

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ...OMISSIS...

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. ...OMISSIS...

Promossa da:

...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Udienza del ...OMISSIS...

RELAZIONE TECNICA

COPIA ANONIMA

Lotto di vendita n. 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. ...OMISSIS... – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Premessa

Con provvedimento del ...OMISSIS..., la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., con studio tecnico in ...OMISSIS... ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di ...OMISSIS..., in materia civile, con il n. ...OMISSIS..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **265/2023**, promossa da ...OMISSIS... c/ ...OMISSIS...

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominata dott.ssa ...OMISSIS..., quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

In data ...OMISSIS..., il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

Si evidenzia che, come già indicato nel modulo di controllo della documentazione, depositato in data ...OMISSIS..., nel fascicolo telematico sono state depositate le seguenti note di intervento:

- ...OMISSIS... – Fasc...OMISSIS... - per un credito di € 244.082,01 garantito parzialmente da ipoteca iscritta in data ...OMISSIS... – RGN n. ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS... – Fasc. ...OMISSIS... - per un credito di € 198.006,53.

La dott.ssa ...OMISSIS... in data ...OMISSIS..., a mezzo raccomandata A/R, comunicava ai debitori, nella persona del suo legale rappresentante p.t. Sig. ...OMISSIS..., la data del primo accesso, fissato per il giorno ...OMISSIS... alle ore ...OMISSIS..., presso gli immobili oggetto della presente procedura, sito in Marcianise (CE) alla via Campania n° 15 e contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Marcianise al Fg. 500, P.lla 2072, sub 11 – 12 – 13 categoria castale C/6 “Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse”, Fg 500 P.lla 2072 sub 14 – 16 – 17 categoria catastale A/2 – “Abitazioni di tipo civile” e Fg 500 P.lla 2072 sub 18 bene comune non censibile.

In tale data, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento, dove non è stato rinvenuto l'esecutato e, pertanto, non è stato possibile effettuare il sopralluogo nonostante il Custode, riferiva che la raccomandata, risultava consegnata ai destinatari.

In questa occasione, si prendeva visione esclusivamente dei subalterni relativi alla categoria castale C6 che si presentavano accessibili in quanto privi di porta.

La dott.ssa ...OMISSIS... in data ...OMISSIS..., a mezzo raccomandata A/R, comunicava ai debitori, nella persona del suo legale rappresentante p.t. ...OMISSIS..., che rinviava la data di accesso al giorno ...OMISSIS....

In tale data (II accesso), il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento, dove non è stato rinvenuto l'esecutato e, pertanto, non è stato possibile effettuare il sopralluogo nonostante il Custode, riferiva che la raccomandata, risultava consegnata ai destinatari. In tale occasione, il Custode lasciava apposito avviso al debitore.

La dott.ssa ...OMISSIS..., a mezzo pec del ...OMISSIS... e a mezzo raccomandata A/R del ...OMISSIS..., comunicava ai debitori, nella persona del suo legale rappresentante p.t. Sig. ...OMISSIS..., che si sarebbe effettuato l'accesso ai beni pignorati in data ...OMISSIS... e preavvertendo che, laddove non si fosse presentato il debitore, si sarebbe ricorso all'ausilio della forza pubblica.

In tale data (III accesso), il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, ed alla propria collaboratrice tecnica ing...OMISSIS..., si recava presso gli immobili oggetto di pignoramento, dove non è stato rinvenuto l'esecutato. Il custode, in tale occasione, riferiva di essere stata contattata, poco prima dell'accesso, dal sig. ...OMISSIS..., il quale le comunicava di non poter presenziare all'accesso trovandosi fuori regione. Tuttavia, trattandosi di una terza convocazione alla quale l'esecutato non si era presentato, ed in virtù della presenza delle forze dell'ordine già compulsate e della presenza del fabbro compulsato dalla dott. ...OMISSIS..., il custode ha ritenuto di accedere, comunque, agli immobili staggit con l'ausilio della forza pubblica.

* * *

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

* * *

* * *

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.

567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti e relativa agli immobili oggetto di esproprio risulta

Ing...OMISSIS...

...OMISSIS...

email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...

completa, come già riportato nell'apposito modulo di controllo depositato dallo scrivente in data ...OMISSIS...

La stessa, difatti, è costituita dalla **certificazione notarile** del **Dott.** ...OMISSIS..., Notaio in ...OMISSIS..., iscritto nel ruolo del distretto notarile di ...OMISSIS... redatta in data ...OMISSIS..., contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali attuali, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa, inoltre, che detta certificazione risale sino all'atto di donazione per Notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS... repertorio n. ...OMISSIS..., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ...OMISSIS... il ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS... registro generale e ...OMISSIS... registro particolare, che risulta antecedente ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS... e che costituisce, quindi, atto ultraventennale "inter vivos" a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

Si rappresenta che il creditore procedente non ha depositato, nel fascicolo telematico, il certificato camerale della società "...OMISSIS...". Il sottoscritto, in accordo a quanto richiesto dal mandato conferito dal G.E., ha provveduto ad acquisire una copia della visura camerale dalla quale si evince che la sede legale della società è situata nel comune di ...OMISSIS... alla via ...OMISSIS... e che l'iscrizione alla C.C.I.A.A. è avvenuta in data ...OMISSIS... con il n. ...OMISSIS...; dalla lettura del documento si rileva, inoltre, che la società risulta amministrata, nella misura del 50% ciascuno, dai signori ...OMISSIS... (nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...) e ...OMISSIS... (nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...) (Cfr. All. 15 – *Visura Camerale "...OMISSIS..."*).

* * *

Si precisa, infine, che nella presente relazione sono stati individuati **tre lotti di vendita**, abbinando ad ogni unità abitativa un box auto, **ritenendo questa scelta più idonea e più appetibile sul mercato; in particolare:**

- Lotto 1 – Abitazione foglio n. 500 – particella 2072 - sub 14 categoria A/2 e sub 11 Ctg. C/6;
- Lotto 2: una unità identificata con Fg. 500 P.Ila 2072 sub 16 categoria A/2 e sub 12 Ctg. C/6;
- Lotto 3: una unità identificata con Fg. 500 P.Ila 2072 sub 17 categoria A/2 e sub 13 Ctg. C/6.

La presente relazione riguarda esclusivamente l'unità identificata catastalmente al Fg. 500 P.lla 2072 sub 14 cat. A/2 e sub 11 cat. C/6.

* * *

* * *

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un'unità abitativa e da un'autorimessa entrambi situati a piano terra, appartenenti ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra, con corte identificata come bene comune non censibile, ubicato in Marcianise alla via Campania, 15. In occasione dell'accesso è stato possibile rilevare che il numero civico corretto è il n.28 in luogo del n. 15 riportato in visura catastale.

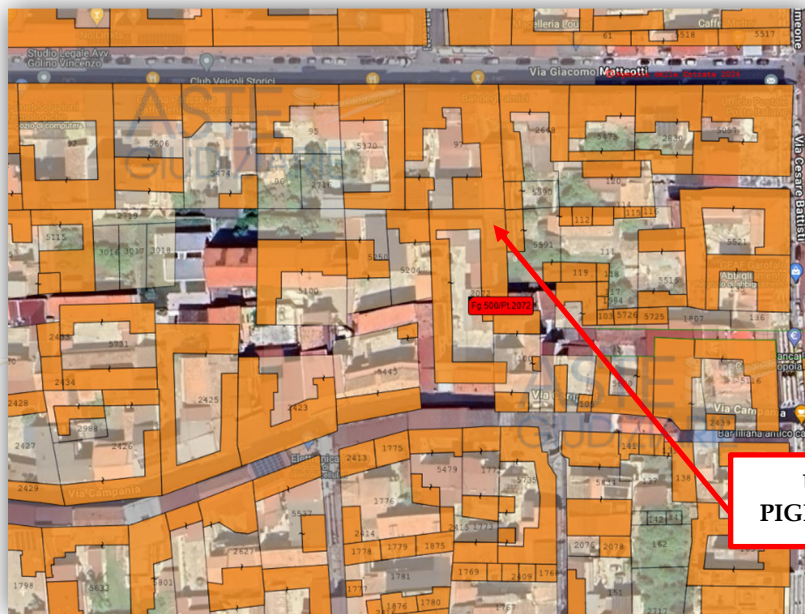
Al fine dell'esatta **individuazione del fabbricato**, in cui ricade gli immobili oggetto di pignoramento e della particella di terreno sulla quale gli stessi insistono, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati**, così come richiesto nel presente quesito, acquisita dallo scrivente sul sito web "Formaps.it" (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa catastale Fg. 500 P.Illa 2072



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 500 P.Illa 2072

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione, è possibile osservare che sussiste una sostanziale corrispondenza tra il fabbricato rappresentato nell'ortofoto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Si precisa, infine, che i beni oggetto di pignoramento, alla luce della documentazione presente nel fascicolo e di quella acquisita dallo scrivente, non risulta interessato da **procedure di espropriazione per pubblica utilità**.

* * *

I beni oggetto di procedura, così come indicati nell'atto di pignoramento, sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Marcianise, al Foglio **500**, P.lla 2072:

- sub 14 Ctg. A/2, "Abitazione di tipo civile", Cl. 2 consistenza **3,5 vani**, Sup. Catastale Totale **70 mq**, R. € **271,14**, piano **T** Interno **1**;
- sub 11 Ctg. C/6, "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse", Cl. 2 consistenza **15 m²**, Sup. Catastale **17 mq**, R. € **43,38**, piano **T**.

(Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione del terzo accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile identificato come sub. 14 presenta una difformità sostanziale rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo dei beni pignorati.

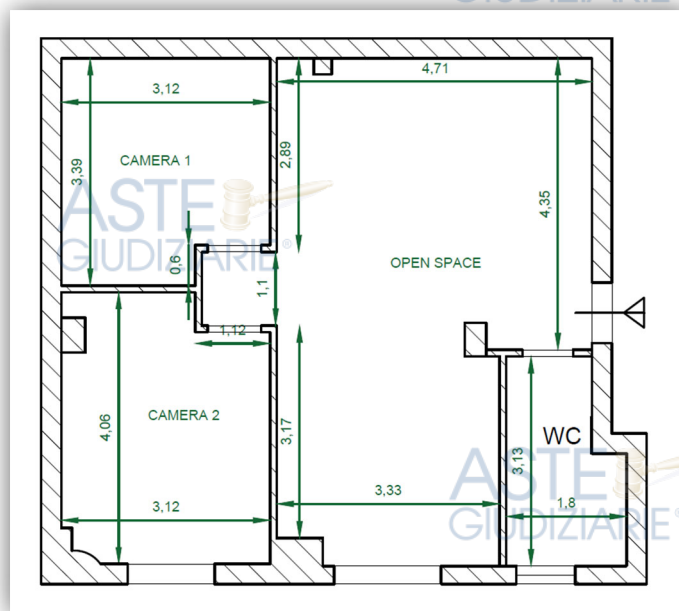


Fig. 500 P.lla 2072 Sub 14 – stato attuale al ...OMISSIS...

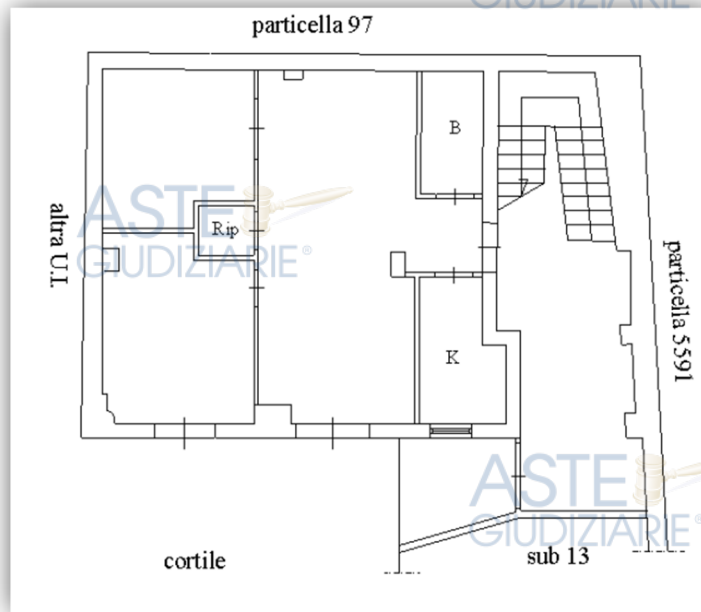


Fig. 500 P.lla 2072 Sub 14 – Planimetria Catastale al 19/03/2012

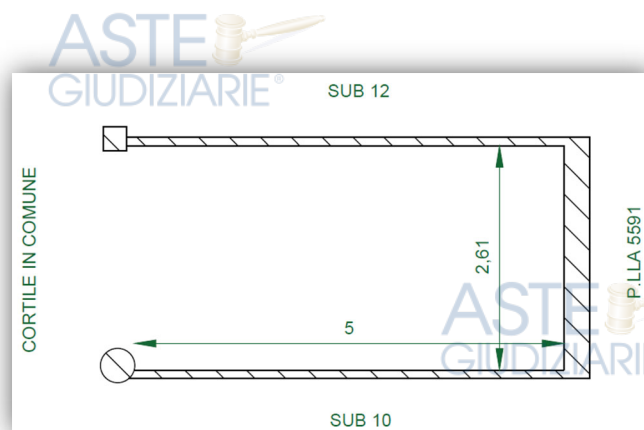


Fig. 500 P.lla 2072 Sub 11 – stato attuale al ...OMISSIS...

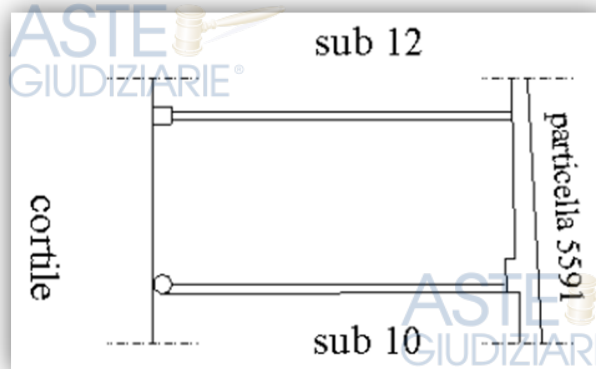


Fig. 500 P.lla 2072 Sub 11 – Planimetria Catastale al 19/03/2012



* * *



Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), l'esecutato "...OMISSIS..." con sede in ...OMISSIS... codice fiscale ...OMISSIS... dispone della piena proprietà dei beni in oggetto. Pertanto, si può affermare che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore.

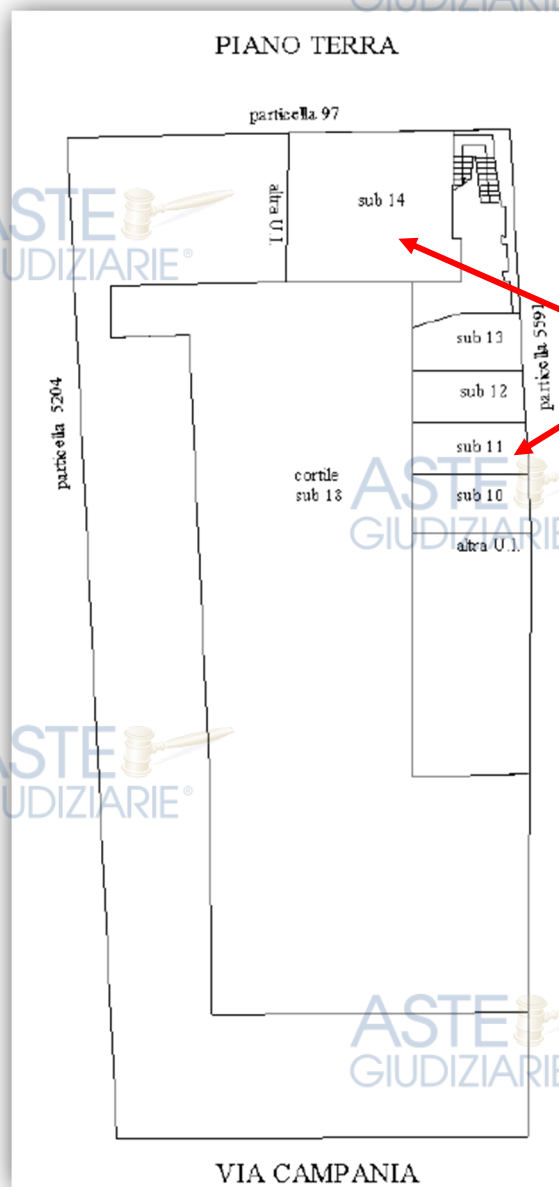
Per quanto concerne i confini degli immobili oggetto di pignoramento, con riferimento all'elaborato planimetrico, acquisito tramite accesso alla piattaforma "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, del quale di seguito se ne riporta uno stralcio,



Ing...OMISSIS...

...OMISSIS...

email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...



si riporta quanto segue:

- il sub. 14, confina a Nord con la particella 97, a sud e ad ovest con il sub 18 (B.C.N.C.) costituiti dal vano scale e con il corte comune, nel comune di Marcianise (CE) e ad est con proprietà aliena.
- Il sub 11 confina a nord con il sub 12, a sud con il sub. 10, a ovest con la quota parte del sub 18 (B.C.N.C.) relativa al corte comune, ad est con la particella 5591 nel comune di Marcianise (CE).

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

I cespiti pignorati sono catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Fg. 500, P.Ila 2072 Sub. n. 14 e 11 alla via Campania 15.

Attese le caratteristiche dei beni ed in considerazione dell'appetibilità di mercato, sono stati individuati **tre lotti di vendita** abbinando ad ogni unità abitativa un box auto, **ritenendo questa modalità più idonea e praticamente più appetibile sul mercato**, così suddiviso:

- una unità identificata con Fg. 500 P.Ila 2072 sub 14 Ctg. A/2 e sub 11 Ctg. C/6;
- una unità identificata con Fg. 500 P.Ila 2072 sub 16 Ctg. A/2 e sub 12 Ctg. C/6;
- una unità identificata con Fg. 500 P.Ila 2072 sub 17 Ctg. A/2 e sub 13 Ctg. C/6.

La presente relazione riguarda esclusivamente l'unità identificata catastalmente al Fg. 500 P.Ila 2072 sub 14 cat. A/2 e sub 11 cat. C/6.

L'immobile contraddistinto al catasto come sub 14 con categoria catastale A/2, al momento dell'accesso, si presentava in fase di completamento in stato di conservazione "**normale**"; il cespite consta di un appartamento disabitato, in fase di completamento in riferimento agli impianti. Inoltre, alcune pareti interne dell'unità immobiliare presentano dei fenomeni di infiltrazione che hanno un'incidenza trascurabile sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione.

Dalla strada comunale, dopo aver attraversare una corte comune (identificata con sub. 18 come bene comune non censibile) e possibile accedere al corpo di fabbrica mediante un portone di ingresso.

L'immobile contraddistinto catastalmente con il sub 11, categoria catastale C/6, che al momento dell'accesso si presentava in stato conservativo "normale"; è adibito a box auto/deposito con accesso diretto dalla suddetta corte comune e si presenta privo di porta di accesso.

Si riportano di seguito un'ortofoto acquisita dal web e la mappa catastale unitamente l'elaborato planimetrico estratti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate:



Ortofoto



Mappa catastale





ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



...OMISSIS...

email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...

ASTE GIUDIZIARIE®

I cespiti oggetto di perizia, Sub 14 e Sub. 11, appartengono rispettivamente alle tipologie catastali "A/2- Abitazione di tipo Civile" e "C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse". Al momento dell'accesso, l'immobile con destinazione abitativa, si presentava in fase di completamento, e in uno stato di conservazione "**normale**"; l'immobile con destinazione d'uso "autorimessa", privo di porta di accesso, versava in stato di conservazione "**normale**" (Cfr. All. 9 - Documentazione fotografica e planimetrie con l'indicazione dei coni ottici). L'accesso all'unità abitativa è garantito da un portoncino esterno, posto nella corte comune, da cui si accede direttamente alla scala in comune.



In riferimento alle facciate del fabbricato si rappresenta che quella posta a nord necessita di lavori di manutenzione ordinaria per ripristinare l'intonaco distaccato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® Ing...OMISSIS...
...OMISSIS...
email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...

ASTE GIUDIZIARIE®



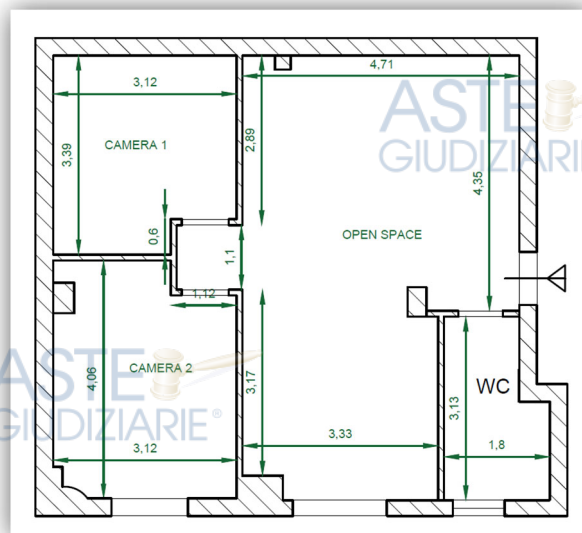
FACCIATA OVEST



FACCIATA NORD

L'immobile residenziale è costituito da quattro locali: un open space, un locale bagno e due camere a cui si accede tramite un piccolo disimpegno.

Si riporta di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*).



Sub 14 – Stato attuale al ...OMISSIS...

- La porta di ingresso, dall'androne del fabbricato, si presenta rivestita in legno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ANDRONE INTERNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PORTA DI INGRESSO

- L'ingresso all'immobile risulta essere direttamente nell'ampio locale open space, di forma irregolare e illuminato e areato naturalmente per tramite di una porta finestra, posta sulla parte sud, che conduce alla corte comune. In riferimento alle finiture, si rappresenta che suddetto locale presenta delle maioliche di colore beige e una pitturazione di colore giallo chiaro.

ASTE
GIUDIZIARIE®



INGRESSO IN
OPEN SPACE



- Il locale bagno si presenta di forma rettangolare e illuminato da una finestra posta sul lato sud dell'immobile. Tale locale è munito di sanitari, quali wc, bidet, lavandino e vasca da bagno. Presenta, inoltre, una pavimentazione di forma uguale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing...OMISSIS...

...OMISSIS...

email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...

ASTE
GIUDIZIARIE®

al locale open space ma di una colorazione più scura e presenta un rivestimento alle pareti della stessa colorazione della pavimentazione.



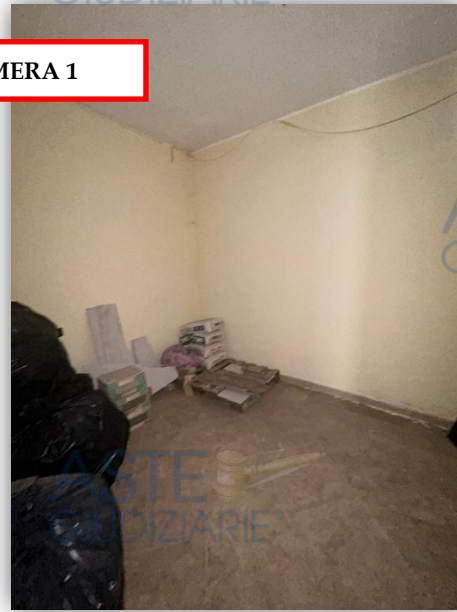
- La camera 1 è caratterizzata da una forma pressoché quadrata e si presenta poco illuminata in quanto illuminata indirettamente per tramite una apertura finestrata fissa sulla parete di confine con il locale open space al fine di consentire una illuminazione indiretta al locale stesso. In riferimento alle finiture, si rappresenta che la pavimentazione è in maiolica uguale per forma e colore al locale open space e la pittura è di colore giallo. Si evidenzia che data la dimensione del locale, in relazione a quanto indicato nel D.M. 5 luglio 1975, questo non potrà essere utilizzato come camera matrimoniale in quanto presenta una superficie utile inferiore a 14 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA 1

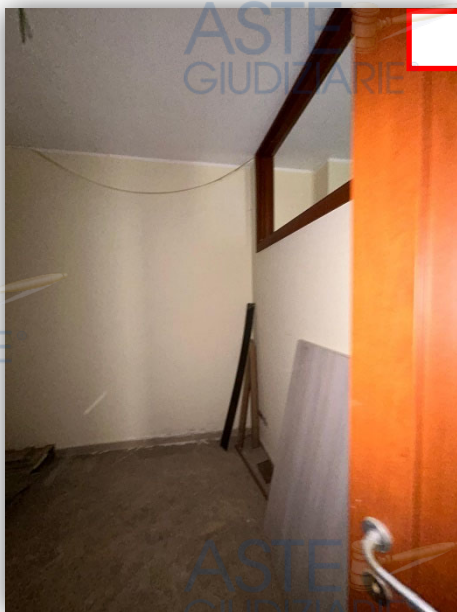


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come si evince dalle foto sopra riportate, ne vano sono presenti rifiuti che dovranno essere caratterizzati e smaltiti; al riguardo il Custode, nella propria relazione preliminare depositata nel fascicolo in data ...OMISSIS..., ha riportato che *"In alcuni ambienti degli appartamenti ed in particolare nel Sub 14 sono presenti materiali di risulta, materiali edili e spazzatura chiusa in grossi sacchi neri da smaltire, con riferimento ai quali si stanno contattando delle ditte per capire i costi di asporto e sottoporli all'Ill.mo GE."*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing...OMISSIS...

...OMISSIS...

email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...

ASTE
GIUDIZIARIE®

- La camera 2 è caratterizzata da una forma rettangolare e si presenta illuminata da una porta finestra posta sulla parete sud dell'immobile, tramite la quale si accede al corte in comune; inoltre, in aggiunta è presente un'apertura finestrata fissa, posta sul muro di confine con il locale open space che consente una illuminazione aggiuntiva indiretta. Si evidenzia che data la dimensione del locale, in relazione a quanto indicato nel D.M. 5 luglio 1975, questo non potrà essere utilizzato come camera matrimoniale in quanto presenta una superficie utile inferiore a 14 mq. In riferimento alle finiture, si rappresenta che la pavimentazione è in maiolica uguale per forma e colore al locale open space e la pittura è di colore giallo. Si evidenzia che la camera 2 presenta delle macchie di umidità alle pareti e pertanto, si necessita una manutenzione ordinaria.

CAMERA 2



Come si evince dalle foto sopra riportate, ne vano sono presenti rifiuti che dovranno essere caratterizzati e smaltiti; al riguardo il Custode, nella propria relazione preliminare depositata nel fascicolo in data ...OMISSIS..., ha riportato che *"In alcuni ambienti degli appartamenti ed in particolare nel Sub 14 sono presenti materiali di risulta, materiali edili e spazzatura chiusa in grossi sacchi neri da smaltire, con riferimento ai quali si stanno contattando delle ditte per capire i costi di asporto e sottoporli all'Ill.mo GE."*

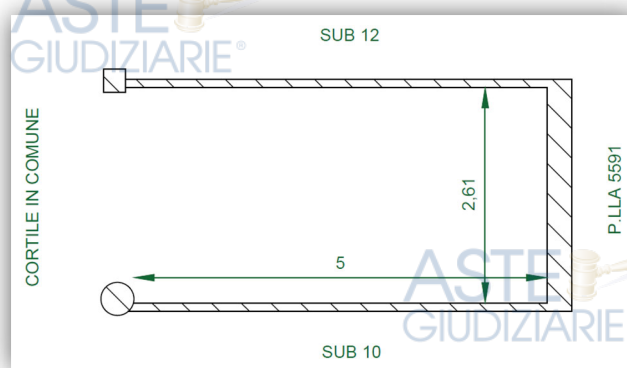
* * *

Tutti gli ambienti si presentano in fase di completamento; al riguardo si evidenzia che in tutti i locali sono presenti radiatori alle pareti, e predisposizione dell'impianto elettrico. Lo

scrivente non ha elementi per poter attestare se gli impianti presenti (impianto di riscaldamento, di adduzione e di scarico dell'acqua e impianto elettrico) siano completati ma non messi in funzione ovvero non siano stati completati. In riferimento alle finiture, tutti gli ambienti presentano le porte interne in legno chiaro; gli infissi interni in pvc effetto legno, mentre quelli esterni in pvc di colore grigio scuro. In riferimento alle altezze interne, si rappresenta che tutti gli ambienti presentano una altezza pari a circa 2,70 m, ritenuta abitabile dal D.M. 5 luglio 1975.



In riferimento al sub. 11, locale adibito ad "autorimessa", in occasione dell'accesso si è rilevato che anch'esso risulta in fase di completamento e privo di porta di accesso. Si riporta di seguito il rilievo eseguito in data ...OMISSIS....



Sub 11 – Stato attuale al ...OMISSIS...

Ing...OMISSIS...

...OMISSIS...

email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...



L'immobile di cui al sub 11 si presenta di forma rettangolare; in riferimento, invece, alle finiture presenta una pavimentazione di colore grigio scuro e le pareti intonacate. A suddetto immobile si accede tramite la corte in comune, identificato catastalmente con il Sub 18. Si riportano alcune foto scattate in occasione dell'accesso.



Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che lo scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha comunicato che *"da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, risulta essere presente certificato emesso per l'unità immobiliare con dati catastali Foglio 500 con particella 2072, sub. 15"* (Cfr. All. 14 – Richiesta certificazione A.P.E. e riscontro). Al riguardo si rappresenta che tale subalterno non rientra tra quelli pignorati. Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per la redazione del suddetto elaborato, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

* * *

Di seguito, come espressamente richiesto nel mandato, si riporta il calcolo della superficie netta degli immobili pignorati e quello della superficie commerciale dello stesso, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati per la sua determinazione, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili.



Ing...OMISSIS...

...OMISSIS...

email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...



La superficie commerciale, quindi, è determinata dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiario rispetto alla superficie principale. Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1) con quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) (Cfr. All. 16 – *Riferimenti per coefficienti mercantili*).

Nel caso in esame, è necessario considerare i seguenti rapporti mercantili:

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	Media
Box e autorimesse	0,50	1,00	0,75

Tabella rapporti mercantili

La superficie commerciale **lorda** dei due immobili, comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98, risulta pari a circa **79,20** mq, quale somma:

- della superficie commerciale dell'abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa 68,20 mq;
- della superficie commerciale del box auto coperto di proprietà esclusiva pari a complessivi 14,70 mq circa, corrispondenti a circa 11,00 mq ponderati;

La superficie commerciale netta degli immobili risulta pari a circa 68,30 mq, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione pari a circa 58,50 mq;
- della superficie commerciale del box auto coperto di proprietà esclusiva pari a complessivi 13,20 mq circa, corrispondenti a 9,80 mq ponderati.

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

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate:

- le visure catastali storiche;
- le planimetrie catastali;
- la mappa catastale;
- l'elaborato planimetrico.

(Cfr. All. 3 - *Dati catastali*)

Per quanto concerne la ricostruzione della storia catastale dell'unità abitativa, si precisa che il primo atto di acquisto anteriore di vent'anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (...OMISSIS...) è l'atto di Donazione per ...OMISSIS..., notaio in ...OMISSIS..., stipulato in data ...OMISSIS..., rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., trascritto in data ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS..., con il quale il sig. ...OMISSIS... diveniva proprietario dell'immobile individuato catastalmente con il Foglio 4 particella 2072 sub. 2. In particolare, nel suddetto atto di donazione è riportato che "(...) *La descritta porzione immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Marcianise alla partita 1118 in ditta ai donanti con i seguenti dati: FOGLIO 4 PARTICELLA 2072 SUB 2 via Campana n. 15, Piano T-1, categoria A/2, Classe 2, Vani 8, R.C.E. 1360*".

L'atto di compravendita della dott.ssa ...OMISSIS..., notaio in ...OMISSIS..., stipulato in data ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., registrato a Caserta il ...OMISSIS... al n. ...OMISSIS..., con cui la sig.ra ...OMISSIS... diviene proprietaria dell'immobile individuato catastalmente con il Foglio 4 particella 2072 sub. 2, riporta che "*La descritta porzione immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, p.lla 2072 sub. 2, via Campania n. 15, p.T-1, Cat. A/2, cl. 2^, vani 8, RC.Euro 619,75*".

L'atto di compravendita del dott. ...OMISSIS..., notaio in ...OMISSIS..., stipulato in data ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., trascritto in data ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS..., con cui la società "...OMISSIS..." nella persona del sig. ...OMISSIS..., quale amministratore unico, diviene proprietario dell'immobile individuato catastalmente con il "Foglio 500 (ex foglio 4)" particella 2072 sub. 2, è indicato che l'immobile, "*sito in Marcianise (CE), alla via Campania con accesso dal civico 22*" è "*riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 500 (ex foglio 4), p.lla 2072, sub .2, piano T-1, cat. A/2 cl. 2, vani 8, R.C. Euro 619,75*".

Dalla lettura delle visure catastali storiche degli immobili pignorati si evince che il subalterno 14 e il subalterno 11 derivano dal subalterno 2, la cui soppressione, in data ...OMISSIS..., ha generato, tra l'altro, i subalterni di cui alla presente procedura espropriativa (Cfr – All. 3 – *Dati catastali*).

Pertanto, si può concludere che gli atti menzionati sono riferiti agli immobili staggiti.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo nonché della documentazione acquisita dallo scrivente, si può desumere che:

1. Non sussistono difformità formali né sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nelle visure catastali attuali:
 - Atto di pignoramento: Foglio 500 Particella 2072 Sub. 14 -11;
 - Nota di trascrizione: Foglio 500 Particella 2072 Sub. 14-11;

- Visure catastali attuali: Foglio 500 Particella 2072 Sub. 14-11.

2. Sussistono difformità formali e sostanziali tra i negozi di acquisto e l'atto di pignoramento:

- Negozi di acquisto: Foglio 4 Particella 2072 Sub. 2 cat. A/2, consistenza 8 vani.

Dalla lettura della visura catastale storica, l'immobile identificato con il **sub 14** ha presentato le seguenti variazioni (relativamente al foglio, particella e sub):

- dalla data di inserimento meccanografico (...OMISSIS...) al ...OMISSIS...
 - Foglio 4 Particella 2072 Sub 2;
- dal ...OMISSIS... al ...OMISSIS... (data di estrazione telematica della visura catastale)
 - Foglio 500 Particella 2072 Sub 14 (quota parte del sub 2).

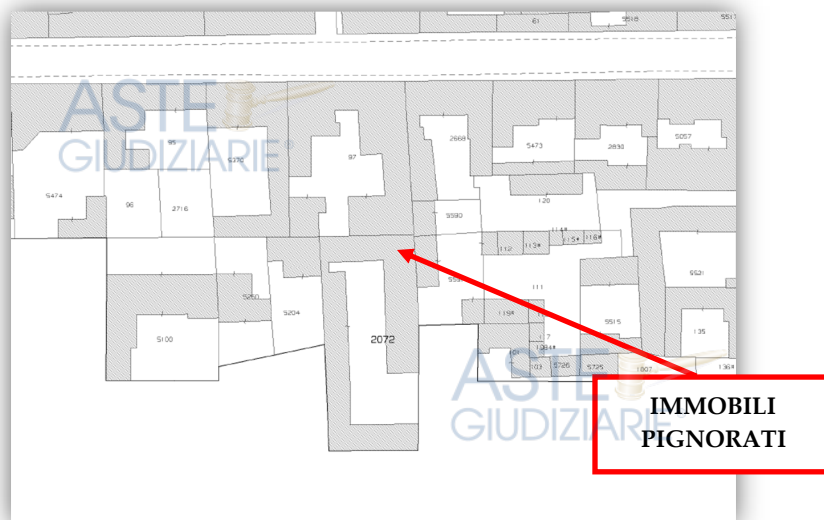
Dalla lettura della visura catastale storica, l'immobile identificato con il **sub 11** ha presentato le seguenti variazioni (relativamente al foglio, particella e sub):

- dalla data di inserimento meccanografico (...OMISSIS...) al ...OMISSIS...
 - Foglio 4 Particella 2072 Sub 2;
- dal ...OMISSIS... al ...OMISSIS... (data di estrazione telematica della visura catastale)
 - Foglio 500 Particella 2072 Sub 11 (quota parte del sub 2).

Si precisa, tuttavia, che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella visura catastale, in occasione del sopralluogo è stato rilevato che gli immobili staggiti sono situati in via Campania n. 28 e non al civico 15.

* * *

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



Particella n. 2072 fg. 500 del N.C.T. del Comune di Marcianise

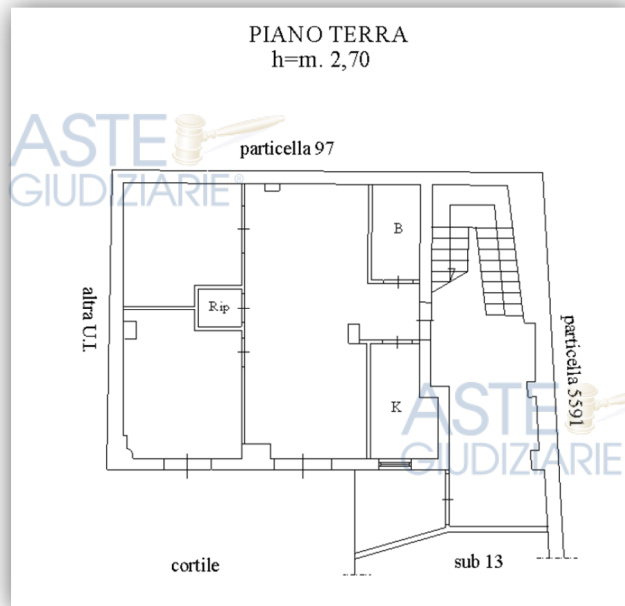
* * *

I beni oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE), al Foglio 500, P.lla 2072:

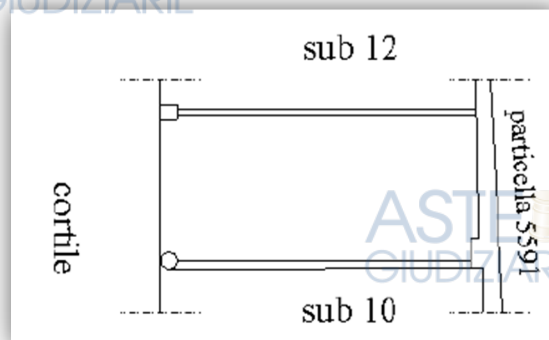
- sub. 14, Ctg. A/2 ovvero "Abitazioni di tipo civile", Cl. 2, Con. 3,5 vani, Sup. Catastale Totale 70 mq, R. € 271,14, via Campania n. 15 (in realtà 28), piano T, interno 1;
- Sub. 11, Ctg. C/6 ovvero "Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse", Cl. 2, Con. 15 mq, Sup. Catastale 17 mq, R. € 43,38, via Campania n. 15 (in realtà 28), piano T,

(Cfr. All. 3 – Dati catastali).

Si riportano di seguito in formato ridotto la planimetria catastale del subalterno n. 14 part. 2072 e quella del subalterno 11 della medesima particella, acquisite telematicamente dallo scrivente.



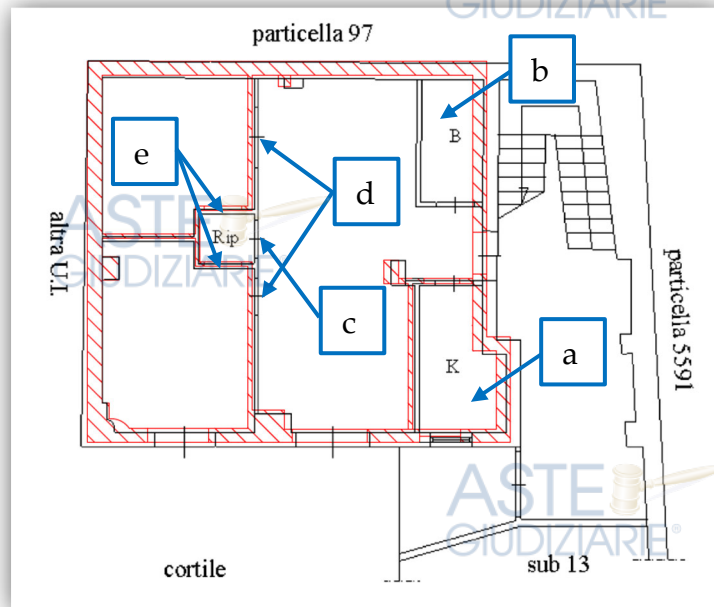
Planimetria catastale Sub 14



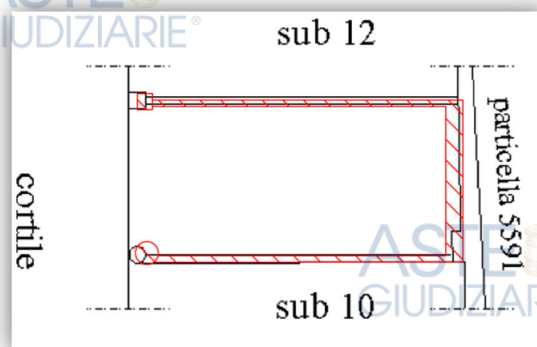
Planimetria catastale Sub 11

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali degli immobili pignorati**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto riportato di seguito.

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra le planimetrie catastali (di colore nero) e quelle di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 13 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali*).



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub .14



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub .11

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare **che, in riferimento al solo sub 14, sussistono alcune difformità sostanziali** (così come definite nel mandato: *"difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc."*) **tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale;** in particolare:

1. il locale cucina è adibito a locale bagno (lettera a);
2. eliminazione della tramezzatura che delimitava il locale bagno (lettera b);
3. eliminazione della tramezzatura per la definizione di un locale ripostiglio posto tra le due camere (lettera c);

e alcune difformità non sostanziali, quali:

4. chiusura dei vani di accesso alle camere nella tramezzatura (lettera d);
5. apertura dei vani di accesso alle camere nella tramezzatura (lettera e).

In riferimento al sub. 11, si rappresenta che non sono presenti difformità sostanziali tra lo stato di fatto e quello riportato nella planimetria catastale.

* * *

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente rappresenta che sarà necessario presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale; per tale attività si stima un importo pari a € 500,00. Al riguardo si rappresenta che la planimetria aggiornata dovrà riportare l'indicazione del locale cucina e del locale bagno. Si evidenzia che in tale occasione sarà possibile aggiornare il civico reale corrispondente (civico 28 in luogo del n. 15)

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per i beni pignorati, meglio descritti in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, il compendio oggetto della presente relazione è composto da un'unità abitativa e da un'autorimessa entrambi situati a piano terra, appartenenti ad un fabbricato composto da tre piani fuori terra, con corte identificata come bene comune non censibile, ubicato in Marcianise alla via Campania, 15. Attese le caratteristiche dei beni ed in considerazione dell'appetibilità di mercato, sono stati individuati **tre lotti di vendita**, abbinando all'unità

abitativa un box auto, **ritenendo questa modalità più idonea e praticamente più appetibile sul mercato. Il lotto di vendita è costituito dall'unità abitativa identificata con il sub. 14 a cui è associato un box auto identificato con il sub 11.**

* * *

Piena ed intera proprietà dell'unità abitativa (categoria catastale A/2) con annesso box auto, ubicata in Marcianise (CE), alla via Campania n. 28, in un fabbricato composto da tre livelli fuori terra. L'unità immobiliare e il box versano in uno stato di conservazione **"normale"**.

Per accedere all'unità abitativa, identificata al N.C.E.U. al foglio 500 p.lla 2072 sub 14, si deve attraversare una corte comune (accatastata come "bene comune non censibile") e, quindi, entrare nel corpo di fabbrica per tramite di un portoncino che si apre su un piccolo androne. L'accesso al box, identificato al N.C.E.U. al foglio 500 p.lla 2072 sub 11, avviene direttamente dalla suddetta corte comune.

Il compendio pignorato (unità abitativa e box auto) presenta i confini di seguito indicati:

- il sub. 14, confina a Nord con la particella 97, a sud e ad est con il sub 18 (B.C.N.C.) costituiti dal vano scale e con il corte comune, nel comune di Marcianise (CE);
- il sub 11 confina a nord con il sub 12, a sud con il sub. 10, a ovest con la quota parte del sub 18 (B.C.N.C.) relativa al corte comune, ad est con la particella 5591 nel comune di Marcianise (CE).

In riferimento alla legittimità urbanistica, l'Amministrazione comunale ha rivenuto agli atti tre concessioni edilizie, per le quali non è stato possibile acquisire la documentazione, in quanto le suddette concessioni non sono risultate materialmente rintracciabili in archivio. Tuttavia, si è ritenuto che gli immobili possano essere legittimi dal combinato disposto della nota di riscontro del Comune di Marcianise e dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R.380/01; al riguardo, sussistendo agli atti dell'Ente il principio di prova del titolo abilitativo rilasciato, lo stato legittimo degli immobili è stato desunto dalle informazioni catastali (art. 19 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01). Tuttavia, **non è da escludere che possa essere rinvenuta in futuro una documentazione (riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza) che dimostri una difformità parziale o totale dell'immobile con quanto realizzato, facendo decadere le ipotesi che hanno condotto il sottoscritto a considerare, nella presente relazione di stima, l'immobile come legittimo.**

PREZZO BASE € 65.300,00

* * *

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

Il titolo di provenienza a favore della società esecutata "...OMISSIS...", ovvero l'atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., che lo scrivente ha acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di ...OMISSIS... (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), non supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS.... Pertanto, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal Magistrato, lo scrivente ha provveduto a verificare quanto indicato nella certificazione notarile, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà, risalendo fino al titolo di possesso avente valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo che costituisce valido riferimento.

Dallo studio degli atti reperiti e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del notaio ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, ed ha verificato che, a partire dal ...OMISSIS..., si sono susseguiti i seguenti proprietari:

1. con atto di donazione per notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., il sig. ...OMISSIS... acquisiva dai sigg. ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS... la piena proprietà sull'immobile *"sito in Comune di Marcianise e precisamente: porzione di vecchio fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, ubicato alla via Campania con accesso dal numero civico 22, composto:*
 - *al piano terra da quattro vani, e piccola area cortilizia recintata, prospiciente due dei vani stessi e con annessa piccola cantinola che trae accesso dal vano scale adiacente ai detti vani; e*
 - *al primo piano, a cui si accede dal medesimo vano scale, da due vani con sovrastanti soffitte e terrazzo di copertura di due dei vani terranei (...)* La descritta porzione immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del comune di Marcianise alla partita 1118, in ditta ai donanti, con i seguenti dati FOGLIO 4 PARTICELLA 2072 SUB2";
2. con atto di compravendita per notaio ...OMISSIS... in ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., la sig. ...OMISSIS... acquistava, in regime di comunione dei beni, dal sig. ...OMISSIS... *"la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Marcianise (CE) alla via Campania con accesso dal civico 22, e precisamente, costituita da:*
 - *al piano terra, da quattro vani e piccola area cortilizia recintata, prospiciente due dei vani stessi e con annessa piccola cantinola che trae accesso dal vano scala adiacente i detti vani;*

- al primo piano, cui si accede dal medesimo vano scala, da due vani con sovrastante soffitte e terrazzo di copertura di due dei vani terranei; (...)

La descritta porzione immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, p.lla 2072 sub. 2, via Campania n. 15, p.T-1, Cat. A/2, cl. 2^, vani 8, RC. Euro 619,75."

3. con atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS..., in ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep. n. ...OMISSIS... racc. n. ...OMISSIS..., la società "...OMISSIS...", rappresentata dall'Amministratore Unico sig. ...OMISSIS... acquista dalla sig. ...OMISSIS... e dal sig. ...OMISSIS... (coniugati in regime di ...OMISSIS...) la piena proprietà della "porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Marcianise (CE), alla via Campania con accesso dal civico 22 e precisamente:

- quattro vani e piccola area cortilizia recintata al piano terra, prospiciente due dei vani stessi e con annessa piccola cantinola che trae accesso dal vano scala adiacente i detti vani;

- al primo piano, cui si accede dal medesimo vano scala, due vani con sovrastante soffitte e terrazzo di copertura di due dei vani terranei;

(...) riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 500 (ex foglio 4), p.lla 2072, sub.2, piano T-1, cat. A/2 cl. 2, vani 8, R.C. Euro 619,75"

Dalla lettura delle visure catastali storiche, è emerso che l'immobile indenticato con il Foglio 4 Particella 2072 Sub. 2 ha generato, in data 19/03/2012, tra l'altro, gli immobili di cui alla presente procedura espropriativa.

In sintesi:

Dal ...OMISSIS... al ...OMISSIS...:

...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (LT) il ...OMISSIS..., (...OMISSIS...)

Dal ...OMISSIS... al ...OMISSIS...:

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., (...OMISSIS...)

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... (...OMISSIS...) il ...OMISSIS..., (...OMISSIS...)

Dal ...OMISSIS... ad oggi:

...OMISSIS..., iscritto alla C.C.I.A. di ...OMISSIS... al n. ...OMISSIS...
(...OMISSIS...)

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 11 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

...OMISSIS...

Diagramma di flusso passaggi di proprietà

* * *

Nell'atto di compravendita ultraventennale è indicato che l'immobile è pervenuto al sig. ...OMISSIS... per atto di donazione dai sigg. ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., ...OMISSIS..., per Notar ...OMISSIS... di ...OMISSIS... stipulato in data ...OMISSIS...

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sugli immobili (Sub. 14 e Sub. 11) oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/09/1990 ad oggi), comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

Al riguardo si rappresenta che dalla ispezione ipotecaria effettuata sulla società "...OMISSIS..." è riportato un atto di compravendita rogito dott. ...OMISSIS..., rep. ...OMISSIS... del ...OMISSIS.... Trascritto il ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS...; lo scrivente ha, pertanto, approfondito tale aspetto, rinvenendo che il suddetto atto di compravendita è relativo al sub. 15, che non risulta tra gli immobili pignorati.

Atteso che gli immobili, all'epoca della stipula dei negozi di acquisto, erano identificati catastalmente dal Foglio 4 P.IIa 2072 Sub. 2, lo scrivente ha provveduto a ricercare:

- l'ispezione ipotecaria sull'immobile così identificato sulla piattaforma "Sister" dell'Agenzia delle Entrate;
- l'ispezione ipotecaria sul terreno in cui insistono gli immobili pignorati.

Al riguardo; si rappresenta che la ricerca ha dato **esito negativo**.

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

L'atto di compravendita del Notaio ...OMISSIS... di ...OMISSIS... del ...OMISSIS... rep. n...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., con il quale il sig. ...OMISSIS..., in qualità di amministratore con firma disgiunta della società "...OMISSIS...", società eseguita, acquistava l'immobile, riporta *"che la edificazione dell'immobile in oggetto e il compendio di cui esso fa parte è stata iniziata ed ultimata in data antecedente all'1 settembre 1967"*

Pertanto, in data ...OMISSIS..., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Marcianise, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In riscontro alla richiesta dello scrivente avanzata in data ...OMISSIS... e più volte sollecitata, che per completezza si elenca di seguito:

- a) copia del titolo edilizio (Concessione Edilizia, Licenza Edilizia...) in virtù del quale è stato realizzato il suddetto immobile;
- b) eventuali pratiche di condono, istanze di sanatoria e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati inerenti all'immobile sopra riportato;
- c) copia di eventuali pratiche edilizie, se esistenti, per l'immobile pignorato;
- d) copia di eventuali contenziosi amministrativi inerenti all'immobile pignorato;
- e) copia di eventuali ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato, se emesse;
- f) certificato di destinazione urbanistica in originale di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (con l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile in oggetto);
- g) dichiarazione di agibilità e/o abitabilità dell'immobile;
- h) attestazione inerente all'utilizzazione prevista dal P.R.G. vigente nel Comune di Marcianise con relative NTA;

in data ...OMISSIS... l'Amministrazione Comunale di Marcianise (in riferimento alle lettere a) e b) della richiesta urbanistica) trasmetteva una nota in cui era indicato che *"agli atti di questo ufficio risultano rubricate le ...OMISSIS... intestata a ...OMISSIS... e ...OMISSIS... intestata a ...OMISSIS...."*

I fascicoli afferenti alla predetta richiesta ed altri atti autorizzativi riguardo all'immobile in oggetto non risultano al momento rintracciabili." (Cfr. All. 10 – Documentazione Area Tecnica comune di Marcianise).

Nella medesima nota il Comune di Marcianise (in riferimento alle lettere f) ed h) della richiesta urbanistica) inoltra il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trovano gli immobili oggetto di procedura, distinto al foglio n. 500 mappale n. 2072. Dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento) ricade in zona **"B1 – Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale"** del P.U.C. vigente.

Il certificato riporta, altresì, che *"La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. Destinazioni d'uso: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.*

Il cambio di destinazione, nell'ambito di quelle che precedono, avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare. Esclusivamente a tali fini è ammesso l'incremento volumetrico massimo del 20% da realizzarsi sul fronte opposto a quello sulla strada principale."

Inoltre, nel suddetto documento è riportato che tale zona è regolamentato dall'art. 57 delle norme tecniche.

(Cfr. All. 10 – Documentazione Area Tecnica comune di Marcianise).

* * *

In data ...OMISSIS..., lo scrivente inoltra all'ufficio tecnico del comune di Marcianise una richiesta di chiarimento in merito alla *"momentanea"* non rintracciabilità delle concessioni indicate. La suddetta richiesta di chiarimenti è stata sollecitata numerose volte per le vie brevi e, infine, a mezzo pec in data ...OMISSIS....

In data ...OMISSIS..., l'Amministrazione comunale, in riscontro alle richieste avanzate dal sottoscritto, con nota avente come oggetto *"Riscontro alla nota di richiesta documentazione prot. n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., relativa alla procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. ...OMISSIS... - Tribunale di ...OMISSIS..., - G.E. dott. ...OMISSIS..."*, comunicava quanto riportato di seguito.

In riferimento alle lettere a) e b), della richiesta avanzata dallo scrivente, l'Amministrazione comunale comunicava che *"per gli immobili indicati, agli atti dell'Ente risultano:"*

- P.d.C. ...OMISSIS... intestata a ...OMISSIS... per "Demolizione e ricostruzione di una quota di fabbricato per c.a.";
- Variante in corso d'opera al ...OMISSIS..., n. ...OMISSIS...;
- Variante in sanatoria al P.d.C. n. ...OMISSIS... e alla variante in corso d'opera n. ...OMISSIS..., n. ...OMISSIS....

certificando che *"agli atti di questo ufficio i fascicoli afferenti alle predette richieste ed ulteriori atti amministrativi, relativi agli immobili sopra indicati, seppur rubricati, **gli stessi non risultano materialmente rintracciabili**"*.

In riferimento alla lettera c) della richiesta avanzata dallo scrivente, l'Amministrazione comunale comunica che *"non risultano agli atti ulteriori pratiche edilizie riferite agli immobili pignorati"*.

In riferimento alla lettera d), l'Amministrazione comunale comunicava che *"non esistono contenziosi amministrativi inerenti agli immobili pignorati"*.

In riferimento alla lettera e), l'Amministrazione comunale comunicava che *"non risultano emesse ordinanze di demolizione dell'immobile pignorato"*.

In riferimento alla lettera g), l'Amministrazione comunale comunicava che *"non risultano certificati di agibilità e/o abitabilità degli immobili"*.

Si evidenzia che in riferimento alla lettera f) l'Amministrazione comunale aveva già provveduto ad inoltrare in data ...OMISSIS... il certificato di destinazione urbanistica.

* * *

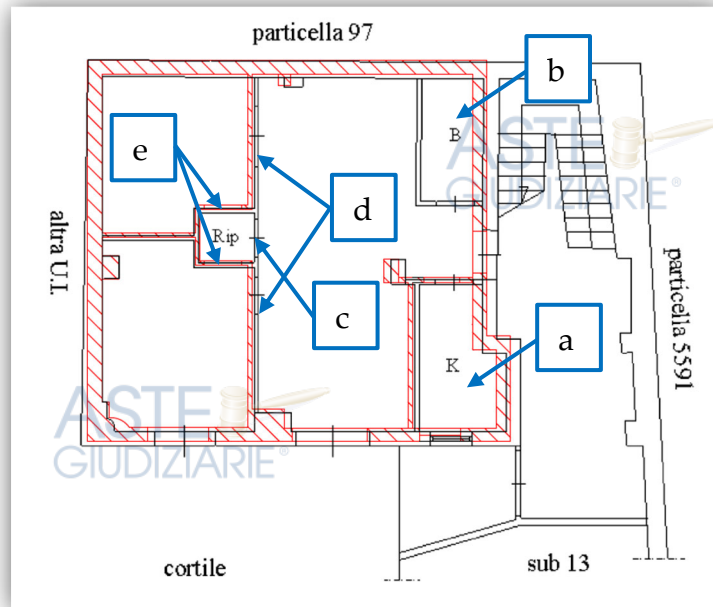
Attesa l'esistenza dei titoli edilizi, sussistendo agli atti dell'Ente il principio di prova del titolo abilitativo rilasciato, lo stato legittimo degli immobili è desumibile *"dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"* (art. 9 bis comma 1-bis DPR 380/01).

Il Permesso di Costruire rilasciato nell'anno ...OMISSIS... è relativo alla "Demolizione e ricostruzione di una quota di fabbricato per c.a."; mentre le altre due successive pratiche edilizie rilasciate sono relative a varianti al predetto Permesso di Costruire; pertanto, poiché gli immobili hanno subito una sostanziale variazione nell'anno ...OMISSIS..., le planimetrie catastali di "primo impianto" risultano essere, di fatto, le planimetrie catastali degli immobili agli atti dal ...OMISSIS....

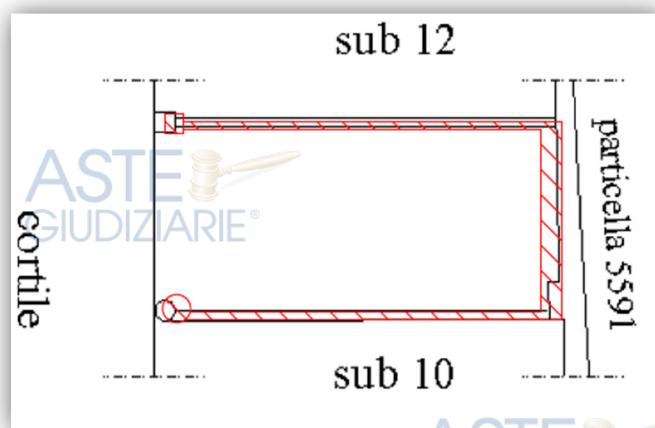
Per quanto sopra esposto, si può ritenere che l'immobile essendo sostanzialmente coerente con l'attuale planimetria catastale sia legittimo; tuttavia, **non è da escludere che possa essere rinvenuta in futuro una documentazione (riprese fotografiche, gli estratti**

cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza) che dimostri una difformità parziale o totale dell'immobile con quanto realizzato, facendo decadere le ipotesi che hanno condotto il sottoscritto a considerare, nella presente relazione di stima, l'immobile come legittimo.

Allo stato, si confermano le difformità già riscontrate nella risposta al quesito n. 3 che tuttavia attesa la natura non fanno venire meno la supposta legittimità. Si riportano per completezza di seguito.



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub .14



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo relativamente al Sub .11

Dall'esame delle sovrapposizioni sopra riportate, è possibile osservare **che, in riferimento al solo sub 14, sussistono alcune difformità sostanziali** (così come definite nel mandato: **"difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc."**) **tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale**; in particolare:

1. il locale cucina è adibito a locale bagno (lettera a);
2. eliminazione della tramezzatura che delimitava il locale bagno (lettera b);
3. eliminazione della tramezzatura per la definizione di un locale ripostiglio posto tra le due camere (lettera c);

e alcune difformità non sostanziali:

4. chiusura dei vani di accesso alle camere nella tramezzatura (lettera d);
5. apertura dei vani di accesso alle camere nella tramezzatura (lettera e).

In riferimento al sub. 11, si rappresenta che non sono presenti difformità sostanziali tra lo stato di fatto e quello riportato nella planimetria catastale.

Le suddette difformità, relative ai due immobili, sono ritenute sanabili mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, per la quale si stima un importo pari a € 3.000,00, comprensivo del compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato

* * *

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità degli immobili pignorati, sarà necessario presentare al Comune una **Segnalazione Certificata di Agibilità** a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile, identificato con il subalterno 14, ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). **Per la suddetta pratica, si stima un costo pari a € 500,00, che resterà a carico dell'acquirente.**

In riferimento alla richiesta di agibilità, il sottoscritto ha provveduto a verificare che l'immobile residenziale presenti i requisiti minimi di abitabilità definiti dal D.M. del 5 luglio 1975 *"Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione"*, in particolare:

- in ordine all'altezza minima interna, l'immobile presenta un'altezza interna pari a 2,70 m, ai sensi dell'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975;

in ordine a quanto indicato nell'art. 5 del D.M. *"Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento."* si evidenzia che:

- tutti i locali costituenti l'unità immobiliare presentano delle superfici finestate apribili, eccetto la camera 1 che non presenta vani finestre apribili verso l'esterno (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico degli immobili*);
- le superfici finestate rispettano la superficie minima stabilita dal suddetto decreto.

* * *

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

Come già precisato nella presente relazione e, come riportato nei verbali di accesso agli immobili, effettuato in data ...OMISSIS..., il bene identificato dal sub. n. 14 risultava disabitato, infatti, attesa l'assenza del sig. ...OMISSIS... sui luoghi in fase del terzo accesso, il Custode aveva compulsato un fabbro per provvedere all'apertura della porta di accesso agli immobili. (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società ...OMISSIS... la cui sede legale risulta essere nel comune di ...OMISSIS..., in via ...OMISSIS... e, dunque, non negli immobili pignorati (Cfr. All. 15 – *Visura Camerale* "...OMISSIS...").

* * *

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati all'esecutato. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio Provinciale di ...OMISSIS..., in data ...OMISSIS..., ha comunicato che *"dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risulta alcun contratto di locazione e/o comodato registrato negli ultimi dieci anni dalla ditta ...OMISSIS... con sede in ...OMISSIS... C.F...OMISSIS..."* (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*).

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati:

- a) **sussistono altre procedure esecutive**; infatti, nella presente procedura sono intervenuti
 - ...OMISSIS... per la provincia di ...OMISSIS... – Fasc. ...OMISSIS...
 - ...OMISSIS... - per un credito di € 244.082,01 garantito parzialmente da ipoteca iscritta in data ...OMISSIS... – RGN n. ...OMISSIS...;
 - ...OMISSIS... per la provincia di ...OMISSIS... – Fasc. ...OMISSIS...
 - ...OMISSIS... - per un credito di € 198.006,53.
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sulla società “...OMISSIS...” che sugli immobili pignorati, relativamente alla presente relazione di stima (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 al 15/02/2024, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data ...OMISSIS...) con l’attuale e con le precedenti identificazioni catastali al N.C.E.U. e al N.C.T., e dalla Certificazione Notarile (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* ed All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risultano, quali formalità pregiudizievoli:
 - l’**ipoteca legale derivante da ruolo** (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) rep. n. ...OMISSIS..., iscritta il ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS...;
 - il **verbale di pignoramento immobili** rep n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS... ai nn. ...OMISSIS... ed emesso dal Tribunale di ...OMISSIS...;
- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge;
- d) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, archeologici;
- e) non sussistono vincoli di carattere paesaggistico;
- f) da quanto è stato possibile acquisire, anche con interviste ai residenti delle altre unità immobiliari del corpo di fabbrica, sembrerebbe che non sussistano oneri condominiali;
- g) non sussistono **servitù di passaggio**;
- h) da quanto è stato possibile acquisire, non sono stati rilevati provvedimenti di sequestro penale.

I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell’eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**;
- i costi necessari per la redazione dell’A.P.E.;
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale DOCFA**;
- i costi per la **presentazione di pratica C.I.L.A.**;

- i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità**.

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sui beni:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramento e ipoteca	€ 3.388,00
2	Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 500,00
3	A.P.E.	€ 200,00
4	Presentazione pratica C.I.L.A. in sanatoria	€ 3.000,00
5	Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
TOTALE		€ 7.588,00

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E. i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la redazione dell'A.P.E. e la presentazione della pratica S.C.A. (punti 2, 3, 4, 5, della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Non sussistono altri vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

* * *

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "Open Demanio", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – Grafici di inquadramento).

* * *

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sugli immobili pignorati non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del ...OMISSIS..., apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Marcianise (CE), non vi sono terreni gravati da usi civici (Cfr. All. 12 – *Richiesta certificazione per usi civici e riscontro*).

* * *

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

Essendo gli immobili disabitati e in fase di completamento non è stato costituito un condominio.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

* * *

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale i beni potranno essere venduti, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (**International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**), con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

Premesso che i procedimenti di stima, che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono, sono:

- a) il metodo del confronto di mercato,
- b) i procedimenti per capitalizzazione del reddito,
- c) il metodo del costo.

e che gli stessi vengono comunemente utilizzati come di seguito indicato:

- a. il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle

caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo);

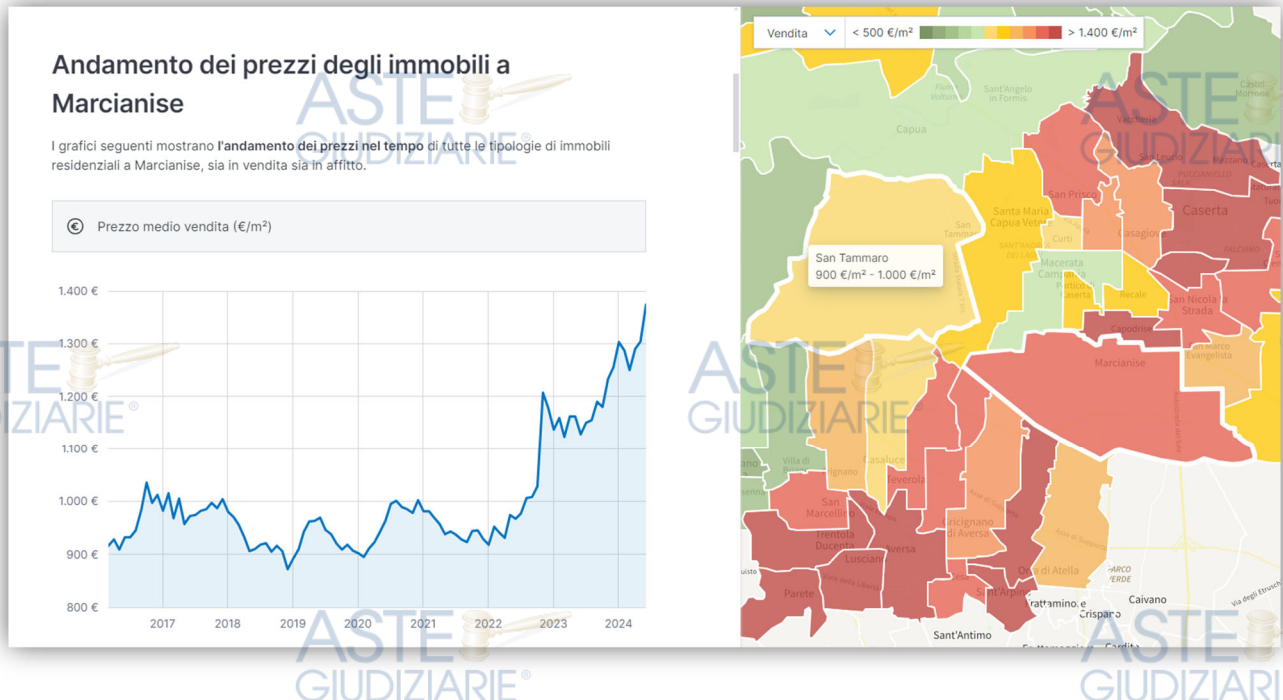
- b. i procedimenti per capitalizzazione del reddito (che si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito) si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti, e pertanto si rende necessario ricorrere alla simulazione del mercato attraverso la capitalizzazione del reddito;
- c. il principio su cui si fonda il metodo del costo basandosi sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato, è suggerito nella stima di immobili strumentali e di immobili speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. In queste circostanze il criterio di stima è rappresentato dal costo di ricostruzione deprezzato. In merito, si evidenzia che il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale;

e premesso, inoltre, che:

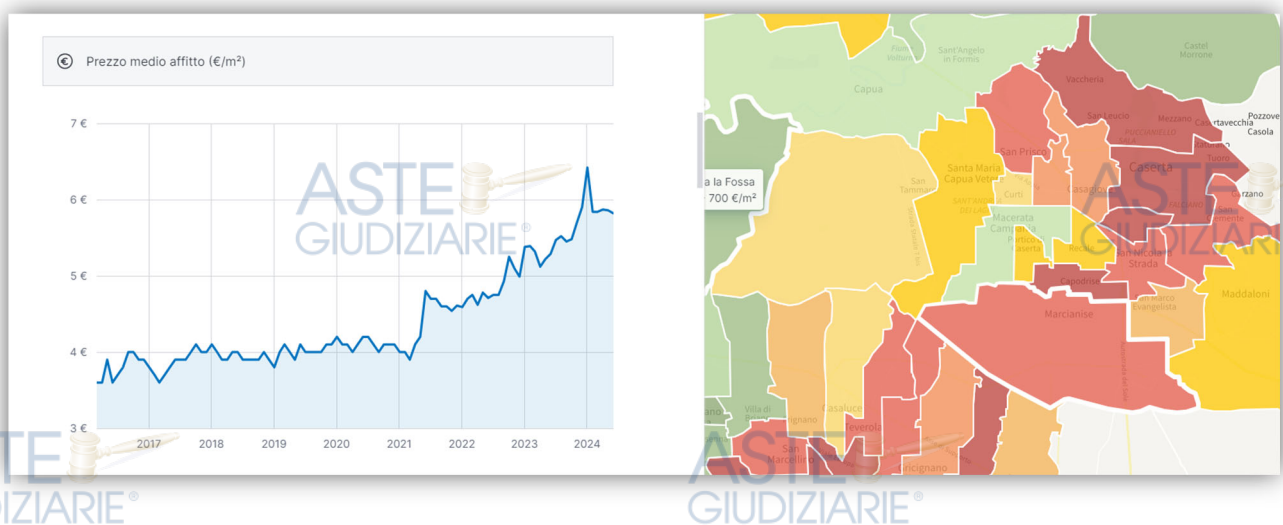
- d. il quadro metodologico delle valutazioni immobiliari in Italia è in gran parte il risultato della carenza di conoscenze sul mercato immobiliare, dovuta alla scarsa trasparenza dei prezzi e alla manca di sistematiche rilevazioni di dati immobiliari veridici;
- e. il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi;
- f. non risulta possibile la stima razionale per sito e costo di costruzione in quanto per il calcolo di detto costo, è necessaria la progettazione dell'intervento di ristrutturazione dell'intero edificio che non ha soluzioni univoche (le scelte progettuali, infatti, sono strettamente legate a capacità economiche, imprenditoriali e funzionali) oltre al fatto che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede.

Preliminarmente si riporta l'andamento del mercato immobiliare relativo al comune di Marcianise nella zona in cui ricadono gli immobili staggiti, riportato sul sito web "Immobiliare.it" indipendentemente dalla tipologia di abitazione e dalla ubicazione, riferito agli ultimi anni (dal 2016 ad oggi) sia per quanto concerne le locazioni che le vendite. Dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile

evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento medio del mercato di vendita degli immobili pressoché in “salita”.



Come si può evincere dal diagramma di seguito riportato, il mercato delle locazioni presenta un andamento sostanzialmente differente da quello che ha caratterizzato il mercato delle vendite. Infatti, dall'analisi del diagramma dei valori di compravendita, di seguito riportato, è possibile evincere che negli ultimi mesi si è avuto un andamento medio del mercato di locazione degli immobili presenta un andamento decrescente.



I fattori presi in considerazione per la stima degli immobili sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicienze, accessibilità, stato

di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), quelle estrinseche (quali stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze) e contestuali (tra cui qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

In sintesi, per il caso in esame, atteso che:

- la finalità è quella di determinare il più probabile valore di vendita dei beni staggit;
- l'immobile residenziale è in fase di completamento e quindi, allo stato, risulta non compatibile per una locazione;
- i valori delle locazioni, nel caso in esame e per il periodo di riferimento, presentano un mercato sostanzialmente differente da quello delle vendite;

si è ritenuto opportuno procedere unicamente con il metodo della stima sintetica.

La stima sintetica è stata affrontata consultando le seguenti banche dati (Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), I sem 2024 - ultimo aggiornamento;
- Quotazioni di zona degli immobili posti in vendita, riportate sul sito "Immobiliare.it";
- il sito web borsinoimmobiliare.it, quotazioni settembre 2024;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 75.000,00	60	1250	0,96	1205	0,85	1024
2	Immobiliare.it	€ 133.000,00	96	1385	0,91	1261	0,85	1072
3	Immobiliare.it	€ 148.000,00	100	1480	0,85	1258	0,85	1069
PREZZO MEDIO								1055,0

Quotazioni vendite

Com'è possibile osservare dalla tabella, al valore degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi.

* * *

Quotazione 1: lo scrivente ha individuato la zona di riferimento in cui si trovano i beni oggetto di esecuzione ("C7 – Semicentrale/LOC.PUZZANIELLO, MADONNA DELLA

LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) per la quale l'OMI indica un valore unitario minimo e massimo (Cfr. All. 17 - *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Alla luce di quanto esposto, il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale" può essere compreso tra 750 – 1.100 €/mq. In particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa **850 €/mq**.

Quotazione 2: il sito web "immobiliare.it" indica una valutazione degli immobili, desunta dalla media degli annunci delle vendite degli immobili residenziali in località "Marcianise", che per il periodo di riferimento "Settembre 2024" risulta essere pari a **1.380,00 €/mq** (Cfr. All. 17 – *Banca dati quotazioni immobiliari*) analogamente, applicando il coefficiente di merito k, il valore unitario di vendita risulta pari a circa 1.260,00 €/mq. Considerando che la quotazione su indicata è la media delle proposte di vendita, si è ritenuto di dover applicare una riduzione che tenga conto che tale quotazione è soggetto a trattativa; pertanto, si è applicata una percentuale di riduzione pari a 20%, ottenendo un valore unitario pari a circa **1.010,00 €/mq**.

Quotazione 3: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in "normale" stato di conservazione ubicato nella zona definita "C7 – Semicentrale/LOC.PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPODRISE" riporta tre valori, minimo, medio e massimo per tre fasce di appartenenza di un immobile, rispetto alla tipologia prevalente nella zona definita. Pertanto, considerando che la tipologia prevalente è "Abitazione di tipo economico", si è ritenuto di dover applicare, agli immobili in esame, il valore unitario massimo relativo alla fascia media pari a **1.064,00 €/mq**. Analogamente a quanto eseguito per la quotazione 1, applicando il coefficiente k, dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile residenziale, il valore unitario risulta pari a circa **970 €/mq** (Cfr. All. 17 – *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Quotazione 4: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato unitario di immobili avente caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima, si aggira intorno a **1.050,00 €/mq** (Cfr. All. 17 – *Banca dati quotazioni immobiliari*).

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **970,00 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (970,00 \text{ €/mq} \times 79,20 \text{ mq}) = \text{€ } 76.800,00$$

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per gli immobili in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione dei beni (gli immobili risultano disoccupati);
- l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;

si è ritenuto di applicare una decurtazione del 0%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione dei beni	0 %
assenza di contratti di locazione opponibili;	0 %
assenza di diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione);	0 %

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato degli immobili pignorati	€ 76.800,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	970,00 €/mq ca
Regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 500,00
A.P.E.	€ 200,00
Presentazione pratica C.I.L.A.	€ 3.000,00
Presentazione pratica S.C.A.	€ 500,00
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
spese condominiali	nessuna
valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 72.600,00

V_{MERCATO} = € 72.600,00

Si quantificano, inoltre, in € 3.388 i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca.

In merito al valore di mercato determinato per i beni oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 65.300,00$
DEBITO: € ...OMISSIS... oltre spese e interessi (Cfr. Atto di pignoramento)

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

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero. Ad ogni buon fine, si rappresenta che, considerato lo sviluppo geometrico e planimetrico degli immobili lo stesso risulta divisibile in tre lotti di vendita. La presente relazione di stima riguarda esclusivamente il primo lotto di vendita, definito nella risposta al quesito n.1.

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.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire il **certificato camerale della società esecutata e proprietaria degli immobili pignorati**. Di seguito se ne riportano gli estremi:



- Iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di ...OMISSIS... al n. ...OMISSIS..., con sede legale in ...OMISSIS... alla via ...OMISSIS...; Amministratore Unico nella figura del sig. ...OMISSIS... con residenza in ...OMISSIS... alla via ...OMISSIS....





ELENCO ALLEGATI:

...OMISSIS...



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 51 pagine oltre n. 18 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

...OMISSIS...



Ing...OMISSIS...

...OMISSIS...

email...OMISSIS... - pec...OMISSIS...