

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott. Fabrizia Fiore  
Custode: dott. Orlando Piantedosi  
udienza 20/09/2022

**Procedura a carico di:**

**Procedura RGE: 477/2019**

**Promossa da:** INTESA SAN PAOLO s.p.a.

**Legale:** avv.to Francesca Strazzerà [info@studiostrazzerà.com](mailto:info@studiostrazzerà.com)

**LOTTO UNICO:** Magazzino sito al secondo piano interrato del fabbricato sito in Aversa al Corso Europa 123 di mq. 2950 avente accesso per proprietà finitima

**Titoli edilizio:** CE 130 del 17/9/1992 e abitabilità del 18/2/2000 - non è stato possibile accertarsi della rispondenza

**Identificativo catastale:** Aversa Foglio 2 Particella 5027 sub 49 categ C/2

**Valore a base d'asta:** Euro 488'615 (quattrocentottantoseicentoquindici)

## PERIZIA DI STIMA INTEGRATA

(dispositivi del GE del 20/9/2022 e 31/1/2023)

NOTA: GLI **ALLEGATI** RICHIAMATI NELLA PRESENTE RELAZIONE SONO NEL DEPOSITO DEL **17/04/2022** TRANNE CHE QUELLI RIFERIBILI ALLA REGOLARITA' EDILIZIA (CAPITOLO ) CHE SONO INSERITI NEL DEPOSITO INTEGRATIVO DEL **3/12/2022**

**CTU:** geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli  
tel 081-18752994 fax 081-19737975  
email [aldo.dacomo@gmail.com](mailto:aldo.dacomo@gmail.com) **PEC:** [aldo.dacomo@geopec.it](mailto:aldo.dacomo@geopec.it)



## SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE

*verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare, se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. L'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. Deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**.*

All'interno del fascicolo telematico è presente la **Certificazione Notarile** sostitutiva redatta per notar Sergio Cappelli in Bisignano, datata 22/10/2019 – **ALLEGATO 02** ed integrazione del 3/10/2022

Dette Certificazioni risalgono ad un titolo di acquisto derivativo a titolo oneroso trascritto in data antecedente al ventennio dal pignoramento e riporta tutti i dati previsti dall'art. 567 2° comma del Codice di Procedura Civile.

Le Certificazioni nel loro insieme riportano i dati catastali attuali e storici (ovvero del terreno originario su cui realizzato il fabbricato).

La certificazione riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni del ventennio.

Nel fascicolo **NON** risulta depositato il certificato di stato Civile degli esecutati (l'immobile risulta comunque pervenuto per successione testamentaria).

Il modulo di controllo veniva depositato il 19/06/2021



## **QUESITO 1 – LOTTO UNICO** **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Deve poi 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 procedere in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente. In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

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**.

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. L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

### **Diritti reali oggetto di pignoramento: Piena proprietà**

I diritti reali pervenuti e posseduti dagli esecutati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento: **piena proprietà**

Bene oggetto di pignoramento: Immobile a destinazione magazzino sito in Aversa, Corso Europa 123, secondo piano sottostrada composto da ambiente unico di circa 2900 metri quadri.

Individuato catastalmente come Aversa, Foglio 2 Particela 5027 sub 49 di categoria C2 si presenta conforme alla planimetria catastale se non per la realizzazione di alcuni divisori realizzati in corrispondenza di aree confinate per il rischio della caduta di calcinacci dall'alto.

Individuazione corografica degli immobili con fotografie satellitari:







La provenienza in testa agli esecutati è rappresentata dalla "Accettazione espressa di Eredità" da \_\_\_\_\_ deceduto a \_\_\_\_\_, redatto per notar Domenico Farinaro il 7/5/2007 con repertorio 4620/23102 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Casera-SMCV il 10/5/2007 con RG 30012 RP 15228 RG 30012 **allegato 3**, che fa riferimento alle disposizioni testamentarie ricevute dal medesimo notaio in data 5/7/2005 (annotato al n. 784 del repertorio Atti di Ultima Volontà) ed in data 7/9/2006 (annotato al n 801 del repertorio Atti di Ultima Volontà).

La Dichiarazione di successione da \_\_\_\_\_ presentata alla Direzione Provinciale Trascritta il 14/11/2014 alla Conservatoria dei RRII di Caserta-SMCV al RP 26214 – RG 40330 è all' **allegato 4**

Come titolo ultraventennale è stato altresì acquisito la copia della trascrizione del titolo di provenienza in testa al dante causa, \_\_\_\_\_ atto redatto



per notar Domenico Farinaro del 11/4/1991 rep. 30337 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Caserta-SMCV il 10/5/1991 con RP 10870 RG 12371 (vendita del terreno su cui successivamente sarà edificato il fabbricato in cui insiste il bene staggito) – **allegato 5**

**Confini:**

Nord: Viale Europa

Est: Area a distacco con particelle 5018 e 5069 dello stesso foglio

Sud: Area cortilizia annessa alla particella 5123

Ovest: Via San Lorenzo

LOTTO UNICO per tipologia costruttiva



## **QUESITO 2 – LOTTO UNICO**

### **BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale**, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione**, degli **accessi**, delle eventuali, 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. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali**, tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coeff utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale medesima, esposizione, manutenzione, caratteristiche strutturali, nonché 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. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. 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, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

#### **Comune: Aversa**

La città di Aversa venne fondata nell'antichità dai Normanni in posizione quasi baricentrica rispetto una pianura che prendeva il nome proprio dalla città venendo denominata "Agro Aversano".

La città di Aversa vanta una presenza stanziale di oltre 50 mila abitanti (fons ISTAT) su un territorio esteso di circa 9 Kmq. ed è posta sul filo sud della provincia di Caserta, sul confine amministrativo con la provincia di Napoli.

Di importanza commerciale e strategica per posizione ed ubicazione è sede arcivescovile e vanta la presenza di istituti scolastici di ogni ordine e grado oltre ad essere sede di facoltà universitarie (ingegneria, architettura).

**CAP 81031**

**Codice catastale A512**

**Codice Istat 061005**

**Sismicamente** classificato in zona "2"



**Zona climatica** valida ai fini dell'APE "C" – con 1119 gradi giorno

**Località:** Viale Europa è la denominazione cittadina della SP 15, arteria di notevole importanza che collega la città di Aversa a numerosi comuni dell'interland posti nell'area Nord Ovest ( Trentola Ducenta, San Marcellino, Villa di Briano, etc).

Il manufatto è in posizione semicentrale rispetto la strada, a circa 650 metri (in linea d'Aria) dal Tribunale di Napoli Nord ed a circa      metri dallo svincolo dell'asse mediano.

Per l'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio – il fabbricato rientra in zona C8 – Semicentrale – Zona Nord – Campo Sportivo.

**Descrizione del comprensorio dove inserito l'immobile:**

Immobile insistente all'interno di un compendio di edilizia prevalentemente destinato al terziario in posizione poco distante dal Tribunale di Aversa (in linea d'aria circa 650 metri).

Costruito agli inizi degli anni 1990 il fabbricato, avente struttura in cemento armato, si sviluppa su due piani interrati a destinazione magazzino-garage, un piano terra destinato a destinazione commerciale con la presenza di numerosi negozi (10), un primo piano originariamente destinato ad uffici (14) ed ulteriori quattro piani a destinazione abitativa ( 16 alloggi).







Descrizione bene pignorato:

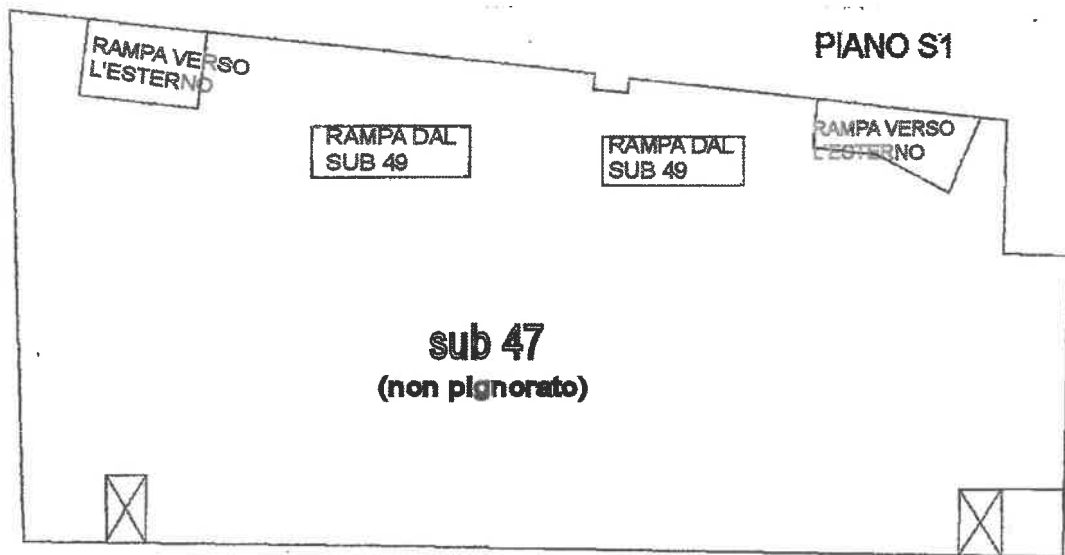
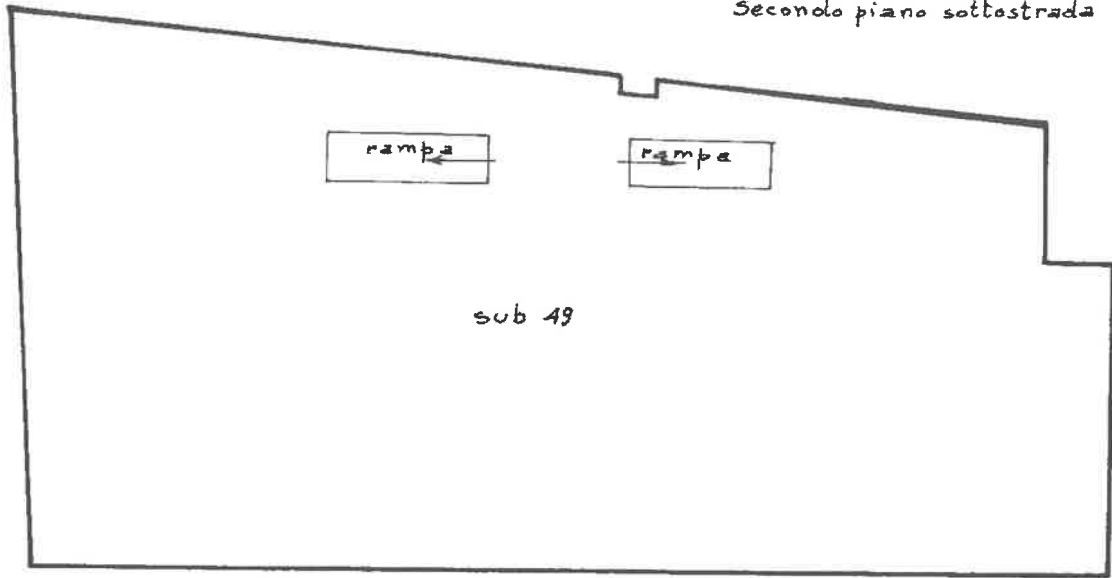
L'immobile pignorato costituisce l'intero secondo piano sottostrada del fabbricato di Viale Europa 123 e di fatto **risulta essere intercluso** avendo accesso per due rampe carrabili che lo mettono in collegamento con il sovrastante locale interrato, individuato catastalmente come sub 47 che, seppur appartenente agli stessi soggetti, non fa parte della presente procedura.

Dal sub 47 non pignorato ci sono le due rampe carrabili che portano all'esterno (area cortilizia del fabbricato).

A titolo esemplificativo si invita a vedere "l'Elaborato planimetrico catastale" del fabbricato – **allegato 05** – che, di sotto riproposto in modo schematico, e rielaborato, evidenzia come avviene l'interclusione.



Secondo piano sottostrada

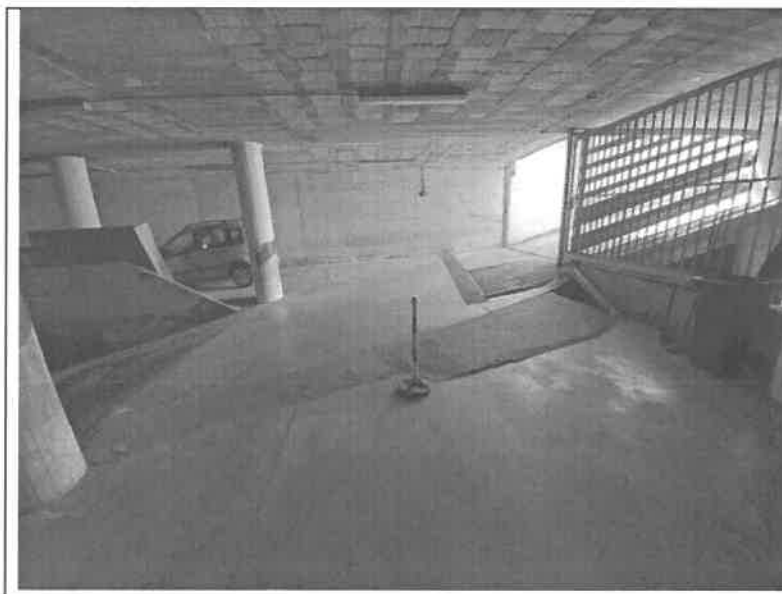




Ingresso dall'esterno al sub 47



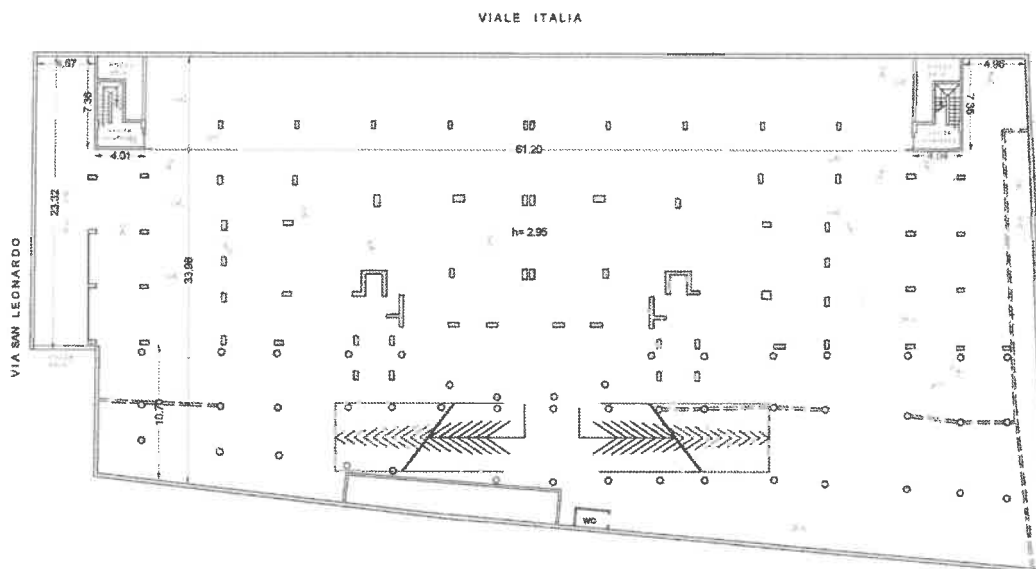
Rampa del sub 49



Porzione del sub 47  
che bisogna  
attraversare per  
accedere al sub 49  
( sul lato ovest )



L'immobile attualmente è composto da un ambiente unico di circa 2900 metri quadri, a sagoma quasi trapezoidale, al cui interno risultano spiccati alcuni divisori a metà altezza con blocchetti di lapillo cemento; questi vengono evidenziati nella planimetria a seguire con tratteggio di colore rosso.



Il divisorio sul lato est è a delimitare per intero una fascia sottostante a delle prese d'aria ricavate nell'ambito del solaio, prese d'aria che lo mettono in diretto collegamento con il soprastante piano non pignorato a sua volta messo in collegamento con il sovrastante cortile.



Foto 29 – il divisorio



Foto 31 – particolare





Foto 35 – Le "prese d'aria" sul soffitto



Foto 40 – Le "prese d'aria" sotto ai vasi del cortile

Sul confine sud è stato realizzato un servizio igienico in pessimo stato conservativo.



Foto 39

In corrispondenza dei due spigoli Nord (Nord Est e Nord Ovest) due "pozzi d'aria" che ospitano, tra altro, delle scale di emergenza che portano direttamente all'area cortilizia comune per delle scale metalliche.



Foto 15



Foto 16





Foto 26



Foto 33



Foto 27



Foto 33 - Arrivo del "pozzo d'aria" sul cortile

Superficie commerciale (comprensiva dell'ingombro dei tramezzi, delle murature perimetrali e del 50% delle murature di confine) mq. 2950.

Impianti elettrici allo stato comandati ed in uno a quelli del piano soprastante non pignorato.

L'immobile si presenta in discrete condizioni conservative.

Agli allegati planimetria di dettaglio con coni ottici e completa relazione fotografica.



### QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.

Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

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, indicando eventuali difformità

Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio

**Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale** corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione 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 e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile oggetto di pignoramento viene indicato sia nel titolo di acquisto, (Dichiarazione di successione – ord. 33 - ed accettazione – unità negoziale 18 immobile 3) che nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali: Comune di Aversa Foglio 2 particella 5027 sub 49 – di categoria C2 classe 1, intestato correttamente agli esecutati.

Copia della visura storica, della planimetria catastale, della VAX, dell'elenco fabbricato e delle visure relative all'originario terreno su cui realizzato il fabbricato sono state estratte prontamente dall'Agenzia delle Entrate e vengono inserite all' **allegato 06** della presente relazione.

Dal raffronto tra la planimetria catastale con il reale stato dei luoghi si evincono delle **lievi** difformità:

- 1) Le rampe di accesso risultano leggermente più ampie nella realtà;
- 2) Nel grafico catastale non viene riportato il servizio igienico;
- 3) Nel grafico catastale non sono segnati alcuni pilastri
- 4) Nel grafico catastale non vengono indicati i "pozzi d'aria" e le scale di sicurezza posti negli spigoli nord est e nord ovest
- 5) Nel grafico catastale non vengono rappresentati i divisorii

Il tutto è meglio evincibile dai grafici allegati alla presente relazione ( pianta catastale **allegato 6** e reale stato dei luoghi **allegato 7** ) e che di seguito vengono riprodotti in chiave schematica ridotta.







aver presentato eventualmente CIL a Sanatoria per le scale di sicurezza e per il servizio igienico.

### **Cronistoria catastale**

Il terreno, originariamente individuato come Aversa Foglio 2 mappale 315 di 50 ca, mappale 317 di 35 ca e mappale 318 di are 43 e ca 50, erano intestati al signor

Dal 11/4/1991 detti terreni venivano intestati a

In data 1/8/1992 detti mappali venivano frazionati generando, tra altro, il mappale 337 di are 31 e centiare 14 ed il mappale 339 di 91 centiare

In data 2/2/1996 i due mappali si fondevano a conformare dapprima il mappale 5027 del foglio 2 32 are e 05 ca per poi passare immediatamente all'urbano con la presentazione del tipo mappale n. 5102.1/1996

In data 16/2/1996 ( in atti però dal 12/12/1997 essendo sfuggito inizialmente all'impianto meccanizzato ) veniva accatastato il bene che successivamente sarà staggito ovvero il bene individuato come foglio 2 particella 5027 sub 49 come categoria C2 ( magazzini) per una consistenza di mq. 2875

Dal 2/1/2007 a seguito di voltura d'ufficio in atti dal 15/7/2008 il bene in questione veniva volturato agli otto esecutati come in premessa censiti ed indicati. L'immobile viene indicato come Viale Europa snc piano S2

In data 9/11/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie e di classamento. Categoria C2 – Consistenza mq. 2875 – Superficie catastale 2992 – per una rendita di Euro 3'563,56



**QUESITO 4**  
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Lotto unico:

Piena ed intera proprietà dell'immobile ad uso magazzino sito in Aversa (NA) Viale Europa civico 123 secondo piano sottostrada composto da un ambiente unico di circa 2950 mq. avente ingresso per due rampe carrabili provenienti dal sovrastante locale originariamente appartenente alla stessa ditta, ma **non pignorato**.

Confinante a Nord con viale Europa, ad Est con distacco con particelle 5018 e 5069 dello stesso foglio, sud con area cortilizia annessa alla particella 512 e ad ovest con Via San Lorenzo

Dati catastali:

CF Aversa Foglio 20 particella 5027 sub 49 di categoria C2 classe 1 consistenza 2875 mq. superficie catastale mq. 2992 rendita Euro 3'563,56

Fabbricato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia 130 del 17/9/1992 – Licenza di abitabilità del 18/2/2000. Non è stato possibile verificare la rispondenza dell'immobile ai grafici di concessione edilizia

Il Prezzo a base d'asta di Euro 488'615,00 (quattrocentottomilaseicentoquindici) è stato determinato considerando l'immobile fruibile in virtù delle disposizioni previste dall'art. 1051 e 1062 del Codice Civile.



## **QUESITO 5**

### **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

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**.

Acquisire in via integrale l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato che deve essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

Acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione di tutti passaggi proprietari degli immobili oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

**PIGNORAMENTO: TRASCRIZIONE DEL 21/10/2019 RP 26398 – RG 34395 - Atto emesso dal Tribunale di Napoli Nord repertorio 9393 del 5/9/2019 a favore di ISP OBG SRL contro gli esecutati come correttamente generalizzati e sull'immobile in questione**

**PROVENIENZA AGLI ESECUTATI:** In morte di \_\_\_\_\_ deceduto

- **TRASCRIZIONE DEL 18/12/2007 RP 37923 RG 69066 – Denuncia di successione per testamento pubblico per notar Domenico Farinaro pubblicato il 05/02/2007**
- **TRASCRIZIONE DEL 10/5/2007 RP 15228 RG 30012 - Accettazione espressa di eredità del 7/5/2007 per notar Domenico Farinaro (unità negoziale 18 – immobile 3)**

**PROVENIENZA A \_\_\_\_\_ TRASCRIZIONE del 10/5/1991 RP 10870 RG 12371 riferito ad atto di compravendita per notar Domenico Farinaro del 11/4/1991 con cui \_\_\_\_\_ acquistava, tra altro, i terreni individuati come Foglio 2 mappale 337 e mappale 315, 317 e 318**

**Il titolo di provenienza di cui sopra è all'interno delle visure conservatoriali di cui all'allegato 08**



## **QUESITO 6**

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

## **PER GLI ALLEGATI DEL PRESENTE CAPITOLO**

### **FARE RIFERIMENTO AL DEPOSITO DEL 3/12/2022**

Dopo le innumerevoli richieste, - ( **allegato 01** ) - sono riuscito in data 17/11/2022 ad ottenere una formale risposta per PEC – **allegato 02** – Pertanto il giorno successivo mi recavo presso la casa comunale dove il tecnico preposto, mi invitava a ripresentarmi il martedì successivo (22/11) alle ore 9.00, previo il "pagamento dei Diritti di Segreteria". – **allegato 03**.

Recatomi regolarmente all'orario concordato venivo informato dello stato di "disordine" e "degrado" in cui vive l'archivio edilizio comunale per cui avrei dovuto "cercare" la pratica (conoscendone gli estremi – pare che non esiste un "catalogo" o "riepilogo" delle licenze e delle abitabilità) nelle diverse sedi (tre sedi diverse in altrettante zone di Aversa) dove poteva essere custodito il relativo fascicolo.

Inutile descrivere lo stato di disordine e degrado in cui vive l'archivio del comune di Aversa, con miriadi di fascicoli non catalogati, privi di



copertina ed ammassati su sedie, panche finanche sul pavimento. Le foto di cui all' **allegato 4** documentano in modo inequivocabile lo stato trovato.

Documenti legati alla CE 130/1992 sono stati ritrovati in ordine sparso in una

pila di carte all'interno di una delle stanze del Comune, dopo ore di ricerche.

Nello specifico sono stati ritrovati i seguenti documenti:

- Titolo edilizio di rilascio – **allegato 05**
- Grafico pianta il cui estratto-stralcio è all' - **allegato 06**
- Grafico Sezioni il cui estratto-stralcio è all' - **allegato 07**
- Relazione Tecnica **allegato 08** –
- Comunicazione di Inizio Lavoro **allegato 09**
- Certificato di Collaudo – **allegato 10**
- Relazione USL per agibilità piani superiori – **allegato 11**
- Relazione ASL per usabilità piani interrati – **allegato 12**

Poiché tra le carte "ritrovate" vi sono pure due richieste di "accesso agli atti" da parte di due degli esecutati dalla cui lettura si evince l'esistenza di ulteriori titoli edilizi (precisamente due concessioni in sanatoria e la Concessione Edilizia 36/99) - **allegato 13** – ho effettuato ulteriore sopralluogo presso gli archivi del Comune verificando che detti titoli edilizi non riportano alla porzione staggita (i condoni) ed al fabbricato in questione (la Concessione 36/99).

Nessuna traccia del "Certificato di fine lavori", né di ordinanze o e di verbali, come neanche nessuna traccia del definitivo "Certificato di abitabilità" la cui esistenza, però, viene edotta da atti di compravendita del palazzo recuperati presso gli Archivi Notarili e Conservatoriali (utilizzati per la stima)



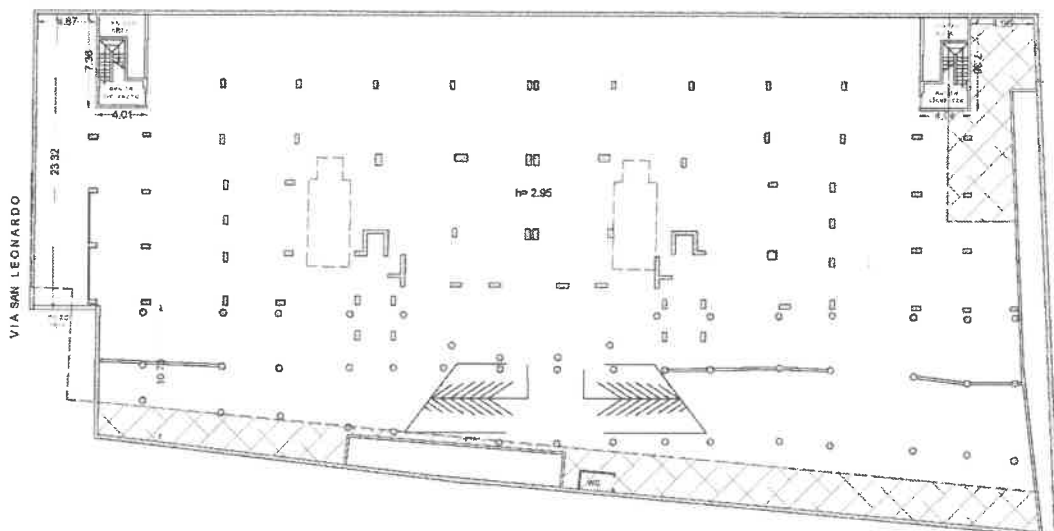
La parte alienante, con riferimento all'articolo 40 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stato realizzato in virtù di Concessione per la Esecuzione di Opere n.130 rilasciata dal Comune di Aversa in data 17 settembre 1992 e dichiarato abitabile in data 18 febbraio 2000.

**(tratto dall'atto di compravendita RP 31285 del 2021)**

Dallo studio del grafico della Concessione emerge che il secondo piano sottostrada era **regolarmente previsto** nel titolo rilasciato dal comune con sagoma pressoché uguale a quella realizzata, tranne che per:

- una risega non rispettata nello spigolo;
- realizzazione di due prese d'aria e scale a pozzo (scale di sicurezza) a collegamento del piano staggito col piano stradale
- il mancato prolungamento in profondità del vano scale e ascensore del sovrastante fabbricato fino al piano sottostrada;
- leggero sovradimensionamento sul fondo del locale, probabilmente ad inglobare qualche vespaio preesistente.
- non chiara disposizione delle rampe di accesso carrabile.

Sovrapponendo gli ingombri previsti dal grafico di Concessione edilizia (linea rossa ) con lo Stato dei luoghi rilevato (linea nera) - **allegato 14:**



viene definita la maggior superficie realizzata che, superando le tolleranze previste dalla normativa, può essere ridotta mediante la costruzione di una controparete avanzata.

Effettuato il "distacco" delle volumetrie in più si può procedere ad un accertamento di conformità per sanare la diversa posizione delle scale, e quindi procedere ad un nuovo accatastamento.

Sotto il profilo urbanistico si rileva poi che l'immobile, per il Piano Regolatore vigente, ricade in zona "B1 – Zona edificata saturo" che è disciplinata dall'articolo 38 delle norme di attuazione che recita:

*"1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale in cui è vietato qualsiasi aumento di volume esistente, salvo quanto previsto al successivo punto 3.*

*2. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione con ricostruzione. In quest'ultimo caso la distanza dai confini dovrà essere pari a metà altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di 5,00 metri, e qualora previsti, devono essere rispettati gli allineamenti indicati dal P.R.G.*

*Ove tali allineamenti non siano indicati, devono essere mantenuti quelli preesistenti. L'altezza massima è pari a metri 13.50.*

*3. Ove non si proceda ai lavori di ristrutturazione, sono consentiti per una volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:*

*-gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;*

*Tali ampliamenti non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti."*



**QUESITO 7**  
**STATO DI POSSESSO**

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** .....

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta nel possesso degli esecutati.

Non si è a conoscenza di contratti di fitto o di cessione a terzi.

Nessuna risposta si è ottenuta dall'interpello dell'Agenzia delle Entrate –  
**allegato 11**

**QUESITO 8**  
**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA**  
**CONDOMINIALE**

Procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- a) Altri pignoramenti;
- b) Domande giudiziali
- c) **provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge;**
- d) **vincoli storico-artistici;**
- e) **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'ipotesi in cui sul bene risultino provvedimenti di **sequestro penale** acquisire relativa documentazione presso gli uffici competenti.

*In particolare, l'esperto indicherà:*

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti non risultano servitù attive e passive, domande giudiziali, vincoli storico artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici o amministrativi.

Non risultano altresì vincoli di origine condominiale.

Non risultano trascritti sequestri penali.

Visura conservatoriale effettuata sull'identificativo catastale nonché sugli atti sino a pervenire alla più remota provenienza sono all' **allegato 08**





### **QUESITO 9**

#### **INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI**

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**Il fabbricato non risulta realizzato su suolo demaniale**

### **QUESITO 10**

#### **ESISTENZA DI PESI O ONERI**

Verificare 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.

**Il bene in oggetto non risulta gravati da censi, livelli o usi civici**

### **QUESITO 11**

#### **SPESE DI GESTIONE**

Fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**Il condominio risulta regolarmente costituito e, allo stato, viene amministrato dal dott. Addelio.**

**Il regolamento di condominio, di tipo contrattuale è stato pubblicato agli atti del notar Domenico Farinaro in data 4/5/2001 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Caserta-SMCV in data 8/6/2001 con RP 14150 RG 17126**

**Copia del Regolamento di condominio ricevuto dall'Amministratore all'**

#### **allegato 12**

**I millesimi di competenza sono pari a 139,07**

**Da informativa avuta dall'amministratore di condominio – allegato 13 – attualmente insiste un insoluto per ratei di gestione ordinaria pari ad Euro 6'049,98, di cui 2179,00 riferibili alla gestione ordinaria dell'ultimo biennio.**

**Le spese di gestione annue ammontano ad Euro 984,00**



## **PUNTO "12" DEL QUESITO**

### **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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 con **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**.

Nella determinazione del valore di mercato indicare la superficie commerciale, il 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.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, e **non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Il **prezzo base d'asta** del cespite deve tener di 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 e 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, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile 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.

Prima di procedere nella stima vera e propria necessita fare una breve considerazione.

L'immobile staggito, come visto, risulta di fatto intercluso essendo gli accessi regolari e regolamentari (ovvero quelli rappresentati nella planimetria catastale del 16/2/1996) costituiti da due rampe carrabili che dipartono dal sub 47, particella che, seppur appartenente agli stessi soggetti eseguiti, **NON** risulta essere sottoposta alla presente procedura.

In detta situazione sembra sussistere una **NON DICHIARATA** servitù di passaggio, su una **NON DELIMITATA** fascia della particella 47 ravvisandosi le



condizioni della "Destinazione del padre di famiglia" dettate dall'articolo 1062 del Codice di Civile che recita: "*La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, **questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati***"

Inoltre l'articolo 1051 del Codice Civile recita "*Passaggio coattivo - Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo*"

In detta circostanza la stima viene operata ritenendo il bene perfettamente fruibile per le due rampe carrabili esistenti e per una servitù, mai trascritta e dichiarata, nascente dai dettami dell'articolo del Codice Civile.

Qualora poi il signor Giudice ritenesse non del caso la circostanza, resto disponibile ad operare le dovute decurtazioni, facendo presente che la stima andrebbe a valutare un bene inaccessibile e non fruibile, che quindi comporterebbe più una passività che una rendita.

Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è tentato inizialmente di operare con il sistema puro del MCA ( Market Comparision Approach) valido per gli EVS (Standard di valutazione Europea), basato sul raffronto con valori certi ed inconfutabili quali quelli ricavabili da atti notarili di acquisto di beni similari.



Le ricerche effettuate presso le Conservatorie dei RRII e presso l'Agencia delle Entrate – Dipartimento del Territorio hanno però dato esito negativo: gli archivi conservatoriali non hanno evidenziato atti di compravendita per immobili simili (paragonati sia a magazzini che ad autorimesse) di siffatta dimensione ed estensione.

Anche l'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare – organismo interno del Dipartimento del Territorio dell'Agencia delle Entrate, che da sempre studia il mercato immobiliare con rilevamenti propri, ha risposto negativamente non evidenziando alcun valore immobiliare né per "magazzini" né per "autorimesse" nella zona in questione ed in quelle adiacenti.

Anche la stima per capitalizzazione dei redditi non è assolutamente proponibile per la zona, non avendo elementi validi di riferimento.

Stante l'assoluta mancanza di comparabili si procede con un MCA "sporco" ovvero determinando anzitutto il rapporto esistente tra il valore di immobili a destinazione magazzino con quelli a destinazione abitativa/ufficio per contesti immobiliari simili in altri comuni dalle medesime caratteristiche.

Vengono presi in esame i dati rilevati dall'OMI per Cardito (zona B1), Sant'Antimo (zona C4 e D4) Giugliano in Campania (zona C3 e B3) e Melito di Napoli (zona B2). Il valore medio per "abitazioni civili" e per "uffici" (dato dalla media dei valori medi) è pari a Euro 1164,44. Il valore medio per "magazzini" (anche questo dato dalla media dei valori medi) è pari ad Euro 353,75 (all' **allegato 14** i valori di riferimento cui sopra).

Proporzionando si può dire quindi che generalmente un locale ad uso magazzino assume un valore immobiliare pari a  $(373,75 / 1164,44)$  ovvero pari al 30% rispetto ad un immobile, dello stesso comprensorio, adibito ad alloggio o ad ufficio.



Sempre secondo l'OMI, per Viale Europa ( C8 – Semicentrale/Zona Nord – Campo sportivo ) gli immobili a destinazione abitativa assumono un valore compreso tra gli euro 800 ed i 1200. (**allegato 15**)

Grazie al collegamento telematico con le Conservatorie dei Registri Immobiliari ho quindi recuperato quindi gli ultimi atti integrali di compravendita che hanno riguardato beni nel medesimo fabbricato.

*A. Abitazione al piano 5 della Scala A interno 19 compravenduto il 27/7/2020 con atto per notar Raffaele Lupoli al prezzo di 120.000,00 €, identificato al C.F. come sub 22 SEL mq 114 SC 121 - Esposizione NORD – SUD 2 bagni*

*B. Ufficio al piano 1 della scala A interno 6 compravenduto il 12/4/2021 con atto per notar Raffaele Lupoli al prezzo di 55.000,00 €, identificato al C.F. come sub 9 SEL e SC mq 73 - Esposizione SUD – 1 bagno NO BALCONI*

*C. Ufficio al piano 1 della scala A interno 7 compravenduto il 28/10/2021 con atto per notar Raffaele Lupoli al prezzo di 50.000,00 €, identificato al C.F. come sub 10 SEL e SC mq 63 - Esposizione NORD – 1 bagno NO BALCONI*

*D. Abitazione al piano 4 della scala B interno 17 compravenduto il 21/12/2021 con atto per notar Raffaele Lupoli al prezzo di 165.000,00 €, identificato al C.F. come sub 43 SEL mq 115 e SC mq 122 - Esposizione NORD SUD – 2 bagno + Posto auto*

Dopo una operazione di filtering dei dati recuperati sono andato a recuperare il valore medio immobiliare considerando le caratteristiche metriche e qualitative.

In fase preliminare si sono aggiornati i prezzi all'attualità, applicando la caratteristica Data (DAT) ovvero la variazione di prezzo legata sia al normale andamento del mercato che per quantificare i fattori incidentali, di svalutazione



e di vetustà. Pari ad un – 2% annuo viene misurata in chiave mensile ed applicato al prezzo totale

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

E pertanto applicando le seguenti detrazioni (stima ad aprile 2022):

- A.  $- [(0,02 \times 120.000,00) / 12] * 21 = € - 4'200,00 ;$
- B.  $- [(0,02 \times 55.000,00) / 12] * 12 = € - 1'100,00;$
- C.  $- [(0,02 \times 50.000,00) / 12] * 6 = € - 500,00;$
- D.  $- [(0,02 \times 165.000,00) / 12] * 4 = € - 1'100,00;$

Valori immobiliari attualizzati all'aprile 2022:

- A. € 120'000 – 4'200 = € 115'800
- B. € 55'000 – 1'100 = € 53'900
- C. € 50'000 – 500 = € 49'500
- D. € 165'000 – 1'100 = € 163'900

Il valore immobiliare nasce da una serie di fattori, legati non solo all'aspetto metrico e temporale ma anche dalle caratteristiche qualitative.

Pertanto, al fine di ritrovare il più probabile valore medio, si vanno a "scorporare" i diversi fattori che determinano i prezzi attualizzati.

La superficie di riferimento viene data dalla sommatoria della superficie coperta lorda con quella dei balconi presa in quota parte (generalmente nella quota del 35% per i balconi coperti e del 25% per quelli scoperti.

I posti auto vengono considerati in quota parte in base alla facilità o difficoltà di parcheggiare in zona. Essendo il complesso in zona semicentrale, in zona dove esistono diversi spazi adibiti al parcheggio gratuito il posto auto scoperto, in area recintata e protetta viene considerato in chiave forfettaria.



Superfici da considerare:

- A. Mq. 121
- B. Mq. 73
- C. Mq. 63
- D. Mq. 122

### **Analisi delle caratteristiche qualitative**

**Livello Piano (K1):** la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare o al diminuire del livello di piano. In presenza di ascensore viene considerata positiva, mentre viene considerata negativa in assenza dell'ascensore. Trattandosi di immobili appartenenti alla stessa fascia costruttiva, in fabbricati con ascensore, viene considerato con un incremento del 3% per ogni livello di piano, attribuendo il valore medio al secondo piano.

**Affacci (K2):** la variazione di prezzo indotta sull'immobile al numero di affacci e quindi alla capacità di ottenere una migliore areazione interna. Considerato come valore medio l'immobile con due affacci viene considerato un maggior valore del 5% ogni affaccio in più ed un decremento del 5% l'affaccio in meno.

**Orientamento (K3):** è la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del grado di esposizione, e quindi della capacità di ottenere capacità di riscaldamento dal sole. Valutato secondo una scala ordinale viene considerato come valore medio l'affaccio est ed ovest, e nella misura del +/- 3% per Nord e sud. Viene considerata l'esposizione prevalente ovvero l'esposizione legata al maggior lato dell'immobile

**Numero balconi o assenza (K4)** Considerato nella media l'esistenza di due balconi per ogni alloggio / studio, si considera un decremento del 5% per balcone mancante ed uguale incremento per ogni balcone esistente in più



### **Valore deprezzato delle dotazioni**

**Servizi Igienici:** il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Considerato che non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione dei comparabili si considera lo stato genericamente a metà ciclo di vita per cui:

$$pSER \quad 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$$

Trattandosi di immobili accatastati come A2 o come ufficio è lecito considerare come valore medio il doppio servizio igienico.

**Posto auto:** delimitato in spazio condominiale recintato. Si considera un valore di Euro 15000

### **Tabella di valutazione**

La formula che generalmente determina il prezzo di un immobile è

$$V = (P_u \cdot S_c) + \sum (P_u \cdot S_c \cdot K) + D$$

dove V è il valore di vendita (nel nostro caso è il valore attualizzato della dichiarata vendita) S<sub>c</sub> è la superficie commerciale sopra determinata ) K sono i correttivi pure sopra indicati moltiplicati per il proprio valore e D sono le dotazioni aggiuntive deprezzate. Resta quindi come incognita P<sub>u</sub> ovvero il Prezzo unitario a metro quadro per immobili a destinazione abitativa.

Quindi

$$P_u = (V - D) / (S_c \cdot (K_1+K_1+K_2+K_3+K_4))$$





Andiamo quindi a determinare il valore del  $P_u$  per ogni comparabile.

**Comparabile A: Valore di vendita attualizzato € 115'800**

Dotazioni: 2 bagni (D= 0)

Piano quinto =  $K1 = (0.03 * 3) = 0.09$

Affacci Due =  $K2 = (0.05 * 0) = 0$

Orientamento Nord/sud =  $K3 = (0.03 * 0) = 0$

Balconi Due =  $K4 = (0.05 * 0) = 0$

$P_u = (115'800-0):[121*(0.09+0+0+0)] = € 878,00$

**Comparabile B: Valore di vendita attualizzato € 53'900**

Dotazioni: 1 bagno (D= - 6000)

Piano primo =  $K1 = (0.03 * - 1) = - 0.03$

Affacci uno =  $K2 = (0.05 * - 1) = - 0.05$

Orientamento sud =  $K3 = (0.03 * 1) = 0.03$

Balconi nessuno =  $K4 = (0.05 * -2) = - 0.10$

$P_u = (53'900- (-6000)):[73*(-0.05-0.05+0.05-0.10)] = € 965,35$

**Comparabile C: Valore di vendita attualizzato € 49'500**

Dotazioni: 1 bagno (D= - 6000)

Piano primo =  $K1 = (0.03 * - 1) = - 0.03$

Affacci uno =  $K2 = (0.05 * - 1) = - 0.05$

Orientamento sud =  $K3 = (0.03 * - 1) = - 0.03$

Balconi nessuno =  $K4 = (0.05 * -2) = - 0.10$

$P_u = (49'500- (-6000)):[63*(-0.03-0.05-0.03-0.10)] = € 1'115,13$



**Comparabile D: Valore di vendita attualizzato € 163'900**

Dotazioni: Posto auto (D= 15000)

Piano quarto =  $K1 = (0.06 * 2) = 0.06$

Affacci due =  $K2 = (0.05 * 0) = 0$

Orientamento Nord/sud =  $K3 = (0.03 * 0) = 0$

Balconi due =  $K4 = (0.05 * 0) = 0$

$$P_u = (163'900 - 15'000) : [122 * (0.06)] = € 1'151,40$$

Andando a mediare i valori di cui sopra avremo un valore immobiliare residenziale per il fabbricato in questione pari ad Euro 1027,47.

Come visto in precedenza immobili destinati a magazzino assumono valori base corrispondenti al 30% del valore residenziale.

Determinando il valore del bene oggetto di procedura:

Valore al metro quadro: Euro 1027.47 \* 0.30 = € 308.24

Decurtazione del 20% per posizionamento al secondo piano sottostrada e per compensare la minor appetibilità di un bene di simili dimensioni;

Decurtazione del 20% per le problematiche già indicate riguardo gli accessi e per la necessità di definire giudizialmente la servitù di passaggio

Da detti importi necessita poi detrarre ulteriormente gli oneri condominiali per le ultime due gestioni, ammontanti in Euro 2179 ed Euro 500 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

$$\text{Per cui } ( \text{mq. } 2950 * € 308.24 * 0.60 ) - (2179 + 500) =$$

**Euro 542'905,80**



### Determinazione del prezzo a base d'asta

Dal valore sopra determinato è opportuno poi detrarre il 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La difficoltà a visionare l'immobile;
- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene

Per cui il valore a base d'asta diventa in cifra tonda, sarà pari a Euro

€ 542'905 \* 0.90 = **Euro 488'615,00**

**(Euro quattrocentottantottomilaseicentoquindici )**

### **PUNTO "13" DEL QUESITO** **VALUTAZIONE QUOTA**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Trattasi di quota unica.

### **PUNTO "14" DEL QUESITO** **CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE**

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

I Certificati Anagrafici e di stato civile vengono riprodotti agli allegati.

L'APE non risulta essere stato emesso.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati, alla copia anonima della CTU ed all'istanza di liquidazione. Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente e alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico

