TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE
Piazza Trieste e Trento, 81031 AVERSA (CE)

G.E. Dott.ssa Paola Caserta
(sostituito il G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore in data 26.09.2024)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° R.G.E. 429/ 2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Rev.00 del 10.10.2024)

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
ai sensi 173 bis disp. att. c.p.c

CREDITORE PROCEDENTE

⇨ **CHE BANCA! SPA**
PIVA: 10359360152
con sede in MILANO, Viale Bodio n.37

DEBITORE ESECUTATO

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

INDICE

INDICE 2
1. PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTRE DAL G.E. 4
2. ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 5
2.1 Primo Accesso 5
3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 5
4. QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento 6
4.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 6
4.2 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO 8
4.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA 9
5. QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 9
5.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI 10
5.2 CARATTERISTICHE DEL LOTTO I AL PIANO TERRA – "LOCALE DEPOSITO" 10
5.3 CARATTERISTICHE EDILIZIE DEL LOTTO I AL PIANO TERRA -"LOCALE DEPOSITO" 12
5.4 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DEL LOTTO I AL PIANO TERRA -"LOCALE DEPOSITO" 12
5.5 VERIFICA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DEL LOTTO I AL P. T. -"LOCALE DEPOSITO" 12
5.6 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO I AL PIANO TERRA -"LOCALE DEPOSITO" 13
5.7 CARATTERISTICHE DEL LOTTO II AL PIANO PRIMO – UNITÀ ABITATIVA APPARTAMENTO 13
5.8 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'APPARTAMENTO AL P1° LOTTO II 15
5.9 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'APPARTAMENTO AL P1° LOTTO II 16
5.10 VERIFICA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DELL'APPARTAMENTO AL P1° LOTTO II 16
5.11 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO AL P1° LOTTO II 17
6. QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati 17
6.1 STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO I "PIANO TERRA - LOCALE DEPOSITO" 18
6.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO II "P. PRIMO APPARTAMENTO" 19
7. QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di Schema Sintetico-descrittivo dei Lotti 20
7.1 SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO LOTTO I (UNITÀ LOCALE DEPOSITO) 21
7.2 SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO LOTTO II (UNITÀ ABITATIVA APPARTAMENTO) 21
8. QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati 22
9. QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .. 22
9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI 26
9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI LOTTI OGGETTO DI PIGNORAMENTO 28
9.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ 30
10. QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale degli Immobili. 30
11. QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui Beni. 31
11.1 SEZIONE A – ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE. 31
11.2 SEZIONE B – ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA 31
12. QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale. 32

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

13. QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 33
14. QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 33
15. QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni. 33
15.1 VALUTAZIONE LOTTO I – UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA "DEPOSITO" 34
15.1.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI. 34
15.1.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE 34
15.4 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO. 35
15.5 STIMA DELL'IMMOBILE "LOTTO I" CON IL SOLO PROCEDIMENTO INDIRETTO 35
15.6 VALORI DI MERCATO DEFINITIVO IMMOBILE PIGNORATO 39
15.7 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO I – DEPOSITO P.T. 40
15.8 VALUTAZIONE LOTTO II – "UNITÀ IMMOBILIARE PIANO PRIMO APPARTAMENTO" 41
15.8.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI. 41
15.8.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE 41
15.8.3 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO. 42
15.8.4 STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO (LOTTO II) 45
15.8.5 STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO 48
15.8.6 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO (LOTTO II) 52
15.8.7 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO II 53
16. QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota... 54
17. QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. 54
18. ELENCO ALLEGATI 55

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

1. PREMESSA E ATTIVITÀ PREVENTIVE RICHIESTRE DAL G.E.

Il sottoscritto ing. Edmondo Albano, nato a Napoli il 18/03/1976, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord (Aversa) con il n. 813, è stato nominato Esperto Stimatore per la redazione di una perizia di stima immobiliare ed al compimento di ulteriori indagini di cui all'ex art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, nella procedura esecutiva immobiliare di Ruolo Generale n. 429/2022, con:

Creditore Procedente

CHE BANCA! SPA di P.IVA: 10359360152 e con sede in MILANO, Viale Bodio n.37.

E

Debitore Esecutato

[redacted]

Il provvedimento di nomina è stato emanato il 11/01/2024, notificato contestualmente al sottoscritto tramite PEC dalla Cancelleria della III Sezione Civile. Nella medesima udienza il Giudice dell'esecuzione, onerava quest'ultimo di verificare e relazionare immediatamente l'esito delle attività relative al CONTROLLO PRELIMINARE, verificando la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., tra cui:

- *Verificare lo stato della procedura immobiliare introdotta in forza del pignoramento trascritto in data 27/12/2022 con RG. 49002 e RP. 38824.*
- *Acquisire estratto di matrimonio dei debitori esecutati, con annotazioni, rilasciato dal Comune del luogo ove è stato celebrato il matrimonio.*
- *Verificare, al momento del primo accesso, se l'immobile era libero o occupato.*

Il Giudice concedeva all'Esperto Stimatore "termine" per l'invio della relazione di stima, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione fissata al 18/06/2024 e assegnava un fondo spese di € 800,00 a titolo di anticipo, che poneva a carico del creditore procedente. In data 25.01.2024 il sottoscritto Esperto Stimatore prestava il giuramento di rito mediate sottoscrizione e successivo deposito, per via telematica, dell'atto di accettazione dell'incarico e della dichiarazione di non incompatibilità in relazione all'incarico affidato (ALLEGATO A). In data 08/02/2024, tramite pec (ALLEGATO B), il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per la successiva data del 16/02/2024 alle ore 11:00, giorno di primo accesso, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva immobiliare siti nella Traversa civico 4 della Via della Repubblica 2 a PARETE (CE). Infine con istanza depositata in via telematica in data 17/03/2024, il sottoscritto Esperto Stimatore relazionava, al Giudice dell'esecuzione, l'esito delle attività preliminari richieste (ALLEGATO I).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

2. ACCESSI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire le risposte ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, previa approfondita valutazione dei documenti acquisiti attraverso il portale telematico, sono state svolte operazioni di accertamento tecnico che hanno avuto luogo mediante sopralluoghi e rilievi tecnici, effettuati alla presenza delle parti, convocate formalmente. Pertanto, sono stati allegati alla presente i verbali d'accesso relativi alle operazioni peritali, debitamente sottoscritti da tutti i partecipanti.

2.1 PRIMO ACCESSO

Il primo accesso è stato effettuato, come comunicato anche dal Custode Giudiziario (ALLEGATO B), alle ore 11:00 del 16/02/2024 presso i luoghi oggetto di pignoramento siti nella Traversa civico 4 della Via della Repubblica 2 nel comune di PARETE (CE). Oltre al sottoscritto Esperto era presente il Custode Avv. Veronica Improda. Era presente in sito anche il Debitore esecutato [redacted] e la sua famiglia. Non era presente alcun rappresentante del Creditore Procedente. È stato possibile visitare l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per la gentilezza del [redacted] e sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici sia dell'appartamento sito al Piano Primo sia del deposito sito al piano terra intestati allo stesso. Inoltre, [redacted] comunicava ai presenti che gli immobili si trovavano nella traversa Davide Cecaro di Via della Repubblica 4BIS nel Comune di Parete (CE). Infine, lo stesso, rappresentava che gli immobili oggetto di esecuzione erano da lui condotti ed occupati insieme al resto della sua famiglia. Alle ore 12:30 si sono concluse le operazioni peritali relative all'accesso del 16/02/2024.

3. CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

Dall'esame degli atti e dei documenti è emerso che il CREDITORE PROCEDENTE, CHE BANCA! S.p.A. di P.IVA: 10359360152 e con sede in MILANO, Viale Bodio n.37, abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. Per il resto delle informazioni si rimanda all'"Allegato I - *Modulo controllo documentazione preliminare*" e relative note tecniche di accompagnamento. Si rileva, altresì, che non sono stati depositati dal creditore procedente gli estratti delle visure catastali attuali e storiche ma sono stati correttamente depositati agli atti sia l'estratto di Mappa e sia la certificazione notarile sostitutiva. Infine, del compendio immobiliare pignorato, ex art. 567 c.p.c., risulta essere completa l'indicazione dei dati catastali, sia attuale che storica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

4. QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (Allegato III) è stato notificato tramite il Verbale di pignoramento notificato il 29/11/2022 al Debitore Esecutato [redacted] e presentato successivamente all'UNEP il 05/12/2022. Successivamente, lo stesso è stato trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 27/12/2022 con RG. 49002 e RP. 38824 presso l'Ufficio Provinciale di competenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare - (Allegato IV), su richiesta del Creditore Procedente.

Dall'esame dello stesso, il sottoscritto Esperto ha potuto verificare che sono stati pignorati, in riferimento ai beni immobili indicati nel prosieguo (cfr. paragrafo 4.1.) del presente elaborato peritale, i seguenti diritti reali nel Comune di Parete - 81030 (CE):

a) *APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sito nella traversa di Via Della Repubblica n.4bis, identificato al catasto fabbricati al Foglio: 3 - Particella: 5370 - Sub: 4.*
b) *LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA sito nella traversa di Via Della Repubblica n.4bis, identificato al catasto fabbricati al Foglio: 3 - Particella: 5370 - Sub: 5.*

Dall'esame della certificazione notarile ventennale del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano (Allegato V) e dall'atto di Compravendita, che il sottoscritto Esperto ha provveduto a richiedere formalmente (Allegato VI) al Notaio VINCENZO di CAPRIO fu Notar Onofrio, Notaio in Caserta, iscritto al ruolo del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, è emerso che l'Atto di riferimento è il seguente:

I suddetti immobili siti in Parete (CE) al Foglio 3 - Part.5370 - Sub.2 e Sub.3 (attualmente sub 4 e 5) risultano di piena proprietà del [redacted]

Per quanto sopra esposto risulta, quindi, che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.

4.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In base alle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Caserta, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sito nel Comune di Parete (CE) cap. 81030 alla Traversa di civico 4 di Via della Repubblica *(al Catasto dichiarato come Via della Repubblica n.2)* posto al piano terra ed al piano primo, è identificato al Catasto Urbano del Comune di Parete (CE) come segue:

i) *LOCALE AL PIANO TERRA sito alla Via Della Repubblica n.2, Classe/Tipologia: C2 - Magazzini e locali di deposito iscritto al catasto fabbricati al Foglio: 3 - Particella: 5370 - Sub: 5.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

ii) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sito alla Via Della Repubblica n.2, Classe/Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile iscritto al catasto fabbricati al Foglio: 3 - Particella: 5370 - Sub: 4.

Il sottoscritto Esperto ha riscontrato:

- ✓ la piena ed esclusiva proprietà dei beni [redacted] per la quota di 1000/1000.
- ✓ la corrispondenza tra i dati catastali presenti nel "Catasto Fabbricati" del Comune di Parete (CE) e l'"Atto di Compravendita";
- ✓ la corrispondenza tra i dati riportati "nell'atto di pignoramento trascritto dall'Ufficiale Giudiziario in data 27/12/2022 con RG. 49002 e RP. 38824" e quelli rinvenuti "nell'atto di compravendita del 14/02/2000".

Inoltre, all'interno dell'atto di pignoramento, è presente l'indicazione di tutti i dati catastali ed essa è risultata omogenea.

Sono state, inoltre, rilevate delle importanti difformità urbanistiche e catastali grafiche nelle unità immobiliari. Le anomalie possono essere così sintetizzate *(per i dettagli cfr. Tav.6 e Tav.7 dell'elaborato grafico Allegato VII)*: -

- *Per il Piano Terra:*
  - la parte di deposito retrostante posta ad Est, oltre il vano scala, dal titolo edilizio dovrebbe risultare scoperta, mentre in realtà è stata chiusa e coperta con un ampliamento di cubatura non assentita;
  - presenza di un grande vano finestra sul confine ad Est non assentito dal titolo edilizio;
  - presenza di un vano scala di accesso verso altra U.I.U. a Sud, non presente all'interno del titolo edilizio;
  - chiusura di due vani sul lato Sud, presenti all'interno del titolo edilizio;
  - vano di accesso dal vano scala sul lato Nord, modificato nella posizione planimetrica rispetto a quanto assentito nel titolo edilizio;
  - presenza di un vano finestra nel vano della cd. "cassa scala" ad Est che si affaccia all'interno del deposito, lo stesso non risulta assentito nel titolo edilizio.
- *Per il Piano Primo:*
  - il Balconcino ad Est non è rappresentato né in planimetria catastale, né sul titolo edilizio;
  - forma e superficie del solaio scoperto non praticabile assentito al piano primo sono completamente diverse rispetto allo stato dell'arte;
  - la superficie coperta dell'attuale cucina posta ad Est risulta ampliata rispetto a ciò che è assentito nel titolo edilizio;
  - parte di terrazzo coperto a Sud non risulta assentito urbanisticamente;
  - l'intera camera matrimoniale presente in planimetria catastale a Sud non risulta assentita urbanisticamente nel titolo edilizio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

- i Vani finestra ad Ovest degli attuali bagni risultano difformi tra planimetria catastale e titolo edilizio;
- la camera posta a Nord (dal lato scala) risulta di forma e superficie diversa rispetto a quella assentita urbanisticamente nel titolo edilizio;
- intero volume non assentito nel sottoscala Nord, impropriamente annesso all'unità abitativa.

Tutti quanto specificato è frutto del confronto tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali attualmente presenti al Catasto Fabbricati (Allegato VIII), le Visure Catastali degli stessi (Allegato IX) e la Concessione Edilizia in Variante n.455/E del 29/11/1999 *(variante alla n.452/N del 29/09/1999, concessione in variante fornita informalmente dal* [redacted] *durante l'accesso del 16/02/2024 Allegato X).*

4.2 INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato al piano terra ed al piano primo nella Traversa di Via della Repubblica 2, identificata agli atti come Via della Repubblica civico 4bis, oggi individuata come Via Davide Cecaro, nel Comune di Parete (CE). Per garantire l'esatta individuazione del fabbricato in esame, di seguito è stata allegata una sovrapposizione delle foto satellitari dell'area d'interesse e della relativa mappa catastale. La sua esatta posizione è individuata dalle seguenti coordinate geografiche:

Latitudine: *40.958050*
Longitudine: *14.161710*

Foglio 3 - Particella 5370 – NCEU di Parete (CE)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Ortofoto – inquadramento immobili oggetto di pignoramento.

4.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Alla luce di quanto sopra esposto e viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, allo stato dell'arte, il sottoscritto Esperto reputa necessario considerare *DUE LOTTI DI VENDITA* così costituiti: -

1) *Unità immobiliare adibita a deposito situata al piano terra, del fabbricato sito nel Comune di Parete 81030 (CE) alla Via della Repubblica civico 4bis individuato al Catasto Fabbricati, del suddetto Comune al Foglio 3 - Part. 5370 - Sub 5, confinante: a Nord con la strada pubblica relativa alla traversa di Via della Repubblica 2, detta Via della Repubblica civico 4bis oggi Via Davide Cecaro; ad Est con Particella 529; a Sud con Particella 5042 di altro Foglio; ad Ovest con Particella 597;*
2) *Unità immobiliare adibita a civile abitazione situata al piano primo, del fabbricato sito nel Comune di Parete 81030 (CE) alla Via della Repubblica civico 4bis individuato al Catasto Fabbricati, del suddetto Comune al Foglio 3 - Part. 5370 - Sub 4, confinante: a Nord con la strada pubblica relativa alla traversa di Via della Repubblica 2, detta Via della Repubblica civico 4bis oggi Via Davide Cecaro; ad Est con Particella 529; a Sud con Particella 5042 di altro Foglio; ad Ovest con Particella 597.*

5. QUESITO N.2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

A valle delle operazioni peritali legate al primo ed unico accesso, l'Esperto Stimatore ha provveduto a rappresentare graficamente (Allegato VII) e fotograficamente l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento (Allegati XI - XII). L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è sito nel Comune di Parete (CE) alla Via della Repubblica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

civico 4bis. Il fabbricato sorge in un'area semicentrale della città ad uso esclusivamente residenziale di epoca relativamente recente. Negozi, bar e market di vario genere, scuole, istituti di credito ed assicurativi, farmacie e vari magazzini e laboratori di artigiani si possono trovare nel giro di uno o due chilometri. L'area geografica in oggetto risulta discretamente collegata alle principali arterie stradali provinciali e statali.

5.1 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO SEDE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il fabbricato in oggetto ad uso abitativo, si eleva per due piani fuori terra (T - 1°), il tutto collegato verticalmente da un vano scala interno. La struttura portante perimetrale del fabbricato al piano terra, realizzata presumibilmente tra gli anni 80' e 90', è fatta in muratura di tufo, con solai in latero/cemento. Mentre la sopraelevazione al piano primo è stata realizzata negli anni 2000 con un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato. L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente da Via della Repubblica n.4bis. Fanno parte del compendio immobiliare anche le parti comune della scala e dell'androne al civico 4bis.

5.2 CARATTERISTICHE DEL LOTTO I AL PIANO TERRA – "LOCALE DEPOSITO"

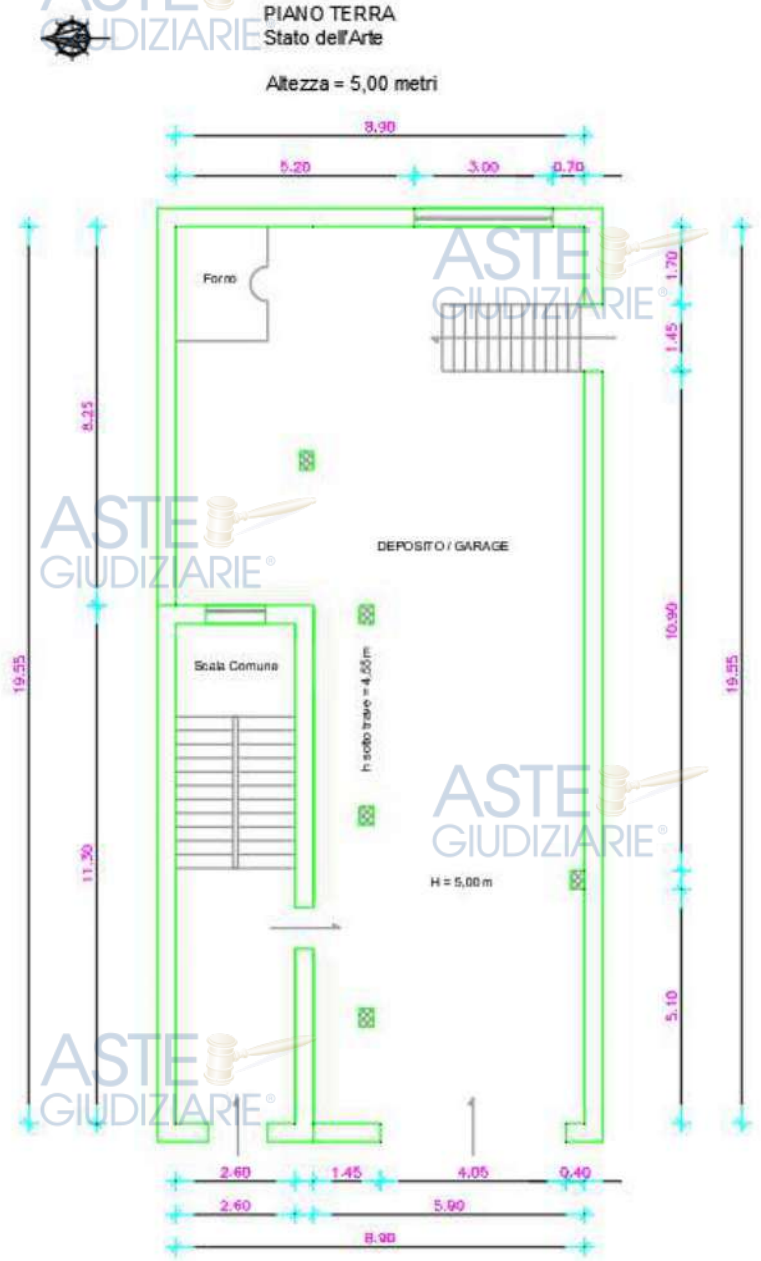
Il lotto I del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato:
da un ampio deposito / garage ubicato al piano terra con accesso diretto posto ad Ovest carrabile dalla traversa di Via della Repubblica tra i civici 4 e 4bis nel Comune di Parete (CE). L'unità è confinante a Nord col vano scala, ad Est con altra particella ed a Sud con l'unità abitativa posta al piano terra nella stessa particella 5370. L'accesso carrabile è garantito da un cancello metallico avente dimensioni di m 4,00 x 4,55 m fronte strada elettrificato. Il deposito risulta regolarmente allacciato esclusivamente alla rete idrica ed alla rete elettrica. L'unità si presenta, nel suo complesso, in condizioni pressoché "grezze in termini di finiture" e di manutenzione ed in uno stato di conservazione mediocre. Lo stesso è utilizzato dal Debitore Esecutato ([redacted]) sia come deposito che come ampio garage per il ricovero di auto/motoveicoli dei componenti della famiglia del Debitore Esecutato.
Dalle operazioni peritali, l'alloggio al piano terra è risultato avere, allo stato dell'arte, una superficie utile interna netta, coperta, di circa ***138,00 mq*** *di cui però solo circa 66 mq sono stati assentiti dall'ultimo Titolo Edilizio C.E. n.455/E del 29/11/1999, mentre 72 mq circa sono stati coperti in assenza di Titolo Edilizio. Ai 138 mq di superficie netta corrispondono circa* ***158 mq*** *di superficie lorda, comprensiva delle murature. Nello specifico, il deposito è anche dotato di un vecchio forno posto a Nord/Est e di un piccolo vano scala posto a Sud/Est che porta verso una grotta interrata sottoposta all'unità abitativa al piano terra relativa al civico 4 posto a Sud appartenente a terzi.*
Dai rilievi metrici effettuati, il deposito risulta avere un'altezza netta interna media di circa **5,00 m**, mentre in alcuni punti l'altezza netta sotto trave è risultata pari a 4,55 m. Esso è risultato composto da un unico grande ambiente senza alcun servizio igienico. Gli impianti tecnologici sono apparsi scadenti e sull'unità è stato accertato il regolare allaccio delle utenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

elettrica ed idrico (rete acquedotto). Infine, risultano esserci due ulteriori finestre con affaccio ad Est, la cui presenza non è riportata sulla attuale planimetria catastale. Il tutto è tenuto in un mediocre/scarso stato di conservazione/manutentivo. Alla presente perizia sono stati allegati gli elaborati grafici e fotografici (Allegato VII – Allegato XII) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.



Civico 4bis - Traversa di Via della Repubblica 2 - PARETE (CE)

STATO DI FATTO - PIANTA IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL PIANO TERRA (LOTTO I)

studio in: *Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)*
e - mail: *edmondo.albano@gmail.com*
PEC: *edmondo.albano@ordingna.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

5.3 CARATTERISTICHE EDILIZIE DEL LOTTO I AL PIANO TERRA -"LOCALE DEPOSITO"

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento relativo al Lotto I, che le pareti laterali dello stesso sono tutte realizzate in pietre tufacee rivestite da boiacca cementizia grezza. La pavimentazione risulta in malta cementizia ed il solaio superiore è in latero cemento, costituito da travetti in c.a. e laterizi. La parti appena descritte sono tutte grezze, lasciate non verniciate e senza alcun rivestimento. Le due finestre presenti sono d'intelaiatura metallica e vetro. Oltre al grande cancello carrabile, metallico ed elettrificato, è presente un altro vano porta pedonale a Nord, con accesso dal vano scala, che si presenta blindato e di nuova installazione. Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (Allegato XII).
Da un punto di vista edilizio, dunque, lo scrivente reputa in generale, mediocri e grezze le condizioni di manutenzione dell'immobile relativo al I Lotto oggetto di pignoramento.

5.4 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DEL LOTTO I AL PIANO TERRA -"LOCALE DEPOSITO"

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi ed al sopralluogo effettuato, l'Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile del Lotto I oggetto di pignoramento, le seguenti dotazioni impiantistiche, ossia:

- *impianto di distribuzione gas metano: ASSENTE;*
- *impianto idrosanitario: ASSENTE;*
- *allaccio impianto idrico: PRESENTE;*
- *impianto elettrico: PRESENTE;*
- *impianto citofonico: ASSENTE;*
- *impianto antenna tv: ASSENTE;*
- *impianto telefonico e rete dati: ASSENTE;*
- *riscaldamento e raffrescamento: ASSENTE;*
- *produzione di acqua calda sanitaria: ASSENTE.*

Alla data del primo ed unico accesso, è stato possibile accertare o constatare la presenza dei contatori di alimentazione elettrica e di acqua.
Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile *(impianto elettrico ed idrico)* non sono risultati presenti certificazioni riguardanti le "dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all'epoca del rilascio".

5.5 VERIFICA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DEL LOTTO I AL P. T. -"LOCALE DEPOSITO"

Il sottoscritto Esperto Stimatore al fine di verificare, per l'immobile del Lotto I oggetto di pignoramento, l'esistenza di "certificazione di agibilità", ha richiesto al settore Edilizia Privata del Comune di Parete (CE) la presenza di documentazione al riguardo e con nota prot. 4874 del 29.03.2024 di riscontro da parte del Comune di Parete (Settore Urbanistica ed Edilizia) è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

stata confermata la totale assenza di rilascio da parte dello stesso di alcuna certificazione riguardante l'agibilità dell'immobile in questione (Allegato XIII).

Infine, dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed a seguito dei sopralluoghi sviluppati, il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto di pignoramento *(Lotto I – unità locale deposito posto al piano terra)* non risulta dotato di "Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)" così come previsto dalla Legge n.90 del 03/08/2013 in modifica del D.lgs. n.192 del 19/08/2005 e ss.mm. e ii. Anche per un locale adibito a deposito con destinazione d'uso C/2 è obbligatorio avere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) se si intende commercializzare l'immobile. L'A.P.E. è richiesto per tutte le tipologie di edifici e locali nel momento in cui si vende o si affitta l'immobile, inclusi quelli con destinazione d'uso C/2. Pertanto l'assenza dell'APE potrebbe comportare difficoltà nelle transazioni immobiliari ai fini della sua commerciabilità.

5.6 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO I AL PIANO TERRA -"LOCALE DEPOSITO"

Il calcolo della "Superficie equivalente commerciale" della prima delle due unità oggetto del presente procedimento di pignoramento identificato come Lotto I "Locale Deposito" al piano terra dell'edificio è stato effettuato dal sottoscritto CTU Esperto Stimatore così come previsto dal D.P.R. n.138/98 illustrato dall'Agenzia del Territorio tramite l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, intitolato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Esso stabilisce che la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (come terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (come sottotetti, cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per l'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" lorda corrispondente alla somma delle superfici dei vani principali (100%) e degli accessori diretti (al 50%), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della eventuale superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessivi ***mq lordi equivalenti 158,00*** *(cfr. calcolo analitico esplicitato nel paragrafo 15.3.2).*

5.7 CARATTERISTICHE DEL LOTTO II AL PIANO PRIMO – UNITÀ ABITATIVA APPARTAMENTO

Il lotto II del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è formato:

da un ampio appartamento per civile abitazione posto al piano primo, con accesso pedonale diretto posto ad Ovest, dalla traversa denominata "Via della Repubblica civico 4bis", nel Comune di Parete (CE). L'unità è confinante a Nord con altra particella, ad Est con altra particella ed a Sud con un cortile scoperto non di pertinenza ma parte integrante di altre unità abitative. L'accesso pedonale è garantito da un cancello metallico fronte strada elettrificato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

L'unità abitativa risulta regolarmente allacciata alle reti idriche cittadine (rete acquedotto e fognaria comunale) ed alle canalizzazioni degli impianti del gas, elettrici e telefonici cittadini. L'appartamento si presenta, nel suo complesso, in buone condizioni di manutenzione e in uno stato di conservazione ottimale, ben tenuto e curato dall'occupante del Debitore Esecutato ([redacted]).

Dalle operazioni peritali, l'appartamento al piano primo è risultato avere una superficie utile interna netta, coperta, di circa ***154,00 mq*** *di cui però solo 115 mq circa risulterebbero assentiti dall'ultimo Titolo Edilizio C.E. n.455/E del 29/11/1999. Ai 154 mq di superficie netta corrispondono circa* ***167 mq*** *di superficie lorda, comprensiva delle murature, di cui però solo 126 mq circa risulterebbero assentiti dall'ultimo Titolo Edilizio C.E. n.455/E del 29/11/1999. Nello specifico, l'appartamento è anche dotato di due piccoli balconcini, uno ad Est ed uno ad Ovest, inoltre è dotato di un'ampia terrazza posta a Sud interamente coperta da una tettoia in legno.*

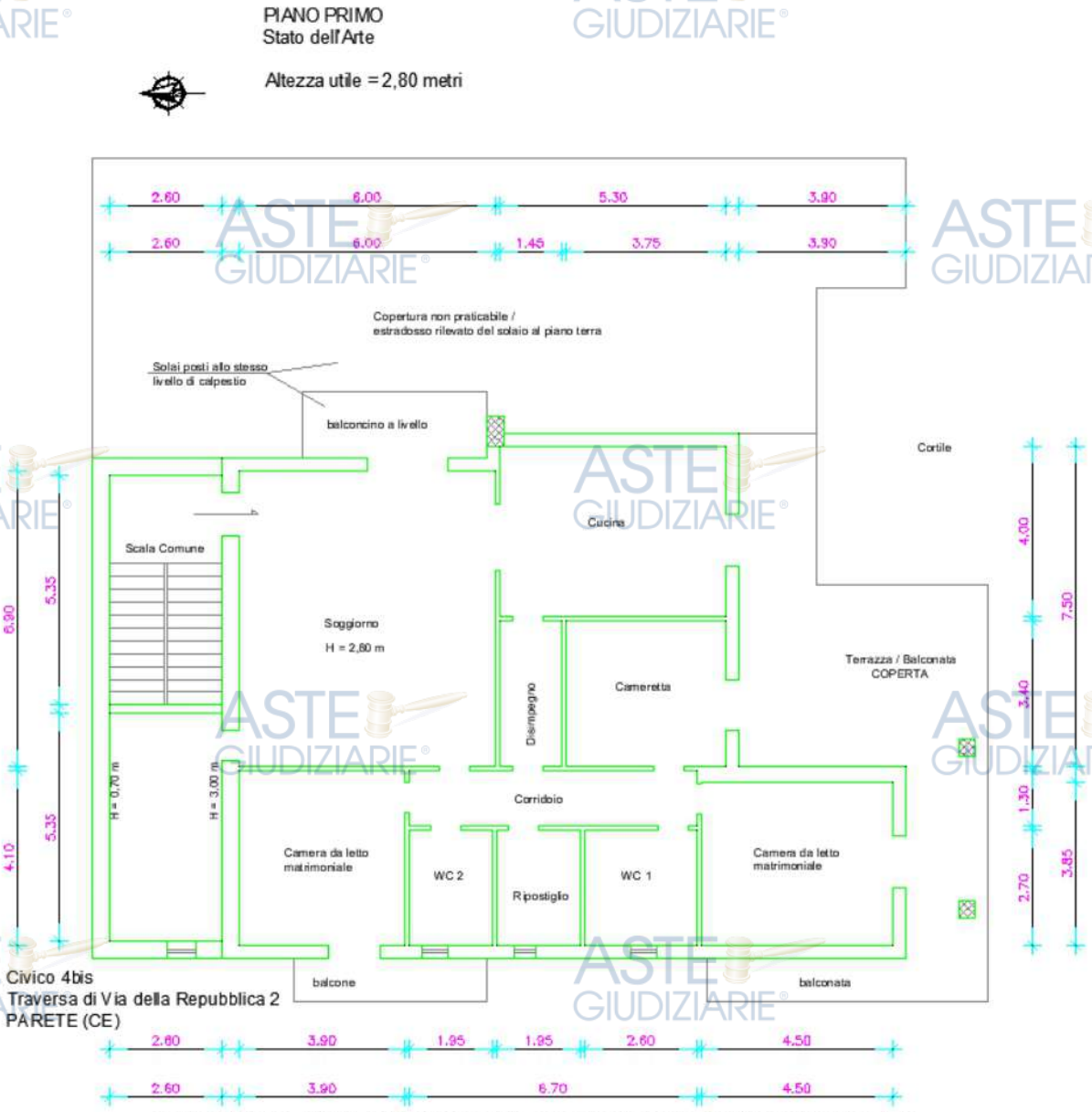
Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza netta interna media di circa **2,80 m**. Esso è risultato composto da un ampio soggiorno, da una cucina posta a sud, da un disimpegno ed un corridoio per poter accedere al lato notte, due camere da letto una posta a Sud ed una posta a Nord, una camera matrimoniale posta a sud, due bagni posti ad Ovest, un piccolo ripostiglio posto ad Ovest ed una piccola stanza ricavata nel sottoscala posta a Nord avente il tetto a falda inclinata. Lo stato di tutte le stanze dell'unità abitativa può ritenersi più che buono.

Gli impianti tecnologici sono apparsi in discrete condizioni e sull'unità residenziale è stato accertato il regolare allaccio di tutte le utenze domestiche, tutte intestate al Sig. [redacted]. Il tutto è tenuto in un buono/ottimo stato di conservazione. Alla presente perizia sono stati allagati gli elaborati grafici e fotografici (Allegati VII – XI) dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti



STATO DI FATTO - PIANTA IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL PIANO PRIMO (LOTTO II)

5.8 CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'APPARTAMENTO AL P1° LOTTO II

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha constatato, per l'immobile oggetto di pignoramento al Primo Piano, che il solaio superiore è rifinito con intonaco civile per interni attintati con pittura di colore chiaro, ad eccezione della parte iniziale d'ingresso nel soggiorno dove è posta una piccola controsoffittatura. Le pareti laterali delle varie camere sono in parte verniciate con pittura lavabile chiara ed in parte rivestite con carta da parati decorata. La parete attrezzata ad angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti laterali dei due bagni sono rivestite quasi a tutt'altezza in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. Entrambi i bagni sono dotati di tutti i servizi igienici e si presentano in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

di tutto l'appartamento è formata da gres porcellanato di forma quadrata di colore chiaro ed in linea generale si presenta in buone condizioni. Tutti gli infissi interni, dotati di vetro camera, sono in legno. Gli infissi esterni sono costituiti da classiche napoletane metalliche. La porta d'ingresso risulta blindata. Tutti gli infissi e le ante interne risultano, in linea generale, in buone condizioni di manutenzione. Il tutto è stato rappresentato su apposito elaborato fotografico (Allegato XI).

Da un punto di vista edilizio, dunque, lo scrivente reputa in generale, più che buone le condizioni di manutenzione dell'immobile relativo al Lotto II oggetto di pignoramento.

5.9 CARATTERISTICHE IMPIANTISTICHE DELL'APPARTAMENTO AL P1° LOTTO II

A valle delle operazioni peritali legate agli accessi ed al sopralluogo effettuato, lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha constatato, per l'appartamento oggetto di pignoramento al piano primo, le seguenti dotazioni impiantistiche, ossia:

- *impianto di distribuzione gas metano: PRESENTE;*
- *impianto idrosanitario: PRESENTE;*
- *impianto elettrico: PRESENTE;*
- *impianto citofonico: PRESENTE;*
- *impianto antenna tv: PRESENTE;*
- *impianto telefonico e rete dati: PRESENTE;*
- *impianto di riscaldamento: PRESENTE con radiatori a parete alimentati dalla caldaia a gas;*
- *impianto di raffrescamento: PRESENTE attraverso unità (split), condizionatori.*
- *impianto di produzione di acqua calda: PRESENTE attraverso la caldaia a gas metano di città.*

Alla data del primo ed unico accesso è stato possibile accertare o constatare la presenza dei contatori Elettrico, Gas e Acqua.

Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (impianto elettrico, idrico-sanitario, di condizionamento e di distribuzione del gas), non sono risultati presenti certificazioni riguardanti le "dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all'epoca del rilascio".

5.10 VERIFICA CERTIFICATO AGIBILITÀ E A.P.E. DELL'APPARTAMENTO AL P1° LOTTO II

Lo scrivente CTU Esperto Stimatore al fine di verificare, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'esistenza di "certificazione di agibilità o abitabilità", ha richiesto al settore Edilizia Privata di Parete (CE) la presenza di documentazione al riguardo e con nota prot. 4874 del 29.03.2024 di riscontro da parte del Comune di Parete (*Settore Urbanistica ed Edilizia*) è stata verificata la totale assenza di rilascio da parte dello stesso di alcuna certificazione riguardante l'agibilità dell'immobile in questione (Allegato XIII).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Infine, dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico ed a seguito dei sopralluoghi, il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha constatato che l'immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento *(Lotto II – unità abitativa appartamento posto al piano I)* non risulta dotato di "Attestato di Prestazione Energetica (APE)" così come previsto dalla Legge n.90 del 03/08/2013 in modifica del D.lgs. n.192 del 19/08/2005 e ss.mm. e ii.
Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente stima in complessivi € 200,00, iva esclusa, l'importo necessario per la redazione di un APE per un immobile di dimensioni come quello in esame.

5.11 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO AL P1° LOTTO II

Il calcolo della "Superficie equivalente commerciale" del secondo immobile oggetto del presente procedimento di pignoramento *(Lotto II – unità abitativa appartamento posto al piano I)* è stato effettuato dal sottoscritto CTU Esperto Stimatore così come previsto dal D.P.R. n.138/98 illustrato dall'Agenzia del Territorio tramite l'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, intitolato "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Esso stabilisce che la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (come terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (come sottotetti, cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
Per l'immobile oggetto della presente perizia, la "Superficie equivalente commerciale" lorda corrispondente alla somma delle superfici dei vani principali (100%) e degli accessori diretti (al 50%), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni, perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della eventuale superficie equivalente dei balconi (30%), è risultata pari a complessi ***mq lordi equivalenti 177,60*** *(cfr. calcolo analitico esplicitato nel paragrafo 15.3.2).*

6. QUESITO N.3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto CTU Esperto Stimatore, avendo esaminato le risultanze catastali e compiuta ogni altra necessaria indagine presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Caserta, relativamente alle unità immobiliari indicati nell'atto di pignoramento nel Comune di Parete (81030 - CE), di seguito sono state esplicitate le varie osservazioni sull'identificazione storico catastale degli immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

6.1 STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO I "PIANO TERRA - LOCALE DEPOSITO"

Locale Deposito al Piano Terra *sito alla traversa di Via Della Repubblica 2, Classe/Tipologia: C2 - Magazzini e locali di deposito, iscritto al catasto fabbricati al Foglio: 3 - Particella: 5370 - Sub: 5.*

Esso deriva da:

- *Una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2003 Pratica n. CE0291261 in atti dal 25/11/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18939.1/2003).*

Derivato da:

- *Un AMPLIAMENTO del 11/11/2003 Pratica n. CE0279672 in atti dal 11/11/2003, AMPLIAMENTO (n. 17766.1/2003).*

Derivato da:

- *Una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2001, Pratica n.39965 in atti dal 12/02/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1723.1/2001).*

Derivato da:

- *Un FRAZIONAMENTO del 09/02/2000 in atti dal 09/02/2000, FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.M00497.1/2000) A/6 –> C/2.*

Derivato da:

- *Un A/6 per VARIAZIONE del 09/02/2000 in atti dal 09/02/2000 COLLEG. da NCT a NCEU (n. M00479.1/2000).*

Derivato da:

- *Un A/6 dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

Per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, il sottoscritto Esperto Stimatore OSSERVA che per l'attuale **Sub 5** al piano terra sussistono le seguenti irregolarità:

- *presenza di un grande vano finestra sul confine ad Est non presente sulla planimetria catastale;*
- *presenza di un vano scala di accesso verso altra U.I.U. a Sud, non presente sulla planimetria catastale;*
- *vano di accesso dalla scala sul lato Nord, modificato nella posizione planimetrica rispetto a quanto previsto nella planimetria catastale;*
- *presenza di un vano finestra nella gabbia scala ad Est che si affaccia all'interno del deposito, non presente sulla planimetria catastale.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA – F.3 - Part.5370 - SUB 5

6.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO II "P. PRIMO APPARTAMENTO"

Appartamento posto al piano primo *sito alla traversa di Via Della Repubblica 2, Classe/Tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile, iscritto al catasto fabbricati al Foglio: 3 - Particella: 5370 - Sub: 4.*

Esso deriva da:

- *una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2003 Pratica n. CE0267656 in atti dal 23/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16776.1/2003).*

Derivato da:

- *una Variazione del 21/10/2003 Pratica n. CE0265622 in atti dal 21/10/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 16471.1/2003).*

Derivato da:

- *un F/5 Lastrico Solare di consistenza 204 mq, Foglio: 3 - Particella: 5370 - Sub: 3, con VARIAZIONE del 09/02/2000 in atti dal 09/02/2000 Unità EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A (n.M00498.1/2000).*

Per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, lo scrivente CTU Esperto Stimatore OSSERVA che per l'attuale **Sub 4** al piano primo sussistono le seguenti irregolarità:

- *il Balconcino ad Est non risulta presente sulla planimetria catastale;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

- *forma e superficie del solaio scoperto di calpestio non praticabile assentito al piano primo completamente diverso rispetto a quello rappresentato sulla planimetria catastale;*
- *la superficie coperta dell'attuale cucina posta ad Est risulta ampliata rispetto a ciò che è rappresentato sulla planimetria catastale;*
- *i Vani finestra ad Ovest degli attuali bagni risultano difformi dalla planimetria catastale;*
- *intero volume non assentito nel sottoscala Nord, impropriamente annesso all'unità abitativa e non rappresentato sulla planimetria catastale.*

PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA – F.3 - Part.5370 - SUB 4

7. QUESITO N.4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

1. LOTTO I

(UNITÀ LOCALE DEPOSITO AL PIANO TERRA):

identificativi catastali: FOGLIO 3 – PART. 5370 – SUB. 5 a COMUNE DI PARETE (CE)

2. LOTTO II

(UNITÀ ABITATIVA APPARTAMENTO PIANO PRIMO):

identificativi catastali: FOGLIO 3 – PART. 5370 – SUB. 4 a COMUNE DI PARETE (CE)

studio in: *Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)*
e - mail: *edmondo.albano@gmail.com*
PEC: *edmondo.albano@ordingna.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

7.1 SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO LOTTO I (UNITÀ LOCALE DEPOSITO)

Deposito al Piano Terra di piena proprietà del (Debitore Esecutato) [redacted]

Il Deposito ha un'altezza netta interna media di circa 5 metri ed è composto da un unico grande ambiente senza alcun servizio igienico. Gli impianti tecnologici sono apparsi scadenti e sull'unità è stato accertato il regolare allaccio delle utenze elettrica ed idrica. Il tutto è tenuto in un mediocre stato di conservazione.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO I (in cifra tonda) = € 62.000,00

(diconsi euro sessantaduemila/00).

(cfr. le valutazioni descritte nei capitoli successivi)

7.2 SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO LOTTO II (UNITÀ ABITATIVA APPARTAMENTO)

Appartamento posto al primo piano di piena proprietà del (Debitore Esecutato) [redacted]

L'appartamento ha un'altezza netta pari a circa 2,80 m ed è composto da un ampio soggiorno, da una cucina posta a sud, da un disimpegno ed un corridoio per poter accedere al lato notte, due camere da letto una posta a Sud ed una posta a Nord, una camera matrimoniale posta a sud, due bagni posti ad Ovest, un piccolo ripostiglio posto ad Ovest ed una piccola stanza ricavata nel sottoscala posta a Nord avente il tetto a falda inclinata. Lo stato di tutte le stanze dell'unità abitativa può ritenersi più che buono. Inoltre l'unità abitativa è composta da due piccoli balconcini posti rispettivamente uno ad Est ed uno ad Ovest e da un'ampia terrazza coperta da una tettoia in legno rifinito posta a Sud.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO II (in cifra tonda) = € 162'000,00

(diconsi euro centosessantaduemila/00)

(cfr. le valutazioni descritte nei capitoli successivi)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

8. QUESITO N.5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento (Allegato III), dettagliatamente descritto nel precedente capitolo 4, è stato notificato al DEBITORE ESECUTATO dall'Ufficiale Giudiziario in data 29/11/2022 e presentato successivamente all'UNEP il 05/12/2022. Esso è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/12/2022 con RG. 49002 e RP. 38824 (Allegato IV).

Di seguito sono stati descritti tutti i titoli di provenienza dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento e procedendo a ritroso fino al primo atto derivativo e originario, traslativo, trascritto in data antecedente di vent'anni rispetto alla trascrizione stessa.

Dall'esame dei titoli di provenienza, risulta che:

- *I suddetti immobili siti in Parete (CE) al Foglio 3 Part.5370 Sub.2 e Sub.3 (originari) risultano di piena proprietà del* [redacted] *per la quota di 1000/1000, pervenuti allo stesso per atto di compravendita del 14/02/2000 Rep.131537 per Notaio Di Caprio Vincenzo con sede in Caserta, trascritto il 15/02/2000 ai nn.3995/3120, dalla* [redacted]

Per quanto sopra esposto risulta, quindi, che i diritti reali pignorati corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, riportata negli atti notarili sopra descritti, è risultata omogenea alle risultanze catastali ed alle indagini operate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, visto che gli attuali Sub 4 e Sub 5 sono derivati dalla trasformazione dei rispettivi Sub 3 e Sub 2 originariamente acquisiti dal [redacted].

9. QUESITO N.6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Dal sopralluogo eseguito sui luoghi del presente procedimento di pignoramento e dal confronto effettuato con i tecnici comunali dell'ufficio tecnico del Comune di Parete (CE), è stato constatato che sulla particella 5370 di Foglio 3 in questione è stata realizzata, tra l'intero edificato al piano terra e quello al piano primo, una cubatura più che raddoppiata rispetto a quella edificabile secondo gli indici di fabbricabilità di zona dettati dallo strumento urbanistico di Parete (CE) per l'ambito B/1 in cui ricade la particella oggetto d'esecuzione immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Zona Urbanistica PRG Parete (CE)	B1	u.m.
indice di fabricabilità:	1,6	mc/mq
Foglio	3	-
Particella	5370	-
Lato 1 particella	23,2	m
Lato 2 particella	28,2	m
Superficie Particella	654,24	mq
Volume massimo Edificabile	***1046,78***	***mc***
Stima edificato globale		
Realizzato al Piano Terra	1798,86	mc
Realizzato al Piano Primo	517,7	mc
Stima edificato globale	***2316,56***	***mc***

Il rapporto tra area disponibile e volume edificabile sulla stessa costituisce un parametro cardine di riferimento per la richiesta di una licenza edilizia e/o concessione edilizia e/o permesso di costruire e si correla all'indice di fabbricabilità fissato dallo strumento pianificatorio nella normativa urbanistica comunale. Le prescrizioni tecniche attuative degli strumenti urbanistici generali di ogni Comune dispongono, inoltre di regola, di non tener conto dei cd. volumi tecnici, cioè di quei volumi destinati ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile (impianti idrici, tecnici, macchinari degli ascensori etc.) e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitativa. Viene, invece, per lo più prevista la computabilità nella volumetria complessiva dell'edificio dei locali sottotetto (soffitte, locali di sgombero, stenditoi chiusi), i quali assolvono funzioni complementari all'abitazione.

Interessanti decisioni sono state rinvenute in giurisprudenza:

«Se un lotto urbanisticamente unitario sia stato oggetto di uno o più interventi edilizi, la volumetria residua (o la superficie coperta residua) deve essere calcolata previa decurtazione della volumetria realizzata, essendo irrilevanti gli eventuali successivi frazionamenti catastali o le alienazioni parziali» (C. Stato, sez. III, 28 aprile 2009, n. 965/09, in Urbanistica e appalti, 2009, 1239).

«Ai fini della costruzione di nuovi volumi, è irrilevante che un lotto unitario sia catastalmente suddiviso in più particelle, essendo necessario considerare tutti i volumi già esistenti sull'intera area di proprietà» (C. Stato, sez. IV, 21 settembre 2009, n. 5637).

«Dal provvedimento edilizio abilitativo, il cui rilascio definisce le potenzialità edificatorie di un fondo, determinandone anche la cubatura assentibile in relazione ai limiti imposti dalla normativa urbanistica, sorge un vincolo di asservimento per cui, una volta esaurite le predette potenzialità, le restanti parti del fondo sono sottoposte ad un regime di inedificabilità che discende, "ope legis", dall'utilizzazione del fondo medesimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Qualsiasi costruzione, anche se eretta senza il prescritto titolo, concorre al computo complessivo della densità territoriale, ...» (C. Stato, ad. plen., 23 aprile 2009, n. 3, in riv. giur. edilizia, 2009, I, 449).

«Il diritto di edificare inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra i quali quelli diretti a regolare la densità di edificazione ed espressi negli indici di fabbricabilità; il diritto di edificare, pertanto, è conformato anche da tali indici, di modo che ogni area non è idonea ad esprimere una cubatura maggiore di quella consentita dalla legge e dallo strumento urbanistico e, corrispondentemente, qualsiasi costruzione, anche se eseguita senza il prescritto titolo, impegna la superficie che, in base allo specifico indice di fabbricabilità applicabile, è necessaria per realizzare la volumetria sviluppata; di qui il principio secondo cui un'area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa realizzata non esaurisca la volumetria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore permesso di costruire, dovendosi considerare non solo la superficie libera ed il volume ad essa corrispondente, ma anche la cubatura del fabbricato preesistente al fine di verificare se, in relazione all'intera superficie dell'area (superficie scoperta più superficie impegnata dalla costruzione preesistente), residui l'ulteriore volumetria di cui si chiede la realizzazione, a nulla rilevando che questa possa insistere su una parte del lotto catastalmente divisa» (C. Stato: sez. IV, 26 settembre 2008, n. 4647, in Urbanistica e appalti, 2009, 341; sez. V: 27 giugno 2006, n. 4117; 12 luglio 2005, n. 3777).

«Il D.M. 2 aprile 1968, che fissa gli standard di edificabilità delle aree edificabili, distingue la densità edilizia in territoriale e fondiaria: la densità territoriale è riferita a ciascuna zona omogenea e definisce il complessivo carico di edificazione che può gravare sull'intera zona, con la conseguenza che il relativo indice è rapportato all'intera superficie della zona; mentre la densità fondiaria è riferita alla singola area e definisce il volume massimo consentito su di essa, ed il relativo indice (cd. indice di fabbricabilità) va applicato all'effettiva superficie suscettibile di edificazione, con esclusione delle aree destinate ad uso pubblico. Il piano regolatore generale, nella parte in cui prevede i limiti entro i quali l'area può essere edificata, si riferisce non alla edificazione ulteriore rispetto a quella già esistente al momento della sua approvazione, ma all'edificazione complessivamente realizzabile sull'area. Un'area edificabile già interamente considerata in occasione del rilascio di una concessione edilizia non può essere considerata libera, agli effetti della volumetria realizzabile, ai fini del rilascio di una seconda concessione nella perdurante esistenza del primo edificio. Nel computo della volumetria assentibile in ciascuna zona di piano regolatore sono da ricomprendere anche gli edifici preesistenti. Al fine del rispetto della volumetria assentita in sede di concessione edilizia, non rilevano le vicende private connesse alla disponibilità dell'area interessata; in particolare, la vendita di una parte dell'originario unico fondo successiva all'approvazione dello strumento urbanistico che stabilisce limiti alla relativa edificabilità implicandone l'esaurimento, così come il frazionamento del fondo da parte dell'originario unico proprietario, è irrilevante ai fini dell'inedificabilità delle aree libere, che devono comunque

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

intendersi asservite alle costruzioni già realizzate» (C. Stato, sez. IV, 6 settembre 1999, n. 1402 in Cons. Stato, 1999, I, 1310).

«Qualora una porzione di suolo sia stata in concreto utilizzata ai fini del computo della cubatura occorrente per l'edificazione d'un manufatto edilizio, essa non può esser adoperata al medesimo scopo in futuro, neppure in caso d'ulteriore frazionamento ed alienazione dell'area libera residua, pervenendosi, in caso contrario, al nocivo risultato che il proprietario, dopo aver completamente sfruttato la vocazione edificatoria dell'area rimasta libera, la alieni per consentirne ad un terzo l'indebita ulteriore utilizzazione edificatoria» (C. Stato, sez. V: 10 maggio 2005, n. 2328; 26 settembre 2000, n. 5091).

«Un'area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa realizzata non esaurisca la volumetria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore permesso di costruire, dovendosi considerare non solo la superficie libera ed il volume ad essa corrispondente, ma anche la cubatura del fabbricato preesistente al fine di verificare se, in relazione all'intera superficie dell'area (superficie scoperta più superficie impegnata dalla costruzione preesistente), residui l'ulteriore volumetria di cui si chiede la realizzazione» (C. Stato: sez. IV, 12 maggio 2008, n. 2177; sez. V, 12 luglio 2004, n. 5039, in Cons. Stato, 2004, I, 1531).

«Ai sensi dell'art. 7, 2° comma, L. 17 agosto 1942, n. 1150, nel caso in cui si debba accertare la potenzialità edificatoria di un'area sulla base di un piano urbanistico, occorre tener conto dei manufatti preesistenti, atteso che il piano, quando prevede i limiti entro i quali l'area può essere edificata, si riferisce non alla edificazione ulteriore rispetto a quella esistente al momento della sua approvazione, ma alla edificazione complessivamente realizzabile sull'area stessa» (T.a.r. Lombardia, sez. Brescia, 1 giugno 1998, n. 448, in Trib. amm. reg., 1998, I, 3058).

«Un'area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione già realizzata non esaurisca la volumetria e la copertura consentita dalla normativa vigente al momento dell'ulteriore richiesta di concessione edilizia; pertanto, richiesta una nuova concessione edilizia, il sindaco deve computare la cubatura e la superficie del fabbricato preesistente e determinare se residui una ulteriore volumetria e superficie assentibile in relazione all'intera estensione dell'area (superficie scoperta più superficie impegnata dalla costruzione preesistente)» (T.a.r. Sicilia, sez. Catania, 16 maggio 1994, n. 937, in Trib. amm. reg., 1994, I, 2905).

«Ai fini del calcolo della volumetria disponibile su un lotto già parzialmente edificato, occorre considerare tutte le costruzioni che insistono sull'area, comprese quelle realizzate abusivamente, perché i limiti di volumetria sono posti a presidio di uno sviluppo ordinato e sostenibile del territorio e tale parametro è influenzato da tutti gli edifici esistenti, siano essi regolari o abusivi. Se così non fosse, del resto, l'edificazione abusiva godrebbe di un vantaggio ingiustificato e irragionevole rispetto a quella regolare» (T.a.r. Valle d'Aosta, Aosta, sez. I, 15 febbraio 2008, n. 16).

«In sede di rilascio di concessione edilizia il volume del sottotetto va computato ai fini della volumetria consentita ove, a prescindere dalle formali indicazioni contenute nel progetto in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

ordine alla sua destinazione, l'altezza dello stesso e la sua struttura lo rendono oggettivamente idoneo alla destinazione abitativa» (C. Stato, sez. IV, 27 giugno 2006, n. 4167).
«La volumetria di un edificio dev'essere calcolata con riferimento all'opera in ogni suo elemento costitutivo, e quindi anche con riguardo a corpi sporgenti aggettanti, ancorché non suscettibili d'utilizzazione abitativa; pertanto, devono essere considerati organismi edilizi anche i porticati coperti, allorquando questi siano di natura o consistenza tali da ampliare in superficie o volume l'edificio stesso, nonché i locali sottotetto» (C. Stato, sez. V, 14 ottobre 1998, n. 1467, in Cons. Stato, 1998, I, 1579).
«In tema di attività edilizia, anche i locali interrati devono essere computati ai fini volumetrici, perché detto calcolo deve essere effettuato, salvo che non viga un'espressa disposizione contraria, con riferimento all'opera in ogni suo elemento, ivi compresi gli ambienti seminterrati ed interrati funzionalmente asserviti, giacché nel concetto di costruzione rientra ogni intervento edilizio che abbia rilevanza urbanistica, in quanto incide sull'assetto del territorio ed aumenta il cd. carico urbanistico e tali sono pure i piani interrati, cioè, sottostanti al livello stradale» (Cass. pen., sez. III: 9 luglio 1999, Boccellari; 23 maggio 1997, Ciotti).

Tenuto conto che, secondo l'art. 31 e l'art.34 del T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. per gli interventi realizzati in parziale difformità del Titolo Edilizio il titolare dell'immobile deve provvedere alla demolizione delle opere abusive non assentite ed al ripristino dello stato dei luoghi così come previsto dal Permesso rilasciato dal Comune! L'art. 41 del T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii. prevede, inoltre, che in caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, la competenza è trasferita all'ufficio del prefetto che dovrebbe provvedere alla demolizione avvalendosi degli uffici del comune nel cui territorio ricade l'abuso edilizio da demolire, per ogni esigenza tecnico-progettuale.

9.1 VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

Ciò premesso, lo scrivente C.T.U. Esperto Stimatore al fine di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, ha inoltrato diverse PEC (Allegato XIV) al settore edilizia privata ed urbanistica del Comune di Parete (CE), la prima PEC il 20/02/2024, la seconda PEC di sollecito il 11/03/2024 e l'ultima PEC di sollecito urgente in data 26/03/2024, di richiesta copia, *dei provvedimenti autorizzativi quali permessi di costruire, licenze edilizie, concessioni edilizie ed eventualmente verifica dell'esistenza o meno di pratiche di condono edilizio presenti sull'immobile oggetto di pignoramento, eventuali presenze di vincoli e/o prescrizioni urbanistiche, copie formali delle autorizzazioni urbanistiche inviate informalmente dal* [redacted] *tra cui Concessione Edilizia n.452/N del 29/09/1999 e la successiva Variante n.455/E del 29/11/1999 ed infine Certificazione di Destinazione Urbanistica della particella catastale in questione.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Nella mattinata del 29/03/2024 il sottoscritto Esperto si è recato presso gli uffici comunali di Parete (CE) ed ha reperito presso il settore edilizia privata ed urbanistica, le seguenti informazioni:

- *Nota comunale prot.4874 del 29/03/2024 (Allegato XIII);*
- *Concessione Edilizia per Sopraelevazione n.3/a del 29/10/1977 senza allegati (Allegato XV);*
- *Certificato di Destinazione Urbanistica della Particella 5370 di Foglio 3 (Allegato XVI).*

Nella Nota prot.4874 su indicata si fa, però, unicamente menzione di una Concessione Edilizia per Sopraelevazione n.3/a del 29/10/1977 rilasciata dal Comune di Parete (CE) al Sig. [redacted], senza la precisazione al suo interno della particella catastale di riferimento e senza alcun grafico Allegato!
Inoltre, all'interno della stessa, è stato riportato che *"… omissis…nel Registro delle Commissioni Edilizie non c'è traccia della C.E. n.452/N del 29/09/1999 …omissis…"* mentre, poi, è precisato che *"… omissis…con il Verbale n.455/E del 18/11/1999 la commissione edilizia esprimeva parere favorevole alla C.E. n.455/E rilasciata il 29/11/1999 al Sig.* [redacted] *per Variante alla C.E. 452/E del 29/09/1999, alla 1° Traversa di Via della Repubblica, la quale non è presente all'Archivio Comunale …omissis…"*.
Il Comune di Parete però nella Nota prot.4874 del 29/03/2024 per quanto da esso espresso non ha al contempo precisato, né specificato, alcun evento documentato sulla motivazione per cui tali Concessioni Edilizie (nonostante espressamente richiesto dallo scrivente CTU) non sono depositati presso gli archivi comunali ovvero non in loro possesso. **Motivo per cui lo scrivente C.T.U. ha nuovamente inviato una P.E.C. di sollecito (Allegato XVII) al Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Parete per richiedere delucidazioni *(supporto di competenza Ente/Servizio comunale per dirimere incongruenze emerse)* in merito e per richiedere la veridicità e la validità (autenticità) della C.E. in Variante n.455/E del 29/11/1999 in possesso del [redacted]), SENZA, PURTROPPO, AVERE MAI ALCUNA RISPOSTA IN MERITO.**
Dall'esame delle scarne (sibilline) informazioni ricevute dal Settore Edilizia e Urbanistica del Comune di Parete, lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha potuto accertare solo che:

- **La particella sede del fabbricato oggetto di pignoramento, ricade nella *Zona Urbanistica del Comune di PARETE* detta "Zona B1" Omogenea di Integrazione.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA CERTIFICA

Che gli immobili distinti in catasto:
al F.3, P.lla 5370, Sub.4, e Sub.5
risultano avere la seguente destinazione urbanistica: *Zona B1*

A) **VARIANTE al PIANO REGOLATORE ADOTTATO dal CONSIGLIO COMUNALE in data 26-06-2003 con DELIBERA n°17 e APPROVATO con DECRETO del PRESIDETE DELL'AMMIN. PROVINCIALE di CASERTA n°81 del 26-05-2005, in vigore dal 27-12-2005.**

B) **VARIANTE alle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE ADOTTATA dal CONSIGLIO COMUNALE in data 24-04-2008 con DELIBERA n°6 e APPROVATA con DECRETO del COMMISSARIO STRAORDINARIO della PROVINCIA di CASERTA in data 04-05-2009 Prot. n°25 in VIGORE dal 16-06-2009.**

DESTINAZIONE URBANISTICA: **ZONA B1**

Prescrizioni:

ART. 19 - Zona omogenea di integrazione (B1)

La zona di più recente edificazione e pressoché satura, sarà oggetto di limitati interventi di ristrutturazione dell'esistente e di completamento. Il Piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario di *1,6 mc/mq3*, perchè la superficie di intervento sia superiore a mq 300. L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche. Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona ***nonché nel limite della cubatura residenziale esistente se riconosciuta legittimamente realizzata*** [3 bis], o con incremento della cubatura preesistente nella misura massima del 20% nel caso di modifica della destinazione d'uso del livello terraneo da residenziale a commerciale o a garage privato ***a condizione che, in relazione alle superfici a sensi del punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68, anche su aree prossime al lotto di intervento.***[4]

3 bis- Aggiunto dal CC (vedi parere tecnico approvato con delibera adozione); 4- Periodo aggiunto dal CTR;

Parete (CE) li, *28-03-2024.*

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
(Arch. Luigi SCARPA)

- **L'unità abitativa appartamento (posto al piano primo dell'edificio) ed il locale deposito (posto al piano terra dell'edificio) sono state realizzate in virtù della Concessione Edilizia n.3/a del 29/10/1977 rilasciata dal Comune di Parete (CE) al Sig. [redacted], successivamente con Verbale n.455/E del 18/11/1999 la commissione edilizia esprimeva parere favorevole alla nuova C.E. al Sig. [redacted] per Variante alla C.E. 452/E del 29/09/1999, alla 1° Traversa di Via della Repubblica. Nonostante questo, il volume realizzato dal [redacted] non rispetta minimamente i grafici del Comune di Parete della C.E. in Variante n.455/E del 29/11/1999. Per questo motivo, allo stato dell'arte, gli immobili in questione non risultano commerciabili per la Legge n.47 del 1985.La commerciabilità dei beni potrà essere rispettata così come la conformità urbanistica, una volta risolta la parziale difformità dei corpi di fabbrica contenenti gli abusi edilizi rinvenuti.**

9.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI LOTTI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

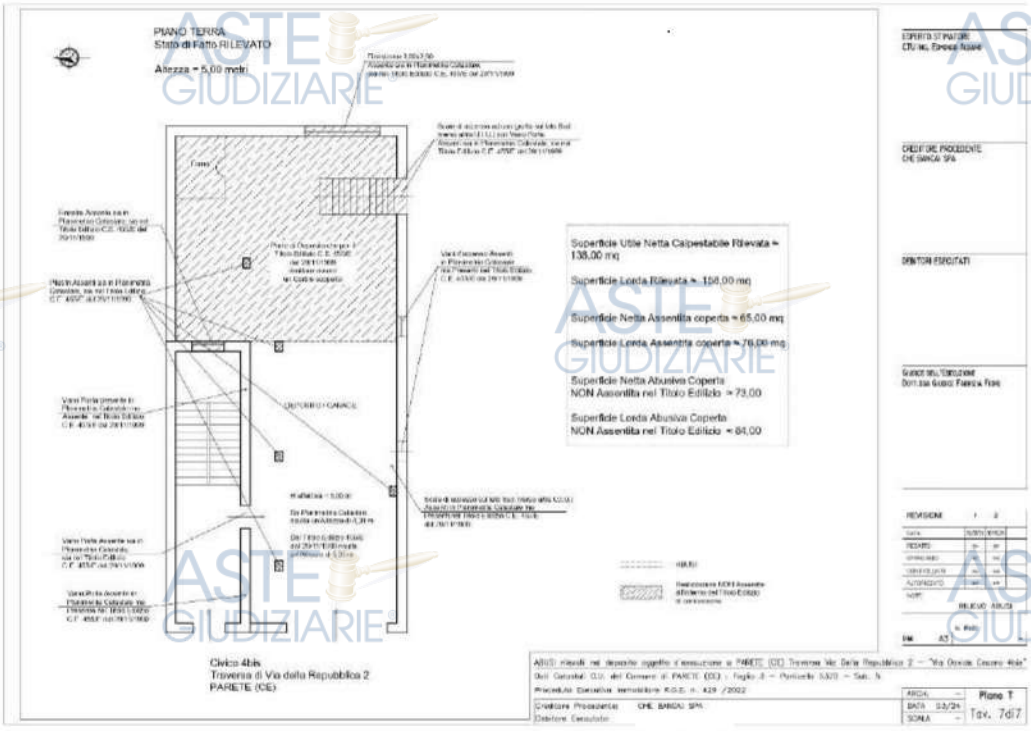
Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi accertato a seguito dell'accesso (sopralluogo) e la documentazione edilizia relativa ai titoli urbanistici comunali e la situazione riportata nella corrispondente storia catastale, si evince che **lo stato dei luoghi attuale, di fatto, non corrisponde alla documentazione edilizia rinvenuta. Nello specifico lo stato dell'arte non rispecchia le planimetrie catastali attualmente presenti al Catasto Edilizio Urbano del**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

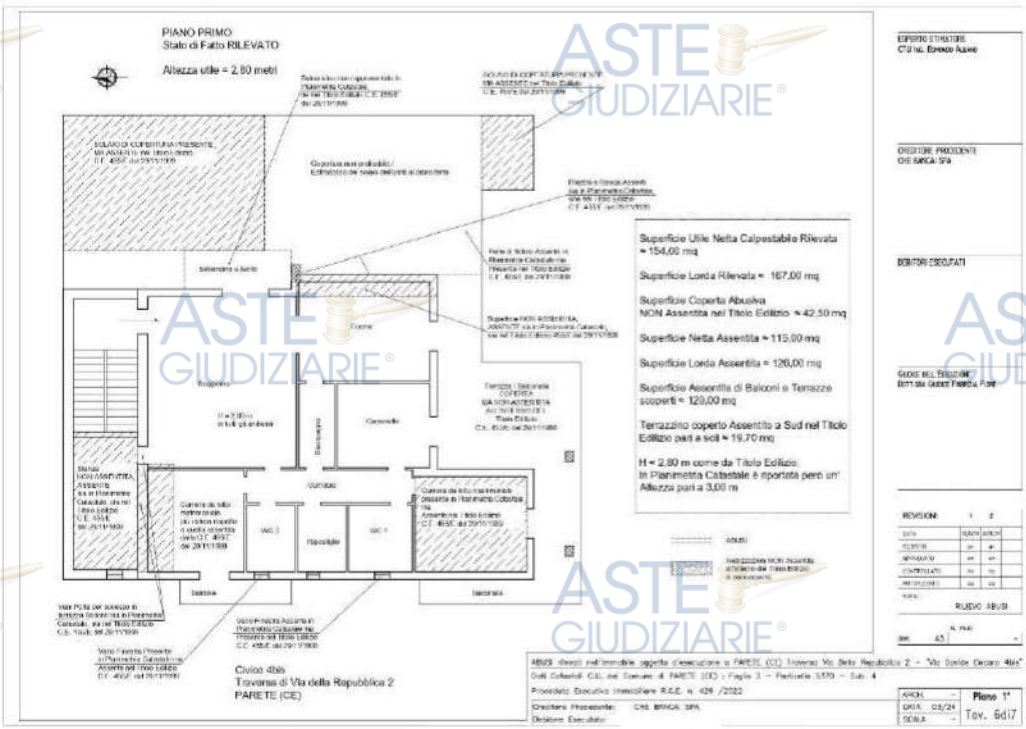
Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Comune di Parete (CE) nella sezione Fabbricati ed allo stesso modo, lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento non rispecchia (è difforme) i grafici allegati alla C.E. in Variante n.455/E del 29/11/1999, per questo si rimanda ai grafici descrittivi Allegato VII, inclusi nella presente perizia di stima.



ELABORATO GRAFICO DIFFORMITA' ED IRREGOLARITA' UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA LOCALE DEPOSITO – LOTTO I



ELABORATO GRAFICO DIFFORMITA' ED IRREGOLARITA' UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO APPARTAMENTO – LOTTO II

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Per regolarizzare l'effettivo volume assentito con la C.E. in Variante n.455/E del 29/11/1999, rilasciata dal Comune di Parete (CE), dovranno essere effettuate le seguenti lavorazioni di demolizioni e regolarizzazioni edilizie:

Pertanto per ripristinare le condizioni conservative normali dello stato dei luoghi accertato nel corso dell'accesso, si rende necessario realizzare dei lavori di manutenzione ordinaria straordinaria con opere edili consistenti nelle seguenti singole fasi/lavorazioni macro:

- Demolizione rimozione struttura del solaio e pareti con relative tramezzature ed impianti;
- Movimentazione materiale demolito/rimosso;
- *Tiro in alto e calo in basso del materiale di risulta dalle demolizioni/rimozioni;*
- Carico sull'autocarro e trasporto a rifiuto del materiale;
- Conferimento a sito di destino del materiale di risulta;
- Ricostruzione elementi murari di chiusura vani regolarizzati;
- Esecuzione degli intonaci;
- Tinteggiature.

Per questo motivo lo scrivente C.T.U. Esperto stimatore ha fatto immediatamente istanza all'Illustrissimo Giudice Esecuzione per l'autorizzazione a procedere in tal senso (Allegato XVIII) utilizzando cioè gli unici documenti (GRAFICI) acquisiti (NON DAL COMUNE DI PARETE MA UFFICIOSAMENTE ED INFORMALMENTE DAL DEBITORE ESECUTATO) **e cioè la copia della Concessione Edilizia in Variante n.455/E del 29/11/1999 – "Allegato X" (variante alla n.452/N del 29/09/1999) fornita ufficiosamente dal Debitore Esecutato ([redacted]) che sembrerebbe autentica, riportante sia il timbro del Comune di Parete che la firma dell'allora Dirigente/Responsabile del Servizio** ma per la quale concessione edilizia, *(nonostante le richieste sia verbali che scritte al comune di Parete),* non è mai pervenuta risposta formale circa l'autenticità o meno, ovvero circa una eventuale possibile autenticazione della stessa *(copia conforme all'originale)* da parte del Comune di Parete che non ne ha traccia alcuna nel proprio archivio comunale.

Non ricevendo alcuna disposizione in merito alla istanza depositata lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha ritenuto ultimare il lavoro peritale oggetto del mandato conferitogli fondando il lavoro svolto sulla autenticità della documentazione acquisita dal Debitore Esecutato.

9.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ.

Dallo studio della documentazione e dall'esame delle informazioni rinvenute presso il Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di PARETE, il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano sprovvisti di "certificato di agibilità o abitabilità".

10. QUESITO N.7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Come risulta dal verbale di accesso (Allegato II), effettuato presso i luoghi della presente procedura di pignoramento, lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha appurato che, come dichiarato dallo stesso Debitore Esecutato [redacted] nel corso dell'accesso e verbalizzato dal Custode Giudiziario Avv. Veronica Improda, l'appartamento posto al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

primo ed il deposito al piano terra risultano in possesso dello stesso debitore esecutato e sono condotti e gestiti da lui e la sua famiglia. Gli immobili non risultano, quindi, locati a terzi e non esiste alcun Condominio costituito o regolamento condominiale che regolino le parti comuni.

11. QUESITO N.8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.

Lo scrivente CTU Esperto Stimatore ha verificato, previa approfondita valutazione sia della certificazione notarile (cfr. capitolo 3) redatta ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c., acquisita tramite portale telematico, sia dalla valutazione delle ispezioni catastali, ipotecarie e sia della dichiarazione scritta rilasciata dal Comune di Parete (CE), gli eventuali oneri e vincoli sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

11.1 SEZIONE A – ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Il sottoscritto CTU, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha verificato l'esistenza o meno di *oneri e vincoli a carico dell'acquirente* gravanti sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Di seguito è stato sintetizzato il riscontro della verifica effettuata dal sottoscritto.

i) *Non sono stati rinvenuti altri procedimenti giudiziali di contenzioso civile o domande giudiziali aventi ad oggetto i beni pignorati.*
ii) *Non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.*
iii) *Non sono stati rinvenuti convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale gravanti sul bene pignorato.*
iv) *Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni e dalle condizioni imposte all'interno dei patti presenti nell'atto di compravendita.*
v) *Non sono stati rilevati l'esistenza di vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico, architettonico e archeologico.*
vi) *Non sono state rilevate altre procedure esecutive. Infatti, per l'art. 561 del c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari, nel trascrivere l'atto di pignoramento non ha trovato sugli stessi beni altri pignoramenti e ne ha fatto menzione negativa.*

11.2 SEZIONE B – ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Il sottoscritto, per quanto accertato dalla documentazione in atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, ha appurato l'inesistenza di altre formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento, oltre a quelle già indicate nella certificazione notarile Legge 302/98 (comma 2, art. 567 c.p.c.). Infatti, dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si sono evidenziati i seguenti gravami a tutto il 20/01/2023:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

ISCRIZIONE NN. 1594/190 del 15/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 23/12/2003 Numero di repertorio 10110/4660 Notaio D'AQUINO LUIGI Sede SCAFATI (SA)
A favore di BANCA WOOLWICH S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10039940159

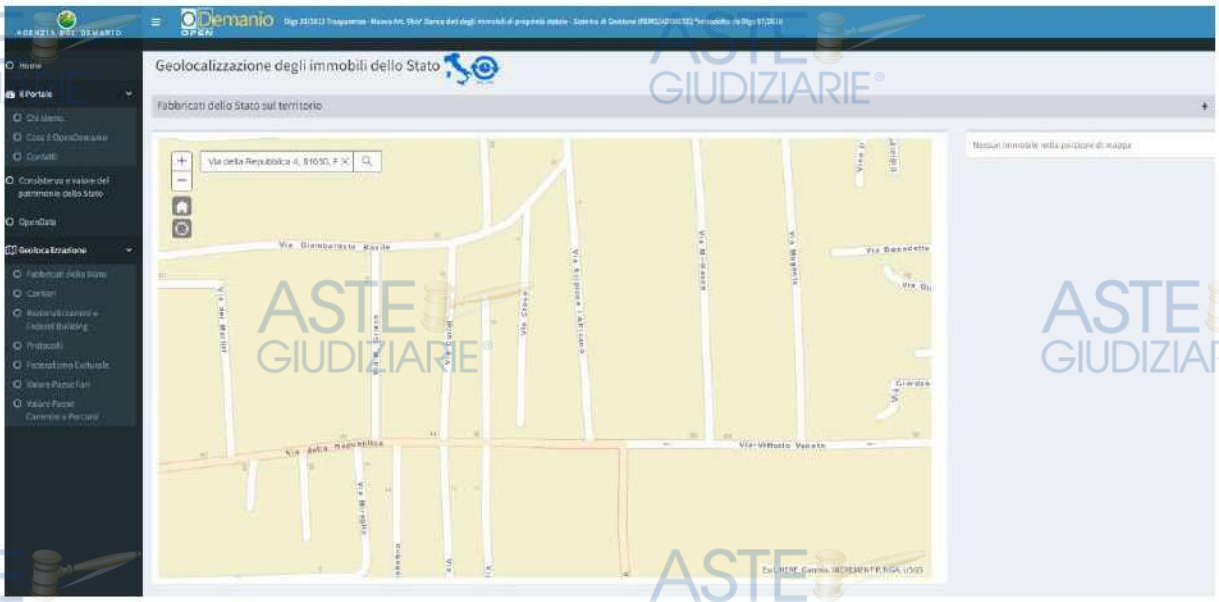
capitale € 90.000,00 Totale € 180.000,00 Durata 20 anni
Grava su Parete Foglio 3 Particella 5370 Sub. 4 Particella 5370 Sub. 5

TRASCRIZIONE NN. 49002/38824 del 27/12/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/11/2022 Numero di repertorio 12168 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE)
A favore di CHEBANCA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Richiedente: STUDIO LEGALE NARDOZZI TONIELLI V.LE R. MARGHERITA 39 MILANO),

Grava su Parete Foglio 3 Particella 5370 Sub. 4 Particella 5370 Sub. 5

12. QUESITO N.9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.

Il sottoscritto CTU Esperto Stimatore, al fine di verificare se il bene oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale, come previsto dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Campania, a seguito del *"riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni ai sensi del D. Lgs n.33 del 14/03/2013"*, ha riscontrato sul portale telematico (open demanio) *https://dati.agenziademanio.it*, l'insussistenza di diritti demaniali sul bene in esame, poiché il fabbricato sede dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta nella banca dati degli immobili riconducibili allo Stato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

13. QUESITO N.10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Dalle ispezioni ipo/catastali effettuate e dalla comunicazione formale ricevuta dall'ufficio tecnico del Comune di Parete (NA), il sottoscritto CTU Esperto Stimatore ha verificato l'inesistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sui beni pignorati.

14. QUESITO N.11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, non è dotato di condominio e non vi sono procedimenti in corso e/o incombenti relativi ai proprietari del bene oggetto di pignoramento, oltre a quello presente.

15. QUESITO N.12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

Al fine di ricercare il valore di mercato degli immobili in oggetto è risultata necessaria la conduzione di un'analisi del mercato immobiliare locale finalizzata alla valutazione delle potenzialità economiche/commerciali dei beni. Inoltre, è risultato necessario anche il reperimento di contratti ufficiali di compravendita, ove possibile, recenti e relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Per tale ragione è stata condotta dal sottoscritto Esperto un'accurata indagine presso diverse agenzie immobiliari operanti sul territorio d'interesse (ALLEGATO XX), mentre per la ricerca di atti ufficiali di compravendita il sottoscritto Esperto ha provveduto a contattare direttamente i Notai di zona. Tuttavia, non è stato possibile reperire atti notarili ufficiali di compravendita di immobili situati in una zona che fosse quanto più omogenea possibile a quella in cui ha sede il fabbricato oggetto di pignoramento. Di seguito, sono state invece esplicitate tutte le indagini di mercato effettuate in base al sito di interesse ed in base alla tipologia dell'immobile ricercato.

Dalle indagini, il sottoscritto Esperto ha appurato che il mercato locale delle compravendite, con riferimento agli immobili simili a quelli in oggetto, sta risentendo della situazione di crisi del settore. I dati relativi ai prezzi di mercato degli immobili comparati, rispetto al caso in esame, sono stati desunti dalle offerte di vendita del mercato immobiliare di zona ed i "valori delle offerte trovate" sono stati deprezzati di una quantità pari a circa il 5%, a seconda se le Offerte stesse risultavano o meno allineate tra loro e per tener conto, inoltre, dell'incontro finale tra Domanda ed Offerta, al fine di ricavare il prezzo finale, che rappresenta nella sostanza il vero Valore di Mercato.

Si vuol precisare che il parametro quantitativo principale utilizzato è stato "la Superficie equivalente commerciale".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

15.1 VALUTAZIONE LOTTO I – UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA "DEPOSITO"

15.1.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in Parete 81030 (CE) alla traversa di Via della Repubblica 4 e 4bis, ricadono all'interno della *"Zona OMI residenziale B5"* detta Centrale/CENTRO URBANO, il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 1° semestre 2023 relativo ai depositi non è purtroppo enucleato probabilmente per mancanza di una congrua numerosità di dati disponibili all'agenzia del territorio. Per questo motivo sono stati presi di riferimento i dati OMI di un importante comune vicino a quello del Lotto in esame che per Depositi e Capannoni tipici in normale stato conservativo, oscilla tra i 385,00 e i 780,00 Euro/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 2,10 ed i 4,20 Euro/mq lordo.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Periferica/CIRCUMVALLAZIONE%20DA%20LAGO%20PATRIA%20A%20COMPRENSIO%20COMMERCIALE/CASACELLE

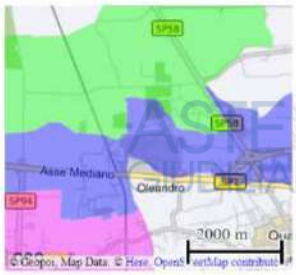
Codice zona: D5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	405	820	L	2,2	4,4	L
Capannoni tipici	Normale	385	780	L	2,1	4,2	L

Stampa Legenda

15.1.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato un'attenta analisi di mercato e purtroppo non è riuscito ad individuare un congruo numero di "depositi" di recente contrattazione di mercato, ne è riuscito a trovare una congrua numerosità di offerte di mercato di depositi posti in vendita a Parete o a Giugliano. Per questo motivo, come descritto in seguito, è stato adottato il solo metodo di stima indiretto per la valutazione di mercato del Lotto I al piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

15.4 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Il valore di mercato ricercato dallo scrivente CTU Esperto Stimatore, dopo aver effettuato un'attenta attività di "*due diligence*", è stato quello legato allo scopo della stima della presente perizia. I procedimenti che possono essere usati si distinguono in *DIRETTI o SINTETICI* ed *INDIRETTI o ANALITICI*. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato il procedimento indiretto (utilizzando l'approccio finanziario basato sulla capitalizzazione del reddito).

Per la Stima Indiretta si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Interazionali di capitalizzazione del reddito denominato Income Capitalization Approach. Esso è un procedimento indiretto, che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo netto per un saggio di capitalizzazione (r).

15.5 STIMA DELL'IMMOBILE "LOTTO I" CON IL SOLO PROCEDIMENTO INDIRETTO

Poiché i dati di mercato reperiti nella zona di interesse, relativi agli immobili simili a quelli in oggetto, non hanno mostrato una grande numerosità, il sottoscritto ha ritenuto opportuno calcolare il valore ricercato con un metodo indiretto. Per la Stima Indiretta si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Internazionali. Considerando una media ponderata dei canoni locativi relativi ad immobili simili a quello oggetto di stima è stato impiegato il metodo della capitalizzazione del reddito.

Il Procedimento analitico indiretto

Il metodo della capitalizzazione ha consentito di determinare il valore del bene come accumulazione finale dei redditi che lo stesso bene ha prodotto e/o che potrà produrre nella sua vita utile, ipotizzata molto lunga. Detta accumulazione è stata attualizzata ad un tasso detto di capitalizzazione, secondo la semplice formula:

V = R/r

Dove:

V è il valore di mercato determinato;

R è il canone di locazione che si valuta;

r il saggio di capitalizzazione.

In particolare è stato fatto riferimento al reddito ed al saggio lordo. Nel caso di specie, conoscendo i valori di locazione OMI, è stato possibile determinare il valore di mercato che può essere corrisposto ordinariamente in una libera compravendita del bene oggetto di stima; naturalmente è stato individuato a monte un idoneo saggio di capitalizzazione.

La ricerca del saggio di capitalizzazione

Nella determinazione del saggio di capitalizzazione è stato considerato un approccio indiretto con un procedimento di tipo additivo, consistente nel correggere con aggiunte e detrazioni un saggio di capitalizzazione medio stimato in base ad un primo esame del mercato locale OMI. Le correzioni hanno tenuto conto della situazione particolare del fabbricato rispetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

all'ordinarietà del mercato stesso. Tali correzioni complessivamente, sia in positivo che in negativo, non potevano però sforare un intervallo di variabilità fissato a priori che ha tenuto conto delle condizioni del mercato locale. Inoltre gli elementi additivi non sono stati applicati al saggio di capitalizzazione lordo, ma, per un approccio più immediato, al suo inverso denominato GRM (Gross Rent Multiplier). Infatti effettuando le correzioni su quest'ultimo indice si è potuto ragionare finanziariamente, in ambito lineare nella relazione tra valore e reddito, ambito che sicuramente ha migliorato la capacità di dosare le correzioni apportate. Contrariamente, se il sottoscritto Esperto Stimatore avesse scelto di agire direttamente sul saggio di capitalizzazione non si sarebbe compreso, con la stessa facilità, in che modo potevano essere dosate le correzioni da apportare e la relazione tra valore e reddito sarebbe stata quadratica.

Variabilità saggio di capitalizzazione, ricerca del Valore dell'immobile pignorato

Partendo da un saggio medio, ottenuto come media tra il saggio di capitalizzazione minimo e massimo del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile da stimare, è stata effettuata una correzione attraverso una serie di aggiunte e detrazioni riferite alle specifiche caratteristiche dell'immobile apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare.

In genere le influenze Ascendenti sul saggio sono quelle che innalzano il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed incidono in modo negativo sul valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze positive faranno invece aumentare il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di pregio (per es. presenza di infrastrutture a servizio della zona di ubicazione dell'immobile di stima, centralità, peculiarità architettoniche, ecc ...).

In genere le influenze Discendenti sul saggio sono quelle in grado di diminuire il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed innalzano il valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze negative faranno invece diminuire il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di limitatezza o di imperfezione (per es. immobile vetusto, ubicato in zona periferica o malsana, ecc....).

Individuazione dell'intervallo di variabilità del saggio medio

Il saggio **r** definitivo è stato ricavato effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche, produttive ecc.... È stato ritenuto congruo, dal sottoscritto Esperto Stimatore, considerare un intervallo di oscillazione del saggio medio lordo iniziale non superiore a:

$$r = \frac{r_{max} + r_{min}}{2} + \sum I_a + \sum I_d$$

dove:

r_{max} = (Reddito annuo da fitto netto OMI Max) / (Valore OMI medio lordo);

r_{min} = (Reddito annuo da fitto netto OMI min) / (Valore OMI medio lordo);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Introducendo l'indice *GRM*, gli estremi dell'intervallo precedente sono stati trasformati in:

$$GRMmin = \frac{1}{r_{max}}.$$

$$GRMmax = \frac{1}{r_{min}}.$$

Quindi il *GRM* medio di tale fascia d'oscillazione è risultato pari a:

$$\frac{GRM\ max + GRM\ min}{2}$$

A questo punto, per tener conto delle specificità dell'immobile sono state effettuate, sul GRM medio, una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di) e la sommatoria delle stesse è stata contenuta all'interno di un semi-intervallo e cioè tra gli estremi della fascia di oscillazione.

$$Max\sum Ai = GRMmax - GRMmedio = + \frac{GRM\ max - GRM\ min}{2}$$

$$Max\sum Di = GRMmin - GRMmedio = - \frac{GRM\ max - GRM\ min}{2}$$

STIMA CON IL METODO INDIRETTO					
CARATTERISTICA	valore	u.m.			
Superficie utile netta immobile	**138,00**	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.		
Superficie Lorda immobile omogeneizzata	**158,00**	mq	Secondo il D.P.R. n.138/98		
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 50% utile coperta con h>1,50m	->	0
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 50% lorda coperta con h>1,50m	->	0
Superfici nette pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m	->	0
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m	->	0
Superfici SCOPERTE pertinenziali esclusive	**0,00**	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%	->	0
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%	->	0
Superfici di Balconi, Terrazzi e tetti non comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecced., il 5%	->	0
Giardini, Box, Posti Auto e spazi secondari esclusivi non comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 10% fino a mq netti. Per l'ecced., il 2%	->	0
Superficie netta equivalente	**138,00**	mq	*utile per le locazioni*		
Superficie lorda equivalente *- UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98*	**158,00**	**mq**	**= Superficie commerciale**		
Fitto mese/mq OMI Max	**4,20**	€/mq mese			input
Fitto mese/mq OMI min	**2,10**	€/mq mese	*Dati ricavati per interpolazione dei dati OMI di Comuni confinanti all'interno di Zone Omi similari -*		
Fitto mese/mq OMI medio	**3,15**	€/mq mese	*Per mancanza di dati OMI ufficiali nel Comune di PARETE (CE)*		
Valore /mq OMI Max	**780,00**	€/mq			
Valore /mq OMI min	**385,00**	€/mq			
Valore /mq OMI medio	**582,50**	€/mq			
Reddito annuo da fitto OMI Max	**6.955,20**	€/anno			
Reddito annuo da fitto OMI Min	**3.477,60**	€/anno			
Reddito annuo da fitto OMI medio	**5.216,40**	€/anno			
Valore lordo OMI Max	**123.240,00**	€			
Valore lordo OMI min	**60.830,00**	€			
Valore lordo OMI medio	**92.035,00**	€			
r max (saggio Massimo)	**0,0756**	-			
r min (saggio minimo)	**0,0378**	-			
GRM Max	**26,47**	-			
GRM min	**13,23**	-			
GRM MEDIO	**19,85**	-			
Max Aggiunte i	**6,60**	-			
Max Detrazioni i	**-6,60**	-			

Il peso delle influenze Ascendenti o Discendenti del saggio in relazione ad ogni singola caratteristica è stato commisurato alla forchetta riscontrata tra saggio minimo e saggio massimo. È stato quindi distribuito, sulla base del mercato locale, il margine di variabilità del GRM fra le singole caratteristiche che potevano generalmente influenzare il prezzo dell'immobile, in termini di massima influenza che la singola caratteristica mediamente poteva essere in grado di esercitare.

Tabella delle Aggiunte e delle Detrazioni massime per il GRM dell'immobile pignorato

È stata definita la "tabella delle influenze massime" in aggiunta e in detrazione del GRM medio, nella quale alla specifica i-esima caratteristica è stata associata l'entità massima positiva (+Ai) o negativa (-Di) della relativa influenza sul GRM.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Oscillazione delle Aggiunte Ai (presenza / pregio ecc...)	Oscillazione delle Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,2	-1,2
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,9	-0,9
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	0,2	-0,2
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.	0,8	-0,8
	5	Caratteristiche architettoniche.	0,5	-0,5
	6	Età dell'edificio.	0,3	-0,3
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni e flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,8	-0,8
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.	1,0	-1,0
	9	Qualità degli affacci.	0,7	-0,7
	10	Rischio legato al locatario.	0,2	-0,2
		Σ .	6,6	-6,6

Tabella delle influenze massime

Tabella delle Aggiunte e delle Detrazioni effettive sul GRM dell'immobile pignorato

Il sottoscritto Esperto Stimatore, successivamente, ha compilato la tabella delle influenze "effettive" riferite all'immobile in esame, nella quale è stata associata alla specifica i-esima caratteristica l'entità positiva o negativa della relativa influenza, determinata in funzione della specificità dell'immobile da stimare rispetto al range corrispondente. Il tutto è stato sintetizzato di seguito nella "tabella delle influenze effettive".

AMBITO	N°	Caratteristiche influenti sul GRM	Aggiunte Ai (presenza / pregio ecc...)	Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.		-0,8
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		-0,5
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.		-0,2
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.		-0,2
	5	Caratteristiche architettoniche.		-0,3
	6	Età dell'edificio.	0,1	
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni. Flessibilità lay-out dell'appartamento.		-0,5
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti / Stato Manutentivo		-0,8
	9	Qualità degli affacci.		-0,7
	10	Rischio legato al locatario.		-0,1
		Σ .	0,1	-4,1

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

GRM corretto = GRM medio + **Ai + Di** (con Ai positiva e Di negativa)

GRM corretto = 19,85 + 0,1 – 4,1

Mentre il saggio di capitalizzazione lordo per l'immobile in oggetto è risultato pari a:

r = 1/GRM corretto.

GRM MEDIO corretto =	15,85	-	
r c. (saggio corretto) =	0,0631	-	6,31%
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	€ 82.674		*comprensivo delle eventuali pertinenze esdusive*

studio in: *Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)*
e - mail: *edmondo.albano@gmail.com*
PEC: *edmondo.albano@ingpec.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Stima indiretta dell'immobile pignorato (LOCALE DEPOSITO P.T. – LOTTO I)

Il valore, legato alla capitalizzazione del reddito dell'immobile, è stato quindi determinato nel seguente modo:

V (Valore immobile) = **R** (Locazione annua media OMI) / **r** (saggio di capitalizzazione)^n

V = (5.216,40 Euro/anno) / (0,0631)^1 = in cifra tonda **€ 82.674,00**

(diconsi euro ottantaduemilaseicentosettantaquattro/00).

15.6 VALORI DI MERCATO DEFINITIVO IMMOBILE PIGNORATO *(LOCALE DEPOSITO – LOTTO I)*

Alla stima del più probabile Valore di Mercato (V.M.) sopra determinato, dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, vanno applicati gli adeguamenti e correzioni per le regolarizzazioni urbanistiche eventualmente assentibili (cfr. paragrafo 9.2).

V.M. = 82.674 €

Valore di Mercato del Lotto Uno (I) definitivo =

82.674,00 € – (500,00 + 1.500,00 + 200,00 + 5.326,48 + 2.500,00) €

= 73.147,52 €

(diconsi euro settantatremilacentoquarantasette/52).

TABELLA N.2
PROSPETTO SINTETICO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI MANCANTI

Nr. Progressivo	VOCI DI SPESA	IMPORTO
1	ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI *"ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"*	€ 500,00
2	CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' *"ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016*	€ 1.500,00
3	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) *"ai sensi dela Legge n.90 del 03/08/2013"*	€ 200,00
4	LAVORI PER ELIMINARE OPERE NON AUTORIZZATE *(cfr. Allegato 19 - Computo Metrico Estimativo lavori regolarizzazione)*	€ 5.326,48
5	REGOLARIZZAZIONE AUTORIZZATIVA DIFFORMITA' RILEVATE *(sanzione amministrativa, S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Parete (CE) e depositare un DOCFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subalterni, deposito obbligatorio al Genio Civile per interventi su muri portanti)*	€ 2.000,00
	TOTALE SPESE	€ 9.526,48

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

TABELLA N.3
ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI MERCATO (V.M.)

VOCI DI SPESA		IMPORTO
Nr. Progressivo	Descrizione Voce	
1	**VALORE DI MERCATO (V.M.) LOTTO UNO (I)**	**€ 82.674,00**
2	**ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI** *"ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"*	-€ 500,00
3	**CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'** *"ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016*	-€ 1.500,00
4	**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)** *"ai sensi dela Legge n.90 del 03/08/2013"*	-€ 200,00
5	**LAVORI PER ELIMINARE OPERE NON AUTORIZZATE** *(cfr. Allegato 19 - Computo Metrico Estimativo lavori regolarizzazione)*	-€ 5.326,48
6	**REGOLARIZZAZIONE AUTORIZZATIVA DIFFORMITA' RILEVATE** *(sanzione amministrativa, S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Parete (CE) e depositare un DOCFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subalterni, deposito obbligatorio al Genio Civile per interventi su muri portanti)*	-€ 2.000,00
	VALORE DI MERCATO ADEGUATO LOTTO UNO (I)	**€ 73.147,52**

Valore di Mercato Adeguato del Lotto Uno (I) definitivo =
= 73.147,52 € *(diconsi euro settantatremilacentoquarantasette/52).*

15.7 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO I – DEPOSITO P.T.

Il sottoscritto Esperto Stimatore per la determinazione del prezzo a base d'asta del lotto unico, ritiene opportuno applicare una riduzione del 15% (a seconda del V.M., si applica una riduzione dal 10% al 20%) medio del valore di mercato ricavato definitivo, dettagliatamente descritto in precedenza, per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, per tener conto delle obsolescenze funzionali ed esterne che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione ed infine per tener conto che la vendita potrà avere luogo mediante rilanci in sede di gara, tutto ciò al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

TABELLA N.4
DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASA D'ASTA DEL LOTTO UNO (I)

DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
VALORE DI MERCATO ADEGUATO DEL LOTTO UNO (I)	€ 73.147,52
RIDUZIONE DEL 15% PER VENDITA FORZATA	-€ 10.972,13
Valore di Mercato del Lotto Uno (I) corretto	**€ 62.175,39**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Valore di Mercato del Lotto Uno (I) corretto =

= € 73.147,52– (15% di € 73.147,52)=

= **62.175,39 € = *€ 62.175,39***

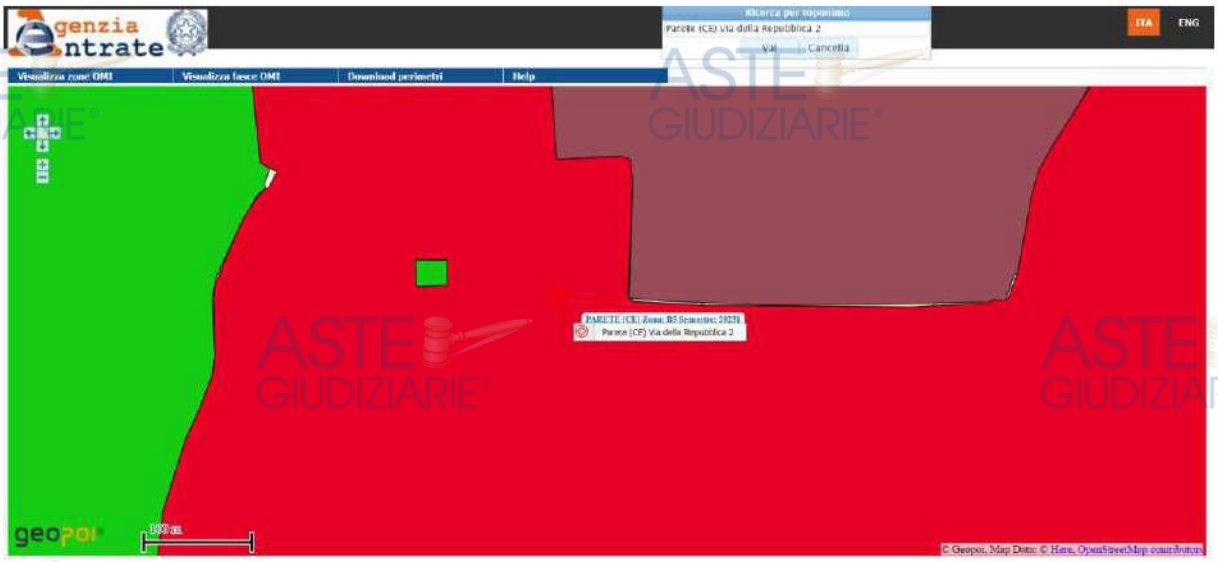
PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 62.000,00 *(diconsi euro sessantaduemila/00).*

Alla stima del più probabile Valore di Mercato (V.M.) sopra determinato, dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, sono stati applicati gli adeguamenti e correzioni per le regolarizzazioni urbanistiche assentibili.

15.8 VALUTAZIONE LOTTO II – "UNITÀ IMMOBILIARE PIANO PRIMO APPARTAMENTO"

15.8.1 INDIVIDUAZIONE AMBITO OMI.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gli immobili siti in Parete 81030 (CE) alla traversa di Via della Repubblica 4 e 4bis, ricadono all'interno della "*Zona OMI residenziale B5*" detta Centrale/CENTRO URBANO, il cui valore di mercato espresso dall'OMI per il 1° semestre 2023 relativo alle abitazioni di tipo CIVILE a destinazione residenziale, in normale stato conservativo, oscilla tra i 800,00 e i 1'100,00 Euro/mq lordo; mentre i valori di locazione mensile espressi dall'OMI oscillano tra i 2,80 ed i 3,20 Euro/mq lordo.



15.8.2 INDAGINE SULLE OFFERTE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato un'attenta analisi di mercato delle offerte e delle compravendite, relativamente ad abitazioni con destinazione residenziale simili a quella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

in oggetto che ricadono pressoché nella fascia OMI in cui è ubicato l'immobile oggetto di causa.

CARATTERISTICHE				BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
ID VALORI I Sem. 2023 PARETE	APPARTAMENTO in PARETE (CE) Piano Primo (Foglio 3 - Part. 5370 - Sub 4)		Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	X:
DATI GENERALI	FONTE DATI		Offerta / Vendita	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	Offerta	-
			Agenzia / Notaio	TECNOimm di Grigignano	Immobiliare .it	Aversana Immobiliare	Meraglia Immobiliare	Aversana Immobiliare	Aversana Immobiliare	MISURA Servizi Immobiliari	LiMiMa Sas Servizi Immobiliari	TECNOCASA	Dream Immobiliare	CERASUOLO
	Ubicazione Immobile	Via	Testo	Via Vittorio Veneto	Via Castagnola	Via Giovanni Amendola	Via Sandro Pertini	Via Vittorio Veneto	Via Vittorio Veneto	Via Giorgio Amendola	Via Piero Gobetti	Via Case Nuove	Via Vittorio Emanuele	Traversa di Via della REPUBBLICA 2
	Consistenza utile omogenea commerciale	Superficie Netta calpestabile	mq	72	90	78	108	105	94	100	75	100	110	154
		Superficie Lorda equivalente	mq	80	100	84	120	115	103	110	85	112	124	167
	Valore	PREZZO	€	130.000	170.000	169.000	185.000	179.000	200.000	105.000	170.000	180.000	150.000	Y [€]
		Prezzo di Sconto INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	123.500	161.500	160.550	175.750	170.050	190.000	99.750	161.500	171.000	142.500	X €
		Prezzo netto unitario	€/mq	1.715	1.794	2.058	1.627	1.620	2.021	998	2.153	1.710	1.295	Z' [€/mq]
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	1.544	1.615	1.911	1.465	1.479	1.845	907	1.900	1.527	1.149	Z'' [€/mq]
	Zona OMI (II semestre 2021)	Fascia OMI per abitazioni di tipo economico	Sigla	B5 /1	B5 /2	B5 /2	B5 /2	B5 /2	B5 /2	B5 /1	B5 /2	B5 /2	B5 /2	B5 /2
		min Lordo	€/mq	800	900	900	900	900	900	800	900	900	900	900
		Max Lordo	€/mq	1100	1300	1300	1300	1300	1300	1100	1300	1300	1300	1300
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata - Normale - Ricercata	Testo	D	D	R	R	N	N	N	N	N	N	N
	Stato di Conservazione	Scadente - Mediocre - Normale - Ottimo	Testo	M	O	N	N	N	N	M	N	N	N	N
	Vicinanza ad X	Vicina - Media - Lontana	Testo	V	M	V	V	V	V	V	M	M	V	-
Unità immobiliare	Balconi	Grandi o Piccoli o Assenti	Testo	A	G	G	G	G	G	P	G	G	G	G
	Livello del Piano S1-PT-P1-P2-P3-P4		N°	PT	P1	P1	P4	P1	P2	P2	P1	P1	P2	P1
	Ascensore	SI / NO	Testo	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	NO
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	M	B	B	O	M	M	B	B	B	M	M
	Posto Auto o Box/Garage	ASsente o PostoAuto o BoxGarage	Testo	PA	PA	BG	BG	BG	BG	BG	BG	BG	PA	AS
	Cortile	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
	Epoca costruttiva	Nel decennio	Testo	ANNI 70	ANNI 2020	ANNI 2000	ANNI 2000	ANNI 2000	ANNI 2020	ANNI 80	ANNI 2020	ANNI 2000	ANNI 70	ANNI 2000
	Vani		N°	5	6	4	7	6	5	6	4	5	6	6
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente - Mediocre - Buono - Ottimo	Testo	M	O	B	O	B	O	B	B	B	B	O
	Terrazze / Accessori indiretti esclusivi	SI / NO	Testo	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente - Mediocre - Buona - Ottima	Testo	M	O	B	O	B	O	B	B	B	B	O
	In Condominio	SI / NO	Testo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	Stato di manutenzione degli Impianti	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	N	O	O	B	B	O	M	O	B	B	N
	Stato Edificio Manutentivo	Scadente - Mediocre - Normale - Buono - Ottimo	Testo	M	O	O	B	B	O	N	O	B	N	B

Tabella Immobili

15.8.3 STIMA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO

Il valore di mercato ricercato dal sottoscritto Esperto Stimatore, dopo aver effettuato un'attenta attività di "*due diligence*", è stato quello legato allo scopo della stima della presente perizia. I procedimenti che possono essere usati si distinguono in *DIRETTI o SINTETICI* ed *INDIRETTI o ANALITICI*. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato sia un procedimento diretto (con l'approccio di mercato basato sulla comparazione ordinaria con beni immobili simili e di valore noto), sia un procedimento indiretto (utilizzando l'approccio finanziario basato sulla capitalizzazione del reddito).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

- **Per la Stima Diretta** si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Internazionali. Visto il campione di dati disponibile, omogeneo al segmento di mercato di riferimento, si è determinato il valore unitario degli immobili in oggetto mediante il procedimento denominato Market Comparison Approach (M.C.A.). Esso è un procedimento diretto, comparativo, pluriparametrico ed è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno associato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato, sia questa quantitativa o qualitativa. Più semplicemente l'immobile oggetto di stima (subject o Oggetto di stima) e gli immobili presi in comparazione (comparables o beni Comparati) sono stati confrontati in base alle caratteristiche più apprezzate dal mercato, quantificando i cosiddetti prezzi marginali. I prezzi che sono stati considerati provengono da fonti costituite da contratti oppure da offerte e proposte di vendita e sono stati utilizzati nel procedimento estimativo come "pseudo-prezzi". Le caratteristiche riguardanti sia l'immobile in esame che quelli di raffronto sono state: quantitative, qualitative ordinabili e qualitative non ordinabili. L'entità con cui una caratteristica è stata presa di riferimento nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è stata considerata (nel caso di caratteristica qualitativa), ha determinato l'entità dei prezzi componenti. Questo perché essi sono stati associati alla quantità della corrispondente caratteristica, tramite il cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo ha espresso, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Nella prassi estimativa i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative vengono determinati attraverso i cosiddetti rapporti mercantili. Con tale termine si intendono i rapporti tra i prezzi unitari relativi alle caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Tutti i coefficienti di ragguaglio tra superfici di uso diverso, che esprimono in realtà rapporti tra prezzi unitari diversi, sono rapporti mercantili che rappresentano prezzi marginali. Nel caso, invece, di alcune caratteristiche qualitative, come ad esempio lo stato manutentivo, è possibile procedere alla determinazione del relativo prezzo marginale mediante una valutazione dei costi complessivi da sostenere per raggiungere un diverso stato manutentivo. Nella prassi operativa, per la maggior parte di tali caratteristiche, si procede alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile Oggetto di stima (subject) e gli immobili di confronto Comparati (comparables). In definitiva (ai fini della comparazione per la determinazione del valore economico ricercato) l'immobile in Oggetto, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, è stato confrontato con un campione omogeneo (o reso tale mediante le operazioni di allineamento) costituito da beni Comparati, dei quali si conoscevano i prezzi, l'epoca di compravendita/offerta e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile Oggetto di stima. Nel caso specifico, per la determinazione dei valori di mercato, sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

state prese in considerazione le sotto indicate caratteristiche, in quanto le stesse sono in grado di influenzare in modo significativo, per lo scopo, il valore finale ricercato:

- *ubicazione (zona OMI – microzona catastale),*
- *epoca del dato (semestre di riferimento OMI);*
- *localizzazione di dettaglio (all'interno della zona OMI);*
- *stato conservativo del fabbricato;*
- *consistenza commerciale lorda/netta;*
- *livello di piano;*
- *orientamento dell'affaccio prevalente;*
- *stato manutentivo dell'unità immobiliare;*
- *soleggiamento, ariosità e panoramicità;*
- *presenza di Box/Garage pertinenziale;*
- *ecc …*

Le disomogeneità dei dati analizzati sono state superate dalle operazioni di allineamento, effettuate nella tabella detta di "ammissibilità" con la quale si è verificata la possibilità, o meno, di utilizzare i beni Comparati nel procedimento di valutazione. Quindi, affinché tutti i valori di mercato ricercati potessero essere definiti, dal sottoscritto Esperto Stimatore, come quei valori di mercato che con maggior probabilità si formerebbero in una libera compravendita ed in un approccio di tipo commerciale è stato necessario provvedere all'adeguamento dei prezzi disponibili dei beni Comparati, ricavati dall'analisi di mercato effettuata, al fine di eliminare le ordinarie differenze che essi riscontravano con i beni Oggetto di stima. Questo perché non è stato ovviamente possibile individuare dei beni comparabili perfettamente identici a quelli in oggetto. Il procedimento è stato sintetizzato nelle tabelle di seguito riportate. *Nel caso specifico sono state selezionate n. 10 unità immobiliari destinate a civile abitazione*, ubicate pressoché della zona dell'immobile sito nel **COMUNE DI PARETE (CE)** e comparabili all'unità oggetto di pignoramento. Ognuna di esse è stata oggetto di recente offerta/compravendita. Acquisite tutte le informazioni utili, su ognuno degli immobili comparati sopra indicati (Tabelle d'indagine immobili), il sottoscritto ha analizzato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, proprie di tutti gli immobili comparati. Pertanto, sono state riportate di seguito le tabelle contenenti le schede riepilogative delle caratteristiche degli immobili in comparazione ed è stato elaborato, dal sottoscritto, un Test di ammissibilità (Tabella test di Ammissibilità dei Comparati) per aver riscontrato una diversa localizzazione OMI di uno o più beni Comparati. Successivamente, nella Tabella dei dati, le caratteristiche più apprezzate dal mercato sono state trasformate in punteggi e quantità sia per i beni Comparati che per il singolo bene Oggetto di stima (Tabella dati e punteggi). Per questi ultimi si sono stimati inoltre i prezzi marginali, intesi come l'apprezzamento economico che il mercato immobiliare attribuisce alle diverse caratteristiche differenziali (Tabella dei Prezzi Marginali). Infine,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

si è provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità (Tabella di Valutazione), attraverso le seguenti operazioni:

a) stima, attraverso la somma dei "prezzi marginali" dei più probabili valori di mercato degli immobili in comparazione, opportunamente "corretti" in base alle loro caratteristiche rese omogenee a quelle dell'immobile oggetto di stima;

b) calcolo del più probabile valore di mercato unitario medio corretto (P. medio), dato dalla media aritmetica dei prezzi unitari corretti di cui al punto a.;

c) calcolo dello scostamento percentuale dei singoli valori unitari corretti dei Comparati rispetto a quello medio di cui sopra;

d) eliminazione dei Comparati che presentavano un prezzo medio unitario corretto che si discostava di una percentuale superiore a circa il 15% da quello medio, ritenendo tale alea sufficientemente indicativa in relazione alla quantità dei campioni selezionati.

- **Per la Stima Indiretta** si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Interazionali di capitalizzazione del reddito denominato Income Capitalization Approach. Esso è un procedimento indiretto, che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo netto per un saggio di capitalizzazione (r).

15.8.4 STIMA DIRETTA M.C.A. DELL'IMMOBILE PIGNORATO (LOTTO II)

Al fine di giungere ad una stima quanto più congrua possibile del valore di mercato relativo all'immobile unità abitativa appartamento Lotto II oggetto del presente pignoramento posto nel Comune di Parete (CE) nella traversa di Via della Repubblica civ.4bis, lo scrivente Esperto Stimatore, ha effettuato un'analisi M.C.A. su ogni immobile, partendo dalla Tabella Immobili (cfr. paragrafo 15.2.1).

	CARATTERISTICHE			BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
	Denominazione		Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xc
DATI	Ubicazione	Via	Testo	Via Vittorio Veneto	Via Castagnola	Via Giovanni Amendola	Via Sandro Pertini	Via Vittorio Veneto	Via Vittorio Veneto	Via Giorgio Amendola	Via Piero Gobetti	Via Case Nuove	Via Vittorio Emanuele	Traversa di Via della REPUBBLICA 2
	Consistenza	Superficie Lorda	mq	80	100	84	120	113	103	110	83	112	124	167
	Valore	Prezzo da Scontro INCONTRO TRA DOMANDA E OFFERTA	€	123.500	161.500	166.550	175.750	176.050	196.000	99.750	161.500	171.000	142.500	Y (€)
		Prezzo Lordo unitario	€/mq	1.544	1.615	1.911	1.465	1.479	1.845	907	1.900	1.527	1.149	Z (€/mq)
	Zona OMI (2 semestre 2018)	Fascia	Sigla	E5 /1	E5 /2	E5 /2	E5 /2	E5 /2	E5 /2	E5 /1	E5 /2	E5 /2	E5 /2	E5 /2
		min Lordo	€/mq	800	900	900	900	900	900	800	900	900	900	900
		Max Lordo	€/mq	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1100	1300	1300	1300	1300
		Valore medio OMI Lordo	€/mq	950	1100	1100	1100	1100	1100	950	1100	1100	1100	1100
	Ks	Vom i med X / Vom i med Comparato	€/mq	1,158	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,158	1,000	1,000	1,000	1
TEST DI ATTENDIBILITA'	Prezzo unitario corretto	P. u. = Ks x p.u.	€/mq	1788	1615	1911	1465	1479	1845	1050	1900	1527	1149	Z (€/mq)
	TEST	Vc OMI min	€/mq	900,000										
		Vc OMI Max	€/mq	1300,000										
		Scostamento Int. Vom i min X – Vom i min	€/mq	200,000										
		Scostamento Sup. Vom i max – Vom i max X	€/mq	200,000										
	A	Vom i min – Scost. Int.	€/mq	700,000										-
	B	Vom i max + Scost. Sup.	€/mq	1500,000										
	Dato ammissibile (Si / No)	Range [A ; B]	Testo	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	
	VALORE AMMISSIBILE	Prezzo Corretto	€	-	-	-	175.750	176.050	-	115.500	-	-	142.500	
	VALORE UNITARIO AMMISSIBILE	Prezzo netto unitario Corretto Ammissibile	€/mq	-	-	-	1.464,6	1.479,7	-	1.050,0	-	-	1.149,2	

Tabella test di Ammissibilità dei Comparati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

CARATTERISTICHE				PUNTEGGIO E QUANTITA' DEGLI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
Ambito	Denominazione		Unità di misura / PUNTEGGIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xx
Appartamento	Consistenza netta	Superficie utile netta	mq	72	90	78	108	105	94	100	75	100	110	154
Edificio	Localizzazione di dettaglio	Degradata	0	0	0	2	2	1	1	1	1	1	1	1
		Normale	1											
		Ricercata	2											
	Conservazione e Stato Manutentivo	Scadente	0	1	3	2	2	2	2	1	2	2	2	2
		Mediocre	1											
		Normale	2											
		Ottimo	3											
Unità immobiliare	Balconi	Assenti	0	0	1	1	1	1	1	0,5	1	1	1	1
		Piccoli	0,5											
		Grandi	1											
	Ascensore	SI / NO	1 / 0	0	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0
	Livello del Piano	S1	0	1	3	3	1	3	2	2	3	3	2	3
		PT / PR	1											
		P1	3											
		P2	2											
		P3 / P4	1											
	Panoramicità e Localizzazione - Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	0	1	2	2	3	1	1	2	2	2	1	1
		Mediocre	1											
		Buona	2											
		Ottima	3											
	Stato Edilizio Manutentivo	Scadente e da ristrutturare	0	1	3	3	2	2	3	1.5	3	2	1.5	2
		Mediocre	1											
		Normale	1,5											
		Buono	2											
		Ottimo di lusso	3											
	Box e Posto Auto	Assenti	0	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	0
		Posto Auto	1											
		Box o Garage	2											
	Cortile e Spazi comuni	SI / NO	1 / 0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	Scadente	0	1	3	2	3	2	3	2	2	2	2	3
		Mediocre	1											
		Buono	2											
		Ottimo	3											
	Terrazze esclusive	SI / NO	1 / 0	1	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1
	Ariosità e salubrità degli spazi	Scadente	0	1	3	2	3	2	3	2	2	2	2	3
		Mediocre	1											
		Buona	2											
		Ottima	3											
	Stato di manutenzione degli Impianti	Scadente	0	1,5	3	3	2	2	3	1	3	2	2	1,5
		Mediocre	1											
		Normale	1,5											
		Buono	2											
		Ottimo di pregio	3											
	Condominio	SI / NO	0 / 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabella dati e punteggi

studio in: *Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)*
e - mail: *edmondo.albano@gmail.com*
PEC: *edmondo.albano@ordingna.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

CARATTERISTICHE					PM - Prezzo Marginale degli immobili comparati									
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura risultato	Ki	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	Ko x Pc i	€	0,05	-	-	-	8787,5	8502,5	-	5775,0	-	-	7125,0
	Conservazione e Stato Manutentivo	K1 x Sup.Oggetto L	€	350	-	-	-	58450,0	58450,0	-	58450,0	-	-	58450,0
Unità immobiliare	Terrazze e/o balconate	K2 x Pc i	€	0,03	-	-	-	5272,5	5101,5	-	3465,0	-	-	4275,0
	Consistenza	K3 x Pmin	€/mq	1	-	-	-	1050,0	1050,0	-	1050,0	-	-	1050,0
	Livello del Piano	K4 x Pc i	€	0,04	-	-	-	7030,0	6802,0	-	4620,0	-	-	5700,0
	Panoramicità e Localizzazione / Qualità dell'affaccio	K5 x Pc i	€	0,05	-	-	-	8787,5	8502,5	-	5775,0	-	-	7125,0
	Stato Edilizio Manutentivo	K6 x Sup.Oggetto N	€	450	-	-	-	69300,0	69300,0	-	69300,0	-	-	69300,0
	Box/Posto Auto	K7 x Pc i	€	0,03	-	-	-	5272,5	5101,5	-	3465,0	-	-	4275,0
	Cortile e Spazi comuni	K8 x Pc i	€	0,02	-	-	-	3515,0	3401,0	-	2310,0	-	-	2850,0
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	K9 x Pc i	€	0,03	-	-	-	5272,5	5101,5	-	3465,0	-	-	4275,0
	Ariosità e salubrità degli spazi	K10 x Pc i	€	0,04	-	-	-	7030,0	6802,0	-	4620,0	-	-	5700,0
	Stato di manutenzione degli impianti	K11 x Sup.Oggetto N	€	400	-	-	-	61600,0	61600,0	-	61600,0	-	-	61600,0

Note			u.m. Ki
Ko x Pc	K0 = media % come peso sul totale	5%	%
K1 x Sup.Oggetto L	K1 = costo medio lordo per la ristrutturazione/manutenzione delle parti comuni di un edificio	350	€/mq
K2 x Pc	K2 = media % come peso sul totale	3%	%
K3 x Pmin	K3 = 1	1	-
K4 x Pc	K4 = media % come peso sul totale	4%	%
K5 x Pc	K5 = media % come peso sul totale	5%	%
K6 x Sup.Oggetto N	K6 = costo medio netto per la ristrutturazione/manutenzione di un appartamento	450	€/mq
K7 x Pc	K7 = media % come peso sul totale	3%	%
K8 x Pc	K8 = media % come peso sul totale	2%	%
K9 x Pc	K9 = media % come peso sul totale	3%	%
K10 x Pc	K10 = media % come peso sul totale	4%	%
K11 x Sup.Oggetto N	K11 = costo medio netto per l'efficamento o la manutenzione degli impianti	400	€/mq

Tabella dei Prezzi Marginali

CARATTERISTICHE				BENI IMMOBILI COMPARATI										OGGETTO
AMBITO	Denominazione	Simbologia	Unità di misura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Xr
Edificio	Contesto Urbano e Localizzazione	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	-1,0	0,0	-	0,0	-	-	0,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	-8787,5	0,0	-	0,0	-	-	0,0	
	Conservazione e Stato Manutentivo	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	0,0	0,0	-	1,0	-	-	0,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	0,0	0,0	-	58450,0	-	-	0,0	
Unità immobiliare	Terrazze esclusive	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	0,0	0,0	-	1,0	-	-	1,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	0,0	0,0	-	3465,0	-	-	4275,0	
	Consistenze	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	mq	-	-	-	46,0	48,0	-	54,0	-	-	44,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	48300,0	51450,0	-	56700,0	-	-	46200,0	
	Livello del Piano	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	2,0	0,0	-	1,0	-	-	1,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	14060,0	0,0	-	4620,0	-	-	5700,0	
	PANORAMICITA' Qualità dell'affaccio	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	-2,0	0,0	-	-1,0	-	-	0,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	-17575,0	0,0	-	-5775,0	-	-	0,0	
	Stato Edilizio Manutentivo	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	0,0	0,0	-	0,5	-	-	0,5	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	0,0	0,0	-	34650,0	-	-	34650,0	
	Stato di manutenzione degli Impianti	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	-0,5	-0,5	-	0,5	-	-	-0,5	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	-30800,0	-30800,0	-	30800,0	-	-	-30800,0	
	Box / Posto Auto	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	-2,0	-2,0	-	-2,0	-	-	-1,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	-10345,0	-10203,0	-	-6930,0	-	-	-4275,0	
	Cortile e Spazi comuni	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	-1,0	-1,0	-	-1,0	-	-	-1,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	-3515,0	-3401,0	-	-2310,0	-	-	-2850,0	
	Soleggiamento Orientamento Esposizione	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	0,0	1,0	-	1,0	-	-	1,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	0,0	5101,5	-	3465,0	-	-	4275,0	
	Ariosità e salubrità degli spazi	differenza punteggio quantità ΔK = S - Ci	n	-	-	-	0,0	1,0	-	1,0	-	-	1,0	
		correzione prezzo ΔP = ΔK x PM	€	-	-	-	0,0	6802,0	-	4620,0	-	-	5700,0	
SINTESI VALUTATIVA	∑ ΔPi	sommatoria delle correzioni di prezzo	€	-	-	-	-8.862,5	18.949,5	-	181.755,0	-	-	62.875,0	PREZZO MEDIO UNITARIO LORDO ammesso
	Pc	PREZZO CORRETTO INIZIALE	€	-	-	-	175.750,0	170.050,0	-	115.500,0	-	-	142.500,0	
	P'c = Pc + ∑ Δpi	PREZZO CORRETTO FINALE	€	-	-	-	166.887,5	188.999,5	-	297.255,0	-	-	205.375,0	
	p'c = P'c / S. o.	prezzo unitario corretto finale	€/mq	-	-	-	1.083,7	1.227,3	-	1.930,2	-	-	1.333,6	1.393,7
	Δ %	scostamento percentuale	%	-	-	-	-28,6%	-13,6%	-	27,8%	-	-	-4,5%	da correggere
ESITO DEL TEST DI AMMISSIBILITA' +/- 15%			TESTO	ND	ND	ND	ND	SI	ND	ND	ND	ND	SI	
PREZZO UNITARIO LORDO CORRETTO AMMISSIBILE (scartando i ND)			€/mq	-	-	-	-	1.227,3	-	-	-	-	1.333,6	
valore medio unitario lordo finale ragguagliato e corretto			€/mq	1.280,4										Xr
VALORE FINALE comprensivo di pertinenze e spazi di uso esclusivo			€	213.832,9										
valore finale unitario netto e corretto			€ / mq	1.388,5										

Note	
ΔK	Differenza dei punteggio delle quantità rispetto al caso in Oggetto
S	Valore o Punteggio del caso in Oggetto
Ci	Valore o Punteggio del Comparato i
ΔP	Correzione del prezzo
PM	Prezzo Marginale

Tabella di Valutazione

studio in: *Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)*
e - mail: *edmondo.albano@gmail.com*
PEC: *edmondo.albano@oraingegneri.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte e del procedimento adottato nella presente perizia di stima ed alla fine delle valutazioni matematiche che hanno tenuto conto anche della svalutazione immobiliare degli ultimi anni è stato individuato, per l'immobile in parola e con riferimento temporale al I° semestre del 2023, un valore unitario di mercato pari ad Euro/mq lordo 1280,4. Quindi, in base alla consistenza commerciale lorda si è determinato il valore complessivo del bene immobiliare oggetto di pignoramento, ed è risultato pari, in cifra tonda, ad **€ 213.800,00** *(diconsi euro duecentotredicimilaottocento/00)*.

15.8.5 STIMA DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO

Poiché i dati di mercato reperiti nella zona di interesse, relativi agli immobili simili a quelli in oggetto, non hanno mostrato una grande numerosità, il sottoscritto ha ritenuto opportuno calcolare il valore ricercato anche con un metodo indiretto. Anche per la Stima Indiretta si è utilizzato un Procedimento basato su Standard Internazionali. Considerando una media ponderata dei canoni locativi relativi ad immobili simili a quello oggetto di stima è stato impiegato il metodo della capitalizzazione del reddito. La scelta del sottoscritto Esperto ha permesso anche il confronto tra i due procedimenti estimativi.

Il Procedimento analitico indiretto

Il metodo della capitalizzazione ha consentito di determinare il valore del bene come accumulazione finale dei redditi che lo stesso bene ha prodotto e/o che potrà produrre nella sua vita utile, ipotizzata molto lunga. Detta accumulazione è stata attualizzata ad un tasso detto di capitalizzazione, secondo la semplice formula:

V = R/r

Dove:

V è il valore di mercato determinato;

R è il canone di locazione che si valuta;

r il saggio di capitalizzazione.

In particolare è stato fatto riferimento al reddito ed al saggio lordo. Nel caso di specie, conoscendo i valori di locazione OMI, è stato possibile determinare il valore di mercato che può essere corrisposto ordinariamente in una libera compravendita del bene oggetto di stima; naturalmente è stato individuato a monte un idoneo saggio di capitalizzazione.

La ricerca del saggio di capitalizzazione

Nella determinazione del saggio di capitalizzazione è stato considerato un approccio indiretto con un procedimento di tipo additivo, consistente nel correggere con aggiunte e detrazioni un saggio di capitalizzazione medio stimato in base ad un primo esame del mercato locale OMI. Le correzioni hanno tenuto conto della situazione particolare del fabbricato rispetto all'ordinarietà del mercato stesso. Tali correzioni complessivamente, sia in positivo che in negativo, non potevano però sforare un intervallo di variabilità fissato a priori che ha tenuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

conto delle condizioni del mercato locale. Inoltre, gli elementi additivi non sono stati applicati al saggio di capitalizzazione lordo, ma, per un approccio più immediato, al suo inverso denominato GRM (Gross Rent Multiplier). Infatti, effettuando le correzioni su quest'ultimo indice si è potuto ragionare finanziariamente, in ambito lineare nella relazione tra valore e reddito, ambito che sicuramente ha migliorato la capacità di dosare le correzioni apportate. Contrariamente, se il sottoscritto Esperto Stimatore avesse scelto di agire direttamente sul saggio di capitalizzazione non si sarebbe compreso, con la stessa facilità, in che modo potevano essere dosate le correzioni da apportare e la relazione tra valore e reddito sarebbe stata quadratica.

Variabilità saggio di capitalizzazione, ricerca del Valore dell'immobile pignorato

Partendo da un saggio medio, ottenuto come media tra il saggio di capitalizzazione minimo e massimo del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile da stimare, è stata effettuata una correzione attraverso una serie di aggiunte e detrazioni riferite alle specifiche caratteristiche dell'immobile apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare.

In genere le influenze Ascendenti sul saggio sono quelle che innalzano il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed incidono in modo negativo sul valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze positive faranno invece aumentare il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di pregio (per es. presenza di infrastrutture a servizio della zona di ubicazione dell'immobile di stima, centralità, peculiarità architettoniche, ecc ...).

In genere le influenze Discendenti sul saggio sono quelle in grado di diminuire il valore dello stesso saggio di capitalizzazione ed innalzano il valore dell'immobile ma con l'approccio GRM, cioè il reciproco del saggio, tali influenze negative faranno invece diminuire il valore dell'immobile e quindi si riferiscono a caratteristiche di limitatezza o di imperfezione (per es. immobile vetusto, ubicato in zona periferica o malsana, ecc....).

Individuazione dell'intervallo di variabilità del saggio medio

Il saggio **r** definitivo è stato ricavato effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche, produttive ecc.... È stato ritenuto congruo, dal sottoscritto Esperto Stimatore, considerare un intervallo di oscillazione del saggio medio lordo iniziale non superiore a:

$$r = \frac{r_{max} + r_{min}}{2} + \sum I_a + \sum I_d$$

dove:

r_{max} = (Reddito annuo da fitto netto OMI Max) / (Valore OMI medio lordo);

r_{min} = (Reddito annuo da fitto netto OMI min) / (Valore OMI medio lordo);

Introducendo l'indice *GRM*, gli estremi dell'intervallo precedente sono stati trasformati in:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

$$GRMmin = \frac{1}{r_{max}}$$

$$GRMmax = \frac{1}{r_{min}}$$

Quindi il *GRM* medio di tale fascia d'oscillazione è risultato pari a:

$$\frac{GRM\ max + GRM\ min}{2}$$

A questo punto, per tener conto delle specificità dell'immobile sono state effettuate, sul GRM medio, una serie di aggiunte (Ai) e detrazioni (Di) e la sommatoria delle stesse è stata contenuta all'interno di un semi-intervallo e cioè tra gli estremi della fascia di oscillazione.

$$Max\Sigma Ai = GRMmax - GRMmedio = + \frac{GRM\ max - GRM\ min}{2}$$

$$Max\Sigma Di = GRMmin - GRMmedio = - \frac{GRM\ max - GRM\ min}{2}$$

STIMA CON IL METODO INDIRETTO

CARATTERISTICA	valore	u.m.			
Superficie utile netta immobile	**154,00**	mq	Calpestabile, coperta e abitabile.		
Superficie Lorda immobile omogeneizzata	**167,00**	mq	Secondo il D.P.R. n.138/98		
Superfici nette pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 50% utile coperta con h>1,50m	->	0
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive dirette e comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 50% lorda coperta con h>1,50m	->	0
Superfici nette pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m	->	0
Superfici lorde pertinenze coperte esclusive indirette non comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 25% lorda coperta con h>1,50m	->	0
Superfici SCOPERTE pertinenziali esclusive	**0,00**	mq	di questa serve il 10% fino a mq utili. Per l'ecced., il 2%	->	0
Superfici di Balconi, Terrazzi e similari comunicanti	**56,00**	mq	di questa serve il 30% fino a 25mq. Per l'ecced., il 10%	->	10,6
Superfici di Balconi, Terrazzi e tettoie non comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 15% fino a 25mq. Per l'ecced., il 5%	->	0
Giardini, Box, Posti Auto e spazi secondari esclusivi non comunicanti	**0,00**	mq	di questa serve il 10% fino a mq netti. Per l'ecced., il 2%	->	0
Superficie netta equivalente	**164,60**	mq	*utile per le locazioni*		
Superficie lorda equivalente *- UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98*	**177,60**	**mq**	**= Superficie commerciale**		
Fitto mese/mq OMI Max	**3,50**	€/mq mese		**input**	
Fitto mese/mq OMI min	**2,50**	€/mq mese			
Fitto mese/mq OMI medio	**3,00**	€/mq mese			
Valore /mq OMI Max	**1.300,00**	€/mq			
Valore /mq OMI min	**900,00**	€/mq			
Valore /mq OMI medio	**1.100,00**	€/mq			
Reddito annuo da fitto OMI Max	**6.913,20**	€/anno			
Reddito annuo da fitto OMI Min	**4.938,00**	€/anno			
Reddito annuo da fitto OMI medio	**5.925,60**	€/anno			
Valore lordo OMI Max	**230.880,00**	€			
Valore lordo OMI min	**159.840,00**	€			
Valore lordo OMI medio	**195.360,00**	€			
r max (saggio Massimo)	**0,0354**	-			
r min (saggio minimo)	**0,0253**	-			
GRM Max	**39,56**	-			
GRM min	**28,26**	-			
GRM MEDIO	**33,91**	-			
Max Aggiunte i	**5,70**	-			
Max Detrazioni i	**-5,70**	-			

Il peso delle influenze Ascendenti o Discendenti del saggio in relazione ad ogni singola caratteristica è stato commisurato alla forchetta riscontrata tra saggio minimo e saggio massimo. È stato quindi distribuito, sulla base del mercato locale, il margine di variabilità del GRM fra le singole caratteristiche che potevano generalmente influenzare il prezzo dell'immobile, in termini di massima influenza che la singola caratteristica mediamente poteva essere in grado di esercitare.

Tabella delle Aggiunte e delle Detrazioni massime per il GRM dell'immobile pignorato

È stata definita la "tabella delle influenze massime" in aggiunta e in detrazione del GRM medio, nella quale alla specifica i-esima caratteristica è stata associata l'entità massima positiva (+Ai) o negativa (-Di) della relativa influenza sul GRM.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

AMBITO	Nº	Caratteristiche influenti sul GRM	Oscillazione delle Aggiunte Ai (presenza / pregio ecc...)	Oscillazione delle Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.	1,0	-1,0
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,8	-0,8
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	0,2	-0,2
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.	0,7	-0,7
	5	Caratteristiche architettoniche.	0,4	-0,4
	6	Età dell'edificio.	0,3	-0,3
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni e flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,8	-0,8
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti.	0,9	-0,9
	9	Qualità degli affacci.	0,5	-0,5
	10	Rischio legato al locatario.	0,1	-0,1
		Σ .	5,7	-5,7

Tabella delle influenze massime

Tabella delle Aggiunte e delle Detrazioni effettive sul GRM dell'immobile pignorato

Il sottoscritto Esperto Stimatore, successivamente, ha compilato la tabella delle influenze "effettive" riferite all'immobile in esame, nella quale è stata associata alla specifica i-esima caratteristica l'entità positiva o negativa della relativa influenza, determinata in funzione della specificità dell'immobile da stimare rispetto al range corrispondente. Il tutto è stato sintetizzato di seguito nella "tabella delle influenze effettive".

AMBITO	Nº	Caratteristiche influenti sul GRM	Aggiunte Ai (presenza / pregio ecc...)	Detrazioni Di (assenza / degrado ecc...)
Contesto Urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti con il centro urbano.		-0,2
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		-0,2
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici. Accessibilità.	0,2	
Edificio	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Idoneità strutturali.	0,6	
	5	Caratteristiche architettoniche.	0,4	
	6	Età dell'edificio.	0,3	
Unità Immobiliare	7	Funzionalità degli spazi interni. Flessibilità lay-out dell'appartamento.	0,7	
	8	Dotazione ed efficienza degli impianti / Stato Manutentivo	0,7	
	9	Qualità degli affacci.	0,1	
	10	Rischio legato al locatario.	0,1	
		Σ .	3,1	-0,4

Tabella delle influenze effettive

Quindi:

GRM corretto = GRM medio + **Ai + Di** (con Ai positiva e Di negativa)

GRM corretto = 33,91 + 3,1 – 0,4

Mentre il saggio di capitalizzazione lordo per l'immobile in oggetto è risultato pari a:

r = 1/GRM corretto.

GRM MEDIO corretto =	36,61	-	
r c. (saggio corretto) =	0,0273	-	2,73%
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	€ 216.941		*comprensivo delle eventuali pertinenze esclusive*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

Stima indiretta dell'immobile pignorato

Il valore, legato alla capitalizzazione del reddito dell'immobile, è stato quindi determinato nel seguente modo:

V (Valore immobile) = **R** (Locazione annua media OMI) / **r** (saggio di capitalizzazione)^n

V = (5.925,60 Euro/anno) / (0,0273)[1] = in cifra tonda **€ 216.940,00.**

(diconsi euro duecentosedicimilanovecentoquaranta/00).

Dal risultato ottenuto, è possibile notare che tale valore si discosta poco da quello ricavato con il metodo diretto (scostamento di circa il 5%), a conferma di quanto calcolato.

15.8.6 VALORI DI MERCATO DEFINITIVI IMMOBILE PIGNORATO (LOTTO II)

Alla luce di quanto sopra esposto e delle stime ottenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha considerato il più probabile Valore di Mercato (V.M.) dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sito in Afragola (NA) alla Via Caracciolo n.1 (ex civico 3) al piano primo, come media delle due analisi effettuate, quella diretta e quella indiretta (cfr. capitolo n.15).

V.M. = [(213.800+216.940) / 2]

V.M. = 215.370 € *(diconsi euro duecentoquindicimilatrecentosettanta/00).*

Alla stima del più probabile Valore di Mercato (V.M.) sopra determinato, dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, vanno applicati gli adeguamenti e correzioni per le regolarizzazioni urbanistiche assentibili (cfr. paragrafo 9.2).

Valore di Mercato del Lotto DUE (II) definitivo =

215.370,00 € – (800,00 + 2.000,00 + 500,00 + 18.553,25 + 3.000,00) €

= 190.516,75 €

(diconsi euro centonovantamilacinquecentosedici/75).

TABELLA N.2
PROSPETTO SINTETICO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI MANCANTI

Nr. Progressivo	VOCI DI SPESA	IMPORTO
1	ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI *"ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"*	€ 800,00
2	CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' *"ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016*	€ 2.000,00
3	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) *"ai sensi dela Legge n.90 del 03/08/2013"*	€ 500,00
4	LAVORI PER ELIMINARE OPERE NON AUTORIZZATE *(cfr. Allegato 19 - Computo Metrico Estimativo lavori regolarizzazione)*	€ 18.553,25
5	REGOLARIZZAZIONE AUTORIZZATIVA DIFFORMITA' RILEVATE *(sanzione amministrativa, S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Parete (CE) e depositare un DOCFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subalterni, deposito obbligatorio al Genio Civile per interventi su muri portanti)*	€ 3.000,00
	TOTALE SPESE	**€ 24.853,25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

TABELLA N.3
ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI MERCATO (V.M.)

VOCI DI SPESA		IMPORTO
Nr. Progressivo	Descrizione Voce	
1	**VALORE DI MERCATO (V.M.) LOTTO DUE (II)**	**€ 215.370,00**
2	**ACQUISIZIONE DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA IMPIANTI** *"ai sensi dell'art. 7 comma 6 D.M. n.37 del 22/01/2008"*	-€ 800,00
3	**CONSEGUIMENTO CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'** *"ai sensi del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 modificato dal D.Lgs n.222 del 25/11/2016*	-€ 2.000,00
4	**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)** *"ai sensi dela Legge n.90 del 03/08/2013"*	-€ 500,00
5	**LAVORI PER ELIMINARE OPERE NON AUTORIZZATE** *(cfr. Allegato 19 - Computo Metrico Estimativo lavori regolarizzazione)*	-€ 18.553,25
6	**REGOLARIZZAZIONE AUTORIZZATIVA DIFFORMITA' RILEVATE** *(sanzione amministrativa, S.C.I.A., per esatta rappresentazione grafica, da inviare all'Ufficio Tecnico del comune di Parete (CE) e depositare un DOCFA per errata rappresentazione grafica all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subaltemi, deposito obbligatorio al Genio Civile per interventi su muri portanti)*	-€ 3.000,00
	VALORE DI MERCATO ADEGUATO LOTTO DUE (II)	**€ 190.516,75**

15.8.7 DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO II

Il sottoscritto Esperto Stimatore per la determinazione del prezzo a base d'asta del lotto II, ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% (per il basso valore già determinato) medio del valore di mercato ricavato, dettagliatamente descritto in precedenza, per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, per tener conto delle obsolescenze funzionali ed esterne che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione ed infine per tener conto che la vendita potrà avere luogo mediante rilanci in sede di gara, tutto ciò al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

TABELLA N.4
DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASA D'ASTA DEL LOTTO DUE (II)

DESCRIZIONE VOCE	IMPORTO
VALORE DI MERCATO ADEGUATO DEL LOTTO DUE (II)	€ 190.516,75
RIDUZIONE DEL 15% PER VENDITA FORZATA	-€ 28.577,51
Valore di Mercato del Lotto Due (II) corretto	**€ 161.939,24**

Valore di Mercato del Lotto DUE (II) corretto =

= 190.516,75 € – (15% di 190.516,75 €) = **161.939,24 € = *€ 162.000,00***

PREZZO A BASE D'ASTA (in cifra tonda) = € 162.000,00

(diconsi euro centosessantaduemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

16. QUESITO N.13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

Con atto di pignoramento (Allegato III), in riferimento ai beni immobili oggetto della presente relazione di stima, in danno ai Sig. [redacted], sono presenti i seguenti diritti reali, per l'intera quota di 1000/1000, relativi alle proprietà immobiliari del debitore esecutato poste alla Traversa di Via della Repubblica 2 in Parete (CE):

- intera quota di proprietà al piano terra del Deposito C/2;
- intera quota di proprietà al piano primo dell'appartamento civile A/2.

Il pignoramento ha dunque ad oggetto due unità immobiliari, entrambe di quota pari a 1000/1000 in proprietà dell'Esecutato.

17. QUESITO N.14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento al debitore esecutato, avvenuta con consegna al [redacted] il 29/11/2022, il sottoscritto Esperto ha appurato, in ordine alla residenza anagrafica che (Allegato XXI):
il [redacted] risulta iscritto all'ufficio anagrafe del Comune di come da Certificato Storico di Residenza del COMUNE , Protocollc .

in ordine all'aver contratto matrimonio:
dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di risultato che:
dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di
risulta che il giorno hanno contratto matrimonio in il
[redacted]

e

[redacted] Atto N.

Con:

NESSUNA ANNOTAZIONE (Allegato XXII).

Quindi dall'estratto del suddetto atto di matrimonio il debitore esecutato Sig. [redacted]

La data del matrimonio risulta, però, successiva sia al titolo edilizio, sia all'atto di compravendita del deposito e del suolo su cui è stata edificato l'appartamento al piano primo.

studio in: *Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)*
e - mail: *edmondo.albano@gmail.com*
PEC: *edmondo.albano@ordingna.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. E' vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti

18. ELENCO ALLEGATI

A) Nomina e accettazione incarico e giuramento Esperto Stimatore;
B) Comunicazione PEC inviata alle parti per avviso *richiesta versamento acconto;*
I) 1 Verifica attività preventive richieste dal G.E.;
II) 2 Verbale di *primo accesso*;
III) 3 Atto di Pignoramento;
IV) 4 Nota di Trascrizione – Atto di Pignoramento;
V) 5 Certificazione Notarile sostitutiva con nota di deposito;
VI) 6 Atto notarile di compravendita;
VII) 7 Elaborato grafico di inquadramento, di rilievo, coni ottici fotografici immobili oggetto di pignoramento;
VIII) 8 Planimetrie Catastali;
IX) 9 Visure Catastali immobili oggetto di pignoramento;
X) 10 Concessione Edilizia Fabbricato n.455/E del 29.11.1999 - copia titoli edilizi esistenti;
XI) 11 Elaborato fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento - *appartamento*;
XII) 12 Elaborato fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento – *locale deposito;*
XIII) 13 Nota Riscontro Settore Urbanistica Comune di Parete (CE) prot. 4874 del 29.03.2024;
XIV) 14 PEC richieste documentali al Comune di Parete (CE);
XV) 15 Concessione Esecuzione dei Lavori n. 3/a del 29.10.1977;
XVI) 16 Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Parete (CE);
XVII) 17 Riscontro nota prot. 4874 del 29.03.24 richiesta chiarimenti del CTU inviate al Comune di Parete (CE);
XVIII) 18 Istanza all'I.ll.mo G.E. per il prosieguo delle attività peritali per le anomalie urbanistiche emerse;
XIX) 19 Stima lavori di demolizione e rimozione opere non autorizzate al fine della regolarizzazione;
XX) 20 Indagine immobiliari effettuate - *schede vendita immobili;*
XXI) 21 Certificato di residenza storico debitore esecutato;
XXII) 22 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni;
XXIII) 23 PEC - trasmissione della Perizia con allegati al Creditore Procedente e Custode Giudiziario;
XXIV) 24 Elenco Allegati alla perizia.

Casoria (NA), 10/10/2024

IL C.T.U.
ESPERTO STIMATORE
Ing. Edmondo Albano

Questo documento contiene informazioni riservate e confidenziali, tutelate dalla Legge vigente sulla privacy. Esso deve essere utilizzato esclusivamente dal destinatario in relazione alle finalità per le quali è stato ricevuto. È vietata qualsiasi forma di riproduzione o di divulgazione per motivi diversi da quelli legati al contenzioso in oggetto e senza l'esplicita autorizzazione del giudice adito. Qualunque abuso di tali informazioni sarà denunciato alle autorità competenti.

studio in: *Via Pio XII n. 64 – 80026 – Casoria (NA)*
e - mail: *edmondo.albano@gmail.com*
PEC: *edmondo.albano@ordingna.it*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALBANO EDMONDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f5b86cd22bf4004e8630ac219fa1b6a