# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

**III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## Esecuzione Immobiliare promossa da

## *IFIS NPL INVESTING S.P.A.*

## *contro*

## *XXXXXXXXX XXXXXXX*

N. 351/23 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

**Giudice dell'Esecuzione**

**dott.ssa Annamaria Buffardo**

# *RELAZIONE DI STIMA*

***LOTTI N. 5***

**Beni ubicati in CRISPANO (NA)**
**Bene ubicato in FRATTAMAGGIORE (NA)**

*Prossima udienza 27.03.2026*


arch. Xxxxx xxxxxx xxxx

xxxxxxxxxxx

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. xxxx*

*C. F. xxxxxxxxx P. IVA xxxxxxxxxxx*

## INDICE


1) Premessa;
2) Espletamento delle operazioni;
3) In risposta al verbale di incarico peritale;
   - *QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
   - *QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
   - *QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
   - *QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
   - *QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
   - *QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
   - *QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
   - *QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
   - *QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
   - *QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
   - *QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni;*
   - *QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
   - *QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*
   - *QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
4) Elenco degli allegati;
5) Conclusioni.


## PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 07.10.2025 conferiva al sottoscritto **arch. Xxxxx xxxxxx xxxx** l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 351/23 RGE, promosso da **IFIS NPL INVESTING S.P.A.** contro **XXXXXXXXX XXXXXXX**

## ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopongono ad esecuzione le seguenti unità immobiliari:

*"a) Nel comune di* ***Crispano*** *(NA), alla Via Torino snc, fabbricati cat.A2:* ***Foglio 3 particella 1382 sub. 101*** *Consistenza 3,5 vani -* ***Foglio 3 particella 1382 sub. 102*** *Consistenza 5,5 vani -* ***Foglio 3 particella 1382 sub. 103*** *Consistenza 4,5 vani -* ***Foglio 3 particella 1382 sub. 104*** *consistenza 5,5 vani; b) Nel Comune di* ***Frattamaggiore*** *(NA), alla Piazza Riscatti n. 1, fabbricato cat. A2:* ***Foglio3 part. 499 sub. 101*** *Consistenza 6 vani".*

In risposta al verbale d'incarico peritale e così come contenuto nella "SEZIONE A" dello stesso, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni**, depositata in data 26.10.2023 e correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento e risalente all'ultimo atto originario al ventennio.

Eseguite tutte le verifiche del caso, il sottoscritto ha provveduto in via del tutto preliminare con il deposito del modulo di verifica della completezza della documentazione entro i termini previsti.

Il giorno 15.10.2025, iniziavano le operazioni in Crispano alla via Torino, ed in data 25.10.2025 in Frattamaggiore alla via Riscatto, presso le unità immobiliari oggetto d'esecuzione; sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario dott. xxxxxxxxxxx ed il sig. Xxxxxxxx xxxxxx, nella sua qualità di legale rappresentante della soc. "Xxxxxxxxx xxxxxxx" il quale consentiva l'accesso. In tali occasioni sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari utili per meglio descriverle nella presente relazione di stima.

Così come disposto nel corpo del verbale d'incarico peritale il sottoscritto in data 25.02.2026 ha provveduto con l'invio dell'elaborato alle parti mezzo PEC, recante identificativo jpec1303.20260225095954.24661.201.1.1@pec.aruba.it, delle quali si allegano ricevute di invio.
In data 03.03.2026 a mezzo PEC il creditore procedente faceva pervenire allo scrivente le proprie osservazioni all'elaborato peritale trasmesso che si riportano in allegato e con particolare riferimento al procedimento di stima adottato per il lotto n. 1.
Preso atto delle note pervenute, nella quali si chiede *"(…) di voler procedere, in via principale o quantomeno in via comparativa, alla stima del lotto 1 con il metodo MCA e, dunque, alla determinazione del valore di mercato del bene stesso."*, lo scrivente ha provveduto ad accogliere in parte la richiesta del creditore procedente, ossia quella di determinare il valore del lotto n. 1 con metodo di stima MCA *"quantomeno in via comparativa"* confermando comunque il prezzo base d'asta determinato stimandone il valore d'uso nel rispetto di quanto contenuto nel verbale d'incarico peritale nel quesito n. 11, nel corpo del quale è riportato testualmente quanto segue: *"nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene."*
In risposta alle note pervenute, si rimanda a quanto contenuto nel corpo del quesito n. 11.

## IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

***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 ½, ¼; ecc.) ed i* ***beni oggetto del pignoramento.***

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*
*Al riguardo:*
*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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:*
*a) nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
*- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
*In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.*
*I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.*
*In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.*
*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*
*L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*
*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*
*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*
*I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".*
*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
*Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

I beni oggetto di pignoramento sono individuati come segue:

1) **Abitazione** in Crispano (NA) in via Torino n. 28, piano terra, int. 1, così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101**, cat. A/2, 3,5 vani, rend. € 207,87;

2) **Abitazione** in Crispano (NA) in via Torino n. 28, piano terra, int. 2, così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102**, cat. A/2, 5,5 vani, rend. € 326,66;

**3) Abitazione** in Crispano (NA) in via Torino n. 28, piano primo, int. 3, così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103**, cat. A/2, 4,5 vani, rend. € 267,27;

**4) Abitazione** in Crispano (NA) in via Torino n. 28, piano primo, int. 4, così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104**, cat. A/2, 5,5 vani, rend. € 326,66;

**5) Abitazione** in Frattamaggiore (NA) in via Riscatto n. 1, condominio Parco del Sole, piano quinto, int. 46, così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 499, sub. 101**, cat. A/2, 6 vani, rend. € 464,81.

catastalmente intestate a:

- **Xxxxxxxxx xxxxxxx** con sede in Xxxxxxxxxx (xx); *(Proprietà 1000/1000)*

**1.a)** In riscontro ai dati catastali così come sopra riportati si provvede con l'accertamento degli stessi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto.

**Dati contenuti nell'atto di pignoramento**

*"a) Nel comune di* ***Crispano*** *(NA), alla Via Torino snc, fabbricati cat.A2:* ***Foglio 3 particella 1382 sub. 101*** *Consistenza 3,5 vani -* ***Foglio 3 particella 1382 sub. 102*** *Consistenza 5,5 vani -* ***Foglio 3 particella 1382 sub. 103*** *Consistenza 4,5 vani -* ***Foglio 3 particella 1382 sub. 104*** *consistenza 5,5 vani; b) Nel Comune di* ***Frattamaggiore*** *(NA), alla Piazza Riscatti n. 1, fabbricato cat. A2:* ***Foglio3 part. 499 sub. 101*** *Consistenza 6 vani".*

**Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento**

*Sezione B - Immobili*

- **Unità negoziale n.1:**

  **Immobile n.1 –** Crispano (NA) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 1382, sub. 101;**

  **Immobile n.2 –** Crispano (NA) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 1382, sub. 102;**

  **Immobile n.3 –** Crispano (NA) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 1382, sub. 103;**

  **Immobile n.4 –** Crispano (NA) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 1382, sub. 104;**

  **Immobile n.5 –** Frattamaggiore (NA) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 499, sub. 101;**

*Sezione C - Soggetti*

*A favore:*

**IFIS NPL INVESTING S.P.A.** con sede in Mestre (VE); *(per la quota di 1/1)*

*Contro:*

**XXXXXXXXX XXXXXXX** con sede in Xxxxxxxxxx (xx); *(per la quota di 1/1)*

**Dati contenuti nei titoli di acquisto**

Le unità immobiliari in **Crispano**, distinte in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 1382**, **subb. xxxx xxxx xxxx xxx** sono pervenute alla soc. **Xxxxxxxxx xxxxxxx** in virtù del seguente titolo:

- Per la quota di 1000/1000 con atto di **compravendita**, scrittura privata autenticata, per notaio Xxxxx xxxxx del xxxxxxx trascritto il xxxxx ai nn. xxx/xxx;

L'unità immobiliare in **Frattamaggiore**, distinta in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 499**, **sub. 101**, è pervenuta alla soc. **Xxxxxxxxx xxxxxxx** in virtù del seguente titolo:

- Per la quota di 1000/1000 con atto di **compravendita**, per notaio Xxxxx xxxxxx del xxxxxxx trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx/xxxxx.

Per tutto quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che il **diritto reale pignorato equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1, corrisponde a quello in titolarità alla società debitrice esecutata**, inoltre i **dati catastali** relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nei titoli traslativi **sono rispondenti alle certificazioni catastali storiche ed ipocatastali estratte.**

**1.b) Esatta individuazione del fabbricato**

Ad evasione del presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione degli estratti di mappa catastale della SOGEI con foto aeree, da tali operazioni grafiche si rileva che:

- il fabbricato in **Crispano** di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di vendita, distinto in catasto al foglio 3, p.lla 1382, ricade correttamente su porzione di suolo distinta con **mappale terreni 1382**; *(immagine n. 1)*
- il fabbricato in **Frattamaggiore** di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita, distinto in catasto al foglio 3, p.lla 499, ricade correttamente su porzione di suolo distinta con **mappale terreni 499**; *(immagine n. 2)*

si riportano immagini contenenti la detta sovrapposizione grafica.

***Immagine n. 1*** *– Sovrapposizione aerofoto con catastale (Crispano)*

***Immagine n. 2*** *– Sovrapposizione aerofoto con catastale (Frattamaggiore)*

**1.b) Formazione dei lotti di vendita**

**LOTTO 1**

**APPARTAMENTO** *(1000/1000 di proprietà)*, ubicato nel Comune di Frattamaggiore (NA), via Riscatto n. 5, condominio Parco del Sole, scala C, piano quinto, interno 46, composto da

cucina/soggiorno, due camere, un locale WC, lavanderia e ripostiglio oltre disimpegno, della superficie utile interna pari a **mq 108.85**.

**Unità distinta in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 3, p.lla 499, sub. 101**, cat. A/2, 6 vani, rend. € 464,81.

**Coerenze**:

a sud: cortile comune;

a nord: unità immobiliare sub. 102;

ad est: corpo scala comune;

a ovest: via Riscatto.

**LOTTO 2**

**APPARTAMENTO** *(1000/1000 di proprietà)*, ubicato nel Comune di Crispano (NA), via Torino n. 28, piano terra, interno 1, composto da cucina/pranzo, due camere e un locale WC oltre disimpegno, della superficie utile interna pari a **mq 47.60**.

**Unità distinta in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101**, cat. A/2, 3,5 vani, rend. € 207,87;

**Coerenze**:

a sud: via Torino;

a nord: cortile comune;

ad est: androne comune;

a ovest: fabbricato p.lla 17.

**LOTTO 3**

**APPARTAMENTO** *(1000/1000 di proprietà)*, ubicato nel Comune di Crispano (NA), via Torino n. 28, piano terra, interno 2, composto da cucina/soggiorno, due camere e due locali WC oltre disimpegno e ripostiglio, della superficie utile interna pari a **mq 81.93**.

**Unità distinta in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102**, cat. A/2, 5,5 vani, rend. € 326,66;

**Coerenze**:

a sud: corpo scala comune/unità immobiliare sub. 101;

a nord: cortile comune;

ad est: cortile comune;

a ovest: fabbricato p.lla 17.

**LOTTO 4**

**APPARTAMENTO** *(1000/1000 di proprietà)*, ubicato nel Comune di Crispano (NA), via Torino n. 28, piano primo, interno 3, composto da cucina/pranzo, due camere e locale WC oltre disimpegno, della superficie utile interna pari a **mq 66.89**.

**Unità distinta in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103**, cat. A/2, 4,5 vani, rend. € 267,27;

**Coerenze**:

a sud: via Torino;

a nord: cortile comune/corpo scala comune;

ad est: fabbricato p.lla 610;

a ovest: fabbricato p.lla 17.

## LOTTO 5

**APPARTAMENTO** *(1000/1000 di proprietà)*, ubicato nel Comune di Crispano (NA), via Torino n. 28, piano terra, interno 4, composto da soggiorno, cucina, due camere e due locali WC oltre disimpegno, della superficie utile interna pari a **mq 85.86**.

**Unità distinta in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104**, cat. A/2, 5,5 vani, rend. € 326,66;

**Coerenze**:

a sud: corpo scala comune/unità immobiliare sub. 103;

a nord: cortile comune;

ad est: cortile comune;

a ovest: fabbricato p.lla 17.

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

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

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

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di* ***planimetria dello stato reale dei luoghi****.*
*Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

## *LOTTO 1 – unità immobiliare in Frattamaggiore (foglio 3, p.lla 499, sub. 101)*

***2.a)*** *DESCRIZIONE DEL LOTTO 1*

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicata al piano quinto di un maggiore fabbricato, costituente il complesso condominiale denominato "Parco del Sole", che si eleva per sei piani fuori terra con copertura piana, realizzato con intelaiatura in c.a. con solai in latero cemento. Prospiciente la via Riscatto è situato il cancello d'ingresso che immette nel cortile comune e quindi all'accesso del corpo scala comune distinto con la lettera C; superate le rampe di scala, oppure fruendo dell'apposito vano ascensore, è possibile giungere al piano quinto ove è situato l'ingresso dell'abitazione in oggetto.

Varcata la soglia d'ingresso ci si immette in un ampio ambiente adibito a cucina/soggiorno cui è direttamente collegato un locale lavanderia con annesso ripostiglio ed il disimpegno che conduce alle due camere da letto ed all'unico locale WC.

Gli ambienti principali dell'abitazione fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono buona luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria; complessivamente l'insieme si presenta in ottimo stato di manutenzione in virtù di una recente ristrutturazione con impiego di materiali di qualità medio alta, con impianti installati pienamente efficienti. Si rileva l'installazione di cappotto termico sulle facciate dell'intero fabbricato, con infissi in PVC con vetro camera di recente realizzazione. L'unità immobiliare non dispone di alcun posto auto pertinenziale.

Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto.

***Fotografia 1*** *– Prospetto fabbricato*

***Fotografia 2*** *– Cortile comune*

***Fotografia 3*** *– Corpo scala*

***Fotografia 4*** *– Cucina/soggiorno*

***Fotografia 5*** *– Cucina/soggiorno*

***Fotografia 6*** *– Balcone*

***Fotografia 7*** *– Disimpegno*

***Fotografia 8*** *– Locale WC*

***Fotografia 9*** *– Camera*

***Fotografia 10*** *– Camera*

***Fotografia 11*** *– Balcone su via Riscatto*

***Fotografia 12*** *– Ripostiglio*

Segue immagine contenente la planimetria del lotto oggetto di vendita.

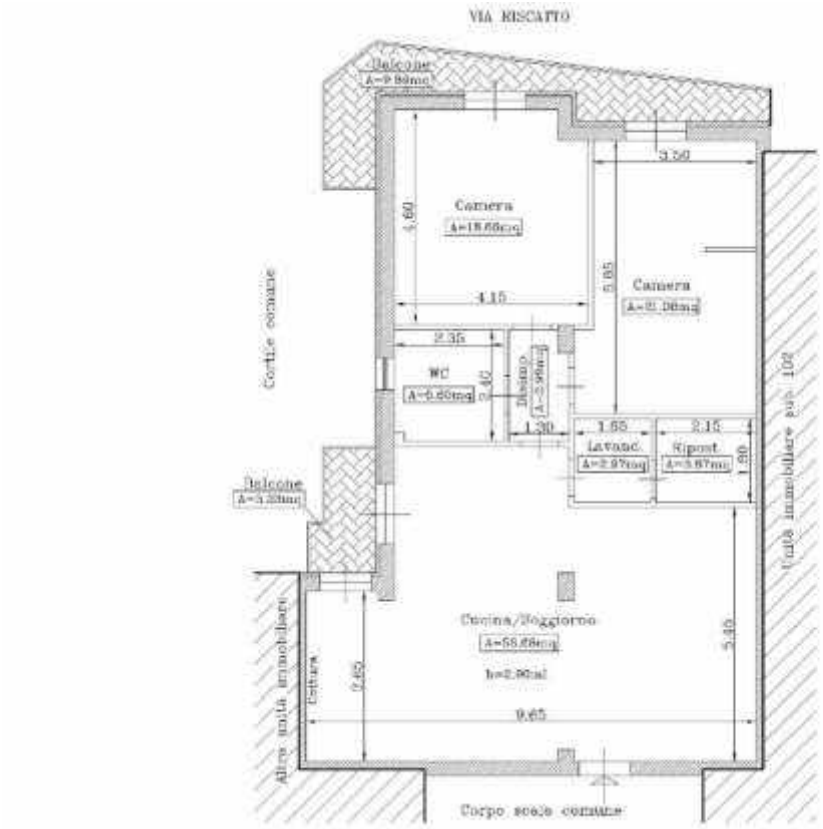



***Immagine n. 3 –*** *Pianta lotto 1*

**Caratteristiche zona**: *centrale, prevalentemente residenziale, traffico veicolare sostenuto, parcheggi su strada sufficienti, presenza di scuole, banche, farmacie, uffici pubblici e numerose attività commerciali di vendita al dettaglio.*

**Principali collegamenti pubblici**: *Stazione FF.SS., linee autobus.*

***Immagine n. 4 –*** *Punti di interesse (POI)*

## CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* c.a. in opera;

*Strutture:* telaio in c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* in PVC con vetrocamera di recente realizzazione con persiane esterne avvolgibili in ottimo stato;

*Infissi interni:* in legno e vetro in ottimo stato;

*Pavimentazione:* piastrelle in marmo, in ottimo stato e pavimentazione in parquet nelle camere in ottimo stato;

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica in buono stato;

*Tramezzature interne:* laterizi forati, con intonaco a gesso tinteggiate o rivestite con carta da parati, in ottimo stato;

*Tompagnatura esterna:* laterizi forati con apposizione di cappotto termico esterno, in ottimo stato;

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* presente, funzionante;

*Gas:* presente, alimentazione sola cucina;

*Idrico:* presente, funzionante;

*Termico:* non presente.

## *LOTTO 2 – unità immobiliare in Crispano (foglio 3, p.lla 1382, sub. 101)*

***2.b)*** *DESCRIZIONE DEL LOTTO 2*

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicata al piano terra/rialzato di un maggiore fabbricato, che si eleva per due piani fuori terra con copertura piana, realizzato con intelaiatura in c.a. con solai in latero cemento. Prospiciente la via Torino è situato il portone d'ingresso che immette nell'androne comune e quindi al cortile ove è situato l'accesso al corpo scala comune. Superata una prima rampa di scale e giunti al pianerottolo, risulta possibile accedere all'unità abitativa in oggetto distinta con l'interno n. 1; varcata la soglia d'ingresso ci si immette direttamente nell'ambiente cucina/pranzo, dal quale è possibile accedere al locale disimpegno e quindi agli ulteriori ambienti costituenti l'unità abitativa quali due camere ed un locale WC. Gli ambienti principali dell'abitazione fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono buona luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria; si rileva un lungo balcone prospiciente la via Torino. Complessivamente l'insieme si presenta in buono stato di manutenzione con rifiniture di discreta qualità e con impianti installati pienamente efficienti. Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto. L'unità immobiliare non dispone di alcun posto auto pertinenziale.

***Fotografia 13*** *– Prospetto su via Torino*

***Fotografia 14*** *– Androne comune*

***Fotografia 15*** *– Ingresso corpo scala*

***Fotografia 16*** *– Ingresso abitazione*

***Fotografia 17*** *– Cucina/pranzo*

***Fotografia 18*** *– Disimpegno*

***Fotografia 19*** *– Locale WC*

***Fotografia 20*** *– Camera*

***Fotografia 21*** *– Camera*

***Fotografia 22*** *– Balcone*

Segue immagine contenente la planimetria del lotto n. 2.

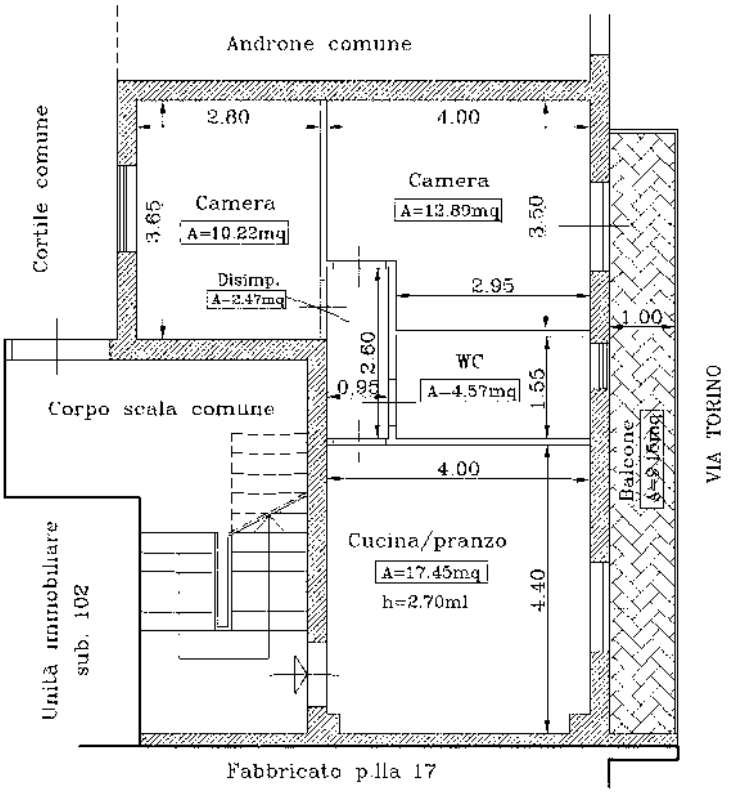



***Immagine n. 5 –*** *Pianta lotto 2*

## CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* c.a. in opera;

*Strutture:* telaio in c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* in legno con vetrocamera di recente realizzazione con persiane esterne alla romana in ferro in buono stato;

*Infissi interni:* in legno in buono stato;

*Pavimentazione:* piastrelle in gres, in buono stato;

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica in buono stato;

*Tramezzature interne:* laterizi forati, con intonaco a gesso tinteggiate, in buono stato;

*Tompagnatura esterna:* laterizi forati intonacato e tinteggiato, in buono stato;

*Protezione aggetti:* ringhiera in ferro, in buono stato.

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* presente, funzionante;

*Gas:* presente, alimentazione cucina e caldaia;

*Idrico:* presente, funzionante;

*Termico:* presente, termosifoni in ferro a colonne montanti, funzionante.

## *LOTTO 3 – unità immobiliare in Crispano (foglio 3, p.lla 1382, sub. 102)*

***2.c)*** *DESCRIZIONE DEL LOTTO 3*

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicata al piano terra/rialzato di un maggiore fabbricato, che si eleva per due piani fuori terra con copertura piana, realizzato con intelaiatura in c.a. con solai in latero cemento. Prospiciente la via Torino è situato il portone d'ingresso che immette nell'androne comune e quindi al cortile ove è situato l'accesso al corpo scala comune. Superata una prima rampa di scale e giunti al pianerottolo, risulta possibile accedere all'unità abitativa in oggetto distinta con l'interno n. 2; varcata la soglia d'ingresso ci si immette in un ampio ambiente adibito a cucina/soggiorno, dal quale è possibile accedere al locale disimpegno e quindi agli ulteriori ambienti costituenti l'unità abitativa quali due camere e due locali WC, oltre piccolo ripostiglio.

Gli ambienti principali dell'abitazione fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono buona luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria, eccetto il locale WC confinante con il fabbricato p.lla 17 e dotato di idoneo impianto di ventilazione meccanica; l'unità abitativa si distingue per la presenza di due ampi balconi prospicienti il cortile comune. Complessivamente l'insieme si presenta in ottimo stato di manutenzione con rifiniture di buona qualità e con impianti installati pienamente efficienti. Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto. L'unità immobiliare non dispone di alcun posto auto pertinenziale.

***Fotografia 23*** *– Prospetto cortile comune*

***Fotografia 24*** *– Prospetto cortile comune*

***Fotografia 25*** *– Soggiorno*

***Fotografia 26*** *– Cucina/soggiorno*

***Fotografia 27*** *– Zona cottura*

***Fotografia 28*** *– Locale WC*

***Fotografia 29*** *– Camera*

***Fotografia 30*** *– Camera*

***Fotografia 31*** *– Locale WC*

***Fotografia 32*** *– Disimpegno*

Segue immagine contenente la planimetria del lotto n. 3.

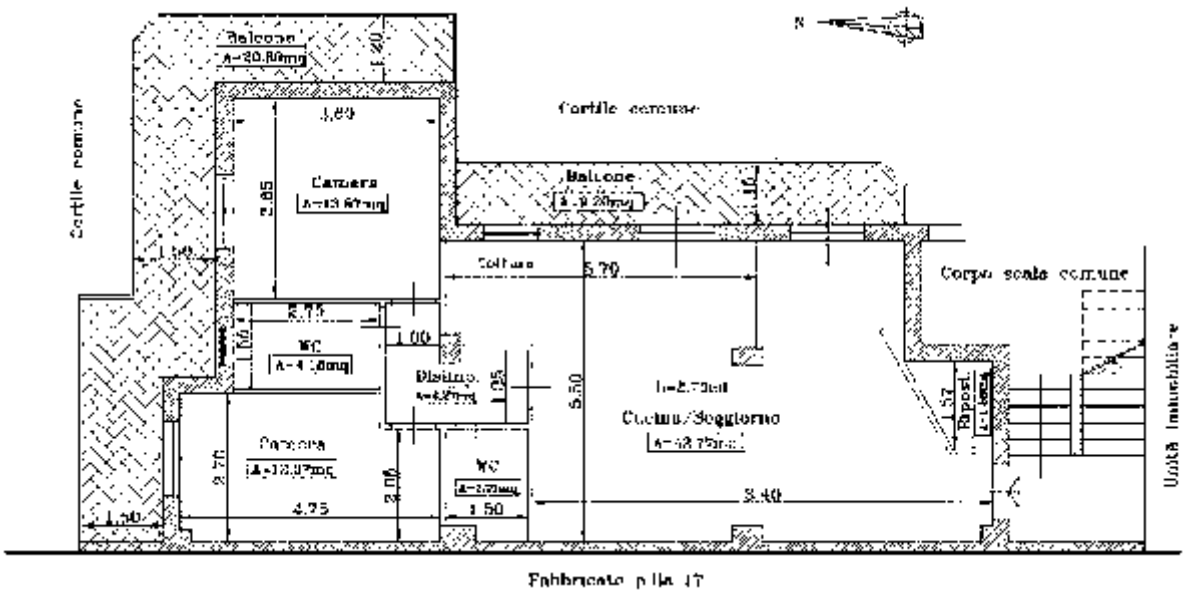



***Immagine n. 6 –*** *Pianta lotto 3*

## CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* c.a. in opera;

*Strutture:* telaio in c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* in legno con vetrocamera di recente realizzazione con persiane esterne alla romana in ferro in buono stato;

*Infissi interni:* in legno in buono stato;

*Pavimentazione:* piastrelle in gres, in buono stato;

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica in buono stato;

*Tramezzature interne:* laterizi forati, con intonaco a gesso tinteggiate o rivestite con carta da parati, in buono stato;

*Tompagnatura esterna:* laterizi forati, intonacato e tinteggiato, in buono stato;

*Protezione aggetti:* ringhiera in ferro, in buono stato.

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* presente, funzionante;

*Gas:* presente, alimentazione cucina e caldaia;

*Idrico:* presente, funzionante;

*Termico:* presente, termosifoni in ferro a colonne montanti, funzionante.

## *LOTTO 4 – unità immobiliare in Crispano (foglio 3, p.lla 1382, sub. 103)*

***2.d)*** *DESCRIZIONE DEL LOTTO 4*

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicata al piano primo di un maggiore fabbricato, che si eleva per due piani fuori terra con copertura piana, realizzato con intelaiatura in c.a. con solai in latero cemento. Prospiciente la via Torino è situato il portone d'ingresso che immette nell'androne comune e quindi al cortile ove è situato l'accesso al corpo scala comune. Superate le rampe di scale e giunti al pianerottolo di piano primo, risulta possibile accedere all'unità abitativa in oggetto distinta con l'interno n. 3; varcata la soglia d'ingresso ci si immette in un ampio ambiente adibito a cucina/soggiorno, dal quale è possibile accedere al locale disimpegno e quindi agli ulteriori ambienti costituenti l'unità abitativa quali due camere ed un locale WC.

Gli ambienti principali dell'abitazione fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono buona luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria; l'unità abitativa si distingue per la presenza di due ampi balconi di cui uno prospiciente il cortile comune e sul quale si scorge un piccolo ripostiglio realizzato con profilati metallici e vetro, ed altro prospiciente la via Torino. Complessivamente l'unità abitativa, oggetto di recente ristrutturazione, si presenta in ottimo stato di manutenzione con rifiniture di buona qualità e con impianti installati pienamente efficienti e di recente realizzazione; il solaio risulta controsoffittato con installazione di faretti ed utile alla canalizzazione dell'impianto di climatizzazione. Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto. L'unità immobiliare non dispone di alcun posto auto pertinenziale.

***Fotografia 33*** *– Prospetto su via Torino*

***Fotografia 34*** *– Prospetto su cortile comune*

***Fotografia 35*** *– Cucina/pranzo*

***Fotografia 36*** *– Cucina/pranzo*

***Fotografia 37*** *– Zona cottura*

***Fotografia 38*** *– Disimpegno*

***Fotografia 39*** *– Locale WC*

***Fotografia 40*** *– Camera*

***Fotografia 41*** *– Camera*

***Fotografia 42*** *– Balcone su via Torino*

Segue immagine contenente la planimetria del lotto n. 4.

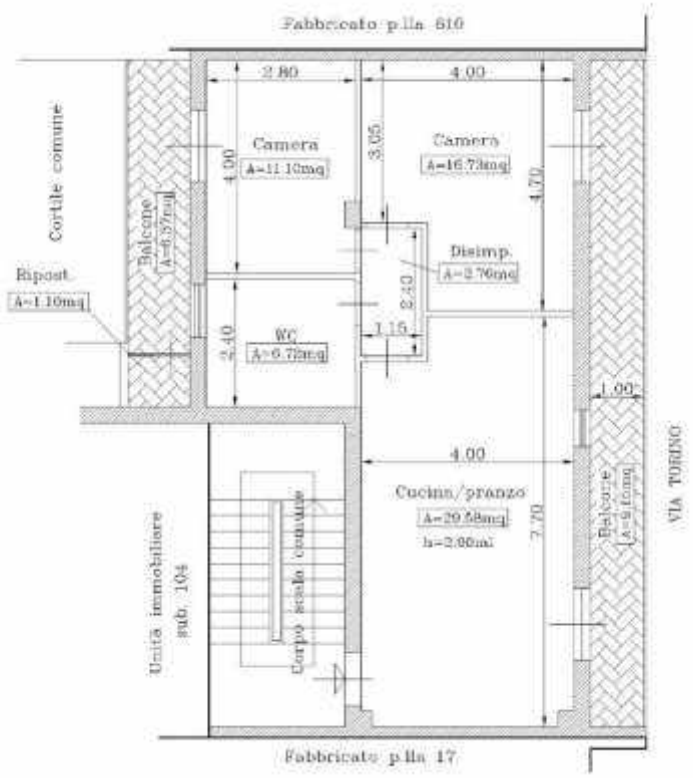



***Immagine n. 7 –*** *Pianta lotto 4*

## CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* c.a. in opera;

*Strutture:* telaio in c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* in legno con vetrocamera di recente realizzazione con persiane esterne alla romana in ferro in buono stato;

*Infissi interni:* in legno in buono stato;

*Pavimentazione:* piastrelle in gres, in buono stato;

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica in buono stato;

*Tramezzature interne:* laterizi forati, con intonaco a gesso tinteggiate o rivestite con carta da parati, in buono stato;

*Tompagnatura esterna:* laterizi forati, intonacato e tinteggiato, in buono stato;

*Protezione aggetti:* ringhiera in ferro, in buono stato.

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* presente, funzionante;

*Gas:* presente, alimentazione cucina e caldaia;

*Idrico:* presente, funzionante;

*Termico:* presente, termosifoni in ferro a colonne montanti, funzionante.

## *LOTTO 5 – unità immobiliare in Crispano (foglio 3, p.lla 1382, sub. 104)*

***2.e)*** *DESCRIZIONE DEL LOTTO 5*

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima è ubicata al piano primo di un maggiore fabbricato, che si eleva per due piani fuori terra con copertura piana, realizzato con intelaiatura in c.a. con solai in latero cemento. Prospiciente la via Torino è situato il portone d'ingresso che immette nell'androne comune e quindi al cortile ove è situato l'accesso al corpo scala comune. Superate le rampe di scale e giunti al pianerottolo di piano primo, risulta possibile accedere all'unità abitativa in oggetto distinta con l'interno n. 4; varcata la soglia d'ingresso ci si immette in un ambiente soggiorno e quindi al locale cucina, dal quale è possibile accedere al locale disimpegno ove si aprono i restanti ambienti costituenti l'unità immobiliare quali due camere e due locali WC.

Gli ambienti principali dell'abitazione fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono buona luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria eccetto il locale WC situato a confine con il fabbricato particella 17 e pertanto dotato di impianto di ventilazione meccanica. L'unità abitativa si distingue per la presenza di un ampio balcone che la perimetra lungo tutti i lati prospicienti il cortile comune. Complessivamente l'unità abitativa, oggetto di recente ristrutturazione, si presenta in ottimo stato di manutenzione con rifiniture di buona qualità e con impianti installati pienamente efficienti di recente realizzazione; il solaio risulta controsoffittato con installazione di faretti. Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto. L'unità immobiliare non dispone di alcun posto auto pertinenziale.

***Fotografia 43*** *– Ingresso*

***Fotografia 44*** *– Soggiorno*

***Fotografia 45*** *– Cucina*

***Fotografia 46*** *– Disimpegno*

***Fotografia 47*** *– Locale WC*

***Fotografia 48*** *– Camera*

***Fotografia 49*** *– Camera*

***Fotografia 50*** *– Locale WC*

***Fotografia 51*** *– Balcone*

***Fotografia 52*** *– Balcone*

***Fotografia 53*** *– Prospetto su cortile comune*

***Fotografia 54*** *– Prospetto su cortile comune*

Segue immagine contenente la planimetria del lotto n. 5.

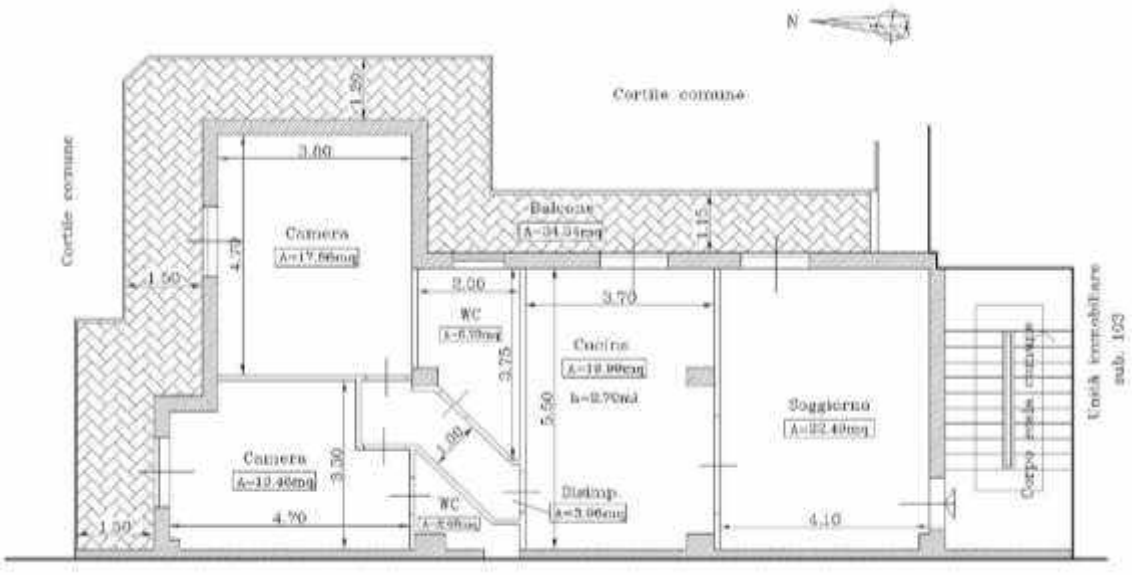



***Immagine n. 8 –*** *Pianta lotto 5*

## CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* c.a. in opera;

*Strutture:* telaio in c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* in legno con vetrocamera di recente realizzazione con persiane esterne alla romana in ferro in buono stato;

*Infissi interni:* in legno in buono stato;

*Pavimentazione:* piastrelle in gres, in buono stato;

*Rivestimenti interni:* piastrelle in ceramica in buono stato;

*Tramezzature interne:* laterizi forati, con intonaco a gesso tinteggiate o rivestite con carta da parati, in buono stato;

*Tompagnatura esterna:* laterizi forati, intonacato e tinteggiato, in buono stato;

*Protezione aggetti:* ringhiera in ferro, in buono stato.

### Caratteristiche Impianti

*Elettrico:* presente, funzionante;

*Gas:* presente, alimentazione cucina e caldaia;

*Idrico:* presente, funzionante;

*Termico:* presente, termosifoni in ferro a colonne montanti, funzionante.

**Caratteristiche zona (lotti 2, 3, 4 e 5)**: *centrale, prevalentemente residenziale, traffico veicolare moderato, parcheggi su strada sufficienti, presenza di scuole, banche, farmacie, ufficio postale, uffici pubblici e numerose attività commerciali di vendita al dettaglio.*

**Principali collegamenti pubblici**: *SS87NC, linee autobus.*

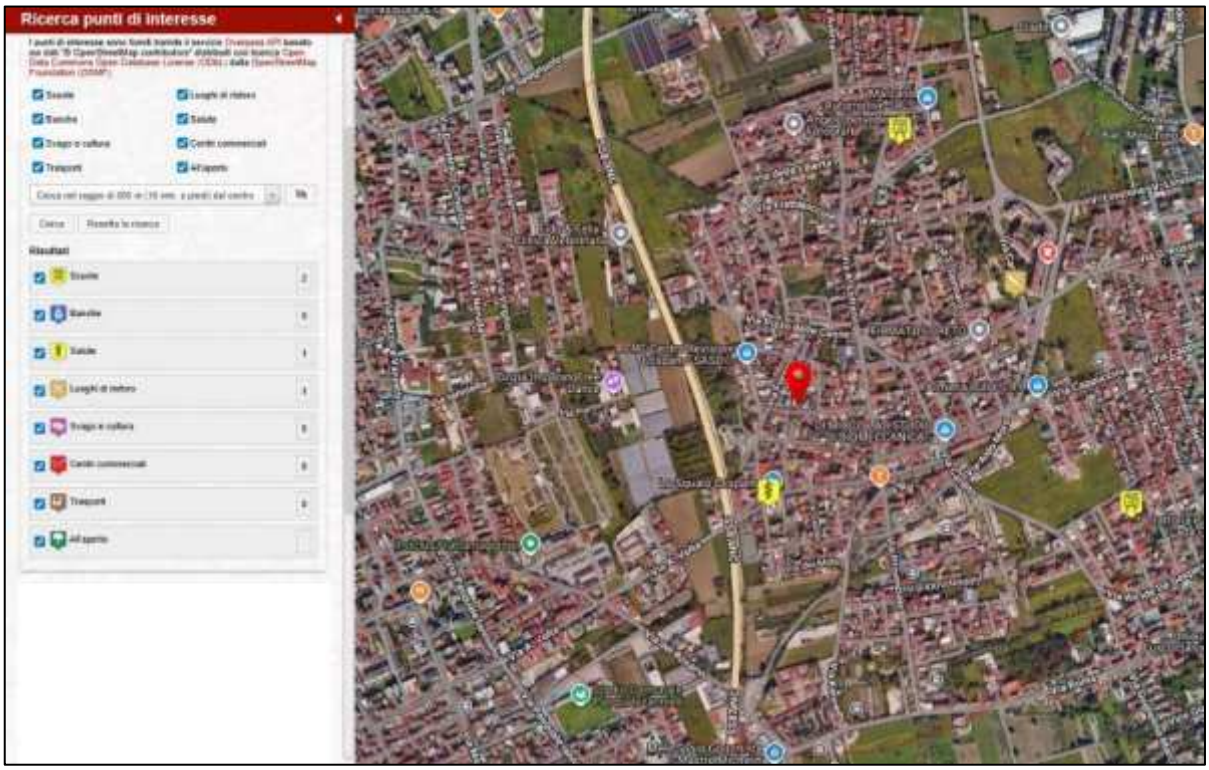



***Immagine n. 9 –*** *Punti di interesse (POI)*

### ***2.f)*** *CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE*

*"Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile."* Def. 2.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.

Il sottoscritto ritiene di poter adottare il sistema di misurazione delle superfici così come previsto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (Def. 4.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.), per il quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

**a)** dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

**b)** dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;

- balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;

- autorimessa/garage, 50%;

- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Di seguito sono riportate opportune tabelle contenenti i valori delle aree lorde al mq riferite ai singoli ambienti, dai quali si determina la superficie commerciale delle unità immobiliari, nonché le caratteristiche espositive e lo stato di conservazione. Seguono immagini relative agli schemi planimetrici per ciascun lotto.

***Superficie commerciale LOTTO 1***

| Destinazione | Superficie lorda *[mq]* | Coeff. | Superficie Commerciale *[mq]* | Esposizione | Condizioni |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Piano quinto** *h=2.90ml* | | | | | |
| Cucina/Soggiorno | **59.28mq** | 1.00 | **59.28mq** | Sud/Ovest | *Ottime* |
| Lavanderia | **3.32mq** | 1.00 | **3.32mq** | | *Buone* |
| Ripostiglio | **4.46mq** | 1.00 | **4.46mq** | | *Buone* |
| Balcone | **3.43mq** | 0.30 | **1.02mq** | Ovest | *Ottime* |
| Disimpegno | **3.50mq** | 1.00 | **3.50mq** | | *Ottime* |
| Camera | **24.16mq** | 1.00 | **24.16mq** | Ovest | *Ottime* |
| WC | **7.00mq** | 1.00 | **7.00mq** | Sud | *Ottime* |
| Camera | **23.03mq** | 1.00 | **23.03mq** | Ovest | *Ottime* |
| Balcone | **10.56mq** | 0.30 | **3.16mq** | Ovest | *Ottime* |
| **Superficie Commerciale complessiva** | | | **128.93mq** | | |

Per il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, denominato *"Parco del Sole"*, vi è condominio costituito il cui regolamento con annesse tabelle millesimali risulta depositato negli atti del notaio xxxxx con verbale redatto il 22.07.1969 e trascritto il 31.07.1969 al n. 35854.

Al fine di ottenere tutti i riferimenti utili circa i millesimi riferiti all'unità immobiliare in oggetto il sottoscritto ha inoltrato all'amministratore pro tempore opportuna richiesta a mezzo mail in data 03.02.2026; alla data odierna non risulta pervenuto alcun riscontro in merito.

***Immagine n. 10 –*** *Schema delle superfici*

## ***Superficie commerciale LOTTO 2***

| Destinazione | Superficie lorda *[mq]* | Coeff. | Superficie Commerciale *[mq]* | Esposizione | Condizioni |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Piano terra** *h=2.70ml* | | | | | |
| Cucina/Pranzo | **20.46mq** | 1.00 | **20.46mq** | Sud | *Buone* |
| Disimpegno | **2.90mq** | 1.00 | **2.90mq** | | *Buone* |
| WC | **5.44mq** | 1.00 | **5.44mq** | Sud | *Buone* |
| Balcone | **9.87mq** | 0.30 | **2.96mq** | | *Buone* |
| Camera | **12.91mq** | 1.00 | **12.91mq** | Nord | *Buone* |
| Camera | **15.64mq** | 1.00 | **15.64mq** | Sud | *Buone* |
| **Superficie Commerciale complessiva** | | **60.31mq** | | | |

Non essendo costituito alcun condominio, le parti comuni sono regolate ai sensi dell'art. 117 del codice civile salvo titoli diversi. L'unità immobiliare non dispone di posto auto all'interno degli spazi comuni.

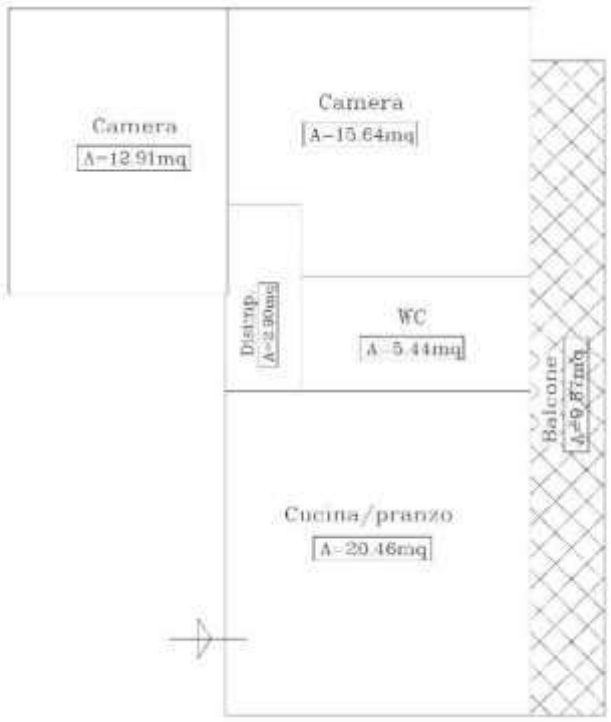



***Immagine n. 11 –*** *Schema delle superfici*

## ***Superficie commerciale LOTTO 3***

| Destinazione | Superficie lorda *[mq]* | Coeff. | Superficie Commerciale *[mq]* | Esposizione | Condizioni |
|---|---|---|---|---|---|
| **Piano terra** *h=2.70ml* | | | | | |
| Cucina/Soggiorno | **49.01mq** | 1.00 | **49.01mq** | Est | *Buone* |
| Disimpegno | **4.85mq** | 1.00 | **4.85mq** | | *Buone* |
| WC | **3.68mq** | 1.00 | **3.68mq** | | *Buone* |
| Balcone | **9.78mq** | 0.30 | **2.93mq** | | *Buone* |
| Camera | **14.56mq** | 1.00 | **14.56mq** | Nord | *Buone* |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Camera | **17.25mq** | 1.00 | **17.25mq** | Nord | *Buone* |
| Balcone | **22.07mq** | 0.30 | **6.62mq** | | *Buone* |
| WC | **5.03mq** | 1.00 | **5.03mq** | Nord | *Buone* |
| Ripostiglio | **2.60mq** | 1.00 | **2.60mq** | | *Buone* |
| **Superficie Commerciale complessiva** | | | **106.53mq** | | |

Non essendo costituito alcun condominio, le parti comuni sono regolate ai sensi dell'art. 117 del codice civile salvo titoli diversi. L'unità immobiliare non dispone di posto auto all'interno degli spazi comuni.

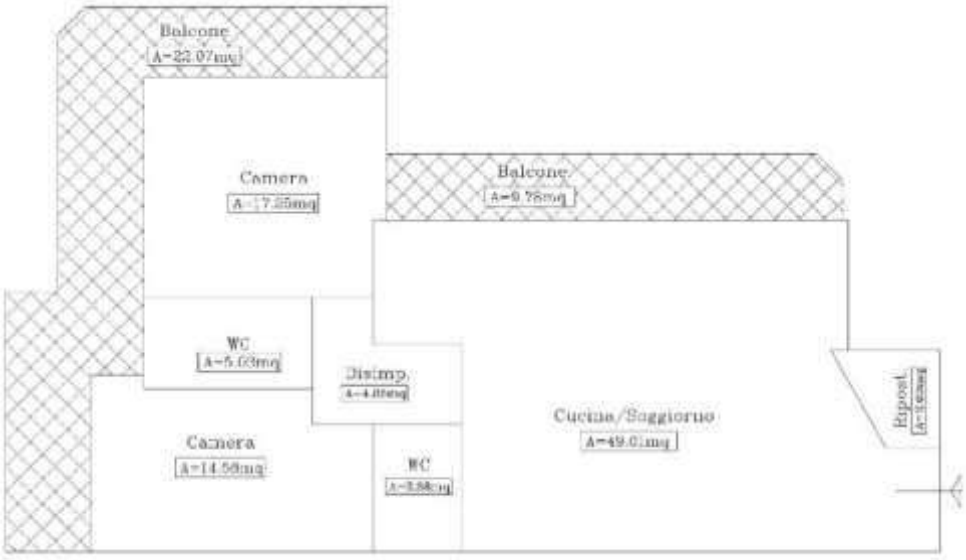



***Immagine n. 12 –*** *Schema delle superfici*

## ***Superficie commerciale LOTTO 4***

| **Destinazione** | **Superficie lorda** *[mq]* | **Coeff.** | **Superficie Commerciale** *[mq]* | **Esposizione** | **Condizioni** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Piano primo** *h=2.70ml* | | | | | |
| Cucina/Pranzo | **34.12mq** | 1.00 | **34.12mq** | Sud | *Ottime* |
| Disimpegno | **3.12mq** | 1.00 | **3.12mq** | | *Ottime* |
| WC | **8.19mq** | 1.00 | **8.19mq** | Nord | *Ottime* |
| Balcone | **13.54mq** | 0.30 | **4.06mq** | | *Ottime* |
| Camera | **19.47mq** | 1.00 | **19.47mq** | Sud | *Ottime* |
| Camera | **13.38mq** | 1.00 | **13.38mq** | Nord | *Ottime* |
| Balcone | **6.60mq** | 0.30 | **1.98mq** | | *Ottime* |
| Ripostiglio est. | **1.20mq** | 0.35 | **0.42mq** | | *Ottime* |
| **Superficie Commerciale complessiva** | | | **84.74mq** | | |

Non essendo costituito alcun condominio, le parti comuni sono regolate ai sensi dell'art. 117 del codice civile salvo titoli diversi. L'unità immobiliare non dispone di posto auto all'interno degli spazi comuni.

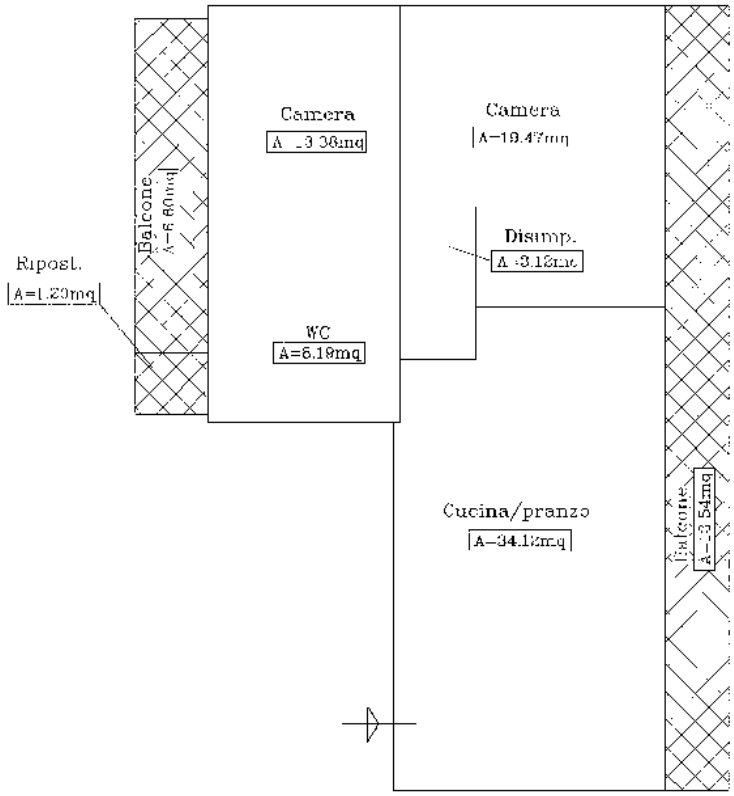



***Immagine n. 13 –*** *Schema delle superfici*

## ***Superficie commerciale LOTTO 5***

| **Destinazione** | **Superficie lorda** *[mq]* | **Coeff.** | **Superficie Commerciale** *[mq]* | **Esposizione** | **Condizioni** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Piano primo** *h=2.70ml* | | | | | |
| Soggiorno | **25.80mq** | 1.00 | **25.80mq** | Sud | *Ottime* |
| Cucina | **22.80mq** | 1.00 | **22.80mq** | Sud | *Ottime* |
| Disimpegno | **4.47mq** | 1.00 | **4.47mq** | | *Ottime* |
| WC | **2.81mq** | 1.00 | **2.81mq** | Nord | *Ottime* |
| Balcone | **36.23mq** | 0.30 | **10.86mq** | | *Ottime* |
| Camera | **21.60mq** | 1.00 | **21.60mq** | Sud | *Ottime* |
| Camera | **16.17mq** | 1.00 | **16.17mq** | Nord | *Ottime* |
| WC | **6.91mq** | 1.00 | **6.91mq** | | *Ottime* |
| **Superficie Commerciale complessiva** | | | **111.42mq** | | |

Non essendo costituito alcun condominio, le parti comuni sono regolate ai sensi dell'art. 117 del codice civile salvo titoli diversi. L'unità immobiliare non dispone di posto auto all'interno degli spazi comuni.

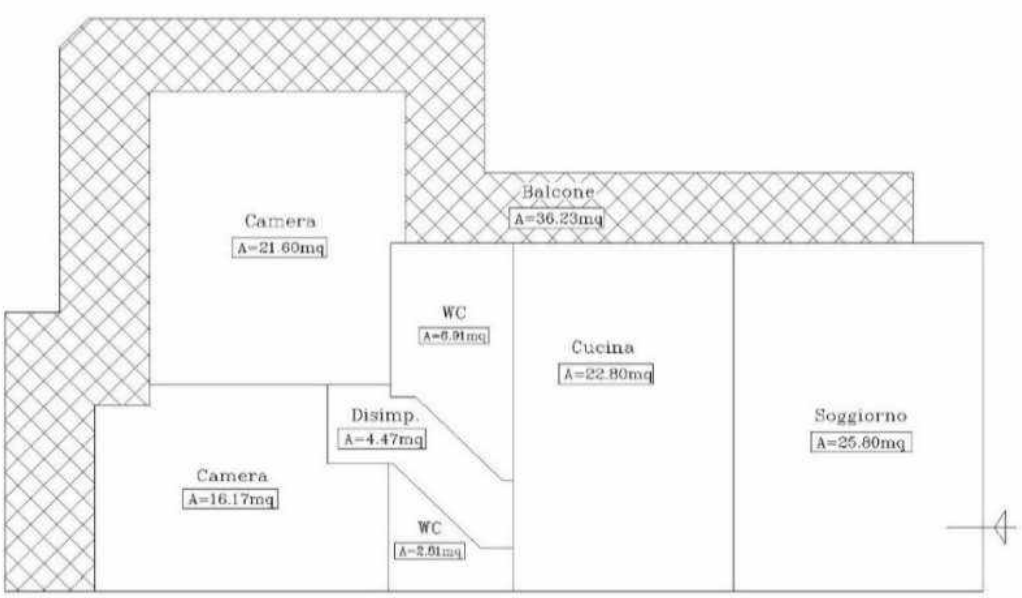



***Immagine n. 14 –*** *Schema delle superfici*

***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.*

### ***3.a)*** *IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Napoli e cioè:

- Estratto di mappa;
- Schede planimetriche u.i.u;
- Visure storiche per immobili catasto fabbricati;

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono distinte in Catasto Fabbricati come segue:

- **Comune di Frattamaggiore** (NA) - **Foglio 3, p.lla 499, sub. 101**, cat. A/2, 6 vani, rend. € 464,8;
- **Comune di Crispano** (NA) - **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101**, cat. A/2, 3,5 vani, rend. € 207,87;
- **Comune di Crispano** (NA) - **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102**, cat. A/2, 5,5 vani, rend. € 326,66;
- **Comune di Crispano** (NA) - **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103**, cat. A/2, 4,5 vani, rend. € 267,27;
- **Comune di Crispano** (NA) - **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104**, cat. A/2, 5,5 vani, rend. € 326,66;

catastalmente intestate a:

- **Xxxxx xxxxxx** con sede in Xxxxxxxxxx (xx); *(Proprietà 1000/1000)*

### *3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI*

***Comune di Frattamaggiore (NA) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 499, sub. 101***

**Dal 14.08.2024**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **499** | **101** | A/2 | 6 vani | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2024 Pratica n. NA0292068 in atti dal 14/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 292068.1/2024) |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 09.11.2015**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **499** | **101** | A/2 | 6 vani | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie. |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 04.12.2000**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **499** | **101** | A/2 | 6 vani | VARIAZIONE del 04/12/2000 Pratica n. 268015 in atti dal 04/12/2000 PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32276V.1/2000) |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 04.12.2000**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **499** | **101** | A/2 | 6 vani | ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 04/12/2000 Pratica n. 267964 in atti dal 04/12/2000 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 32276.1/2000) |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 23.05.1995**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **499** | **101** | A/2 | 6 vani | VARIAZIONE del 23/05/1995 in atti dal 17/03/1998 P.F. 1998/99 (n. 9194.1/1995) |

| | | |
|---|---|---|
| **annotazioni** | | |

**Dal 23.05.1995**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **499** | **101** | F/3 | | COSTITUZIONE PER SOPRAELEVAZIONE del 23/05/1995 in atti dal 13/06/1995 (n. 9194.1/1995) |
| **annotazioni** | | | | | |

***Comune di Crispano (NA) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101***

**Dal 09.11.2015**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **101** | A/2 | 3,5 vani | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 21.06.2010**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **101** | A/2 | 3,5 vani | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2010 Pratica n. NA0562373 in atti dal 21/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41216.1/2010). |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 01.02.2010**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **101** | A/2 | 3,5 vani | ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 01/02/2010 Pratica n. NA0084294 in atti dal 01/02/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5244.1/2010) |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 20.07.1999**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **101** | F/3 | 75mq | VARIAZIONE del 20/07/1999 in atti dal 20/07/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 17086.1/1999) |
| **annotazioni** | | | | | |

***Comune di Crispano (NA) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102***

**Dal 09.11.2015**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **102** | A/2 | 5,5 vani | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 21.06.2010**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **102** | A/2 | 5,5 vani | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2010 Pratica n. NA0562373 in atti dal 21/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41216.1/2010) |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 01.02.2010**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **102** | A/2 | 5,5 vani | ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 01/02/2010 Pratica n. NA0084294 in atti dal 01/02/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5244.1/2010) |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 20.07.1999**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **102** | F/3 | 70mq | VARIAZIONE del 20/07/1999 in atti dal 20/07/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 17086.1/1999) |
| **annotazioni** | | | | | |

***Comune di Crispano (NA) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103***

**Dal 09.11.2015**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **103** | A/2 | 4,5 vani | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 21.06.2010**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **103** | A/2 | 4,5 vani | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2010 Pratica n. NA0562374 in atti dal 21/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41217.1/2010) |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 01.02.2010**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **103** | A/2 | 3,5 vani | ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 01/02/2010 Pratica n. NA0084294 in atti dal 01/02/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5244.1/2010) |
| **annotazioni** | | | | | |

**Dal 20.07.1999**

| *Foglio* | *Particella* | *Sub.* | *Categoria* | *Consistenza* | *Dati derivanti da* |
|---|---|---|---|---|---|
| **3** | **1382** | **103** | F/3 | 75mq | VARIAZIONE del 20/07/1999 in atti dal 20/07/1999 DEMOLIZIONE PARZIALE RISTRUTTURAZIONE (n. 17086.1/1999) |
| **annotazioni** | | | | | |

***3.c)*** *RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI*

***Comune di Frattamaggiore (NA) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 499, sub. 101***

*dal 08.05.1998:*

- **Xxxxx xxxxxx** con sede in Xxxxxxxxxx (xx); *(Proprietà 1000/1000)*

*dal 23.05.1995 al 08.05.1998:*

- **Xxxxx xxxxxx** nato ad Xxxxxxx (xx) il xxxxxx; *(Proprietà 5/1000)*
- **Xxxxx xxxxxx** nato ad Xxxxxxx (xx) il xxxxxx;
- **Xxxxx xxxxxx** nato a Napoli il 08.12.1931; *(Proprietà 5/1000)*
- **Xxxxx xxxxxx** nato a Napoli il 08.12.1931;

***Comune di Crispano (NA) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 1382, subb. xxxx xxxx xxxx xxx***

*dal 13.03.2000:*

- **Xxxxx xxxxxx** con sede in Xxxxxxxxxx (xx); *(Proprietà 1000/1000)*

*dal 20.07.1999 al 13.03.2000:*

- **Xxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxx; *(Comproprietario per 250/1000)*
- **Xxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxx; *(Comproprietario per 500/1000)*
- **Xxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxx; *(Comproprietario per 250/1000)*

***3.d)*** *DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI*

Eseguito il confronto tra quanto rilevato e quanto contenuto nelle schede planimetriche catastali è possibile rilevare quanto segue:

- **Unità immobiliare in Frattamaggiore foglio 3, p.lla 499, sub. 101 (LOTTO 1)**

Si rilevano le seguenti difformità planimetriche catastali:

- Diversa sagoma dei balconi;
- Diversa sagoma della parete a confine con l'unità immobiliare sub. 102;
- Realizzazione di tramezzo nel locale bagno con realizzazione di locale lavanderia e ripostiglio.

Occorrerebbe pertanto eseguire un aggiornamento planimetrico catastale a mezzo di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato e previa presentazione di adeguata pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella scheda catastale.

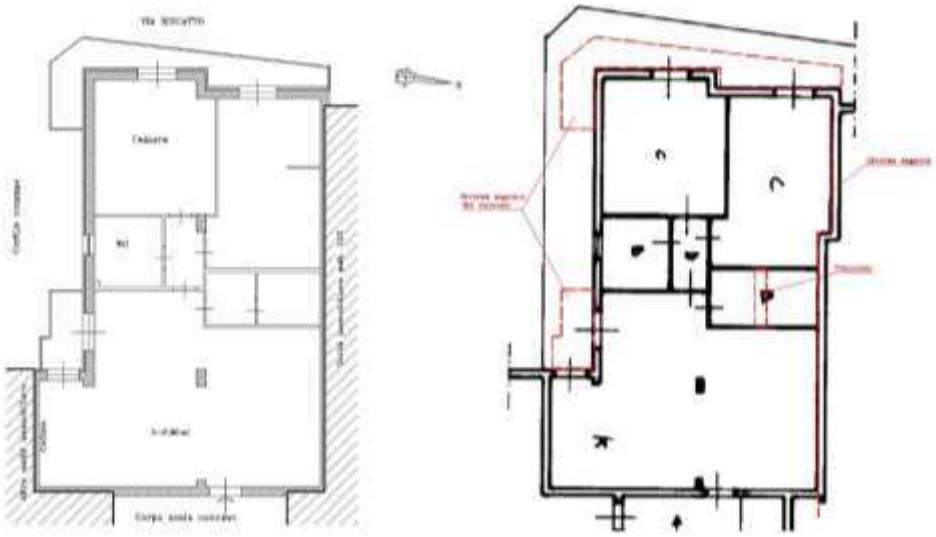


***Immagine n. 15 –*** *Confronto planimetrico catastale Lotto 1*

- **<u>Unità immobiliare in Crispano foglio 3, p.lla 1382, sub. 101</u> (LOTTO 2)**

Per l'unità immobiliare in Crispano, distinta con il sub. 101, **non si rilevano difformità** planimetriche catastali; segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella scheda catastale.

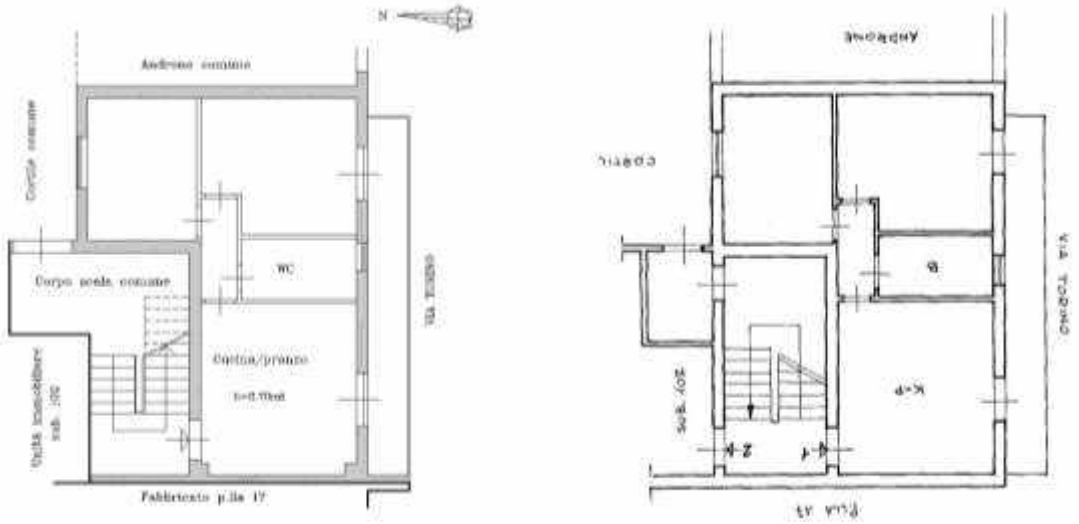



***Immagine n. 16 –*** *Confronto planimetrico catastale Lotto 2*

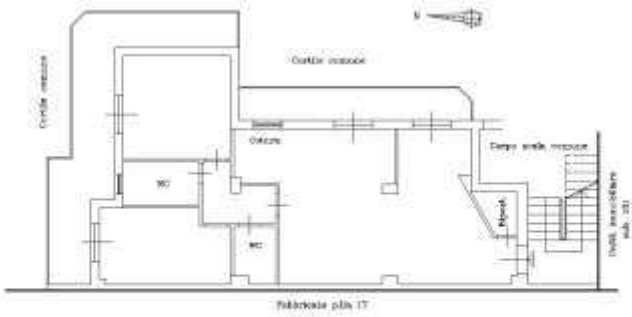
- **<u>Unità immobiliare in Frattamaggiore foglio 3, p.lla 499, sub. 102</u> (LOTTO 3)**

Si rilevano le seguenti difformità planimetriche catastali:

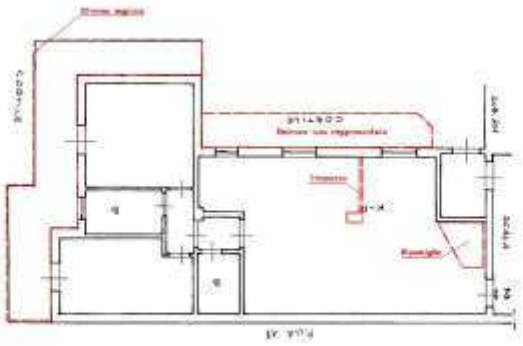
- Diversa sagoma e mancata rappresentazione dei balconi;
- Realizzazione di locale ripostiglio;
- Realizzazione di tramezzo all'interno del locale cucina/pranzo.

Occorrerebbe pertanto eseguire un aggiornamento planimetrico catastale a mezzo di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato e previa presentazione di adeguata pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella scheda catastale.



PIANTA PIANO TERRA
Unità immobiliare sub. 102
RILIEVO



PIANTA PIANO TERRA
Unità immobiliare sub. 102
SCHEDA CATASTALE

***Immagine n. 17 –*** *Confronto planimetrico catastale Lotto 3*

- **<u>Unità immobiliare in Frattamaggiore foglio 3, p.lla 499, sub. 103</u> (LOTTO 4)**

Non si rilevano particolari difformità planimetriche catastali sostanziali, eccetto la realizzazione del piccolo locale ripostiglio su balcone (struttura facilmente rimovibile).

Occorrerebbe, qualora non si volesse procedere alla rimozione del detto manufatto, eseguire un aggiornamento planimetrico catastale a mezzo di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato e previa presentazione di adeguata pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella scheda catastale.

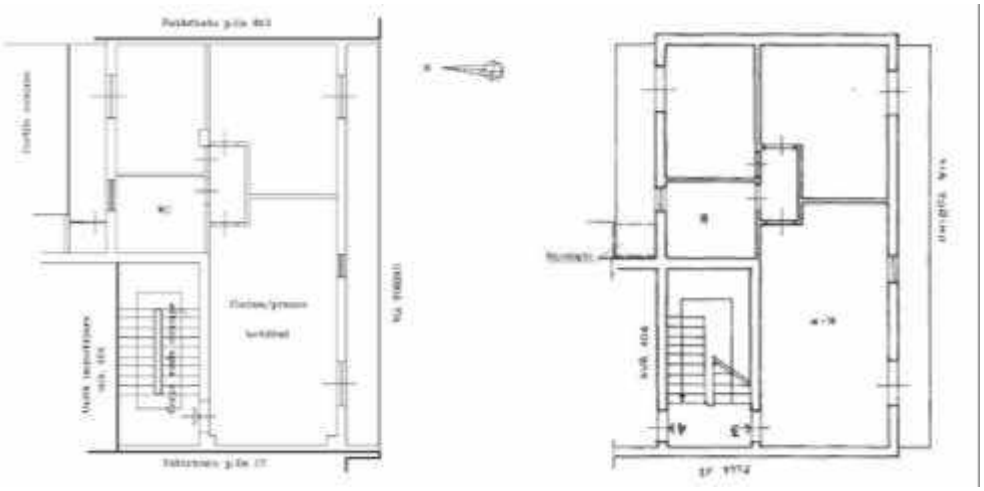


***Immagine n. 18 –*** *Confronto planimetrico catastale Lotto 4*

- **<u>Unità immobiliare in Frattamaggiore foglio 3, p.lla 499, sub. 104</u> (LOTTO 5)**

Si rilevano le seguenti difformità planimetriche catastali:

- Diversa distribuzione interna dovuta alla modifica della tramezzatura posta tra la camera ed il locale WC;
- Lieve difformità di sagoma del balcone.

Occorrerebbe pertanto eseguire un aggiornamento planimetrico catastale a mezzo di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato e previa presentazione di adeguata pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella scheda catastale.

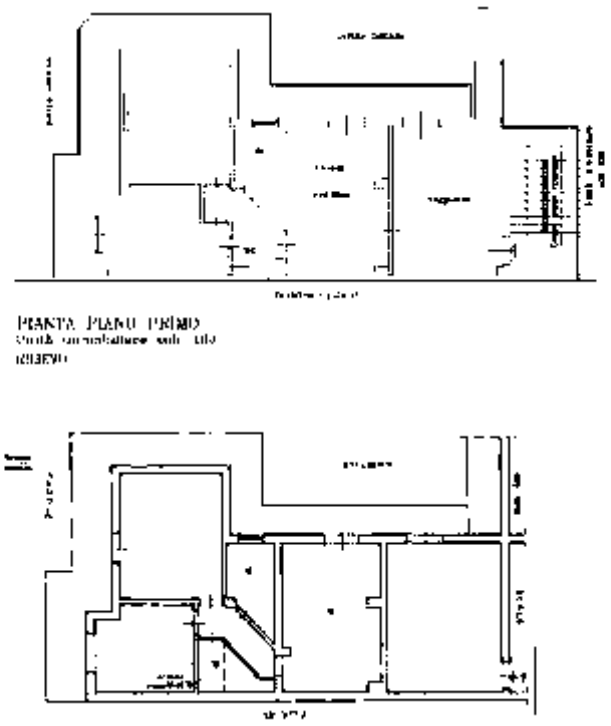


***Immagine n. 19 –*** *Confronto planimetrico catastale Lotto 5*

***3.e)*** *ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI*

*1) dati catastali contenuti nell'atto di* ***pignoramento*** *e nell'****atto di acquisto:*** <u>coerenti</u>;

*2) dati contenuti nelle* ***schede catastali****:* <u>coerenti;</u>

*3) dati catastali nell'atto di* ***pignoramento*** *e nella* ***nota di trascrizione*** *con dati catastali attuali:* <u>coerenti</u>.

**<u>Gli identificativi catastali</u>** <u>relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita così come specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuto nel titolo traslativo</u> **<u>sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte</u>**.

***<u>QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</u>***
*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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

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

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

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

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

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

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

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

*4) Beni già in titolarità di* ***istituzioni ecclesiastiche****.*

*Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*

*5)* ***Situazioni di comproprietà.***

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

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

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

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria ventennale dei beni oggetto della presente relazione.

***Comune di Frattamaggiore (NA) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 499, sub. 101***

***TITOLARE dal 08.05.1998:*** **Xxxxx xxxxxx Srl** con sede in Xxxxxxxxxx (xx) per la quota di **piena proprietà di 1/1**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pubb. Uff.: *notaio Xxxxx xxxxx* | Data: | *xxxx* | Rep. n°: | *xxxxxx* |
| Registrato UU.RR. di Napoli | Data: | xxxxx | Vol./serie: | |
| **Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2** | *Data:* | **xxxxx** | *N° par/gen* | **xxxxx/xxxxx** |

Il titolo si riferisce a **compravendita** contro la **soc. Xxxxx xxxxx S.r.l.** con sede in xxxxxx, per la **piena proprietà**, tra altro, dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 3, p.lla 499, sub. 101.**

Nel corpo del titolo si legge: *"ART. 2: La Società "Xxxxx xxxxx s.r.l." in liquidazione (…) cede in proprietà esclusiva alla società: "Xxxxx xxxxxx srl" che (…) accetta ed acquista i seguenti cespiti ancora allo stato grezzo siti nel Comune di Frattamaggiore alla piazza Riscatto 1 e precisamente: - abitazione sita al 5° piano del fabbricato contraddistinta dal numero interno 46, da completarsi e rifinirsi. In catasto già riportato alla partita 3338* ***fol. 3 mapp. 499/101*** *scala C, p. 5° int. 46 (…)".*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

***Comune di Crispano (NA) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 1382, subb. xxxx xxxx xxxx xxx***

***TITOLARE dal 13.03.2000:*** **XXXXX XXXXXX SRL** con sede in Xxxxxxxxxx (xx) per la quota di **piena proprietà di 1/1**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Pubb. Uff.: *notaio Xxxxx xxxxx* | Data: | *xxxx* | Rep. n°: | *xxx* |
| Registrato UU.RR. di xxxxx | Data: | xxx | Vol./serie: | |
| **Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2** | *Data:* | **xxxxx** | *N° par/gen* | **xxx/xxx** |

Il titolo si riferisce a **scrittura privata autenticata di compravendita** contro **Xxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, **Xxxxx xxxxx** nata a Xxxxxx (xx) il xxxxxxx, **Xxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, **Xxxxx xxxxx** nata a Xxxxxx (xx) il xxxxxxx, **Xxxxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, ciascuno per le proprie quote di piena proprietà, tra altro, delle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101;**
- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102;**
- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103;**
- **Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104.**

Nel corpo del titolo si legge: *"(…) vendono e trasferiscono alla società: "Xxxxx xxxxxx srl" (…) la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Crispano, via Torino n.n.c. allo stato grezzo composta da due unità immobiliari a piano terra e due a piano rialzato e sei posti auto al piano cantinato ancora senza muri perimetrali, divisori, infissi servizi, allacciamenti; il tutto è riportato nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1002642,* ***foglio 3, particella 1382, subalterno 101****, via Torino n. n.c., scala U, piano T, interno 1, categoria C nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1002642,* ***foglio 3, particella 1382, subalterno 102****, via Torino n. n.c., scala U, piano T, interno 2, categoria C. nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1002642,* ***foglio 3, particella 1382, subalterno 103****, via Torino n. n.c., scala U, piano 1, interno 3, categoria C. nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1002642,* ***foglio 3, particella 1382, subalterno 104****, via Torino n. n.c., scala U, piano 1, interno 4, categoria C."*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

***QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***

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

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

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

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

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

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

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

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

*In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:*

*1)* ***fabbricati realizzati prima del 1942*** *(in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali -* ***tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso*** *- l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);*

*2)* ***fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967****:*

*i)* ***fabbricati realizzati nel centro urbano*** *per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;*

*ii)* ***fabbricati realizzati fuori dal centro urbano****, che saranno considerati regolari 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);*

*3) f****abbricati realizzati dopo il 1967*** *per i quali occorrerà 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 (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*

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

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

*- deve procedere alla* ***sovrapposizione della planimetria*** *dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*
*- nel caso di riscontrate difformità:*
- *deve predisporre apposita* ***planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità****, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- *deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

*In caso di* ***opere abusive*** *l'esperto procederà come segue:*
*anzitutto, verificherà la possibilità di* ***sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001*** *e gli eventuali costi della stessa;*
*in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di* ***istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)****, precisando:*
- *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*
- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

*in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'****art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001*** *(già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*
*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*
- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

*i.* ***artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985*** *(in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
*ii.* ***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);*
*iii.* ***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.*

Il sottoscritto per le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, ha inoltrato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Frattamaggiore, richiesta di presa visione ed eventuale estrazione di copie inoltrata via PEC in data 16.10.2025 e successivo inoltro attraverso portale telematico registrata con prot. n. 230 del 07.01.2026 e prot. SUE n.588 del 08.01.2026 circa le pratiche edilizie inerenti il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di vendita in Frattamaggiore; ha inoltrato altresì opportuna richiesta di presa visione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Crispano acquisita con prot. n. 11085 del 16.10.2025 relativamente le unità immobiliari in Crispano.

## IMMOBILE IN FRATTAMAGGIORE – LOTTO 1

**5.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi/epoca di realizzazione**

Nel corpo dell'atto notarile per notaio Xxxxx xxxxx, del 08.05.1998, rep. N. xxxxxxx, all'art. 6 è riportato quanto segue: *"la società venditrice dichiara che il fabbricato di cui sono parte i cespiti alienati fu edificato con la citata* ***licenza edilizia n. xxxxxx del xxxxx****, mentre gli* ***appartamenti*** *oggetto del presente atto* (unità immobiliari subb. 101, 102 e 103 n.d.r.) *sono stati* ***edificati senza la prescritta licenza o concessione****, conseguentemente, sono state presentate al Sindaco del Comune di Frattamaggiore in data* ***28.2.95 tre domande di condono protocolli n. xxxxx, xxxxx e xxxxx*** *per le quali sono state totalmente pagate le oblazioni senza riduzione alcuna (…)"*

Alla richiesta prot. n. 230 del 07.01.2026 e prot. SUE n.588 del 08.01.2026, dopo diverse verifiche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Frattamaggiore, è seguita a mezzo PEC lettera di riscontro del 06.02.2026 prot. n. 4340, recante:

*In riferimento alla nota di cui all'oggetto, richiedente la estrazione di copia in carta semplice, della L.ED. condoni L.47/85, e L.724/94, n. xxxx,xxx, e xxxx, intestate alla soc. Xxxxxxxxs.r.l. e Xxxxxxxxx xxxxxxx alla Piazza Riscatto n.6.*

***SI CERTIFICA***

*Che a seguito di verifica dei relativi fascicoli edilizi dall'elenco agli atti dell'Ufficio Tecnico/Archivio Comunale, intestata al sig. Xxxxxxxx risulta una L.ED. n.xxxx del xxxxxxx, concernente la costruzione di un complesso Edilizio in Frattamaggiore alla Piazza Riscatto n.6, condoni edilizi L.47/85, e L.724/94,* ***non risultano, n.xxxxx,xxxxx, e xxxxx****, a nome di Xxxxxxxxx xxxxxxx (…)*

Agli atti si rileva che l'intero fabbricato è stato oggetto di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – Superbonus (CILAS)** inoltrata in data xxxxx con prot. n. xxxxx dal sig. Xxxxx xxxx in qualità di amministratore pro-tempore del condominio *"Parco del Sole"* scala A, B e C per *"Lavori di ristrutturazione di II° livello per specifici volti ad incrementare l'efficienza energetica (Superbonus 110% - Ecobonus) e la riduzione del rischio sismico (Superbonus 110% - Sismabonus) dell'edificio condominiale "Parco Sole" - Scala "A" - Scala "B" - Scala "C". (D. Lgs. 34/2020 ss.mm.ii.)."*

**Nel corpo della relazione tecnica allegata alla CILAS**, si rileva che per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare risultano rilasciate, oltre la **Concessione Edilizia n. xxxx del xxxxxx**, le sole **Concessione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx**ai sensi della Legge 47/85, pratica prot. n. xxxxxx del xxxxxx e **Concessione Edilizia n. xxxxxx del xxxxxx** ai sensi della Legge 47/85, pratica prot. n. 8126; circa le due ultime pratiche edilizie, avendo preso visione della relativa documentazione, si rileva che le stesse risultano rilasciate alla soc. Xxxxxxxxs.r.l. e dove ciascuna pratica è riferita a singole unità immobiliari ubicate al 7° piano della Scala B e pertanto **non riguardanti l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione**.

**5.b.) Difformità urbanistiche**

Visto l'attestato rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Frattamaggiore, dal quale si evince che non risultano presso i loro archivi e rubriche le pratiche edilizie citate nel titolo di provenienza per notaio Xxxxx xxxxx del 08.05.1998, quali numero tre domande di condono protocolli n. xxxxx, xxxxx e xxxxx, di cui una certamente inerente l'unità immobiliare oggetto di vendita; vista l'eventuale mancata definizione della pratica edilizia citata nell'atto di compravendita e quindi in assenza di alcun titolo edilizio rilasciato, si può ritenere che **la realizzazione dell'unità immobiliare è avvenuta in assenza di adeguato titolo edilizio e pertanto abusiva**.

**Circa l'eventuale sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente richiedere**

La porzione immobiliare risulta certamente realizzata alla data del 08.05.1998 (data della compravendita) e rappresentata nella sua attuale consistenza nella scheda catastale del 04.12.2000.

Considerato che la **ragione del credito**, per cui vi è procedura, risulta nascente da Sentenza n. xxxxxx (n. xxxxxxx R.G.) emessa in data **xxxxxxxx**, dal Tribunale di Xxxxxxx, munita di formula esecutiva in data **xxxxxxxx**, ai fini della eventuale domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare si specifica che **l'immobile non rientra 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.

Per l'eventuale sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, occorrerebbe eseguire l'analisi urbanistica relativa all'intero corpo di fabbrica di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione con attenta analisi dei rapporti di copertura e di volumetria totale realizzata, pertanto allo stato non verificabile.

Ai sensi del vigente strumento urbanistico, ossia il **Piano Regolatore Generale** (PRG), di cui se ne riporta stralcio, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 16 gennaio 1999 e n. 17 del 15.03.2000 ed **approvato** con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 884 del **07.11.2001**, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione ricade in *"Zona Territoriale Omogenea - B1"*, per la quale valgono le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art. 6; lo strumento urbanistico vigente fino alla data di approvazione del PRG era il Programma Di Fabbricazione (PDF) approvato nell'anno 1960 con successive varianti ed integrazioni.
Segue stralcio planimetrico del vigente strumento urbanistico.

***Immagine n. 20 –*** *Stralcio PRGC*

## IMMOBILI IN CRISPANO – LOTTI 2, 3, 4 e 5

**5.d.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi/epoca di realizzazione**

Dalla documentazione in atti si rileva che il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari risulta realizzato a far data del 26.09.1991.

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui alla particella 1382 e distinte con i subb. xxxx xxxx xxxx xxx, sono state **realizzate in difformità** alla **Concessione Edilizia n. xx del xxxxxx** rilasciata a Xxxxx xxxxxx, nato a Xxxxx il xxxxxx e Xxxxx xxxxxx, nata a Xxxxx il xxxxxx per la realizzazione di una sopraelevazione in muratura e cemento armato su porzione di immobile ricadente su suolo distinto in catasto terreni al foglio 3, p.lla 609 (attuale p.lla 1382).

Le difformità relative al titolo edilizio di cui in precedenza sono state oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **unità immobiliare sub. 101**

**Istanza di sanatoria ai sensi della Legge 724/94, pratica prot. n. xxxx del xxxxx** inoltrata da Xxxxxx xxxxxx, nato a Xxxxx il xxxxx ed in difformità alla Concessione Edilizia n. xx del xxxxxx, consistite nella realizzazione di una unità abitativa al piano rialzato e porzione al piano cantinato, seguita dal rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxxx del xxxxx**;

- **unità immobiliare sub. 102**

**Istanza di sanatoria ai sensi della Legge 724/94, pratica prot. n. xxxx del xxxxx** inoltrata da Xxxxxx xxxxxx, nato a Xxxxx il xxxxx ed in difformità alla Concessione Edilizia n. xx del xxxxxx,

consistite nella realizzazione di una unità abitativa al piano terra e porzione al piano cantinato, seguita dal rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxxx del xxxxx**;

- **unità immobiliare sub. 103**

**Istanza di sanatoria ai sensi della Legge 724/94, pratica prot. n. xxxx del xxxxx** inoltrata da Xxxxxx xxxxxx, nato a Xxxxxxx il xxxxx ed in difformità alla Concessione Edilizia n. xx del xxxxxx, consistite nella realizzazione di una unità abitativa al piano primo e porzione al piano cantinato, seguita dal rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxxx del xxxxx**;

- **unità immobiliare sub. 104**

**Istanza di sanatoria ai sensi della Legge 724/94, pratica prot. n. xxxx del xxxxx** inoltrata da xxxxxxxx, nata a Xxxxxxx il xxxxx ed in difformità alla Concessione Edilizia n. xx del xxxxxx, consistite nella realizzazione di una unità abitativa al piano primo e porzione al piano cantinato, seguita dal rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxxx del xxxxxx**.

Agli atti si rileva inoltre:

- richiesta di **Concessione Edilizia prot. n. xxxxx del xxxxxx** inoltrata da Immobiliare Edile "Xxxxxx xxxxx" con sede in Xxxxxxx nella persona dell'amministratore unico Xxxxxxx xxxxx, nato a Xxxxxxx il xxxxx per lavori di sopraelevazione e realizzazione di sottotetto;
- **Ordinanza di Sospensione Lavori e Demolizione n. xx del xxxxxx** emessa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano;
- Richiesta di **Concessione Edilizia prot. n. xxxx del xxxxxx** inoltrata da Immobiliare Edile "Xxxxxx xxxxx" con sede in Xxxxxxx nella persona dell'amministratore unico Xxxxxxx xxxxx, nato a Xxxxxxx il xxxxx per *"variante alla pratica edilizia prot. n. xxxxx del xxxxxx";*
- **Comunicazione di DINIEGO prot. n. xxxx del xxxxxx**, alla domanda di Concessione Edilizia prot. n. xxxx del xxxxxx in variante alla pratica edilizia prot. n. xxxxx del xxxxxx, per **mancato rispetto dei coefficienti di cui alla tabella edilizia del P.R.G.**

Risultano altresì inoltrate, ai sensi della **Legge 326/03 e Legge Regionale 10/04 (Condono Edilizio)**, dalla Soc. Immobiliare Edile *"Xxxxxxxx"* con sede in Xxxxxxx, le seguenti richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria:

- **Richiesta prot. n. xxxxx del xxxxxx, pratica n. xxx, n. progressivo xx** per la sanatoria relativa **all'ampliamento dell'androne di piano terra del corpo scala comune** (come da foto allegata alla richiesta) per una superficie utile residenziale pari a 11.25mq; in allegato alla detta domanda si rilevano versamento per oblazione pari ad € 675,00 con bollettino n. 40/027 – 0271 del 09.12.2004 e versamento per anticipazione oneri concessori pari ad e 500,00 con bollettino n. 40/027 – 270 del 09.12.2004. **Alla data odierna la detta pratica edilizia non risulta definita** in quanto carente di tutta la documentazione così come indicata nella richiesta

di integrazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano con lettera prot. n. xxxx del xxxxxx. **La detta istanza risulta carente di qualsiasi elaborato grafico**.

- **Richiesta prot. n. xxxx del xxxxxx, pratica n. xx**, n. progressivo xx per la sanatoria relativa all'ampliamento **dell'unità immobiliare di piano rialzato distinta con il sub. 102** (come da foto allegata alla richiesta) per una superficie utile residenziale pari a 29.85mq; in allegato alla detta domanda si rilevano versamento per oblazione pari ad € 1.700,00 con bollettino n. 40/027 – 0268 del 09.12.2004 e versamento per anticipazione oneri concessori pari ad e 500,00 con bollettino n. 40/027 – 273 del 09.12.2004. **Alla data odierna la detta pratica edilizia non risulta definita** in quanto carente di tutta la documentazione così come indicata nella richiesta di integrazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano con lettera prot. n. xxxx del xxxxxx. **La detta istanza risulta carente di qualsiasi elaborato grafico**.
- **Richiesta prot. n. xxxx del xxxxxx, pratica n. xx**, n. progressivo xx per la sanatoria relativa all'ampliamento **dell'unità immobiliare di piano primo distinta con il sub. 104** (come da foto allegata alla richiesta) per una superficie utile residenziale pari a 29.85mq; in allegato alla detta domanda si rilevano versamento per oblazione pari ad € 1.700,00 con bollettino n. 40/027 – 0275 del 09.12.2004 e versamento per anticipazione oneri concessori pari ad e 500,00 con bollettino n. 40/027 – 269 del 09.12.2004. **Alla data odierna la detta pratica edilizia non risulta definita** in quanto carente di tutta la documentazione così come indicata nella richiesta di integrazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano con lettera prot. n. xxxx del xxxxxx. **La detta istanza risulta carente di qualsiasi elaborato grafico**.

### 5.e.) Difformità urbanistiche LOTTI 2, 3, 4 e 5

**LOTTO 2**

*(unità immobiliare foglio 3, p.lla 1382, sub. 101)*

Esaminata la documentazione in atti è possibile pertanto ritenere quale ultimo titolo legittimo la Concessione Edilizia in sanatoria n. xxxx del xxxxxx; dal confronto eseguito tra quanto rilevato e quanto contenuto nei grafici di cui alla, si rilevano le seguenti **difformità:**

- Riduzione di superficie della assentita unità abitativa di piano terra utile alla realizzazione di ingresso prospiciente la via Torino e androne;
- Riduzione del balcone prospiciente la via Torino;
- Modifica di prospetti interni ed esterni;
- Diversa distribuzione degli ambienti.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nel grafico allegato alla concessione edilizia.

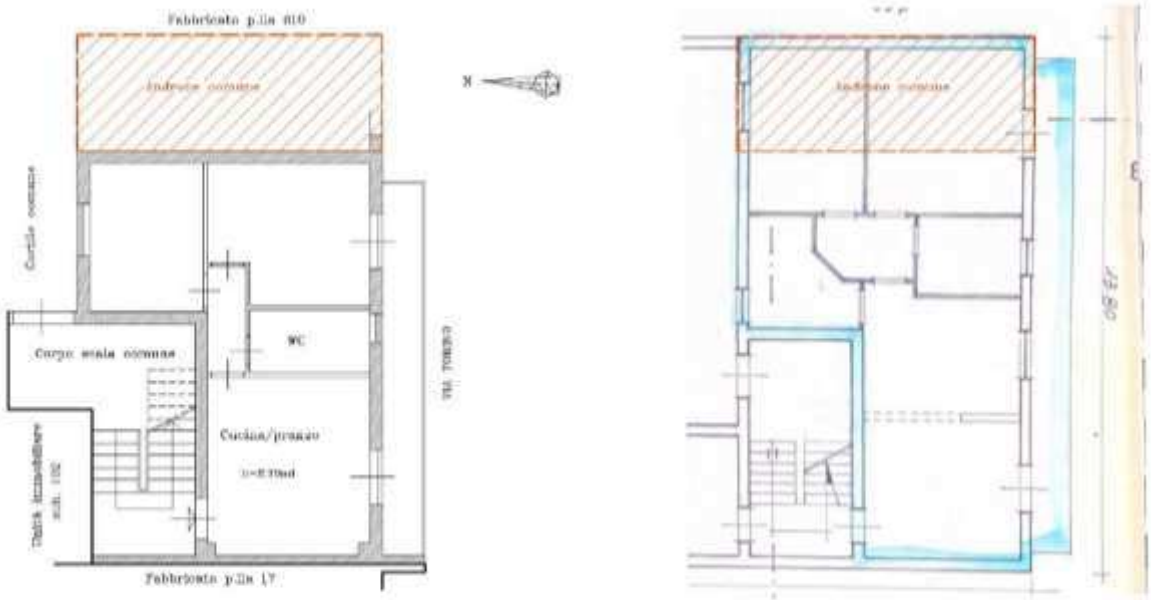



***Immagine n. 21 –*** *Difformità urbanistiche*

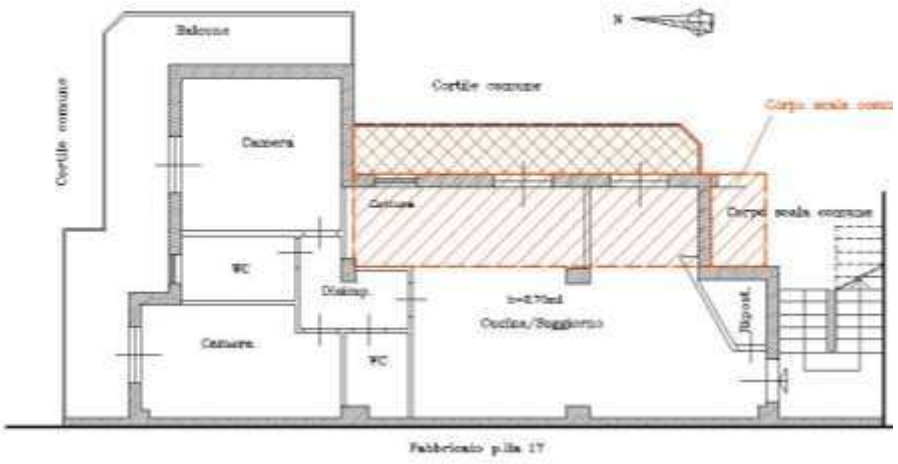
## LOTTO 3

*(unità immobiliare foglio 3, p.lla 1382, sub. 102)*

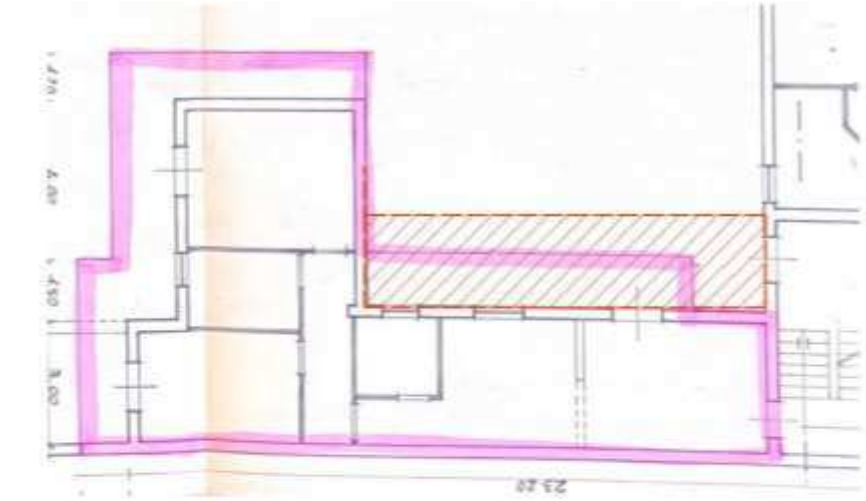
Esaminata la documentazione in atti è possibile pertanto ritenere quale ultimo titolo legittimo la Concessione Edilizia in sanatoria n. xxxx del xxxxxx; dal confronto eseguito tra quanto rilevato e quanto contenuto nei grafici di cui alla, si rilevano le seguenti **difformità:**

- Ampliamento di superficie coperta pari a circa 19.00mq per un volume pari a circa 57.00mc;
- Realizzazione di balcone;
- Modifica di prospetti;
- Diversa distribuzione degli ambienti.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nel grafico allegato alla concessione edilizia.




PIANTA PIANO TERRA
Unità immobiliare sub. 102
RILIEVO



PIANTA PIANO TERRA
Unità immobiliare sub. 102
COME DA C.E. [redacted]

***Immagine n. 22 –*** *Difformità urbanistiche*

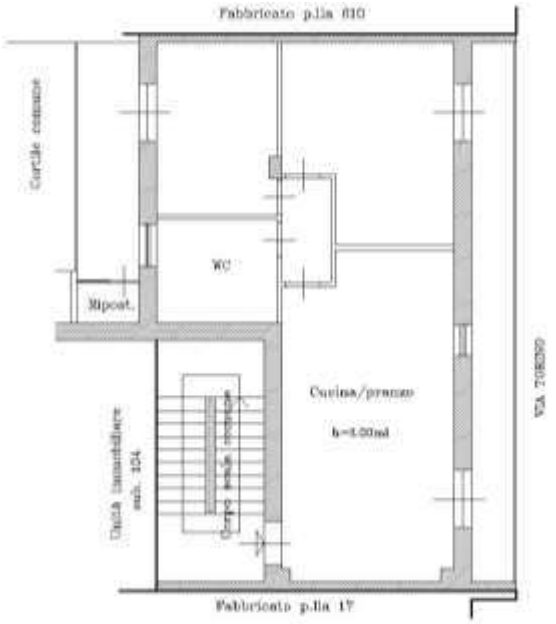
## LOTTO 4

*(unità immobiliare foglio 3, p.lla 1382, sub. 103)*

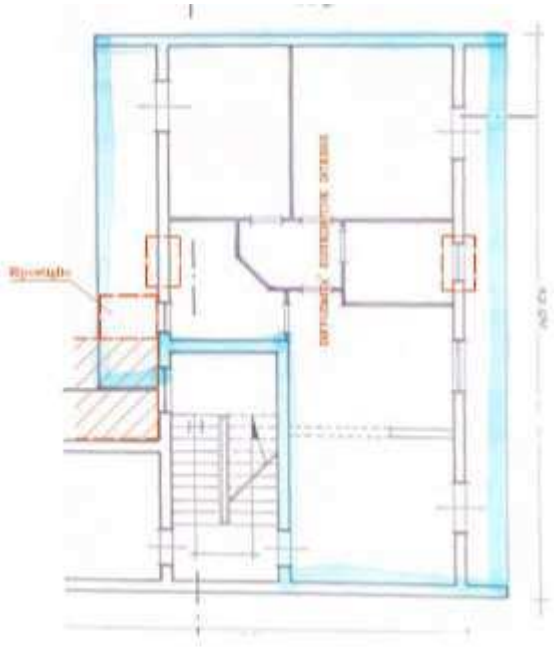
Esaminata la documentazione in atti è possibile pertanto ritenere quale ultimo titolo legittimo la Concessione Edilizia in sanatoria n. xxxx del xxxxxx; dal confronto eseguito tra quanto rilevato e quanto contenuto nei grafici di cui alla, si rilevano le seguenti **difformità:**

- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Riduzione del balcone prospiciente il cortile comune;
- Modifica, spostamento e tompagnatura di finestre prospicienti la via Torino e cortile comune;
- Realizzazione di ripostiglio in profilati metallici e vetro su porzione di balcone prospiciente il cortile comune;

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nel grafico allegato alla concessione edilizia.




PIANTA PIANO PRIMO
Unità immobiliare sub. 103
RILIEVO



PIANTA PIANO PRIMO
Unità immobiliare sub. 103
COME DDA C.E. N. [redacted]

***Immagine n. 23 –*** *Difformità urbanistiche*

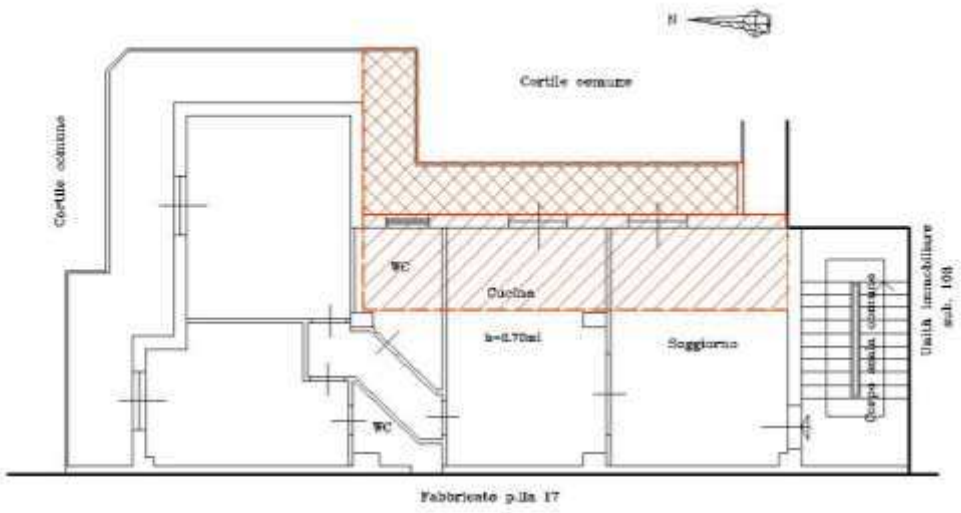
## LOTTO 5

*(unità immobiliare foglio 3, p.lla 1382, sub. 104)*

Esaminata la documentazione in atti è possibile pertanto ritenere quale ultimo titolo legittimo la Concessione Edilizia in sanatoria n. xxxx del xxxxxx; dal confronto eseguito tra quanto rilevato e quanto contenuto nei grafici di cui alla, si rilevano le seguenti **difformità:**

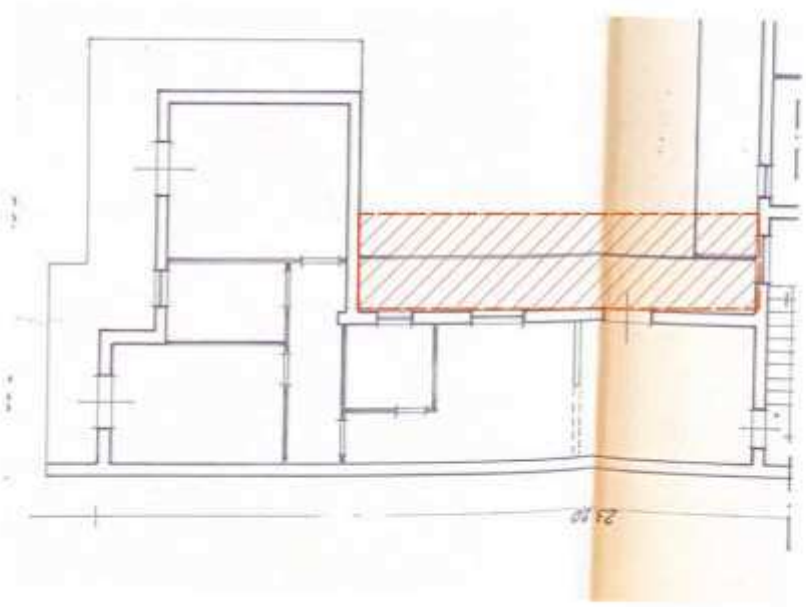
- Ampliamento di superficie coperta pari a circa 19.00mq per un volume pari a circa 57.00mc;
- Realizzazione di balcone;
- Modifica di prospetti;
- Diversa distribuzione degli ambienti.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nel grafico allegato alla concessione edilizia.




PIANTA PIANO PRIMO
Unità immobiliare sub. 104
RILIEVO

AMPLIAMENTO



PIANTA PIANO PRIMO
Unità immobiliare sub. 104
COME DA C.E. [redacted]

***Immagine n. 24 –*** *Difformità urbanistiche*

## DIFFORMITA' COMUNE A TUTTI I LOTTI

*(**CORPO SCALA** foglio 3, p.lla 1382, sub. 114)*

Esaminata la documentazione in atti è possibile pertanto ritenere quali ultimi titoli legittimi, circa la consistenza del **corpo scala comune** sub. 114, le Concessioni Edilizie in sanatoria nn. xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxx del xxxxxx; si rileva infatti l'ampliamento del corpo scala comune utile alla realizzazione di un locale androne, il tutto per un ampliamento di superficie coperta pari a circa 3.00mq per un volume pari a circa 12.00mc, oltre che modifica di prospetto.

Tale abuso, per le ragioni esposte successivamente per i lotti 3 e 5, non può essere sanato e al fine di rendere conforme lo spazio comune rispetto ai grafici assentiti, occorrerebbe detrarre i costi utili per

la demolizione e trasporto a rifiuto del volume difforme oltre eventuali onorari tecnici e adeguamenti minimi necessari, pari ad una cifra stimata di circa **€ 2.000,00**; la cifra stimata sarà ripartita tra i lotti 2, 3, 4 e 5 opportunamente decurtata in fase di stima.

**5.e.) Eventuale sanabilità delle difformità rilevate LOTTI 2, 3, 4 e 5**

**Eventuale sanabilità LOTTO 2**

Tali difformità **potrebbero essere sanate** attraverso la presentazione a cura di tecnico abilitato di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria per intervento già realizzato ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis, per la quale si stima un costo totale pari ad **€ 5.500,00**, comprensivo di diritti, sanzioni ed onorari professionali, subordinata ad eventuale istruttoria e pareri ed eventuale conguaglio economico da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano.

**Eventuale sanabilità LOTTO 4**

Tali difformità **possono essere sanate** attraverso la presentazione a cura di tecnico abilitato di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria per intervento già realizzato ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis, per la quale si stima un costo totale pari ad **€ 4.500,00**, comprensivo di diritti, sanzioni ed onorari professionali, subordinata ad eventuale istruttoria e pareri ed eventuale conguaglio economico da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano; occorre detrarre inoltre i costi utili per la rimozione e trasporto a rifiuto del ripostiglio in ferro e vetro realizzato su porzione di balcone per un costo stimato di circa **€ 800,00** che sarà opportunamente decurtata in fase di stima.

**Eventuale sanabilità LOTTI 3 e 5**

Considerato che ai sensi del vigente **Piano Urbanistico Comunale**, di cui se ne riporta stralcio, approvato con Delibera di Commissione Straordinaria n. 66 del 18.05.2019, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 31 del 03.06.2019 e Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28.12.2023 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 18 del 19.02.2024, l'area su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione è classificata come *"Zona B2- città consolidata"*, per la quale valgono le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art. 42;

Considerato che ai sensi del precedente strumento urbanistico, ossia il **Piano Regolatore Generale** (PRG), di cui se ne riporta stralcio, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2458 del 24.02.1983, l'area su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione era classificata come *"Zona B2- residenziale di completamento"*, per la quale vigevano le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art. 8 e relative tabelle.

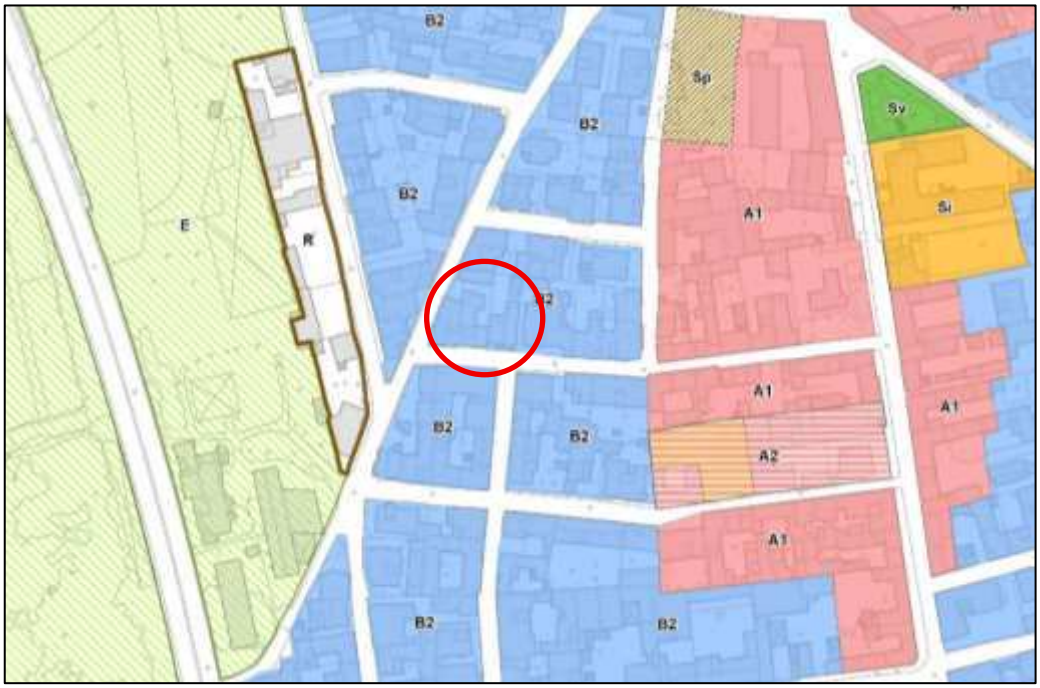



***Immagine n. 25 –*** *Stralcio PUC*

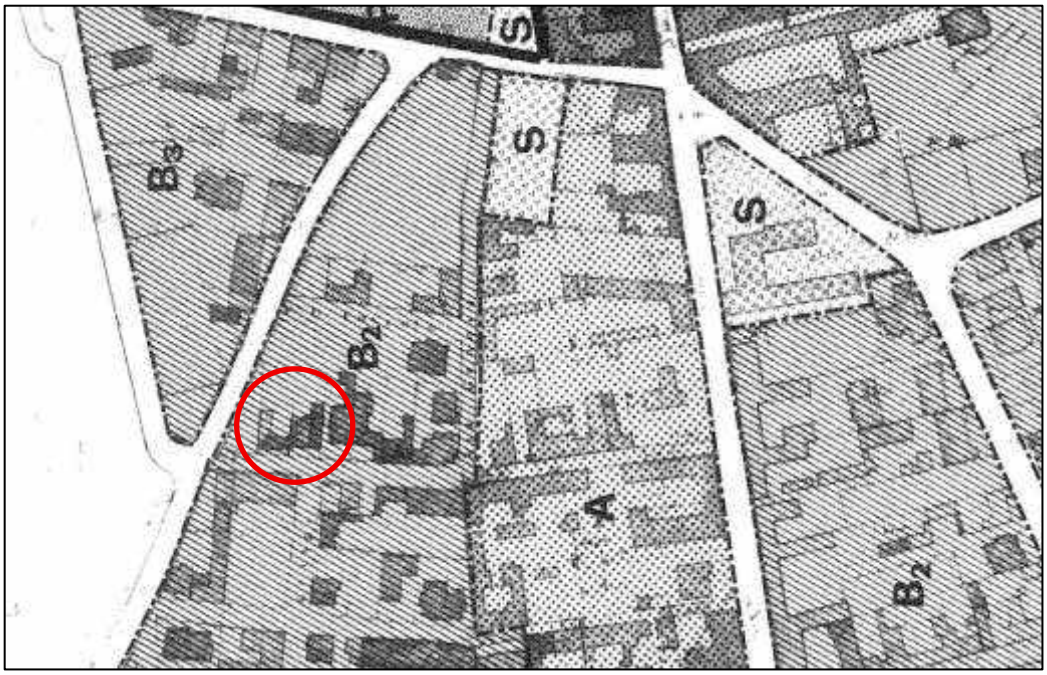



***Immagine n. 26 –*** *Stralcio PRGC*

Visti gli strumenti urbanistici di cui in precedenza, **non risulta possibile richiedere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01** in quanto vi è infrazione di distanza, quest'ultima minore di 10.00ml così come prescritto da entrambi i regolamenti, rispetto al fabbricato posto a confine e ricadente su porzione di suolo p.lla 610, segue planimetria allegata alla Concessione Edilizia assentita con individuazione dell'ampliamento.

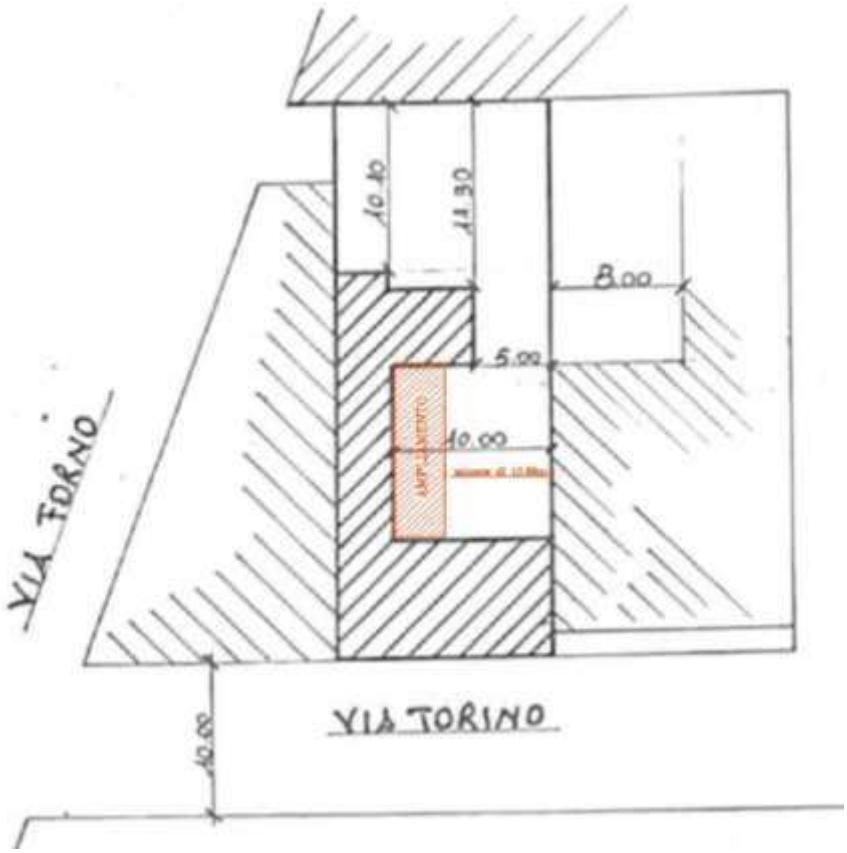



***Immagine n. 27 –*** *Planimetria allegata alla C.E. xxxxxxxxxxxx*

**Circa l'eventuale sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente richiedere**

Le porzioni immobiliari di cui ali lotti 3 e 5, nella loro maggior consistenza, risultano certamente realizzate alla data del 22.09.1999 e dove le attuali consistenze risultano certamente realizzate alla data delle istanze di condono edilizio prot. n. xxxx e xxxx del xxxxxx.

Considerato che la **ragione del credito**, per cui vi è procedura, risulta nascente da Sentenza n. xxxxxxx (n. xxxxxxx R.G.) emessa in data **xxxxxxxxx**, dal Tribunale di Xxxxxxx e munita di formula esecutiva in data **xxxxxxxx**, ai fini della eventuale domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare si specifica che **l'immobile non rientra 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.

Per tutto quanto sopra rilevato e considerato, vista la **mancata sanabilità delle opere difformi**, per i lotti 3 e 5, al fine di rendere conforme la porzione immobiliare rispetto ai grafici assentiti, occorrerebbe detrarre i costi utili per la demolizione e trasporto a rifiuto del volume difforme oltre eventuali onorari tecnici e adeguamenti minimi necessari, pari ad una cifra stimata di circa **€ 10.500,00** che sarà opportunamente decurtata in fase di stima.

**5.c.) Attestato di Prestazione Energetica**

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i.,, circa il **lotto 1,** dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di

Frattamaggiore, si rileva che l'unità immobiliare è parte di un edificio condominiale già oggetto di Superbonus 110% per il quale si attesta una classe energetica globale raggiunta A2. All'uopo occorre precisare che il detto APE **non può essere allegato all'eventuale rogito** in caso di vendita in quanto trattasi di un documento redatto ai soli fini fiscali che assevera il *"salto"* della classe energetica dell'intero edificio; pertanto vi **necessità della redazione di documento** riferito all'unità immobiliare di che trattasi.

Per i **lotti 2, 3, 4 e 5 non si rileva alcun Attestato di Certificazione Energetico** (ACE) o **Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

Il costo per l'eventuale redazione del documento, per ciascuno dei detti lotti è pari a **€ 250,00**.

Si allega l'estratta documentazione urbanistica così come specificata nell'elenco degli allegati.

***QUESITO N. 6: 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.).*

Come rilevato unitamente al custode giudiziario dott. Ferdinando Castaldo, alla data dei sopralluoghi effettuati il 15.10.2025 e 25.10.2025, le unità immobiliari risultano occupate come segue:

1) l'unità immobiliare in **Crispano**, distinta in catasto al **foglio 3, p.lla 1382, sub. 101**, risulta detenuta dalla società debitrice esecutata;
2) l'unità immobiliare in **Crispano**, distinta in catasto al **foglio 3, p.lla 1382, sub. 102**, risulta occupata dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxxxx il xxxxx, in assenza di titolo;
3) l'unità immobiliare in **Crispano**, distinta in catasto al **foglio 3, p.lla 1382, sub. 103**, risulta occupata dal Sig. Xxxxxxxx xxxxxx, nato a Xxxxxxxxx il xxxxx, in assenza di titolo;
4) l'unità immobiliare in **Crispano**, distinta in catasto al **foglio 3, p.lla 1382, sub. 104**, risulta occupata sig.ra xxxxxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxx il xxxxxxxxxxx, in assenza di titolo;

5) l'unità immobiliare in **Frattamaggiore**, distinta in catasto al **foglio 3, p.lla 499, sub. 101**, risulta occupata sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Xxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, in assenza di titolo.

Si procede quindi al calcolo delle indennità ricercando dapprima un potenziale canone di locazione (R), in assenza di un canone effettivamente praticato, attraverso la media dei canoni ricavati sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, ove per i Comuni di **Crispano** (NA) e **Frattamaggiore** (NA) ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2025 – Semestre 1

Fascia/zona: *Semicentrale/semicentro: parco venere, strada comunale Santa Barbara, via Gramsci, via De Nicola*

Codice Zona: *C2;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

| ***Tipologia*** | ***Stato conservativo*** | ***Valore di mercato*** *(€/mq)* | | ***Sup.*** *(L/N)* | ***Valore locazione*** *(€/mq mese)* | | ***Sup.*** *(L/N)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Min* | *Max* | | *Min* | *Max* | |
| **Abitazioni civili** | Normale | 1.000,00 | 1.550,00 | L | 3,30 | 5,20 | L |
| | | ***Valore medio*** **1.275,00** | | | ***Valore medio*** **4,25** | | |

mentre per il comune di **Frattamaggiore** (NA), ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2025 – Semestre 1

Fascia/zona: *Centrale/Centro: Corso Durante - Via Vittorio Emanuele III*

Codice Zona: *B3;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

| ***Tipologia*** | ***Stato conservativo*** | ***Valore di mercato*** *(€/mq)* | | ***Sup.*** *(L/N)* | ***Valore locazione*** *(€/mq mese)* | | ***Sup.*** *(L/N)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Min* | *Max* | | *Min* | *Max* | |
| **Abitazioni civili** | Normale | 1.550,00 | 2.350,00 | L | 5,20 | 7,80 | L |
| | | ***Valore medio*** **1.950,00** | | | ***Valore medio*** **6,50** | | |

Si determina quindi il canone di locazione riferito a ciascun bene (R) attraverso la seguente formula:

**R = Rm x Sc**

***Rm*** = *canoni medi*

***Sc*** = *superficie catastale*

Pertanto i canoni di affitto (R) per ciascun bene saranno uguale a:

| **Unità immobiliare** | Superficie catastale | *Canone mensile (€/mese)* | *Canone annuo (€/anno)* |
|---|---|---|---|
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 102** in Crispano (NA) | **108.00 mq** | *(€ /mq mese 4,25)* **459,00** | **5.508,00** |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 103** in Crispano (NA) | **86.00 mq** | *(€ /mq mese 4,25)* **365,50** | **4.386,00** |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 104** in Crispano (NA) | **112.00 mq** | *(€ /mq mese 4,25)* **476,00** | **5.712,00** |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 499, sub. 101** in Frattamaggiore (NA) | **128.00 mq** | *(€ /mq mese 6,50)* **832,00** | **9.984,00** |

**Determinazione delle indennità dell'unità immobiliari**

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone complessivo annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di indennità per il compendio in esame, in condizioni di vendita forzata, sia pari al valore del canone mensile determinato ridotto del **40%**, pertanto:

| **Unità immobiliari** | Superficie catastale | *canone mensile determinato (€/mese)* | *Indennità mensile (€/mese)* *(canone - 40%)* | *Indennità annua (€/anno)* |
|---|---|---|---|---|
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 102** in Crispano (NA) | **108.00 mq** | **459,00** | **275,40** | **3.304,80** |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 103** | **86.00 mq** | **365,50** | **219,30** | **2.631,60** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| in Crispano (NA) | | | | |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 104** in Crispano (NA) | **112.00 mq** | **476,00** | **285,60** | **3.427,20** |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 499, sub. 101** in Frattamaggiore (NA) | **128.00 mq** | **832,00** | **499,20** | **5.990,40** |

In virtù di quanto calcolato, il sottoscritto ritiene che **le indennità di occupazione da corrispondere** per ciascuna unità immobiliare, in cifra tonda sono pari a:

| **Unità immobiliari** | ***Indennità mensile*** *(€/mese) in C.T.* | *Indennità annua (€/anno)* |
|---|---|---|
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 102** in Crispano (NA) | **275,00** | **3.300,00** |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 103** in Crispano (NA) | **220,00** | **2.640,00** |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 1382, sub. 104** in Crispano (NA) | **285,00** | **3.420,00** |
| *(abitazione)* **foglio 3, p.lla 499, sub. 101** in Frattamaggiore (NA) | **500,00** | **6.000,00** |

***QUESITO n. 7: 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 giudiziali 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:***

***SEZ. 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.*

***SEZ. 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).*

a. *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);*
b. *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).*

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### *A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

*A.1. Domande Giudiziali:* ***Nessuna.***

*A.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* ***Nessuno.***

*A.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:* ***Nessuna.***

*A.4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* ***Nessuno.***

*A.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:* ***Nessuno.***

### *B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*

*B.1. Iscrizioni Ipotecarie:*

***Ipoteca legale***

N. part/gen 2394/8448 in data 17.02.2005 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *Gest Line S.p.A. con sede in Napoli (NA);*

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Frattamaggiore (NA), Foglio 3, p.lla 499, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104.*

***Ipoteca giudiziale***

N. part/gen 34090/87220 in data 24.11.2006 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *Banca Popolare Friuladria S.p.A. con sede in Pordenone (PN);*

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Frattamaggiore (NA), Foglio 3, p.lla 499, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104.*

***Ipoteca giudiziale***

N. part/gen 3348/20959 in data 17.05.2011 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *Condominio di via Turati n. 4 con sede in Grumo Nevano (NA);*

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Frattamaggiore (NA), Foglio 3, p.lla 499, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104.*

*B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

***Pignoramento***

N. part/gen xxxxx in data xxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *xxxxxxxxxxxx S.p.A. con sede in xxxxxx (xx);*

Il gravame si riferisce fra altro agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Frattamaggiore (NA), Foglio 3, p.lla 499, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104.*

Eseguite le opportune verifiche, congiuntamente al custode giudiziario, si è rilevato che presso il Tribunale di xxxxxx, circa il detto pignoramento, **non risultano procedure iscritte a ruolo.**

***Pignoramento***

N. part/gen xxxxxxxx in data xxxxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *xxxxxxxxxx nato in xxxxx (xx) il xxxxxx;*

Il gravame si riferisce fra altro all'immobile identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Frattamaggiore (NA), Foglio 3, p.lla 499, sub. 101;*

Eseguite le opportune verifiche, congiuntamente al custode giudiziario, si è rilevato che presso il Tribunale di xxxxxxxxxxxx, circa il detto pignoramento, **vi è stata procedura esecutiva recante RGE xxxxxxxxx**, per la quale vi è stato provvedimento di **cancellazione** emesso dal G.E. dott.ssa xxxxxxxxxxxxx.

***Pignoramento***

N. part/gen xxxxxxxx in data xxxxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *xxxxxxxxx S.p.A. con sede in xxxxxxxx (xx);*

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Frattamaggiore (NA), Foglio 3, p.lla 499, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Crispano (NA), Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104.*

*B.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna.***

*B.4. Difformità urbanistico-edilizie:*

- ***LOTTO 2*** - eventuale SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria per intervento già realizzato ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis, per la quale si stima un costo totale pari ad **€ 5.500,00**, oltre quota parte dei costi necessari per l'eventuale demolizione dell'androne di corpo scala comune pari ad **€ 500,00**;
- ***LOTTO 3*** – per mancata sanabilità delle opere difformi di cui in precedenza, occorrerebbe detrarre i costi utili per la demolizione e trasporto a rifiuto del volume difforme oltre eventuali onorari tecnici e adeguamenti minimi necessari, pari ad una cifra stimata di circa **€ 10.500,00** che sarà opportunamente decurtata in fase di stima; quota parte dei costi necessari per l'eventuale demolizione dell'androne di corpo scala comune pari ad **€ 500,00**;
- ***LOTTO 4*** – eventuale SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria per intervento già realizzato ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis, per la quale si stima un costo pari ad **€ 4.500,00**; costi utili per la rimozione e trasporto a rifiuto del ripostiglio in

ferro e vetro realizzato su porzione di balcone per un costo stimato di circa **€ 800,00**; quota parte dei costi necessari per l'eventuale demolizione dell'androne di corpo scala comune pari ad € **500,00**;

- ***LOTTO 5*** – per mancata sanabilità delle opere difformi di cui in precedenza, occorrerebbe detrarre i costi utili per la demolizione e trasporto a rifiuto del volume difforme oltre eventuali onorari tecnici e adeguamenti minimi necessari, pari ad una cifra stimata di circa **€ 10.500,00** che sarà opportunamente decurtata in fase di stima; quota parte dei costi necessari per l'eventuale demolizione dell'androne di corpo scala comune pari ad **€ 500,00**;

*B.5. Difformità catastali:*

- ***LOTTO 1*** - per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli ambienti; occorrerebbe eseguire un aggiornamento planimetrico catastale a mezzo di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato, previa eventuale presentazione di pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti;
- ***LOTTO 3*** - per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli ambienti; occorrerebbe eseguire un aggiornamento planimetrico catastale a mezzo di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato, previa eventuale presentazione di pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti;
- ***LOTTO 4*** - non si rilevano particolari difformità planimetriche catastali sostanziali, vi è realizzazione di piccolo locale ripostiglio su balcone (struttura facilmente rimovibile); in caso di regolarizzazione occorrerebbe eseguire un aggiornamento planimetrico catastale a mezzo di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato, previa eventuale presentazione di pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti;
- ***LOTTO 5*** – diversa distribuzione degli ambienti e lieve difformità di sagoma del balcone occorrerebbe eseguire un aggiornamento planimetrico catastale a mezzo di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato, previa eventuale presentazione di pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti.

***QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***
*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

I suoli su cui ricadono i fabbricati di cui sono parte i beni oggetto di vendita sono ubicati nei territori comunali di Frattamaggiore e Crispano e da accertamenti eseguiti **non risultano di natura demaniale**.

***QUESITO n. 9: 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 presupposi 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.*

I suoli su cui ricadono i fabbricati di cui sono parte i beni oggetto di vendita sono ubicati nei territori comunali di Frattamaggiore e Crispano e da accertamenti eseguiti non emergono elementi circa l'esistenza di **censi, livelli od usi civici.**

***QUESITO n. 10: 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.*

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo si rileva che per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in **Frattamaggiore** alla via Riscatto, distinta in catasto al **foglio 3, p.lla 499, sub. 101**, vi è condominio costituito denominato *"Parco del Sole"*. Al fine di poter meglio rispondere al presente quesito il sottoscritto ha inoltrato all'amministratore pro tempore opportuna richiesta a mezzo mail in data 03.02.2026; alla data odierna non risulta pervenuto alcun riscontro in merito.

Circa le unità immobiliari ubicate in **Crispano** alla via Torino, distinte in catasto al **foglio 3, p.lla 1382, subb. 101, 102, 103 e 104**, da informazioni assunte in sede di sopralluogo si rileva che non vi è alcun condominio costituito.

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: Nessuna;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *Nessuna;*
- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni: *Nessuna;*
- Altre spese: *Nessuna;*
- Cause in corso: *Nessuna.*

***QUESITO n. 11: 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.*

## VALUTAZIONE DEI LOTTI

### 11.a) Scelta del criterio di stima

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1-3.1), è definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

**a)** Al fine di poter adottare il metodo di stima più idoneo relativamente all'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'eventuale applicazione del metodo del confronto di mercato *(market comparison approach - MCA)* il quale *"si basa sulla rilevazione dei* ***dati reali di mercato*** *e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del*

*confronto estimativo." (Def. 2.1.1 - C.V.I. Tecnoborsa.)*, prendendo quindi come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) oltre la rilevazione dei dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Pertanto, rilevati i giusti dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare la valutazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ha inteso seguire il procedimento di stima del **confronto di mercato** *(Market Comparison Approach - MCA),* secondo il quale in base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le fasi operative per il suddetto metodo di stima sono:

1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2) rilevazione dei dati immobiliari;
3) scelta delle caratteristiche immobiliari *(elements of comparison)*;
4) compilazione della tabella dei dati *(sales summary grid)*;
5) stima dei prezzi marginali *(adjustementes)*;
6) redazione della tabella di valutazione *(sales adjustement grid)*;
7) sintesi valutativa *(reconciliation)* e presentazione dei risultati.

**b)** Ad ulteriore verifica, si adotta il procedimento di **stima per capitalizzazione del reddito** *(Income Capitalization Approach),* che *"mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione."* e *"comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la* ***possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato****." (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.),* basato sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI.

In pratica, il detto criterio di stima *(Income Capitalization Approach)* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il **saggio di capitalizzazione** e trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie di redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

**L'Income Capitalization Approach** si può articolare nei seguenti metodi:

- **Capitalizzazione diretta** *(Direct Capitalization)*, attraverso il quale si converte in modo diretto il reddito nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione;
- **Capitalizzazione finanziaria** *(Yield Capitalization)*, attraverso il quale si convertono i redditi futuri nel valore presente con una formula di sconto finanziario;

- **Analisi del flusso di cassa** *(Discounted cash flow analysis)*, in base al quale si considera il flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

• ricerca del reddito (netto o lordo) da capitalizzare;

• ricerca del saggio di capitalizzazione;

• utilizzo di un algoritmo capace di accumulare i redditi al momento attuale.

**c)** Infine formulazione del giudizio di stima attraverso il **procedimento sintetico comparativo** basato sui valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI.

**11.b) Definizioni** *(linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa)*

***Canone di mercato***

*Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

***Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)***

*E' il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.*

***Saggio di capitalizzazione (ABI)***

*Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.*

**11.c) Stima dei lotti**

- **Analisi del mercato**

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita ecc.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero; ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

In seguito si riporta un grafico nel quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica.

- **Analisi del ciclo immobiliare in Frattamaggiore**

Il ciclo immobiliare di Frattamaggiore segue i trend nazionali, mostrando una fase di transizione post-rallentamento (2023) con prospettive di crescita nel biennio 2025-2027. Il mercato si muove tra espansione, recessione, recupero e contrazione, con il 2026 previsto in crescita per l'Italia.

Fasi del Ciclo Immobiliare Generale (Italia/Area Flegrea):

- Espansione: Aumento dei prezzi, nuove costruzioni, alta domanda.
- Picco: Massimi storici di prezzo, rallentamento delle vendite.
- Contrazione/Recessione: Calo dei prezzi, meno vendite, meno nuove costruzioni.
- Recupero: Stabilizzazione dei prezzi, inizio di una nuova crescita.

**Situazione Specifica a Frattamaggiore** (basata su dati 2024-2025):

- Presenza di Offerta: numerose agenzie (Tecnocasa, Iconacasa, Gabetti, ecc.) operano in zona, indicando un mercato attivo.
- Nuove Costruzioni: Si notano progetti di appartamenti moderni, a volte in contesti esclusivi (es. a Xxxxxxx, vicino), che indicano fiducia nello sviluppo locale.
- Tendenze di Mercato: Il mercato locale rispecchia l'andamento nazionale che, dopo un 2023 in rallentamento, vede un ritorno alla crescita per il 2025-2027, con una spinta prevista per il 2026.
- Fattori Locali: La vicinanza a servizi e vie di comunicazione (come la Stazione Ferroviaria di Grumo Nevano) è un fattore chiave per la valutazione.

Il mercato immobiliare di Crispano mostra prezzi accessibili, con un costo medio al metro quadro per la vendita significativamente inferiore alla media provinciale di Napoli, caratterizzato da una domanda stabile, specialmente per appartamenti, e prezzi più elevati nelle zone semi-centrali e più bassi in periferia, con un trend positivo generale che riflette un mercato in crescita ma ancora conveniente rispetto alle aree più costose della provincia.

- **Analisi del ciclo immobiliare in Crispano**

Il mercato immobiliare di Crispano mostra prezzi accessibili, con un costo medio al metro quadro per la vendita significativamente inferiore alla media provinciale di Napoli, caratterizzato da una domanda stabile, specialmente per appartamenti, e prezzi più elevati nelle zone semi-centrali e più bassi in periferia, con un trend positivo generale che riflette un mercato in crescita ma ancora conveniente rispetto alle aree più costose della provincia.

**Situazione Specifica in Crispano** (basata su dati 2024-2025)

- Domanda Solida: la domanda residenziale è stabile, con un numero consistente di annunci per appartamenti.
- Prezzi Omogenei ma Differenziati: i prezzi sono generalmente omogenei, ma si osservano prezzi più alti nelle zone semicentrali (es. zona C2) e più bassi in periferia (es. zona D2).

- Mercato in Leggera Crescita: il mercato sta vivendo una fase positiva, con una crescita annua dei prezzi e un aumento delle compravendite a livello generale, come evidenziato dalle analisi di settore.
- Convenienza: offre prezzi immobiliari vantaggiosi, rendendolo un'opzione interessante rispetto ad altre aree della città metropolitana di Napoli.
- Qualità della Vita: situata in una posizione strategica, attrae chi cerca un compromesso tra vicinanza a Napoli e costi contenuti.

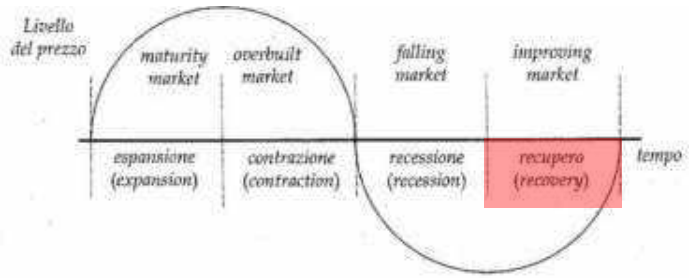



***Immagine n. 28*** *– Posizione livello di prezzo attuale in Frattamaggiore e Crispano*

- **<u>Rilevazione dei dati immobiliari</u>**

Per la determinazione del giudizio di stima con procedimento del confronto di mercato *(market comparison approach - MCA),* il campione di dati immobiliari sarà costituito da tre immobili simili o ricadenti nella medesima zona/fascia, appartenenti tutti allo stesso segmento di mercato; attraverso opportune indagini condotte anche attraverso la consultazione di portali specializzati quali *"Idealista.it"* e *"Immobiliare.it",* si è potuto accertare che nella fascia/zona ove ricade il fabbricato oggetto di vendita si rilevano annunci di compravendita sufficienti di immobili comparabili ubicati nei Comuni di Frattamaggiore e Crispano.

Per la determinazione del giudizio di stima con procedimento per capitalizzazione del reddito *(Income Capitalization Approach),* i dati saranno ricavati attraverso i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** per i Comuni di Frattamaggiore e Crispano; si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

- **<u>Scelta delle caratteristiche immobiliari</u>**

La metodologia estimativa pone come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto con caratteristiche simili compositive prese a confronto. I termini di paragone considerati nella stima immobiliare sono rappresentati dalle

caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili e la costruzione del campione estimativo di confronto è legata alle multiple caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; se per uno o più caratteri gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima presentano stesse modalità, i caratteri corrispondenti si elidono, in quanto non comportano variazioni di prezzo *(coeteris paribus)*

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata ai comportamenti tenuti da compratori e venditori nel particolare segmento perché tende a:

a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dagli operatori di mercato;

b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato;

c) rendere plausibile la stima nello svolgimento, interpretazione e dimostrazione dei risultati.

Le caratteristiche intrinseche sono relative agli elementi distintivi specifici dell'immobile, le caratteristiche estrinseche al contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è situato.

In modo più analitico le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

-caratteristiche locazionali, ubicazione nel contesto urbano rispetto a infrastrutture e servizi;

-caratteristiche posizionali, collocazione dell'immobile nel contesto edilizio;

-caratteristiche tipologiche, riferiti alla condizione fisica;

-caratteristiche economiche, relative a condizioni di uso e limitazioni;

-caratteristiche istituzionali, relative al quadro fiscale impositivo.

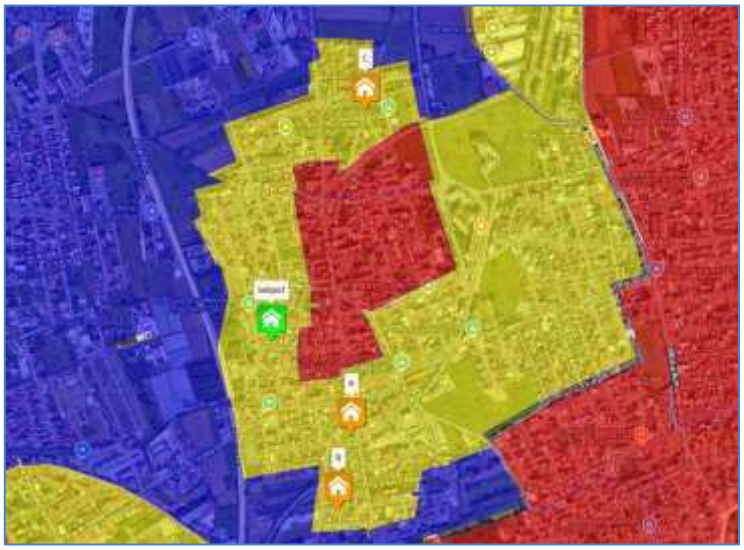


***Immagine n. 29*** *– Mappatura degli immobili comparabili in Crispano*

- **<u>Dati immobili comparabili in Crispano</u>**

| **COMPARABILI** | | destinazione | Sup. comm. | Manutenz. | Prezzo *(€)* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Immobile A** | Via Madonnelle V^ trav. n.1 | Civile abitazione | 97mq | Buono | **€ 165.000,00** |
| **Immobile B** | Via Padova | Civile abitazione | 95mq | Buono | **€ 169.000,00** |
| **Immobile C** | Via Provinciale n. 2 | Civile abitazione | 100mq | Buono | **€ 165.000,00** |

- **<u>Valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)</u>**

Sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, ove per il **Comune di Frattamaggiore**, ha rilevato i seguenti dati:

***Immagine n. 30*** *– Fasce GEOPOI Frattamaggiore*

Anno 2025 – Semestre 1

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO/CORSO DURANTE/VIA VITTORIO EMANUELE III;*

Codice Zona: B3*;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

| ***Tipologia*** | ***Stato conservativo*** | ***Valore di mercato*** *(€/mq)* | | ***Sup.*** *(L/N)* | ***Valore locazione*** *(€ /mq mese)* | | ***Sup.*** *(L/N)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Min* | *Max* | | *Min* | *Max* | |
| Abitazioni civili | Normale | 1.550,00 | 2.350,00 | L | 5,20 | 7,80 | L |
| | | ***Valore medio*** **1.950,00** | | | ***Valore medio*** **6,50** | | |

Per il **Comune di Crispano** si rilevano i seguenti dati:

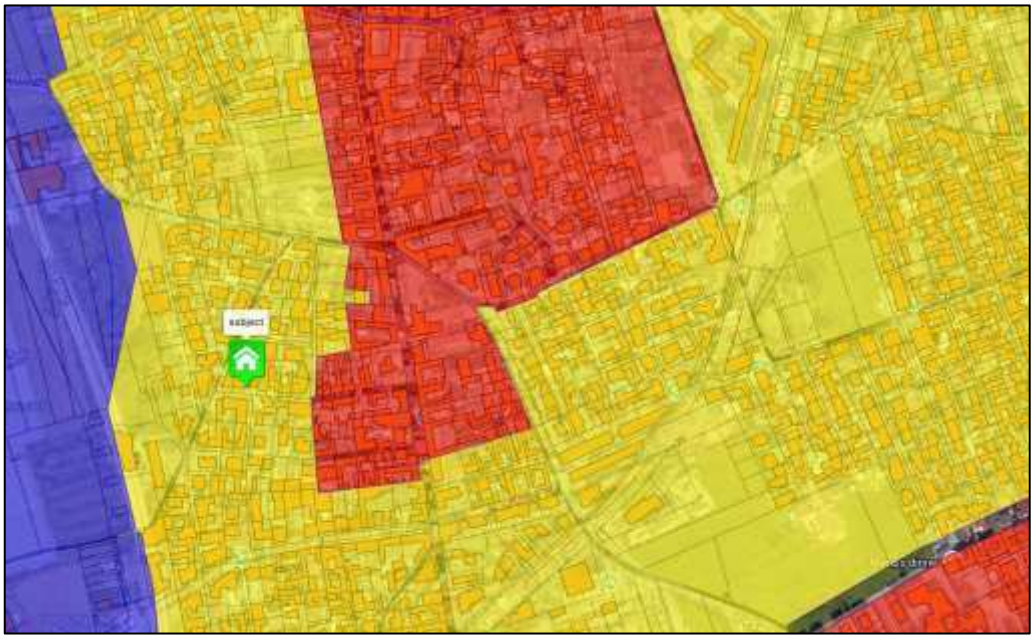


***Immagine n. 31*** *– Fasce GEOPOI Crispano*

Anno 2025 – Semestre 1

Fascia/zona: *Semicentrale/SEMICENTRO7 PARCO VENERE, STRADA COMUNALE SANTA BARBARA, VIA GRAMSCI, VIA DE NICOLA;*

Codice Zona: C/2*;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

| ***Tipologia*** | ***Stato conservativo*** | ***Valore di mercato*** *(€/mq)* | | ***Sup.*** *(L/N)* | ***Valore locazione*** *(€ /mq mese)* | | ***Sup.*** *(L/N)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Min* | *Max* | | *Min* | *Max* | |
| Abitazioni civili | Normale | 1.000,00 | 1.550,00 | L | 3,30 | 5,20 | L |
| | | ***Valore medio*** **1.275,00** | | | ***Valore medio*** **4,25** | | |

## STIMA LOTTO 1

### *IN RISPOSTA ALLE NOTE PERVENUTE*

In risposta alle note pervenute da parte del creditore procedente, in via del tutto comparativa, si procede con la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare con metodo di stima MCA.

- **Dati immobili comparabili in Frattamaggiore**

| **COMPARABILI** | | destinazione | Sup. comm. | Manutenz. | Prezzo *(€)* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Immobile A** | Via Riscatto. n. 5 | Civile abitazione | 110mq | Buono | **€ 215.000,00** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Immobile B** | Via Trento | Civile abitazione | 115mq | Buono | **€ 235.000,00** |
| **Immobile C** | Via Miseno n. 67 | Civile abitazione | 100mq | Buono | **€ 210.000,00** |

***Immagine n. 32*** *– Mappatura degli immobili comparabili in Frattamaggiore*

- **<u>Procedimento per confronto di mercato</u>** *(Market Comparison Approach - MCA)*

  - **<u>Compilazione della tabella dei dati</u>**

Rilevati quindi tutti i dati, esaminate le caratteristiche dei beni oggetto di comparazione si redige opportuna tabella riassuntiva.

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| prezzo / caratteristiche | compravendite | | | subject |
| | Unità A | Unità B | Unità C | S |
| prezzo totale PRZ (euro) | 215 000,00 | 235 000,00 | 210 000,00 | |
| dati DAT (mesi) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| superficie commerciale SUP ($m^2$) | 110,00 | 115,00 | 120,00 | 124,75 |
| condominio CON (m2) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie esterna EST (m2) | 15,00 | 16,00 | 10,00 | 4,18 |
| servizi SER (n) | 1 | 2 | 1 | 2 |
| impianti IMP (0-1) | 0 | 0 | 0 | 1 |
| stato manutenzione est. STMe (n) | 1 | 1 | 1 | 3 |
| quota millesimale | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

| Indici Mercantili | |
|---|---|
| indice e informazione | importo |
| p(DAT)/PRZ\(annuale) | 0,035 |
| costo intervento manut est. (euro) | 10 000,00 |
| rapporto complementare c | 0,35 |

  - **<u>Stima dei prezzi marginali</u>**

Per ogni caratteristica dei beni comparabili si stima il prezzo marginale che inciderà sulla variazione del prezzo totale, pertanto:

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 1 270,45 |
| Prezzo medio comparabile B | 1 328,26 |
| Prezzo medio comparabile C | 1 137,50 |
| Prezzo marginale | **1 137,50** |

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 5 016,67 |
| Prezzo medio comparabile B | 5 140,63 |
| Prezzo medio comparabile C | 7 350,00 |
| Prezzo marginale | **5 016,67** |

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|---|---|---|
| **Perzzo marginale** | **p(…) A** | **p(…) B** | **p(…) C** |
| p(DAT) (euro/mese) | - 627,08 | - 685,42 | - 612,50 |
| p(SUP) (euro/$m^2$) | 1 137,50 | 1 137,50 | 1 137,50 |
| p(CON) ($m^2$) | 5 016,67 | 5 016,67 | 5 016,67 |
| p(EST ) ($m^2$) | 5 016,67 | 5 016,67 | 5 016,67 |
| p(SER) (euro) | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 000,00 |
| p(IMP) (0-1) | 4 000,00 | 4 000,00 | 4 000,00 |
| p(STMe) (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |

- **Redazione della tabella di valutazione**

La tabella di valutazione che segue, contenente i prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento, consente di ricavare il valore atteso del *Subject* (immobile oggetto di stima), pertanto:

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|---|---|---|---|
| **Prezzo e caratteristiche** | **Unità A** | **Unità B** | **Unità C** |
| PRZ (euro) | 215 000,00 | 235 000,00 | 210 000,00 |
| DAT (euro) | 627,08 | 685,42 | 612,50 |
| SUP (euro) | 16 778,13 | 11 090,63 | 5 403,13 |
| CON ($m^2$) | - | - | - |
| EST ($m^2$) | - 54 280,33 | - 59 297,00 | - 29 197,00 |
| SER (euro) | 1 000,00 | - | 1 000,00 |
| IMP (0-1) | 4 000,00 | 4 000,00 | 4 000,00 |
| STMe (euro) | 20 000,00 | 20 000,00 | 20 000,00 |
| **PREZZI CORRETTI** | **203 124,87** | **211 479,05** | **211 818,63** |

| **Variazione %** | **4,28%** | **Vsubject (euro)** | **€ 208 807,51** |
|---|---|---|---|

- **Considerazioni**

Eseguita la stima del bene utilizzando il metodo MCA attraverso il quale si è determinato, in via del tutto comparativa, il potenziale valore commerciale del lotto pari ad **€ 208.807,51**; considerato l'attestato rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Frattamaggiore di cui in precedenza, ove emerge che per l'unità immobiliare oggetto di vendita **non risulta rilasciato alcun titolo edilizio** che ne legittimi la realizzazione, il sottoscritto procederà con la stima del bene e la determinazione del prezzo base d'asta attraverso il **calcolo del valore d'uso**.

- **Determinazione del valore d'uso**

Il valore d'uso è il criterio legato all'utilità presumibilmente ricavabile dal bene e si basa sulla determinazione del valore attuale dei flussi di cassa futuri attesi che scaturiscono dall'utilizzo continuativo di un bene immobile e dalla sua alienazione al termine della vita economica. Il concetto

di valore d'uso è basato sulla valutazione soggettiva, **non derivante dal mercato**, dell'utilizzazione economica di un bene immobile oggetto di valutazione; il calcolo potrebbe assumere le sembianze di una valutazione soggettiva di una stima costi benefici per un investitore, poi scontati secondo criteri interni agli investitori stessi. Non si tratta di una valutazione rigorosa che stimi il valore di mercato di un investimento, bensì mira solo a valutare un progetto o a comparare opportunità di investimento alternative.

Nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, Tecnoborsa, il valore in uso *(value in use)* esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore. A volte è chiamato *"valore per un particolare proprietario o utilizzatore"* ed è un **valore non correlato al mercato** nel suo insieme.

Si calcolerà quindi il valore d'uso attraverso il metodo del Discounted Cash Flow.

Il Discounted Cash Flow, o DCF, è il criterio di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo medio o medio-lungo: 10, 15-20 anni. Alla base di questo criterio è il concetto che l'investitore è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente all'attualizzazione di tutti gli incassi ed i costi generati dallo stesso, in un periodo prefissato, al tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il grado di rischio dell'investimento immobiliare deriva direttamente da tutti gli elementi (tipologia, ubicazione, stato locativo, dimensioni, ecc.) che caratterizzano il bene.

***Definizioni (linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa)***

Canone di mercato (ABI)

Il canone di mercato netto è il reddito di un immobile al netto delle deduzioni per i costi a carico del proprietario, calcolati su base annua. La stima dei costi riguarda le singole voci di spesa, indicate a titolo esemplificativo nelle seguenti:

- amministrazione;
- manutenzione;
- assicurazione;
- ammortamento;
- imposte;
- sfitto e inesigibilità;
- costo di adeguamento alle normative;
- interessi su anticipazioni e sui capitali fissi;
- somme corrisposte a terzi, secondo contratto e normativa.

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

E' il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Saggio di capitalizzazione (ABI)

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.

Analisi del flusso di cassa (ABI)

L'analisi del flusso di cassa scontato si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente o a interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo.

Ricavi e costi del flusso di cassa(ABI)

I ricavi del flusso di cassa sono rappresentati dai redditi e dai valori di mercato. I costi del flusso di cassa sono rappresentati dalle spese d'esercizio e dai costi di intervento.

Periodo di disponibilità (ABI)

Il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare.

**Procedimento per Discounted Cash Flow** *(Analisi del flusso di cassa scontato).*

L'analisi del flusso di cassa scontato può essere rappresentato con il calcolo del valore di mercato di un immobile considerando il saggio di sconto nel modo seguente:

$$V = (R_l - C) \cdot \frac{1 - (1 + i_a)^{-n}}{i_a}$$

dove:

***V*** = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

***Rl*** = Reddito lordo annuo costante posticipato (euro/anno);

**C** = Costo di esercizio annuo costante posticipato (euro/anno);

***n*** = Durata della rendita (anni);

***ia*** = Saggio di capitalizzazione.

- **Determinazione del valore d'uso**

Nella determinazione del valore d'uso del bene in esame si procede con la determinazione del più probabile valore del bene immobile anche attraverso un procedimento basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce.

Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 6,50**, si stima il valore del reddito annuale lordo *(Rl)*, calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

***Rl*** *mensile* = €/mq mese 6,50 x mq 128,93mq = **€ 838,04**

***Rl*** *annuale* = € 838,04 x 12 = **€ 10.056,54**

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto *(Rn)* prodotto, pertanto:

- Manutenzione *(2-6%)* *2% (manutenzione ordinaria)*
- Servizi *(2-5%)* *2% (immobile privato)*
- Inesigibilità *(1-3%)* *1% (immobile sfitto per brevi periodi)*
- Assicurazioni *(0,5%)* *0,5% (quota media)*
- Ammortamento *(1-2,5%)* *1% (meno della media)*
- Amministrazione *(1-3%)* *1% (immobile privato)*
- Imposte *(11,25%)* *11,25% (quota media)*
- ***TOTALE*** ***18,75%***

Si determina quindi il reddito netto come segue:

***Rn*** *annuale* = € 10.056,54 - (€ 10.056,54 x 0.1875) = **€ 8.170,93**

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un *"Centro di limitata dimensione"* sono:

| | *Saggio di capitalizzazione netto* | | |
|---|---|---|---|
| | *Minimo (%)* | *Massimo (%)* | *Medio (%)* |
| *Centro di limitata dimensione* | 2,00 | 6,00 | 4,00 |

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4%, procedendo quindi con la sua *"regolarizzazione"* attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinsche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

| **Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio** | **% proposta** | **aggiunte** | **detrazioni** | **motivazione** |
|---|---|---|---|---|
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE** | | | | |
| Centralità, collegamenti e servizi | ± 0.22 | 0.00 | -0.22 | *Posizione centrale, servizi presenti* |
| Attrezzature collettive | ± 0.28 | 0.00 | -0.15 | *Buona presenza di attrezzature collettive* |
| Previsione qualità ambiente esterno | ± 0.18 | 0.00 | -0.05 | *Non suscettibile di particolari peggioramenti* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Inquinamento/verde pubblico-privato | ± 0.80 | +0.10 | 0.00 | *Prospicienza su strada con traffico moderato* |
| Spazi pubblici/privati per parcheggio | ± 0.60 | +0.30 | 0.00 | *Parcheggio su strada* |
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE** | | | | |
| Panoramicità | ± 0.36 | 0.00 | -0.12 | *Discreta panoramicità* |
| Prospicienza e luminosità | ± 0.20 | 0.00 | -0.08 | *Strada/ottima luminosità* |
| Quota rispetto al piano stradale | ± 0.08 | 0.00 | -0.02 | *Piano quinto* |
| Dimensioni spazi coperti/scoperti | ± 0.06 | 0.00 | -0.02 | *Balconi di discreta dimensione* |
| **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** | | | | |
| Grado di finitura interna ed esterna | ± 0.16 | 0.00 | -0.14 | *Qualità buona internamente (recente ristr.)* |
| Livello tecnologico, servizi e sicurezza | ± 0.12 | 0.00 | -0.06 | *Servizi tecnologici buoni* |
| Età dell'edificio | ± 0.10 | +0.02 | 0.00 | *60 anni circa – oggetto di superbonus 110%* |
| **CARATTERISTICHE PRODUTTIVE** | | | | |
| Possibilità dilazioni pagamenti | ± 0.06 | +0.06 | 0.00 | *Recessione economica – difficoltà prestiti* |
| Adattamenti e trasformazioni | ± 0.04 | 0.00 | -0.04 | *Possibilità di ristrutturazione interna* |
| **TOTALE** | | **+0,48 %** | **-0,88 %** | **-0,40 %** |

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di -0,40%, il **saggio di capitalizzazione** *(i)* per la stima analitica sarà pari al 3,60%.

Se ne calcola quindi il valore basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo breve (n) della **durata pari a 15 anni**, considerando quindi un rischio d'investimento elevato in virtù della **irregolare situazione urbanistica** cui versa il bene; pertanto:

$$V = (R_l - C) \cdot \frac{1 - (1 + i_a)^{-n}}{i_a}$$

$$V = (€\,8.170{,}93) \cdot \frac{1 - (1 + 0.0360)^{-15}}{0{,}0360} = €\,93.475{,}43$$

- **Determinazione del prezzo base d'asta sulla scorta del valore d'uso**

Al valore d'uso del bene ottenuto considerando un **periodo d'investimento medio pari alla durata di anni quindici**, saranno applicati gli opportuni adeguamenti e correzioni anche in misura percentuale dovute a vendita forzata e rischio d'investimento al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

**Adeguamenti e correzioni**

| | |
|---|---|
| ***Regolarizzazione urbanistica e catastale***<br>*Spese redazione DocFa* | *€ 500,00* |
| ***Uso e manutenzione:***<br>*Nessuna* | *€ 0,00* |
| ***Stato di possesso:***<br>*nessuna* | *€ 0,00* |
| ***Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:***<br>*nessuna* | *€ 0,00* |
| ***Spese redazione APE:***<br>*Attestato di prestazione energetica* | *€ 250,00* |
| ***TOTALE SPESE*** | ***€ 750,00*** |

**Correzioni dovute a vendita forzata e rischio d'investimento**

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene quindi debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare *(falling market)*;
- **Dell'alto livello di rischio assunto dall'investitore dovuto alla non conforme situazione urbanistica cui versa bene;**
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico *(physical deterioration)* derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;

per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più **probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata**, sia pari al più probabile valore determinato ridotto del **5%**, pertanto:

| | |
|---|---|
| Valore d'uso determinato (quota 1000/1000) | € 93.475,43 |
| Valore d'uso in caso di correzioni e adeguamenti: | € 92.725,43 |
| **Valore d'uso complessivo *(quota 1000/1000)*** | **€ 92.725,43** |
| Valore d'uso complessivo del lotto ridotto del 5%: | € 88.089,15 |
| VALORE D'USO DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.) | € 88.000,00 |
| ***PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1*** | ***€ 88.000,00*** |

## STIMA LOTTO 2

- **Procedimento per confronto di mercato** *(Market Comparison Approach - MCA)*
  - **Compilazione della tabella dei dati**

Rilevati quindi tutti i dati, esaminate le caratteristiche dei beni oggetto di comparazione si redige opportuna tabella riassuntiva.

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| prezzo / caratteristiche | compravendite | | | subject |
| | Unità A | Unità B | Unità C | S |
| prezzo totale PRZ (euro) | 165 000,00 | 169 000,00 | 165 000,00 | |
| dati DAT (mesi) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| superficie commerciale SUP ($m^2$) | 97,00 | 95,00 | 100,00 | 57,35 |
| condominio CON (m2) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie esterna EST (m2) | 11,00 | 12,00 | 11,00 | 2,96 |
| servizi SER (n) | 2 | 2 | 2 | 1 |
| impianti IMP (0-1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| stato manutenzione est. STMe (n) | 1 | 1 | 1 | 2 |
| quota millesimale | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

| Indici Mercantili | |
|---|---|
| indice e informazione | importo |
| p(DAT)/PRZ\(annuale) | 0,035 |
| costo intervento manut est. (euro) | 10 000,00 |
| rapporto complementare c | 0,35 |

- **Stima dei prezzi marginali**

Per ogni caratteristica dei beni comparabili si stima il prezzo marginale che inciderà sulla variazione del prezzo totale, pertanto:

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 1 105,67 |
| Prezzo medio comparabile B | 1 156,32 |
| Prezzo medio comparabile C | 1 072,50 |
| Prezzo marginale | **1 072,50** |

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 5 250,00 |
| Prezzo medio comparabile B | 4 929,17 |
| Prezzo medio comparabile C | 5 250,00 |
| Prezzo marginale | **4 929,17** |

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|---|---|---|
| Perzzo marginale | p(…) A | p(…) B | p(…) C |
| p(DAT) (euro/mese) | - 481,25 | - 492,92 | - 481,25 |
| p(SUP) (euro/$m^2$) | 1 072,50 | 1 072,50 | 1 072,50 |
| p(CON) ($m^2$) | 4 929,17 | 4 929,17 | 4 929,17 |
| p(EST ) ($m^2$) | 4 929,17 | 4 929,17 | 4 929,17 |
| p(SER) (euro) | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 000,00 |
| p(IMP) (0-1) | 4 000,00 | 4 000,00 | 4 000,00 |
| p(STMe) (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |

- **Redazione della tabella di valutazione**

La tabella di valutazione che segue, contenente i prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento, consente di ricavare il valore atteso del *Subject* (immobile oggetto di stima), pertanto:

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|---|---|---|---|
| Prezzo e caratteristiche | Unità A | Unità B | Unità C |
| PRZ (euro) | 165 000,00 | 169 000,00 | 165 000,00 |
| DAT (euro) | 481,25 | 492,92 | 481,25 |
| SUP (euro) | - 42 524,63 | - 40 379,63 | - 45 742,13 |
| CON ($m^2$) | - | - | - |
| EST ($m^2$) | - 39 630,50 | - 44 559,67 | - 39 630,50 |
| SER (euro) | - 1 000,00 | - 1 000,00 | - 1 000,00 |
| IMP (0-1) | - | - | - |
| STMe (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |
| **PREZZI CORRETTI** | **92 326,13** | **93 553,63** | **89 108,63** |

| Variazione % | 4,99% | Vsubject (euro) | € 91 662,79 |
|---|---|---|---|

- **<u>Procedimento per capitalizzazione del reddito</u>** *(Income Capitalization Approach)*

Si procede quindi con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 4,25**, si stima il valore del reddito annuale lordo *(Rl)*, calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

***Rl*** *mensile* = €/mq mese 4,25 x mq 60.31mq = **€ 256,31**

***Rl*** *annuale* = € 256,31 x 12 = **€ 3.075,81**

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto *(Rn)* prodotto, pertanto:

- Manutenzione *(2-6%)* *2% (manutenzione ordinaria)*
- Servizi *(2-5%)* *2% (immobile privato)*
- Inesigibilità *(1-3%)* *1% (immobile sfitto per brevi periodi)*
- Assicurazioni *(0,5%)* *0,5% (quota media)*
- Ammortamento *(1-2,5%)* *1% (meno della media)*
- Amministrazione *(1-3%)* *1% (immobile privato)*
- Imposte *(11,25%)* *11,25% (quota media)*
- ***TOTALE*** ***18,75%***

Si determina quindi il reddito netto come segue:

***Rn*** *annuale* = € 3.075,81 - (€ 3.075,81 x 0.1875) = **€ 2.499,09**

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un *"Centro di limitata dimensione"* sono:

| | *Saggio di capitalizzazione netto* | | |
|---|---|---|---|
| | *Minimo (%)* | *Massimo (%)* | *Medio (%)* |
| *Centro di limitata dimensione* | 2,00 | 6,00 | 4,00 |

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 2%, procedendo quindi con la sua *"regolarizzazione"* attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinsche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

| **Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio** | **% proposta** | **aggiunte** | **detrazioni** | **motivazione** |
|---|---|---|---|---|
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE** | | | | |
| Centralità, collegamenti e servizi | ± 0.22 | 0.00 | -0.10 | *Posizione semicentrale, servizi presenti* |
| Attrezzature collettive | ± 0.28 | 0.00 | -0.10 | *Discreta presenza di attrezzature collettive* |
| Previsione qualità ambiente esterno | ± 0.18 | 0.00 | -0.05 | *Non suscettibile di particolari peggioramenti* |
| Inquinamento/verde pubblico-privato | ± 0.80 | +0.10 | 0.00 | *Scarso inquinamento, traffico moderato* |
| Spazi pubblici/privati per parcheggio | ± 0.60 | +0.50 | 0.00 | *Parcheggio su strada* |
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE** | | | | |
| Panoramicità | ± 0.36 | +0.36 | 0.00 | *Panoramicità assente* |
| Prospicienza e luminosità | ± 0.20 | 0.00 | -0.06 | *Strada e cortile/buona luminosità* |
| Quota rispetto al piano stradale | ± 0.08 | +0.02 | 0.00 | *Piano rialzato* |
| Dimensioni spazi coperti/scoperti | ± 0.06 | 0.00 | -0.02 | *Balcone di buona dimensione* |
| **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** | | | | |
| Grado di finitura interna ed esterna | ± 0.16 | 0.00 | -0.04 | *Qualità buona internamente, facciata ristr.* |
| Livello tecnologico, servizi e sicurezza | ± 0.12 | 0.00 | -0.04 | *Servizi tecnologici ordianri* |
| Età dell'edificio | ± 0.10 | +0.02 | 0.00 | *30 anni circa* |
| **CARATTERISTICHE PRODUTTIVE** | | | | |
| Possibilità dilazioni pagamenti | ± 0.06 | +0.06 | 0.00 | *Recessione economica – difficoltà prestiti* |
| Adattamenti e trasformazioni | ± 0.04 | 0.00 | -0.04 | *Possibilità di ristrutturazione interna* |
| **TOTALE** | | **+1,06 %** | **-0,45 %** | **+0,61 %** |

Partendo quindi da un saggio pari al 2,00% con un'aggiunta complessiva di +0,61%, il **saggio di capitalizzazione** *(i)* per la stima analitica sarà pari al 2,61%.

$$V = \frac{R_n}{i} = \frac{€\ 2.499{,}09}{0.0261} = €\ \mathbf{95.750{,}57}$$

- **<u>Determinazione prezzo base d'asta LOTTO 2</u>**

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, per la quota di 1000/1000, ottenuto mediando i valori ricavati con i procedimenti di stima di cui in precedenza:

| **V**$_{1000/1000}$= (€ 95.750,57 + € 91.662,79) / 2 = **€ 93.706,68** |
|---|

al valore medio ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

**Adeguamenti e correzioni**

| | |
|---|---|
| ***Regolarizzazione urbanistica e catastale***<br>*Stima costi regolarizzazione urbanistica*<br>*Stima costi pratica catastale DocFa* | <br>*€ 6.000,00*<br>*€ 0,00* |
| ***Uso e manutenzione:***<br>*Nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Stato di possesso:***<br>*nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:***<br>*nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Spese condominiali insolute:***<br>*Quote condominiali e spese condominiali – (dati non disponibili)* | <br>*€ 0,00* |
| ***Spese redazione APE:***<br>*Attestato di prestazione energetica* | <br>*€ 250,00* |
| ***TOTALE SPESE*** | ***€ 6.250,00*** |

**Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata**

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare *(falling market)*;
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico *(physical deterioration)* derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Della non piena conformità urbanistica.

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**, pertanto:

| | |
|---|---|
| Valore di mercato determinato (quota 1000/1000) | € 93.706,68 |

| | |
|---|---|
| Valore in caso di correzioni e adeguamenti: | € 87.456,68 |
| **Valore complessivo *(quota 1000/1000)*** | **€ 87.456,68** |
| Valore complessivo del lotto ridotto del 10%: | € 78.711,01 |
| VALORE DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.) | € 78.700,00 |
| ***PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2*** | ***€ 78.700,00*** |

## STIMA LOTTO 3

- **Procedimento per confronto di mercato** *(Market Comparison Approach - MCA)*

  - **Compilazione della tabella dei dati**

Rilevati quindi tutti i dati, esaminate le caratteristiche dei beni oggetto di comparazione si redige opportuna tabella riassuntiva.

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| prezzo / caratteristiche | compravendite | | | subject |
| | Unità A | Unità B | Unità C | S |
| prezzo totale PRZ (euro) | 165 000,00 | 169 000,00 | 165 000,00 | |
| dati DAT (mesi) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| superficie commerciale SUP ($m^2$) | 97,00 | 95,00 | 100,00 | 96,98 |
| condominio CON (m2) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie esterna EST (m2) | 11,00 | 12,00 | 11,00 | 9,55 |
| servizi SER (n) | 2 | 2 | 2 | 1 |
| impianti IMP (0-1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| stato manutenzione est. STMe (n) | 1 | 1 | 1 | 2 |
| quota millesimale | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

| Indici Mercantili | |
|---|---|
| indice e informazione | importo |
| p(DAT)/PRZ\(annuale) | 0,035 |
| costo intervento manut est. (euro) | 10 000,00 |
| rapporto complementare c | 0,35 |

  - **Stima dei prezzi marginali**

Per ogni caratteristica dei beni comparabili si stima il prezzo marginale che inciderà sulla variazione del prezzo totale, pertanto:

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 1 105,67 |
| Prezzo medio comparabile B | 1 156,32 |
| Prezzo medio comparabile C | 1 072,50 |
| Prezzo marginale | **1 072,50** |

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 5 250,00 |
| Prezzo medio comparabile B | 4 929,17 |
| Prezzo medio comparabile C | 5 250,00 |
| Prezzo marginale | **4 929,17** |

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|---|---|---|
| Perzzo marginale | p(…) A | p(…) B | p(…) C |
| p(DAT) (euro/mese) | - 481,25 | - 492,92 | - 481,25 |
| p(SUP) (euro/$m^2$) | 1 072,50 | 1 072,50 | 1 072,50 |
| p(CON) ($m^2$) | 4 929,17 | 4 929,17 | 4 929,17 |
| p(EST ) ($m^2$) | 4 929,17 | 4 929,17 | 4 929,17 |
| p(SER) (euro) | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 000,00 |
| p(IMP) (0-1) | 4 000,00 | 4 000,00 | 4 000,00 |
| p(STMe) (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |

- **Redazione della tabella di valutazione**

La tabella di valutazione che segue, contenente i prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento, consente di ricavare il valore atteso del *Subject* (immobile oggetto di stima), pertanto:

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|---|---|---|---|
| **Prezzo e caratteristiche** | **Unità A** | **Unità B** | **Unità C** |
| PRZ (euro) | 165 000,00 | 169 000,00 | 165 000,00 |
| DAT (euro) | 481,25 | 492,92 | 481,25 |
| SUP (euro) | - 21,45 | 2 123,55 | - 3 238,95 |
| CON ($m^2$) | - | - | - |
| EST ($m^2$) | - 7 147,29 | - 12 076,46 | - 7 147,29 |
| SER (euro) | - 1 000,00 | - 1 000,00 | - 1 000,00 |
| IMP (0-1) | - | - | - |
| STMe (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |
| **PREZZI CORRETTI** | **167 312,51** | **168 540,01** | **164 095,01** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Variazione %** | **2,71%** | **Vsubject (euro)** | **€ 166 649,18** |

- **Procedimento per capitalizzazione del reddito** *(Income Capitalization Approach)*

Si procede quindi con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 4,25**, si stima il valore del reddito annuale lordo *(Rl)*, calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

***Rl*** *mensile* = €/mq mese 4,25 x mq 106.53mq = **€ 452,75**

***Rl*** *annuale* = € 452,75 x 12 = **€ 5.433,03**

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto *(Rn)* prodotto, pertanto:

- Manutenzione *(2-6%)* *2% (manutenzione ordinaria)*
- Servizi *(2-5%)* *2% (immobile privato)*
- Inesigibilità *(1-3%)* *1% (immobile sfitto per brevi periodi)*
- Assicurazioni *(0,5%)* *0,5% (quota media)*
- Ammortamento *(1-2,5%)* *1% (meno della media)*
- Amministrazione *(1-3%)* *1% (immobile privato)*
- Imposte *(11,25%)* *11,25% (quota media)*

***TOTALE*** ***18,75%***

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$\boldsymbol{Rn}_{\,annuale} = € \ 5.433{,}03 - (€ \ 5.433{,}03 \times 0.1875) = \mathbf{€ \ 4.414{,}33}$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un *"Centro di limitata dimensione"* sono:

| | *Saggio di capitalizzazione netto* | | |
|---|---|---|---|
| | *Minimo (%)* | *Massimo (%)* | *Medio (%)* |
| *Centro di limitata dimensione* | 2,00 | 6,00 | 4,00 |

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 2%, procedendo quindi con la sua *"regolarizzazione"* attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinsche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

| **Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio** | **% proposta** | **aggiunte** | **detrazioni** | **motivazione** |
|---|---|---|---|---|
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE** | | | | |
| Centralità, collegamenti e servizi | ± 0.22 | 0.00 | -0.10 | *Posizione semicentrale, servizi presenti* |
| Attrezzature collettive | ± 0.28 | 0.00 | -0.10 | *Discreta presenza di attrezzature collettive* |
| Previsione qualità ambiente esterno | ± 0.18 | 0.00 | -0.05 | *Non suscettibile di particolari peggioramenti* |
| Inquinamento/verde pubblico-privato | ± 0.80 | +0.10 | 0.00 | *Scarso inquinamento* |
| Spazi pubblici/privati per parcheggio | ± 0.60 | +0.50 | 0.00 | *Parcheggio su strada* |
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE** | | | | |
| Panoramicità | ± 0.36 | +0.36 | 0.00 | *Panoramicità assente* |
| Prospicienza e luminosità | ± 0.20 | 0.00 | -0.06 | *Cortile/buona luminosità* |
| Quota rispetto al piano stradale | ± 0.08 | +0.02 | 0.00 | *Piano rialzato* |
| Dimensioni spazi coperti/scoperti | ± 0.06 | 0.00 | -0.04 | *Balconi di buona dimensione* |
| **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** | | | | |
| Grado di finitura interna ed esterna | ± 0.16 | 0.00 | -0.04 | *Qualità buona internamente, facciata ristr.* |
| Livello tecnologico, servizi e sicurezza | ± 0.12 | 0.00 | -0.04 | *Servizi tecnologici ordinari* |
| Età dell'edificio | ± 0.10 | +0.02 | 0.00 | *30 anni circa* |
| **CARATTERISTICHE PRODUTTIVE** | | | | |
| Possibilità dilazioni pagamenti | ± 0.06 | +0.06 | 0.00 | *Recessione economica – difficoltà prestiti* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Adattamenti e trasformazioni | ± 0.04 | 0.00 | -0.04 | *Possibilità di ristrutturazione interna* |
| **TOTALE** | | **+1,06 %** | **-0,47 %** | **+0,59 %** |

Partendo quindi da un saggio pari al 2,00% con un'aggiunta complessiva di +0,59%, il **saggio di capitalizzazione** *(i)* per la stima analitica sarà pari al 2,59%.

$$V = \frac{R_n}{i} = \frac{€\ 4.414{,}33}{0.0259} = €\ \mathbf{170.437{,}45}$$

- **Determinazione prezzo base d'asta LOTTO 3**

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, per la quota di 1000/1000, ottenuto mediando i valori ricavati con i procedimenti di stima di cui in precedenza:

**V***1000/1000*= (€ 170.437,45 + € 166.649,18) / 2 = **€ 168.543,31**

al valore medio ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

**Adeguamenti e correzioni**

| | |
|---|---|
| ***Regolarizzazione urbanistica e catastale***<br>*Stima costi regolarizzazione urbanistica*<br>*Stima costi pratica catastale DocFa* | <br>*€ 11.000,00*<br>*€ 500,00* |
| ***Uso e manutenzione:***<br>*Nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Stato di possesso:***<br>*nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:***<br>*nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Spese condominiali insolute:***<br>*Quote condominiali e spese condominiali – (dati non disponibili)* | <br>*€ 0,00* |
| ***Spese redazione APE:***<br>*Attestato di prestazione energetica* | <br>*€ 250,00* |
| ***TOTALE SPESE*** | ***€ 11.750,00*** |

**Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata**

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare *(falling market)*;
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico *(physical deterioration)* derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;

- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Della non piena conformità urbanistica e per eventuali ed ulteriori opere di adeguamento utili alla regolarizzazione del bene;
- Del rischio che assume l'investitore per la non piena conformità urbanistica.

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **18%**, pertanto:

| | |
|---|---|
| Valore di mercato determinato (quota 1000/1000) | € 168.543,31 |
| Valore in caso di correzioni e adeguamenti: | € 156.793,31 |
| **Valore complessivo *(quota 1000/1000)*** | **€ 156.793,31** |
| Valore complessivo del lotto ridotto del 18%: | € 128.570,51 |
| VALORE DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.) | € 128.600,00 |
| ***PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3*** | ***€ 128.600,00*** |

## STIMA LOTTO 4

- **Procedimento per confronto di mercato** *(Market Comparison Approach - MCA)*

  - **Compilazione della tabella dei dati**

Rilevati quindi tutti i dati, esaminate le caratteristiche dei beni oggetto di comparazione si redige opportuna tabella riassuntiva.

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| prezzo / caratteristiche | compravendite | | | subject |
| | Unità A | Unità B | Unità C | S |
| prezzo totale PRZ (euro) | 165 000,00 | 169 000,00 | 165 000,00 | |
| dati DAT (mesi) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| superficie commerciale SUP ($m^2$) | 97,00 | 95,00 | 100,00 | 78,28 |
| condominio CON (m2) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie esterna EST (m2) | 11,00 | 12,00 | 11,00 | 6,46 |
| servizi SER (n) | 2 | 2 | 2 | 1 |
| impianti IMP (0-1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| stato manutenzione est. STMe (n) | 1 | 1 | 1 | 2 |
| quota millesimale | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

| Indici Mercantili | |
|---|---|
| indice e informazione | importo |
| p(DAT)/PRZ\(annuale) | 0,035 |
| costo intervento manut est. (euro) | 10 000,00 |
| rapporto complementare c | 0,35 |

  - **Stima dei prezzi marginali**

Per ogni caratteristica dei beni comparabili si stima il prezzo marginale che inciderà sulla variazione del prezzo totale, pertanto:

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 1 105,67 |
| Prezzo medio comparabile B | 1 156,32 |
| Prezzo medio comparabile C | 1 072,50 |
| Prezzo marginale | **1 072,50** |

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 5 250,00 |
| Prezzo medio comparabile B | 4 929,17 |
| Prezzo medio comparabile C | 5 250,00 |
| Prezzo marginale | **4 929,17** |

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|---|---|---|
| **Perzzo marginale** | **p(…) A** | **p(…) B** | **p(…) C** |
| p(DAT) (euro/mese) | - 481,25 | - 492,92 | - 481,25 |
| p(SUP) (euro/$m^2$) | 1 072,50 | 1 072,50 | 1 072,50 |
| p(CON) ($m^2$) | 4 929,17 | 4 929,17 | 4 929,17 |
| p(EST ) ($m^2$) | 4 929,17 | 4 929,17 | 4 929,17 |
| p(SER) (euro) | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 000,00 |
| p(IMP) (0-1) | 4 000,00 | 4 000,00 | 4 000,00 |
| p(STMe) (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |

- **<u>Redazione della tabella di valutazione</u>**

La tabella di valutazione che segue, contenente i prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento, consente di ricavare il valore atteso del *Subject* (immobile oggetto di stima), pertanto:

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|---|---|---|---|
| **Prezzo e caratteristiche** | **Unità A** | **Unità B** | **Unità C** |
| PRZ (euro) | 165 000,00 | 169 000,00 | 165 000,00 |
| DAT (euro) | 481,25 | 492,92 | 481,25 |
| SUP (euro) | - 20 077,20 | - 17 932,20 | - 23 294,70 |
| CON ($m^2$) | - | - | - |
| EST ($m^2$) | - 22 378,42 | - 27 307,58 | - 22 378,42 |
| SER (euro) | - 1 000,00 | - 1 000,00 | - 1 000,00 |
| IMP (0-1) | - | - | - |
| STMe (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |
| **PREZZI CORRETTI** | **132 025,63** | **133 253,14** | **128 808,13** |

| **Variazione %** | **3,45%** | **Vsubject (euro)** | **€ 131 362,30** |
|---|---|---|---|

- **<u>Procedimento per capitalizzazione del reddito</u>** *(Income Capitalization Approach)*

Si procede quindi con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 4,25**, si stima il valore del reddito annuale lordo *(RI)*, calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

***Rl*** *mensile* = €/mq mese 4,25 x mq 84.74mq = **€ 360,14**

***Rl*** *annuale* = € 360,14 x 12 = **€ 4.321,74**

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto *(Rn)* prodotto, pertanto:

- Manutenzione *(2-6%)* *2% (manutenzione ordinaria)*
- Servizi *(2-5%)* *2% (immobile privato)*
- Inesigibilità *(1-3%)* *1% (immobile sfitto per brevi periodi)*
- Assicurazioni *(0,5%)* *0,5% (quota media)*
- Ammortamento *(1-2,5%)* *1% (meno della media)*
- Amministrazione *(1-3%)* *1% (immobile privato)*
- Imposte *(11,25%)* *11,25% (quota media)*

***TOTALE*** ***18,75%***

Si determina quindi il reddito netto come segue:

***Rn*** *annuale* = € 4.321,74 - (€ 4.321,74 x 0.1875) = **€ 3.511,41**

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un *"Centro di limitata dimensione"* sono:

| | *Saggio di capitalizzazione netto* | | |
|---|---|---|---|
| | *Minimo (%)* | *Massimo (%)* | *Medio (%)* |
| *Centro di limitata dimensione* | 2,00 | 6,00 | 4,00 |

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 2%, procedendo quindi con la sua *"regolarizzazione"* attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinsche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

| **Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio** | **% proposta** | **aggiunte** | **detrazioni** | **motivazione** |
|---|---|---|---|---|
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Centralità, collegamenti e servizi | ± 0.22 | 0.00 | -0.10 | *Posizione semicentrale, servizi presenti* |
| Attrezzature collettive | ± 0.28 | 0.00 | -0.10 | *Discreta presenza di attrezzature collettive* |
| Previsione qualità ambiente esterno | ± 0.18 | 0.00 | -0.05 | *Non suscettibile di particolari peggioramenti* |
| Inquinamento/verde pubblico-privato | ± 0.80 | +0.10 | 0.00 | *Scarso inquinamento* |
| Spazi pubblici/privati per parcheggio | ± 0.60 | +0.50 | 0.00 | *Parcheggio su strada* |
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE** | | | | |
| Panoramicità | ± 0.36 | +0.36 | 0.00 | *Panoramicità assente* |
| Prospicienza e luminosità | ± 0.20 | 0.00 | -0.10 | *Cortile/ottima luminosità* |
| Quota rispetto al piano stradale | ± 0.08 | +0.01 | 0.00 | *Piano primo* |
| Dimensioni spazi coperti/scoperti | ± 0.06 | 0.00 | -0.04 | *Balconi di buona dimensione* |
| **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** | | | | |
| Grado di finitura interna ed esterna | ± 0.16 | 0.00 | -0.04 | *Qualità buona internamente, facciata ristr.* |
| Livello tecnologico, servizi e sicurezza | ± 0.12 | 0.00 | -0.04 | *Servizi tecnologici ordinari* |
| Età dell'edificio | ± 0.10 | +0.02 | 0.00 | *30 anni circa* |
| **CARATTERISTICHE PRODUTTIVE** | | | | |
| Possibilità dilazioni pagamenti | ± 0.06 | +0.06 | 0.00 | *Recessione economica – difficoltà prestiti* |
| Adattamenti e trasformazioni | ± 0.04 | 0.00 | -0.04 | *Possibilità di ristrutturazione interna* |
| **TOTALE** | | **+1,05 %** | **-0,51 %** | **+0,54 %** |

Partendo quindi da un saggio pari al 2,00% con un'aggiunta complessiva di +0,54%, il **saggio di capitalizzazione** *(i)* per la stima analitica sarà pari al 2,54%.

$$V = \frac{R_n}{i} = \frac{€\ 3.511{,}41}{0.0254} = €\ \mathbf{138.244{,}48}$$

- **<u>Determinazione prezzo base d'asta LOTTO 4</u>**

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, per la quota di 1000/1000, ottenuto mediando i valori ricavati con i procedimenti di stima di cui in precedenza:

**V***1000/1000*= (€ 138.244,48 + € 131.362,30) / 2 = **€ 134.803,39**

al valore medio ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

**Adeguamenti e correzioni**

| | |
|---|---|
| ***Regolarizzazione urbanistica e catastale***<br>*Stima costi regolarizzazione urbanistica*<br>*Stima costi pratica catastale DocFa* | <br>*€ 5.000,00*<br>*€ 500,00* |
| ***Uso e manutenzione:***<br>*Stima opere di rimozione ripostiglio/veranda esterna* | <br>*€ 800,00* |
| ***Stato di possesso:***<br>*nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:*** | |

| | |
|---|---|
| *nessuna* | *€ 0,00* |
| ***Spese condominiali insolute:***<br>*Quote condominiali e spese condominiali – (dati non disponibili)* | *€ 0,00* |
| ***Spese redazione APE:***<br>*Attestato di prestazione energetica* | *€ 250,00* |
| ***TOTALE SPESE*** | ***€ 6.550,00*** |

**Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata**

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare *(falling market)*;
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico *(physical deterioration)* derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**, pertanto:

| | |
|---|---|
| Valore di mercato determinato (quota 1000/1000) | € 134.803,39 |
| Valore in caso di correzioni e adeguamenti: | € 128.253,39 |
| **Valore complessivo *(quota 1000/1000)*** | ***€ 128.253,39*** |
| Valore complessivo del lotto ridotto del 10%: | € 115.428,05 |
| VALORE DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.) | € 115.400,00 |
| ***PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4*** | ***€ 115.400,00*** |

## STIMA LOTTO 5

- **Procedimento per confronto di mercato** *(Market Comparison Approach - MCA)*
  - **Compilazione della tabella dei dati**

Rilevati quindi tutti i dati, esaminate le caratteristiche dei beni oggetto di comparazione si redige opportuna tabella riassuntiva.

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| prezzo / caratteristiche | compravendite | | | subject |
| | Unità A | Unità B | Unità C | S |
| prezzo totale PRZ (euro) | 165 000,00 | 169 000,00 | 165 000,00 | |
| dati DAT (mesi) | 1 | 1 | 1 | 0 |
| superficie commerciale SUP ($m^2$) | 97,00 | 95,00 | 100,00 | 100,56 |
| condominio CON (m2) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie esterna EST (m2) | 11,00 | 12,00 | 11,00 | 10,86 |
| servizi SER (n) | 2 | 2 | 2 | 2 |
| impianti IMP (0-1) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| stato manutenzione est. STMe (n) | 1 | 1 | 1 | 2 |
| quota millesimale | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

| Indici Mercantili | |
|---|---|
| indice e informazione | importo |
| p(DAT)/PRZ\(annuale) | 0,035 |
| costo intervento manut est. (euro) | 10 000,00 |
| rapporto complementare c | 0,35 |

- **Stima dei prezzi marginali**

Per ogni caratteristica dei beni comparabili si stima il prezzo marginale che inciderà sulla variazione del prezzo totale, pertanto:

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 1 105,67 |
| Prezzo medio comparabile B | 1 156,32 |
| Prezzo medio comparabile C | 1 072,50 |
| Prezzo marginale | **1 072,50** |

| Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP) | € |
|---|---|
| Prezzo medio comparabile A | 5 250,00 |
| Prezzo medio comparabile B | 4 929,17 |
| Prezzo medio comparabile C | 5 250,00 |
| Prezzo marginale | **4 929,17** |

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|---|---|---|
| Perzzo marginale | p(…) A | p(…) B | p(…) C |
| p(DAT) (euro/mese) | - 481,25 | - 492,92 | - 481,25 |
| p(SUP) (euro/$m^2$) | 1 072,50 | 1 072,50 | 1 072,50 |
| p(CON) ($m^2$) | 4 929,17 | 4 929,17 | 4 929,17 |
| p(EST ) ($m^2$) | 4 929,17 | 4 929,17 | 4 929,17 |
| p(SER) (euro) | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 000,00 |
| p(IMP) (0-1) | 4 000,00 | 4 000,00 | 4 000,00 |
| p(STMe) (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |

- **Redazione della tabella di valutazione**

La tabella di valutazione che segue, contenente i prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento, consente di ricavare il valore atteso del *Subject* (immobile oggetto di stima), pertanto:

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|---|---|---|---|
| Prezzo e caratteristiche | Unità A | Unità B | Unità C |
| PRZ (euro) | 165 000,00 | 169 000,00 | 165 000,00 |
| DAT (euro) | 481,25 | 492,92 | 481,25 |
| SUP (euro) | 3 818,10 | 5 963,10 | 600,60 |
| CON ($m^2$) | - | - | - |
| EST ($m^2$) | - 690,08 | - 5 619,25 | - 690,08 |
| SER (euro) | - | - | - |
| IMP (0-1) | - | - | - |
| STMe (euro) | 10 000,00 | 10 000,00 | 10 000,00 |
| **PREZZI CORRETTI** | **178 609,27** | **179 836,77** | **175 391,77** |

| Variazione % | 2,53% | Vsubject (euro) | € 177 945,93 |
|---|---|---|---|

- **<u>Procedimento per capitalizzazione del reddito</u>** *(Income Capitalization Approach)*

Si procede quindi con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 4,25**, si stima il valore del reddito annuale lordo *(Rl)*, calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

***Rl*** *mensile* = €/mq mese 4,25 x mq 111.42mq = **€ 473,53**

***Rl*** *annuale* = € 473,53 x 12 = **€ 5.682,42**

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto *(Rn)* prodotto, pertanto:

- Manutenzione *(2-6%)* — *2% (manutenzione ordinaria)*
- Servizi *(2-5%)* — *2% (immobile privato)*
- Inesigibilità *(1-3%)* — *1% (immobile sfitto per brevi periodi)*
- Assicurazioni *(0,5%)* — *0,5% (quota media)*
- Ammortamento *(1-2,5%)* — *1% (meno della media)*
- Amministrazione *(1-3%)* — *1% (immobile privato)*
- Imposte *(11,25%)* — *11,25% (quota media)*

***TOTALE*** — ***18,75%***

Si determina quindi il reddito netto come segue:

***Rn*** *annuale* = € 5.682,42 - (€ 5.682,42 x 0.1875) = **€ 4.616,96**

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un *"Centro di limitata dimensione"* sono:

| | *Saggio di capitalizzazione netto* | | |
|---|---|---|---|
| | *Minimo (%)* | *Massimo (%)* | *Medio (%)* |
| *Centro di limitata dimensione* | 2,00 | 6,00 | 4,00 |

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 2%, procedendo quindi con la sua *"regolarizzazione"* attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinsche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

| **Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio** | **% proposta** | **aggiunte** | **detrazioni** | **motivazione** |
|---|---|---|---|---|
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE** | | | | |
| Centralità, collegamenti e servizi | ± 0.22 | 0.00 | -0.10 | *Posizione semicentrale, servizi presenti* |
| Attrezzature collettive | ± 0.28 | 0.00 | -0.10 | *Discreta presenza di attrezzature collettive* |
| Previsione qualità ambiente esterno | ± 0.18 | 0.00 | -0.05 | *Non suscettibile di particolari peggioramenti* |
| Inquinamento/verde pubblico-privato | ± 0.80 | +0.10 | 0.00 | *Scarso inquinamento* |
| Spazi pubblici/privati per parcheggio | ± 0.60 | +0.50 | 0.00 | *Parcheggio su strada* |
| **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE** | | | | |
| Panoramicità | ± 0.36 | +0.36 | 0.00 | *Panoramicità assente* |
| Prospicienza e luminosità | ± 0.20 | 0.00 | -0.10 | *Cortile/ottima luminosità* |
| Quota rispetto al piano stradale | ± 0.08 | +0.01 | 0.00 | *Piano primo* |
| Dimensioni spazi coperti/scoperti | ± 0.06 | 0.00 | -0.04 | *Balconi di buona dimensione* |
| **CARATTERISTICHE INTRINSECHE** | | | | |
| Grado di finitura interna ed esterna | ± 0.16 | 0.00 | -0.04 | *Qualità buona internamente, facciata ristr.* |
| Livello tecnologico, servizi e sicurezza | ± 0.12 | 0.00 | -0.04 | *Servizi tecnologici ordinari* |
| Età dell'edificio | ± 0.10 | +0.02 | 0.00 | *30 anni circa* |
| **CARATTERISTICHE PRODUTTIVE** | | | | |
| Possibilità dilazioni pagamenti | ± 0.06 | +0.06 | 0.00 | *Recessione economica – difficoltà prestiti* |
| Adattamenti e trasformazioni | ± 0.04 | 0.00 | -0.04 | *Possibilità di ristrutturazione interna* |
| **TOTALE** | | **+1,05 %** | **-0,51 %** | **+0,54 %** |

Partendo quindi da un saggio pari al 2,00% con un'aggiunta complessiva di +0,54%, il **saggio di capitalizzazione** *(i)* per la stima analitica sarà pari al 2,54%.

$$\boldsymbol{V = \frac{R_n}{i} = \frac{€\ 4.616{,}96}{0.0254} = €\ \mathbf{181.770{,}07}}$$

- **<u>Determinazione prezzo base d'asta LOTTO 5</u>**

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, per la quota di 1000/1000, ottenuto mediando i valori ricavati con i procedimenti di stima di cui in precedenza:

**V**$_{1000/1000}$= (€ 181.770,07 + € 177.945,93) / 2 = **€ 179.858,00**

al valore medio ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

**Adeguamenti e correzioni**

| | |
|---|---|
| ***Regolarizzazione urbanistica e catastale***<br>*Stima costi regolarizzazione urbanistica*<br>*Stima costi pratica catastale DocFa* | <br>*€ 11.00,00*<br>*€ 500,00* |
| ***Uso e manutenzione:***<br>*nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Stato di possesso:***<br>*nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:***<br>*nessuna* | <br>*€ 0,00* |
| ***Spese condominiali insolute:***<br>*Quote condominiali e spese condominiali – (dati non disponibili)* | <br>*€ 0,00* |
| ***Spese redazione APE:***<br>*Attestato di prestazione energetica* | <br>*€ 250,00* |
| ***TOTALE SPESE*** | ***€ 11.750,00*** |

**Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata**

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare *(falling market)*;
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico *(physical deterioration)* derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Della non piena conformità urbanistica e per eventuali ed ulteriori opere di adeguamento utili alla regolarizzazione del bene;
- Del rischio che assume l'investitore per la non piena conformità urbanistica.

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **18%**, pertanto:

| | |
|---|---|
| Valore di mercato determinato (quota 1000/1000) | € 179.858,00 |
| Valore in caso di correzioni e adeguamenti: | € 168.108,00 |
| **Valore complessivo *(quota 1000/1000)*** | **€ 168.108,00** |
| Valore complessivo del lotto ridotto del 18%: | € 137.848,56 |
| VALORE DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.) | € 137.850,00 |
| ***PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 5*** | ***€ 137.850,00*** |

**11.d) Riepilogo prezzi base d'asta**

| LOTTO | Unità immobiliare | PREZZO BASE D'ASTA |
|---|---|---|
| ***LOTTO 1*** | *Frattamaggiore – Foglio 3, p.lla 499, sub. 101* | ***€ 88.000,00*** |
| ***LOTTO 2*** | *Crispano – Foglio 3, p.lla 1382, sub. 101* | ***€ 78.700,00*** |
| ***LOTTO 3*** | *Crispano – Foglio 3, p.lla 1382, sub. 102* | ***€ 128.600,00*** |
| ***LOTTO 4*** | *Crispano – Foglio 3, p.lla 1382, sub. 103* | ***€ 115.400,00*** |
| ***LOTTO 5*** | *Crispano – Foglio 3, p.lla 1382, sub. 104* | ***€ 137.850,00*** |

***QUESITO n. 12: 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

I lotti oggetto di vendita sono costituiti da un'unica quota pari a **1000/1000** di piena proprietà.

***QUESITO n. 13: 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 risposta al presente quesito, in data 13.03.2025 il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione del certificato della Camera di Commercio di xxxxx, dalla quale si rilevano i seguenti dati:

**XXXXXXXXX XXXXXXX**

*Indirizzo Sede legale:* XXXXXXXXXX (XX) VIA xxxxxxxxxxxxxx xx - CAP xxx

*Indirizzo PEC:* xxxxxxxxxxxx

*Numero REA:* xxxxxxxx

*Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese:* xxxxxxxxxx

*Partita IVA:* xxxxxxxxxx

*Forma giuridica:* società a responsabilità limitata

*Data atto di costituzione:* xxxxxx

*Data iscrizione:* xxxxxx

*Data ultimo protocollo:* xxxxxxx

*Amministratore Unico:* Xxxxxxxx xxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx *(Rappresentante dell'impresa)*

Si allega l'estratta documentazione.

***QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***

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

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

*PREZZO BASE euro _____;*

***LOTTO n. 2****: ecc.*

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

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

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al **paragrafo delle conclusioni**, in cui è riportata la predisposizione degli schemi sintetico-descrittivi dei lotti così come determinati.

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO *(n. 54 fotografie)*
   a. *Rilievo fotografico LOTTO 1; (n. 12 fotografie)*
   b. *Rilievo fotografico LOTTO 2; (n. 10 fotografie)*
   c. *Rilievo fotografico LOTTO 3; (n. 10 fotografie)*
   d. *Rilievo fotografico LOTTO 4; (n. 10 fotografie)*
   e. *Rilievo fotografico LOTTO 5; (n. 12 fotografie)*
2. GRAFICI *(n. 16)*
   a. *Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale LOTTO 1; (n. 1)*
   b. *Pianta e schema delle superfici LOTTO 1; (n. 1)*
   c. *Difformità planimetriche catastali LOTTO 1; (n. 1)*
   d. *Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale LOTTO 2, 3 , 4 e 5; (n. 1)*
   e. *Pianta e schema delle superfici LOTTO 2; (n. 1)*
   f. *Difformità planimetriche catastali LOTTO 2; (n. 1)*

*g. Difformità urbanistiche LOTTO 2; (n. 1)*

*h. Pianta e schema delle superfici LOTTO 3; (n. 1)*

*i. Difformità planimetriche catastali LOTTO 3 (n. 1)*

*j. Difformità urbanistiche LOTTO 3; (n. 1)*

*k. Pianta e schema delle superfici LOTTO 4; (n. 1)*

*l. Difformità planimetriche catastali LOTTO 4; (n. 1)*

*m. Difformità urbanistiche LOTTO 4; (n. 1)*

*n. Pianta e schema delle superfici LOTTO 5; (n. 1)*

*o. Difformità planimetriche catastali LOTTO 5; (n. 1)*

*p. Difformità urbanistiche LOTTO 5; (n. 1)*

***3.*** DOCUMENTAZIONE CATASTALE

*a. Estratto di mappa LOTTO 1; (n. 1)*

*b. Visura storica catastale LOTTO 1; (n. 1)*

*c. Scheda planimetrica u.i.u. LOTTO 1; (n. 1)*

*d. Estratto di mappa LOTTO 2, 3, 4 e 5; (n. 1)*

*e. Elaborato planimetrico LOTTO 1, 2, 3 e 4; (n. 1)*

*f. Visura storica catastale LOTTO 2; (n. 1)*

*g. Scheda planimetrica u.i.u. LOTTO 2; (n. 1)*

*h. Visura storica catastale LOTTO 3; (n. 1)*

*i. Scheda planimetrica u.i.u. LOTTO 3; (n. 1)*

*j. Visura storica catastale LOTTO 4; (n. 1)*

*k. Scheda planimetrica u.i.u. LOTTO 4; (n. 1)*

*l. Visura storica catastale LOTTO 5; (n. 1)*

*m. Scheda planimetrica u.i.u. LOTTO 5; (n. 1)*

*n. Visura storica catastale terreni LOTTO 2, 3, 4 e 5; (n. 1)*

*o. Schede planimetriche storiche u.i.u. LOTTO 2, 3, 4 e 5; (n. 2)*

***4.*** ISPEZIONI IPOTECARIE

*a. Elenco sintetico delle formalità per nominativo; (n. 1)*

*b. Elenco sintetico delle formalità per nominativo e immobili; (n. 5)*

*c. Nota di iscrizione del 23.02.2005 reg. gen./part. 8448/2394; (ipoteca legale)*

*d. Nota di iscrizione del 24.11.2006 reg. gen./part. 87220/34090; (ipoteca giudiziale)*

*e. Nota di iscrizione del 17.05.2011 reg. gen./part. 20959/3348; (ipoteca giudiziale)*

*f. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx; (pignoramento)*

*g. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx; (pignoramento)*

*h. Nota di trascrizione del xxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx; (pignoramento)*

***PROVENIENZE***

*i. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (compravendita)*

*j. Copia del titolo trascritto il xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (compravendita)*

*k. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxx/xxx; (compravendita)*

*l. Copia del titolo trascritto il xxxxx reg. gen./part. xxx/xxx; (compravendita)*

***5.*** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

***LOTTO 1***

*a. Richiesta presa visione PEC del 16.10.2025 e prot. n. 588 del 08.01.2026;*

*b. Attestato Comune di Frattamaggiore prot. n. 4340 del 06.02.2026;*

*c. CILAS prot. n. xxxxx del xxxxx;*

*d. Elaborati allegati alla CILAS prot. n. xxxx del xxxxx;*

***LOTTO 2, 3, 4 e 5***

*e. Richiesta presa visione prot. n. 11085 del 16.10.2025;*

*f. Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxxx;*

*g. Concessione Edilizia n. xxxx del xxxxxx;*

*h. Elaborati allegati alla Concessione Edilizia n. xxxx;*

*i. Concessione Edilizia n. xxxx del xxxxxx;*

*j. Elaborati allegati alla C.E. n. xxxx;*

*k. Concessione Edilizia n. xxxx del xxxxxx;*

*l. Elaborati allegati alla C.E. n. xxxx;*

*m. Concessione Edilizia n. xxxx del xxxxxx;*

*n. Elaborati allegati alla C.E. n. xxxx;*

*o. Ordinanza di sospensione dei lavori e demolizione prot. n. xx del xxxxxx;*

*p. Elaborati integrazione alla pratica edile prot. n. xxxxx, prot. n. xxxx del xxxx;*

*q. Richiesta concessione opere edili prot. n. xxxx del xxxxxx;*

*r. Comunicazione di diniego prot. n. xxxx del xxxxxx alla domanda prott. n. xxxxx e xxxxx;*

*s. Domanda pratica di Condono Legge 326/03 prot. n. xxxxx del xxxxxx – pratica n. xxxx;*

*t. Elaborati allegati alla pratica di condono prot. n. xxxxx del xxxxxx – pratica n. xxx;*

*u. Richiesta integrazione pratica n. xxxx prot. n. xxx del xxxx;*

*v. Domanda pratica di Condono Legge 326/03 prot. n. xxxx del xxxxxx – pratica n. xx;*

*w. Elaborati allegati alla pratica di condono prot. n. xxxx del xxxxxx – pratica n. xxx;*

*x. Richiesta integrazione pratica n. xx prot. n. xx del xxxx;*

*y. Domanda pratica di Condono Legge 326/03 prot. n. xxxx del xxxxxx – pratica n. xxx;*

*z. Elaborati allegati alla pratica di condono prot. n. xxxx del xxxxxx – pratica n. xxx;*

*aa. Richiesta integrazione pratica n. xxx prot. n. xxxxx;*

*bb. PRG Comune di Crispano, Stralcio planimetrico e Norme Tecniche di Attuazione;*

*cc. PUC Comune di Crispano, Stralcio planimetrico e Norme Tecniche di Attuazione;*

***6.*** VISURA CAMERA DI COMMERCIO

***7.*** FONTI PER LA STIMA

*a. Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate (GEOPOI); (n. 2)*

*b. Comparabili LOTTO 2, 3, 4 e 5;*

***8.*** NOTE ED OSSERVAZIONI PERVENTUTE

*a. Note trasmesse dal creditore procedente;*

*b. Attestazioni di invio elaborato peritale.*

**CONCLUSIONI**

In sintesi, il sottoscritto riporta in seguito i prezzi base d'asta dei lotti di vendita così come determinati, secondo lo schema di cui al quesito n. 14 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

**LOTTO n. 1 -** piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Frattamaggiore alla via Riscatto n. 5, condominio Parco del Sole, scala C, piano quinto, interno 46; è composto da cucina/soggiorno, due camere, un locale WC, lavanderia e ripostiglio oltre disimpegno, confina con cortile comune a sud, con unità immobiliare sub. 102 a nord, con via Riscatto ad ovest, con corpo scala comune ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Frattamaggiore** al **foglio 3**, **p.lla 499**, **sub 101**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa sagoma dei balconi, diversa sagoma della parete a confine con l'unità immobiliare sub. 102, realizzazione di tramezzo nel locale bagno; vista la certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Frattamaggiore prot. n. 4340 del 06.02.2026, per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare vi è licenza edilizia n. xxxxxx del xxxxx; l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata successivamente in sopraelevazione in assenza di titolo autorizzativo, pertanto l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore l'immobile non rientra 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 e non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 88.000,00**

**LOTTO n. 2** – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Crispano alla via Torino n. 28, piano terra, int. 1; è composto da cucina/pranzo, due camere e un locale WC oltre disimpegno, confina con via Torino a sud, con cortile comune a nord, con fabbricato p.lla 17 ad ovest, con androne comune ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Crispano** al **foglio 3**, **p.lla 1382**, **sub 101**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. xxxxx del xxxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a riduzione di superficie della

assentita unità abitativa di piano terra utile alla realizzazione di androne comune, riduzione del balcone prospiciente la via Torino, modifica di prospetti, diversa distribuzione degli ambienti; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 78.700,00**

**LOTTO n. 3**– piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Crispano alla via Torino n. 28, piano terra int. 2; è composto da cucina/soggiorno, due camere e due locali WC oltre disimpegno e ripostiglio, confina con corpo scala comune/unità immobiliare sub. 101 a sud, con cortile comune a nord, con fabbricato p.lla 17 ad ovest, con cortile comune ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Crispano** al **foglio 3**, **p.lla 1382**, **sub 102**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa sagoma di balcone, mancata rappresentazione di un balcone, realizzazione di locale ripostiglio, realizzazione di tramezzo all'interno del locale cucina/pranzo; vi è concessione edilizia in sanatoria n. xxxxx del xxxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a parziale difformità derivante da ampliamento di superficie coperta e di volume, realizzazione di balcone, modifica di prospetto, diversa distribuzione interna; per la porzione abusiva a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ed inoltre non rientra 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; risulta ordinanza di Sospensione Lavori e Demolizione n. xx del xxxxxx.

**PREZZO BASE euro 128.600,00**

**LOTTO n. 4** – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Crispano alla via Torino n. 28, piano primo int. 3; è composto da composto da cucina/pranzo, due camere e locale WC oltre disimpegno, confina con via Torino a sud, con cortile comune/corpo scala comune a nord, con fabbricato p.lla 17 ad ovest, con fabbricato p.lla 610 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Crispano** al **foglio 3**, **p.lla 1382**, **sub 103**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccetto la realizzazione di piccolo ripostiglio/verandato su parte di balcone; vi è concessione edilizia in sanatoria n. xxxxx del xxxxx, cui è conforme lo stato dei luoghi in ordine a diversa distribuzione degli ambienti, riduzione del balcone prospiciente il cortile comune, modifica di prospetti, realizzazione di ripostiglio in profilati metallici e vetro su porzione di balcone, non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 115.400,00**

**LOTTO n. 5**– piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Crispano alla via Torino n. 28, piano primo int. 4; è composto da soggiorno, cucina, due camere e due locali WC oltre disimpegno, confina con corpo scala comune/unità immobiliare sub. 103 a sud, con cortile comune a nord, con

fabbricato p.lla 17 ad ovest, con cortile comune ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Crispano** al **foglio 3**, **p.lla 1382**, **sub 104**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli ambienti, e lieve difformità di sagoma del balcone; vi è concessione edilizia in sanatoria n. xxxxx del xxxxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a in ordine a parziale difformità derivante da ampliamento di superficie coperta e di volume, realizzazione di balcone, modifica di prospetto, diversa distribuzione interna; per la porzione abusiva a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 ed inoltre non rientra 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; risulta ordinanza di Sospensione Lavori e Demolizione n. xx del xxxxxx.

**PREZZO BASE euro 137.850,00**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto

**arch. Xxxxx xxxxxx xxxx**