula dell'atto di compravendita gli stessi si sono dichiarati in regime di comunione dei beni. Tale evenienza è stata già segnalata dallo scrivente nel modulo di controllo documentazione sottoposto al G.E. Ad ogni buon conto, come già riportato, il pignoramento investe la quota di 1/2 cadauno in testa a ciascuno dei debitori.

Tanto si segnala a codesto spettabile G.E. per le determinazioni che riterrà opportuno adottare.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità 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 differmità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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 obblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

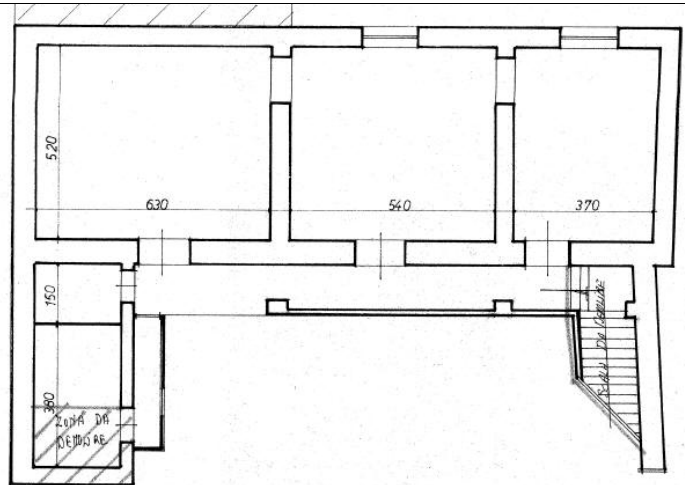
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania, (vedi allegati), è emerso che risulta rilasciata ai germani OMISSIS OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS la Licenza Edilizia n. 107 del 09.12.1978 relativa al "**Progetto di trasformazione e ristrutturazione del fabbricato esistente**".

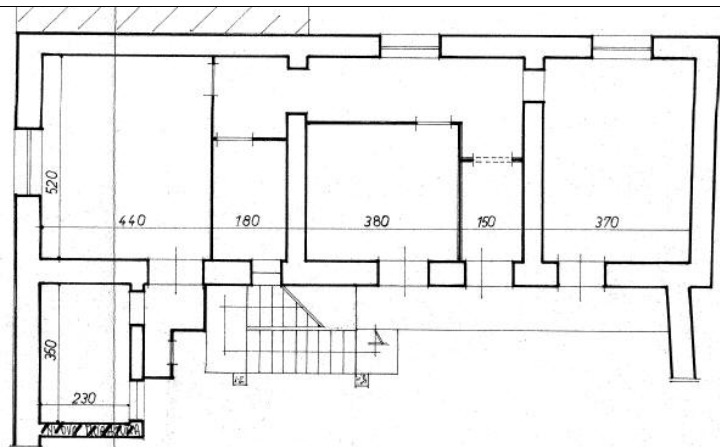
Dal confronto tra il grafico di progetto allegato a detta licenza e i rilevati grafici effettuati dal sottoscritto, emergono le seguenti difformità:

- Chiusura di due finestre sul lato sud e una sul lato est;
- Lievi traslazioni delle tramezzature interne;
- Apertura in muratura portante di un nuovo varco per accesso alla camera da letto posta sul lato nord est del lotto;
- Modifica ai prospetti con chiusura, spostamenti e/o apertura di finestre;
- Mancata demolizione di porzione del fabbricato nel lato nord-est (attuale wc) (campitura verde);
- Mancata demolizione del balcone nel lato nord –ovest (campitura azzurra);
- Realizzazione di due ripostigli esterni sul balcone (campitura fucsia).

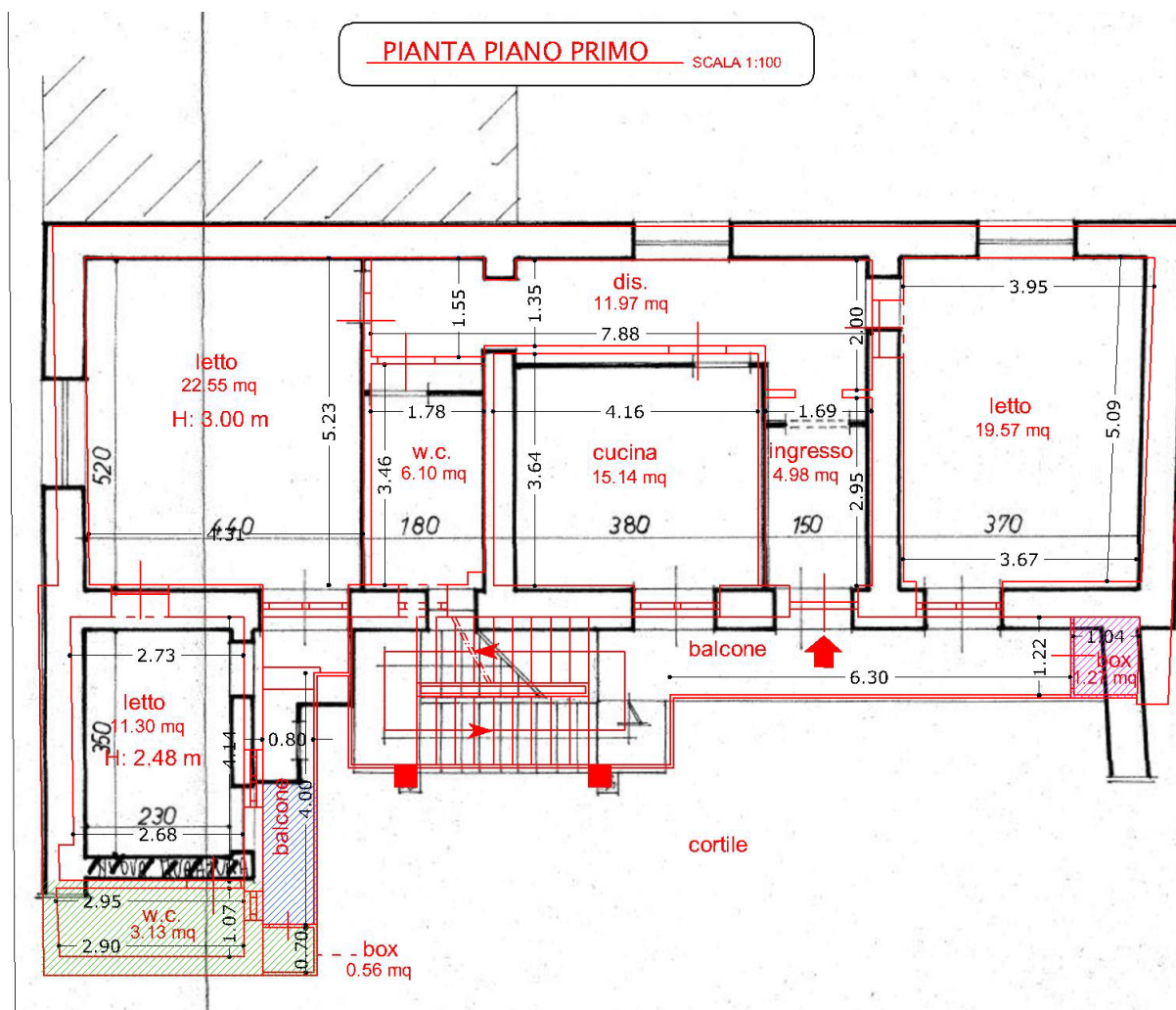
Si riportano i grafici pre e post intervento di cui alla Licenza edilizia 107 del 09.12.1978 nonché la sovrapposizione tra i rilievi effettuati e il grafico post intervento.



pianta p.p. esistente



pianta p.p. ristrutturato



Dalla consultazione dei grafici di progetto emerge che la volumetria del fabbricato esistente è pari a 1220,07 mc, mentre nella fase post ristrutturazione (comprese le demolizioni sia nell'unità pignorata che in altre) il volume è pari a 1202,48 mc. Pertanto, non vi è sostanzialmente volumetria residua sul lotto, per cui, in merito a tali ampliamenti, non vi è possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n.380/2001 e andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi. Diversamente per le altre difformità riscontrate andrebbe presentata una SCIA in sanatoria, con apposita verifica strutturale da depositare al Genio Civile, con costi stimati in **circa € 8.000,00**.

Secondo quanto riportato nell'allegata attestazione urbanistica, l'area di sedime del fabbricato entro cui è ricompreso il cespite ricade in "zona B2 (Zona di completamento di primo grado)" del vigente PRG approvato nel 1985.

L'UTC ha inoltre certificato che l'area non ricade su suolo demaniale, non è gravata da censo, livello od uso civico, diversamente ricade in zona con vincolo archeologico L.431/1985 let. M2"

L'UTC, sebbene richiesti, non ha fornito gli eventuali certificati di agibilità/abitabilità del cespite pignorato.

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.).

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che gli immobili risultano occupati dal Sig. OMISSIS (identificato dal custode giudiziario), senza alcun contratto di locazione.

Come richiesto nell'ambito del presente quesito, il sottoscritto ha reperito il certificato di residenza storico dell'occupante (vedi allegato), da cui si desume che risiede presso il lotto pignorato dal 12.10.2007 ad oggi.

Al fine di stimare il valore di mercato del canone di locazione più vicino a quello corrente di mercato, il sottoscritto ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE

Codice di zona: C3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	NORMALE	600	920	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,4	5,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dalla consultazione delle tabelle sopra riportate, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 2,80 €/mq per mese;

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Coefficiente di equiparazione</i>	<i>Totale (mq)</i>
<i>Primo</i>	Appartamento	83,4	0,9	75,1
<i>Primo</i>	Balcone	12,02	0,25	3,00
<i>Primo</i>	Ripostigli est	1,83	0,25	0,46
TOTALE				78,56

* le superfici sono nette.

Nel caso in esame, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 220 mensili.

Atteso che il locatario occupa il lotto senza alcun titolo si applicherà al valore del canone di locazione un coefficiente riduttivo pari al 20%. Pertanto l'indennità di occupazione è pari a circa €180,00.

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:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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);
- 4) 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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/03/2009 - Registro Particolare 3783 Registro Generale 16193
Pubblico ufficiale VALENTINO CONCETTA Repertorio 14465/7692 del 18/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA(NA)

Tale iscrizione ipotecaria costituisce il titolo esecutivo della presente p.e.

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27.01.2015 - Registro Particolare 2350 Registro Generale 2682
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 6290 del 20.07.2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA

Dalle informazioni assunte presso la cancelleria di codesto Tribunale, si è desunto che la p.e. generata dalla suddetta trascrizione di pignoramento è la n. 578/2014 R.G. che risulta estinta per inefficacia.

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 16.10.2017 - Registro Particolare 34926 Registro Generale 44840
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 23146 del 27.06.2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA

Dalle informazioni assunte presso la cancelleria di codesto Tribunale, si è desunto che la p.e. generata dalla suddetta trascrizione di pignoramento è la n. 465/2017 R.G. che risulta estinta per improcedibilità.

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/05/2021 - Registro Particolare 18815 Registro Generale 25438
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 9189 del 03/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA

La trascrizione di cui sopra ha originato la presente p.e.

Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, il sottoscritto ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dal sottoscritto (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti difformità catastali ed urbanistiche aventi costi stimati di regolarizzazione pari a:

Difformità catastali:	euro 3.000,00
Difformità urbanistiche:	euro 8.000,00

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/05/2021 - Registro Particolare 18815 Registro Generale 25438
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 9189 del 03/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIUGLIANO IN CAMPANIA

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Giugliano in Campania è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Giugliano in Campania e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato **non è gravata da censo, livello o uso civico.**

QUESTO 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.

Dalle informazioni assunte *in loco*, nonché da quanto dichiarato dall'occupante all'atto del sopralluogo, è emerso che non è costituito alcun condominio e le spese di manutenzione ordinaria sono forfetariamente suddivise fra i vari occupanti degli immobili facenti parte del fabbricato entro cui ricade il lotto 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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

ACTASTIME *Gratis* 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 26-07-2023 • 16:49:52

STIMA IMMOBILE ID 170 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |<< 170° di 170/170 >>| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>UBICAZIONE</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p>CONSULTAZIONE RENDITE</p> <p>CALCOLO VALORE CATASTALE</p> <p style="background-color: #f00; color: white; text-align: center; padding: 5px;">GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="4" style="text-align: center;">Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)</td> </tr> <tr> <td>170</td> <td>1</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>26-07-2023</td> <td>26-07-2023</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia ¹ Riferimento</td> <td colspan="2">Data redazione perizia</td> <td colspan="2">Data di stima ¹</td> </tr> <tr> <td colspan="2">+</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">luglio 2023</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="6"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>92</td> <td>318</td> <td>9</td> <td>A/4</td> <td style="text-align: right;">77.566</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> <p>UBICAZIONE</p> <p>CATASTO</p> <p>PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="6"> <p>DATI IDENTIFICATIVI</p> <p>Tipo unità Provincia Comune amministrativo</p> <p><input type="text"/> Napoli Giugliano in Campania</p> <p>Sezione Foglio Particella Subalterno</p> <p><input type="text"/> 92 318 9</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="6"> <p>DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Zona Censuaria</td> <td>Micro Zona</td> <td>Categoria</td> <td>Classe</td> <td>Consistenza</td> <td>Superficie Catastale</td> <td>Rendita Catastale</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>A/4</td> <td>6</td> <td>5 vani</td> <td>134</td> <td>€ 309,87</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="6"> <p>DATI DI CLASSAMENTO TERRENO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Qualità</td> <td>Classe</td> <td>Superficie a ca</td> <td>Reddito Dominicale</td> <td>Reddito Agrario</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="6"> <p>DATI</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Partita Tavolare</td> <td>Corpo Tavolare</td> <td>Porzione Materiale</td> <td>Comune Catastale</td> <td>Codice Comune</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Denominatore</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>92</td> <td>318</td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Tipo particella</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="3">Intestatari</td> <td colspan="3">Annotazioni</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="height: 100px;"></td> <td colspan="3" style="height: 100px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> <p>STAMPA DATI CATASTALI</p> </td> </tr> </table>	ID	Riferimento	Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)				170	1					Creazione	Modifica					26-07-2023	26-07-2023					Perizia ¹ Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima ¹		+				luglio 2023		Proprietà						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>92</td> <td>318</td> <td>9</td> <td>A/4</td> <td style="text-align: right;">77.566</td> </tr> </table>						Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	92	318	9	A/4	77.566	<p>UBICAZIONE</p> <p>CATASTO</p> <p>PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>						<p>DATI IDENTIFICATIVI</p> <p>Tipo unità Provincia Comune amministrativo</p> <p><input type="text"/> Napoli Giugliano in Campania</p> <p>Sezione Foglio Particella Subalterno</p> <p><input type="text"/> 92 318 9</p>						<p>DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Zona Censuaria</td> <td>Micro Zona</td> <td>Categoria</td> <td>Classe</td> <td>Consistenza</td> <td>Superficie Catastale</td> <td>Rendita Catastale</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>A/4</td> <td>6</td> <td>5 vani</td> <td>134</td> <td>€ 309,87</td> </tr> </table>						Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	A/4	6	5 vani	134	€ 309,87	<p>DATI DI CLASSAMENTO TERRENO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Qualità</td> <td>Classe</td> <td>Superficie a ca</td> <td>Reddito Dominicale</td> <td>Reddito Agrario</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table>						Qualità	Classe	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<p>DATI</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Partita Tavolare</td> <td>Corpo Tavolare</td> <td>Porzione Materiale</td> <td>Comune Catastale</td> <td>Codice Comune</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Denominatore</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>92</td> <td>318</td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Tipo particella</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table>						Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>			Foglio	Particella	Denominatore			92	318	<input type="text"/>					Tipo particella					<input type="text"/>	Intestatari			Annotazioni									<p>STAMPA DATI CATASTALI</p>					
ID	Riferimento	Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)																																																																																																																																																																	
170	1																																																																																																																																																																		
Creazione	Modifica																																																																																																																																																																		
26-07-2023	26-07-2023																																																																																																																																																																		
Perizia ¹ Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima ¹																																																																																																																																																															
+				luglio 2023																																																																																																																																																															
Proprietà																																																																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>92</td> <td>318</td> <td>9</td> <td>A/4</td> <td style="text-align: right;">77.566</td> </tr> </table>						Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	92	318	9	A/4	77.566																																																																																																																																																		
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																																																														
Residenziale	92	318	9	A/4	77.566																																																																																																																																																														
<p>UBICAZIONE</p> <p>CATASTO</p> <p>PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p>																																																																																																																																																																			
<p>DATI IDENTIFICATIVI</p> <p>Tipo unità Provincia Comune amministrativo</p> <p><input type="text"/> Napoli Giugliano in Campania</p> <p>Sezione Foglio Particella Subalterno</p> <p><input type="text"/> 92 318 9</p>																																																																																																																																																																			
<p>DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Zona Censuaria</td> <td>Micro Zona</td> <td>Categoria</td> <td>Classe</td> <td>Consistenza</td> <td>Superficie Catastale</td> <td>Rendita Catastale</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>A/4</td> <td>6</td> <td>5 vani</td> <td>134</td> <td>€ 309,87</td> </tr> </table>						Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale	<input type="text"/>	<input type="text"/>	A/4	6	5 vani	134	€ 309,87																																																																																																																																																
Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale																																																																																																																																																													
<input type="text"/>	<input type="text"/>	A/4	6	5 vani	134	€ 309,87																																																																																																																																																													
<p>DATI DI CLASSAMENTO TERRENO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Qualità</td> <td>Classe</td> <td>Superficie a ca</td> <td>Reddito Dominicale</td> <td>Reddito Agrario</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table>						Qualità	Classe	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																																																																																																																																																				
Qualità	Classe	Superficie a ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario																																																																																																																																																															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																																																																																																																																																															
<p>DATI</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Partita Tavolare</td> <td>Corpo Tavolare</td> <td>Porzione Materiale</td> <td>Comune Catastale</td> <td>Codice Comune</td> </tr> <tr> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Denominatore</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>92</td> <td>318</td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Tipo particella</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </table>						Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>			Foglio	Particella	Denominatore			92	318	<input type="text"/>					Tipo particella					<input type="text"/>																																																																																																																																
Partita Tavolare	Corpo Tavolare	Porzione Materiale	Comune Catastale	Codice Comune																																																																																																																																																															
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																																																																																																																																																															
		Foglio	Particella	Denominatore																																																																																																																																																															
		92	318	<input type="text"/>																																																																																																																																																															
				Tipo particella																																																																																																																																																															
				<input type="text"/>																																																																																																																																																															
Intestatari			Annotazioni																																																																																																																																																																
<p>STAMPA DATI CATASTALI</p>																																																																																																																																																																			

75 Usa <

Geom. Agostino Baldassarre
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

ACTASTIME *Gratis* 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 26-07-2023 • 16:49:52

STIMA IMMOBILE ID 170 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 170° di 170/170 > >| MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA GENERALE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)</td> </tr> <tr> <td>170</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>26-07-2023</td> <td>26-07-2023</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia [?] Riferimento</td> <td colspan="2">Data redazione perizia</td> <td>Data di stima [?]</td> </tr> <tr> <td colspan="2">+</td> <td colspan="2"></td> <td>luglio 2023</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="5"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>92</td> <td>318</td> <td>9</td> <td>A/4</td> <td style="text-align: right;">77.566</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </td> </tr> <tr> <td colspan="5"> CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE [?] Modalità di rilevamento delle misure </td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td colspan="1"> Criterio di calcolo adottato <input type="checkbox"/> Non mostrare in stampa <input checked="" type="checkbox"/> Uni 10750:2005 </td> </tr> <tr> <td colspan="5"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>UNI 10750:2005 [?]</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> <tr> <td colspan="5"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Superficie mq</th> <th>Descrizione</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>83,44</td> <td>Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>13,13</td> <td>Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td>Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>12,02</td> <td>Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td>Balconi e terrazze scoperti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td>Giardini-cortili di appartamenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td>Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td>Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> <td style="text-align: right;">=</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td style="text-align: right;">95,53</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Arrotondamento</td> <td>Superficie commerciale netta mq</td> <td colspan="2">Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td colspan="2">unità</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: right;">96,00</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;"> STAMPA SUPERFICIE </td> </tr> </table> <p style="font-size: small;">75 Usa <</p>	ID	Riferimento	Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)			170	1				Creazione	Modifica				26-07-2023	26-07-2023				Perizia [?] Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima [?]	+				luglio 2023	Proprietà					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>92</td> <td>318</td> <td>9</td> <td>A/4</td> <td style="text-align: right;">77.566</td> </tr> </table>					Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	92	318	9	A/4	77.566	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE					CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE [?] Modalità di rilevamento delle misure									Criterio di calcolo adottato <input type="checkbox"/> Non mostrare in stampa <input checked="" type="checkbox"/> Uni 10750:2005	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>UNI 10750:2005 [?]</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> <tr> <td colspan="5"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Superficie mq</th> <th>Descrizione</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>83,44</td> <td>Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>13,13</td> <td>Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td>Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>12,02</td> <td>Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td>Balconi e terrazze scoperti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td>Giardini-cortili di appartamenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td>Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td>Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> <td style="text-align: right;">=</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td style="text-align: right;">95,53</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Arrotondamento</td> <td>Superficie commerciale netta mq</td> <td colspan="2">Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td colspan="2">unità</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: right;">96,00</td> </tr> </table>					UNI 10750:2005 [?]	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Superficie mq</th> <th>Descrizione</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>83,44</td> <td>Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>13,13</td> <td>Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td>Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>12,02</td> <td>Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td>Balconi e terrazze scoperti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td>Giardini-cortili di appartamenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td>Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td>Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> <td style="text-align: right;">=</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td style="text-align: right;">95,53</td> </tr> </tbody> </table>					Superficie mq	Descrizione		Superficie al 100%	83,44	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+	Superficie al 60%	13,13	Garage, sottotetti, cantinole, depositi	+	Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.	+	Superficie al 35%	12,02	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+	Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.	+	Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.	+	Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari	+	Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo	=	Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				95,53	CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO					Arrotondamento		Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq		unità			96,00		STAMPA SUPERFICIE				
ID	Riferimento	Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)																																																																																																																																													
170	1																																																																																																																																														
Creazione	Modifica																																																																																																																																														
26-07-2023	26-07-2023																																																																																																																																														
Perizia [?] Riferimento		Data redazione perizia		Data di stima [?]																																																																																																																																											
+				luglio 2023																																																																																																																																											
Proprietà																																																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>92</td> <td>318</td> <td>9</td> <td>A/4</td> <td style="text-align: right;">77.566</td> </tr> </table>					Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	Residenziale	92	318	9	A/4	77.566																																																																																																																															
Destinazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																																										
Residenziale	92	318	9	A/4	77.566																																																																																																																																										
UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE																																																																																																																																															
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE [?] Modalità di rilevamento delle misure																																																																																																																																															
				Criterio di calcolo adottato <input type="checkbox"/> Non mostrare in stampa <input checked="" type="checkbox"/> Uni 10750:2005																																																																																																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>UNI 10750:2005 [?]</th> <th>DPR 138/98</th> <th>Personale</th> <th>Netta per locazione</th> <th>Terreni</th> </tr> <tr> <td colspan="5"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Superficie mq</th> <th>Descrizione</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>83,44</td> <td>Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>13,13</td> <td>Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td>Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>12,02</td> <td>Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td>Balconi e terrazze scoperti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td>Giardini-cortili di appartamenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td>Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td>Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> <td style="text-align: right;">=</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td style="text-align: right;">95,53</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Arrotondamento</td> <td>Superficie commerciale netta mq</td> <td colspan="2">Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td colspan="2">unità</td> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: right;">96,00</td> </tr> </table>					UNI 10750:2005 [?]	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Superficie mq</th> <th>Descrizione</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>83,44</td> <td>Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>13,13</td> <td>Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td>Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>12,02</td> <td>Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td>Balconi e terrazze scoperti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td>Giardini-cortili di appartamenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td>Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td>Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> <td style="text-align: right;">=</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td style="text-align: right;">95,53</td> </tr> </tbody> </table>					Superficie mq	Descrizione		Superficie al 100%	83,44	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+	Superficie al 60%	13,13	Garage, sottotetti, cantinole, depositi	+	Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.	+	Superficie al 35%	12,02	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+	Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.	+	Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.	+	Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari	+	Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo	=	Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				95,53	CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO					Arrotondamento		Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq		unità			96,00																																																																											
UNI 10750:2005 [?]	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni																																																																																																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Superficie mq</th> <th>Descrizione</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>83,44</td> <td>Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>13,13</td> <td>Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td>Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>12,02</td> <td>Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td>Balconi e terrazze scoperti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td>Giardini-cortili di appartamenti.</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td>Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> <td style="text-align: right;">+</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td>Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> <td style="text-align: right;">=</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq</td> <td style="text-align: right;">95,53</td> </tr> </tbody> </table>					Superficie mq	Descrizione		Superficie al 100%	83,44	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+	Superficie al 60%	13,13	Garage, sottotetti, cantinole, depositi	+	Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.	+	Superficie al 35%	12,02	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+	Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.	+	Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.	+	Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari	+	Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo	=	Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				95,53																																																																																																			
Superficie mq	Descrizione																																																																																																																																														
Superficie al 100%	83,44	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+																																																																																																																																												
Superficie al 60%	13,13	Garage, sottotetti, cantinole, depositi	+																																																																																																																																												
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.	+																																																																																																																																												
Superficie al 35%	12,02	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+																																																																																																																																												
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.	+																																																																																																																																												
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.	+																																																																																																																																												
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari	+																																																																																																																																												
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo	=																																																																																																																																												
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				95,53																																																																																																																																											
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO																																																																																																																																															
Arrotondamento		Superficie commerciale netta mq	Superficie commerciale mq																																																																																																																																												
unità			96,00																																																																																																																																												
STAMPA SUPERFICIE																																																																																																																																															

Geom. Agostino Baldassarre
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

ACTASTIME *Gratis* 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 26-07-2023 • 16:49:52

STIMA IMMOBILE ID 170 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI << >> 170° di 170/170 >> ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento 170 1 Creazione Modifica 26-07-2023 26-07-2023 Duplica STIMA IMMOBILE Elimina STIMA IMMOBILE Lista STIME IMMOBILI Ricerca Rapida Stampa STIMA IMMOBILE Centro Stampa Generale	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <h3 style="margin: 0;">Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)</h3> <p>Perizia ⁱ Riferimento Data redazione perizia ⁱ Data di stima ⁱ luglio 2023</p> <p>Proprietà <input type="text"/></p> <p>Valore di mercato della proprietà EUR 77.566</p> <p>Destinazione Residenziale Foglio 92 Particella 318 Subalterno 9 Categoria A/4</p> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p>COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO ⁱ</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Piano con ascensore</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">Primo: 0,90</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>Piano senza ascensore</td> <td style="text-align: center;">Nord/Est Nord/Ovest: 0,90</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Orientamento</td> <td style="text-align: center;">Su due lati: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Esposizione</td> <td style="text-align: center;">Su strada: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Affaccio</td> <td style="text-align: center;">mq 70 + mq 100: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taglio</td> <td style="text-align: center;">Con due balconi: 1,05</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Balconi</td> <td style="text-align: center;">Normale: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Distribuzione</td> <td style="text-align: center;">Normale: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Luminosità</td> <td style="text-align: center;">10 anni VET inserito</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vetustà</td> <td style="text-align: center;">Ordinaria: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Finitura</td> <td style="text-align: center;">Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Manutenzione: immobile</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Riscaldamento</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Efficienza energetica</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locazione</td> <td style="text-align: center;">Civile: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stabile</td> <td style="text-align: center;">Normale: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parcheggio</td> <td style="text-align: center;">Nella media della zona: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Trasporti</td> <td style="text-align: center;">Normale: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Traffico</td> <td style="text-align: center;">Nella media della zona: 1,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zona</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Produttività</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td style="text-align: center;">C</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;"> Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,807975 Coefficiente correttivo 0,807975 -18.434 </p> </div>	Piano con ascensore	Primo: 0,90		Piano senza ascensore	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90		Orientamento	Su due lati: 1,00		Esposizione	Su strada: 1,00		Affaccio	mq 70 + mq 100: 1,00		Taglio	Con due balconi: 1,05		Balconi	Normale: 1,00		Distribuzione	Normale: 1,00		Luminosità	10 anni VET inserito		Vetustà	Ordinaria: 1,00		Finitura	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00		Manutenzione: immobile			Riscaldamento			Efficienza energetica			Locazione	Civile: 1,00		Stabile	Normale: 1,00		Parcheggio	Nella media della zona: 1,00		Trasporti	Normale: 1,00		Traffico	Nella media della zona: 1,00		Zona	1		Produttività			Altro	C	
Piano con ascensore	Primo: 0,90																																																																		
Piano senza ascensore	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90																																																																		
Orientamento	Su due lati: 1,00																																																																		
Esposizione	Su strada: 1,00																																																																		
Affaccio	mq 70 + mq 100: 1,00																																																																		
Taglio	Con due balconi: 1,05																																																																		
Balconi	Normale: 1,00																																																																		
Distribuzione	Normale: 1,00																																																																		
Luminosità	10 anni VET inserito																																																																		
Vetustà	Ordinaria: 1,00																																																																		
Finitura	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00																																																																		
Manutenzione: immobile																																																																			
Riscaldamento																																																																			
Efficienza energetica																																																																			
Locazione	Civile: 1,00																																																																		
Stabile	Normale: 1,00																																																																		
Parcheggio	Nella media della zona: 1,00																																																																		
Trasporti	Normale: 1,00																																																																		
Traffico	Nella media della zona: 1,00																																																																		
Zona	1																																																																		
Produttività																																																																			
Altro	C																																																																		

Prezzi marginali ⁱ

PCA	x	
PSA	0,900	x
ORI	0,900	x
ESP	1,000	x
AFF	1,000	x
TAG	1,000	x
BAL	1,050	x
DIS	1,000	x
LUM	1,000	x
VET	0,950	x
FIN	1,000	x
MAN	1,000	x
RIS	x	
EFF	x	
LOC	x	
STA	1,000	x
PAR	1,000	x
TRAS	1,000	x
TRAF	1,000	x
ZON	1,000	x
PROD	1,000	x
ALT	=	

Stampa COEFFICIENTI

75 Usa <

Geom. Agostino Baldassarre
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 26-07-2023 • 16:49:52

STIMA IMMOBILE ID 170 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 170° di 170/170 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA GENERALE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: top;"> Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1) </td> </tr> <tr> <td>170</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Creazione Modifica</td> <td>Perizia Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> <td>Data di stima</td> </tr> <tr> <td colspan="2">26-07-2023 26-07-2023</td> <td colspan="3" style="text-align: right;">luglio 2023</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Destinazione</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Residenziale</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>92</td> <td>318</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Categoria</td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4">A/4</td> <td style="text-align: right;">77.566</td> </tr> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 15%;">Metodo di stima</td> <td style="width: 15%;">Valori di riferimento</td> <td style="width: 15%;">Stima per comparazione</td> <td style="width: 15%;">Valore di locazione</td> <td style="width: 15%;">Stima per capitalizzazione</td> <td style="width: 15%;">Stima per trasformazione</td> <td style="width: 15%;">Diritto</td> </tr> </table> <div style="margin-top: 5px;"> <p style="text-align: center;">STIMA PER COMPARAZIONE</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Valore zona per mq EUR 1.000,00 <small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small> </td> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">x</td> <td style="width: 15%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Coefficiente correttivo 0,807975 <small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small> </td> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">=</td> <td style="width: 15%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Valore per mq EUR 807,98 <small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small> </td> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">x</td> <td style="width: 15%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Superficie commerciale mq 96,00 <small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005</small> </td> <td style="width: 5%; text-align: center; vertical-align: middle;">=</td> <td style="width: 15%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> Valore di comparazione EUR 77.566 <small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small> </td> </tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;"> Valore zona per mq EUR <input style="width: 80%;" type="text" value="1.000,00"/> </td> <td style="width: 20%; text-align: center;"> <input checked="" type="radio"/> </td> <td style="width: 40%;"> Prezzo marginale per mq EUR <input style="width: 80%;" type="text" value="-192,03"/> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> Valore medio immobili comparati per mq - <input style="width: 80%;" type="text"/> </td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <input type="button" value="STAMPA STIMA COMPARAZIONE"/> </div> </div>	ID	Riferimento	Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)			170	1	Creazione Modifica		Perizia Riferimento	Data redazione perizia	Data di stima	26-07-2023 26-07-2023		luglio 2023			Proprietà					Destinazione					Residenziale		Foglio	Particella	Subalterno			92	318	9	Categoria				Valore di mercato della proprietà EUR	A/4				77.566	Metodo di stima	Valori di riferimento	Stima per comparazione	Valore di locazione	Stima per capitalizzazione	Stima per trasformazione	Diritto	Valore zona per mq EUR 1.000,00 <small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>	x	Coefficiente correttivo 0,807975 <small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>	=	Valore per mq EUR 807,98 <small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>	x	Superficie commerciale mq 96,00 <small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005</small>	=	Valore di comparazione EUR 77.566 <small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>	Valore zona per mq EUR <input style="width: 80%;" type="text" value="1.000,00"/>	<input checked="" type="radio"/>	Prezzo marginale per mq EUR <input style="width: 80%;" type="text" value="-192,03"/>	Valore medio immobili comparati per mq - <input style="width: 80%;" type="text"/>		
ID	Riferimento	Appartamento in via Milanese, 16 - Giugliano in Campania - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)																																																																				
170	1																																																																					
Creazione Modifica		Perizia Riferimento	Data redazione perizia	Data di stima																																																																		
26-07-2023 26-07-2023		luglio 2023																																																																				
Proprietà																																																																						
Destinazione																																																																						
Residenziale		Foglio	Particella	Subalterno																																																																		
		92	318	9																																																																		
Categoria				Valore di mercato della proprietà EUR																																																																		
A/4				77.566																																																																		
Metodo di stima	Valori di riferimento	Stima per comparazione	Valore di locazione	Stima per capitalizzazione	Stima per trasformazione	Diritto																																																																
Valore zona per mq EUR 1.000,00 <small>Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</small>	x	Coefficiente correttivo 0,807975 <small>Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</small>	=	Valore per mq EUR 807,98 <small>Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</small>	x	Superficie commerciale mq 96,00 <small>Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750:2005</small>	=	Valore di comparazione EUR 77.566 <small>Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</small>																																																														
Valore zona per mq EUR <input style="width: 80%;" type="text" value="1.000,00"/>	<input checked="" type="radio"/>	Prezzo marginale per mq EUR <input style="width: 80%;" type="text" value="-192,03"/>																																																																				
Valore medio immobili comparati per mq - <input style="width: 80%;" type="text"/>																																																																						

75 Usa <

Geom. Agostino Baldassarre
 Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
 e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
 Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA SEMICENTRALE

Codice di zona: C3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1100	L	2,2	3,4	L
Box	NORMALE	600	920	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,4	5,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1000,00 attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 77.566,00, approssimabili a:

€ 78.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolte al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche aventi costi complessivi di regolarizzazione pari a euro 11.000,00. Non sono presenti spese condominiali insolte.

Come richiesto dal GE in questa sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 60.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
78.000,00 €	11.000,00 €	67.000,00 €	6.700,00 €	60.300,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 60.000,00

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del cespite in capo ad entrambi gli esecutati.

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

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

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

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

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

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

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

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

In merito al regime patrimoniale dei debitori, il sottoscritto ha reperito il certificato di matrimonio per estratto degli stessi presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Napoli; da detto certificato si desume che i debitori hanno contratto matrimonio in Napoli in data 31.05.2007 optando per il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Pertanto dall'estratto di matrimonio gli esecutati risultano coniugati in separazione dei beni, mentre in sede di stipula dell'atto di compravendita gli stessi si sono dichiarati in regime di comunione dei beni. Tale evenienza è stata già segnalata dallo scrivente nel modulo di controllo documentazione sottoposto al G.E. Ad ogni buon conto, come già riportato, il pignoramento investe la quota di ½ cadauno in testa a ciascuno dei debitori.

Tanto si segnala a codesto spettabile G.E. per le determinazioni che riterrà opportuno adottare.

Relativamente alla residenza dei debitori, lo scrivente ha reperito i certificati di residenza storici, da cui si desume che gli stessi risultano residenti presso altro immobile non oggetto di pignoramento e precisamente a Napoli, quartiere Scampia, in viale della Resistenza, Lotto M, isol. B4, piano 3, int. 510, dal 2008.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°14 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

Foto n°1-6:	Viste esterne dell'immobile
Foto n°7-12:	Viste interne dell'immobile

CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano primo facente parte di un piccolo fabbricato a corte per civile abitazione, sito in Giugliano in Campania (NA), Via Milanese, 16

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere da letto (di cui una con altezza inferiore a quella minima per locali abitabili) e n. 2 servizi igienici per una superficie complessiva di circa 95mq, con altezza utile interna pari a 3,00 ad eccezione di una camera da letto e di un w.c. che, invece, hanno altezza interna pari a 2,48 m, oltre a due balconi per una superficie complessiva di circa 12mq e due piccoli ripostigli esterni in alluminio per una superficie complessiva di circa 2 mq. Si precisa che la camera da letto a nord-est ha un'altezza inferiore a quella minima consentita dal DM 05.07.1975, la quale prevede che l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione è fissata inderogabilmente in 2,70 m, riducibili a 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli. Pertanto, tale camera da 11,30 mq dovrà essere considerata come locale deposito e/o disimpegno e non come camera con uso abitativo, anche dal punto di vista della stima.

Dalle ricerche effettuate all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA), via Milanese, 20, piano 1, come di seguito indicato:

- unità immobiliare individuata al **foglio 92, p.lla 318, sub 9**, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 309,87

e risultano catastalmente intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI (NA) il OMISSIS, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), via Milanese, 16. L'appartamento composto da ingresso, disimpegno, cucina, n. 3 camere da letto (di cui una con altezza inferiore ai requisiti minimi di abitabilità di cui al D.M. 05.07.1975) per una superficie di circa 95 mq, con altezza utile interna di 300 cm, oltre a due balconi di superficie complessiva di circa 12 mq ed una veranda di circa 4mq; l'appartamento confina

con cortile e scala comune foglio 92 p.lla 400 a nord, con altro fabbricato foglio 92, p.lla 397 ad ovest, con altro fabbricato foglio 92 p.lle 401 ad est e con altro fabbricato foglio 92 p.lla 409 e 416 a sud; è riportato nel C.F. del comune di Giugliano in Campania (NA) al **foglio 92, p.lla 318, sub 9**, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 309,87. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni e all'ampliamento sul balcone di due ripostigli esterni; vi è licenza edilizia n. 107 del 09.12.1976 cui lo stato dei luoghi non è conforme e può ottenersi sanatoria parziale attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria. Non esiste ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 60.000,00

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che gli immobili risultano occupati dal Sig. OMISSIS (identificato dal custode giudiziario), senza alcun contratto di locazione.

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi "livelli", "censi" dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

- All. n°1*: verbale di sopralluogo;
- All. n°2*: rilievo fotografico;
- All. n°3*: rilievi planoaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;
- All. n°4* visure catastali storiche e planimetrie catastali;
- All. n°5* copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Giugliano in Campania;
- All. n°6*: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;
- All. n°7*: copia dell'atto di provenienza del bene;
- All. n°8*: documentazione stato civile;
- All. n°9*: riepilogo spese sostenute;
- All. n°10*: richiesta liquidazione;
- All. n°11*: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore

