

---

Ing. Maria Laura Martino  
Via Caravaggio, 119  
80126 NAPOLI  
Tel. 081/7143734 – 347/1288763  
e-mail: [marialauramartino@virgilio.it](mailto:marialauramartino@virgilio.it)

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N° R.G.E. : 101/2023**

**GIUDICE : DOTT. MUSI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**Dicembre, 2022**

**l'esperto stimatore  
ing. M.L. Martino**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**1) PREMESSA**

La sottoscritta ing. Maria Laura Martino, iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli dall'anno 1988 col numero 10238, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli dall'anno 1995 col numero 8107, veniva nominata esperto stimatore dal G.E. dott. Musi, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 101/2023.

Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis cpc, affidava all'esperto il seguente incarico:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- 1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino al titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo, per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; Acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 2) Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
- 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione ( città, via, numero civico, scala, piano, interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche e la destinazione della zona confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le



caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e -per gli impianti -la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. \_ -piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di lh, 113 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in , alla via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_ (o alla località , scala \_\_. piano \_\_, int. \_\_; l'immobile è composto da (oppure è esteso per mq \_\_\_\_);confina con \_ a nord, confina con a sud, confina con \_\_ -a ovest, confina con a est ; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di alla partita (in ditta o ancora in ditta \_\_),al foglio \_\_, p.lla \_ (ex p.lla \_\_ o già scheda , sub. \_\_, cat. \_\_, cl. , rend. (oppure r.d. \_\_) r.a. \_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a ; giusta relazione peritale dell'esperto depositata in atti il \_\_\_\_ \_ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. del cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a ; oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_ presentata il ; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di (vendita, donazione, ecc.) per notar del trascritto il ai nn. . PREZZO-BASE: euro

- 4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via 'ia eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D-relativo



all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastali dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

- 5) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con



evidenziazione della p.lla interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando –in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio -se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto



preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. e) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

- 7) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.
- 8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 9) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale



indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: -qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di '1:2; quota di '1:2 in luogo della minor quota di ;4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); -qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di '1:2 in luogo dell'intera proprietà; quota di ;4 in luogo della maggior quota di '1:2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: -nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove-sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: -se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia





comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; -se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; -nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle 12revisioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali differmità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se -in ragione della data di edificazione come sopra



determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive -l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.1.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); m. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; concludere infine -attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate -se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare-previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti -i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

- 12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.L. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).
- 13) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 14) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940; nJ078;
- 15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i



provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni, dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

- 20) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 e.e. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

La scrivente, in data 11 settembre 2023 alle ore 10,00, unitamente al custode nominato avv. Fabio Liguori, si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura ed effettuava le dovute operazioni per l'espletamento del proprio incarico provvedendo ad estrarre anche relativa documentazione fotografica.

Tutto ciò premesso, sulla base del sopralluogo effettuato e sulla base della documentazione acquisita ed allegata agli atti di ufficio, si elabora la presente relazione di consulenza tecnico-estimativa che sarà articolata come segue:

**2) Operazioni peritali.**

**3) Risposte ai quesiti.**



## 2) OPERAZIONI PERITALI

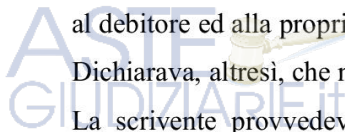
### VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno 11 settembre 2023 alle ore 10,00, la sottoscritta si recava sui luoghi, oggetto della presente procedura, siti in Trecase al Prolungamento Via Vesuvio n. 46 unitamente al custode giudiziario avv. Fabio Liguori e qui incontrava il sig.

, padre del debitore esecutato, che dichiarava di occupare l'immobile unitamente al debitore ed alla propria moglie.

Dichiarava, altresì, che non esisteva amministrazione condominiale.

La scrivente provvedeva ad effettuare rilievo fotografico e planimetrico del bene nonché a verificare la congruità della planimetria catastale con lo stato attuale.



**3) RISPOSTE AI QUESITI**

- 1 -



***Verifica della completezza della documentazione ed acquisizione dei certificati di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio con precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.***

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto, nel fascicolo di ufficio è presente la relazione notarile redatta dal notaio Luca Dell'Aquila con studio in Orta di Atella che ha certificato le iscrizioni e le trascrizioni relative all' immobile pignorato nel ventennio preso in esame alla data del 14.6.2023.

Dall'esame di tale documentazione risulta il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

iscrizione ipoteca volontaria nn.18304/1774 del 30.4.2013 in virtù di atto per notar Francesco Coppa a favore Banco di Napoli spa contro sull'intera proprietà del bene in esame;

trascrizione nn.29650/22805 del 12.6.2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16.5.2023 a favore di ORGANA SPV srl e contro sull'intera proprietà del bene in esame.

E' stato acquisito, ed allegato alla presente, e verificato il titolo di provenienza in testa all'esecutato.

E' stato acquisito ed allegato alla presente il certificato di stato libero in testa all'esecutato nonché il certificato di residenza storico.

- 2 -

***Stato di occupazione dell'immobile e comunicazioni al G.E.***

L'immobile è occupato dal debitore unitamente ai suoi genitori.

- 3 -



**Descrizione dettagliata dei beni e predisposizione di schema sintetico- descrittivo del lotto**

L'immobile in oggetto, è riportato nel catasto fabbricati del comune di Trecase al foglio 8 particella 2466 sub 4.categoria A/2, classe 2 consistenza 5,5 vani rendita € 355,06.

Trattasi di un appartamento sito al primo piano della Via Prolungamento Vesuvio n. 46. Esso è composto da 5,5 vani catastali composti da un ingresso, cucina, due bagni , due camere da letto e da un corridoio. Completano il bene due balconate, una a servizio della cucina e di un bagno e l'altra delle due camere da letto.

Esso confina con Via Prolungamento Vesuvio, con proprietà aliena per più lati.

E' buono il suo stato manutentivo.

La superficie totale è pari a 106 mq

I confini sono stati desunti dal titolo di provenienza.

Per accertare la conformità degli impianti del bene pignorato alla normativa vigente ( Legge 37/08) è necessario procedere ad una indagine sui luoghi il cui costo ammonta ad € 1.000,00.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del 23.4.2013 per notaio Francesco Coppa che alla presente si allega.

Alla presente è stata allegata la planimetria dello stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale nonché idonea rappresentazione fotografica.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato consiste in un appartamento.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato oggetto di istanza di condono edilizioai sensi della L. 47/85 inoltrata in data 30.4.986 prot. n.3351.

In data 11.2.1993 prot. n.1265 l Comune di Trecase comunicava che la Commissione Edilizia Integrata aveva espresso parere positivo al rilascio della concessione edilizia in sanatoria previo rilascio di documentazione integrativa della pratica compreso il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.



In data 10.3.1994 prot. 1859 veniva presentata richiesta di voltura della concessione in sanatoria. La concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata per mancato pagamento oneri.

Lo stato dei luoghi è difforme ai grafici allegati alla istanza di condono sia nella diversa distribuzione degli interni e sia nella realizzazione dei prospetti.

L'area in cui insiste il fabbricato è soggetta a vincolo ambientale e paesistico, vincolo sismico e vulcanico.







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A  
GI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MARTINO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 414baf156be8923268451b9bec904d9d





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MARTINO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 414baf156be8923268451b9bec904d9d





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MARTINO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 414baf156be8923268451b9bec904d9d





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MARTINO MARIA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 414baf156be8923268451b9bec904d9d





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 1**

***Piena proprietà di appartamento sito in Trecase alla Via Prolungamento Vesuvio n.***

***46, primo piano***, riportato nel catasto fabbricati del comune di Trecase al foglio 8

particella 2466 sub 4.categoria A/2, classe 2 consistenza 5,5 vani rendita € 355,06.

Composto da un ingresso, cucina, due bagni, due camere da letto e da un corridoio.

Esso confina con Via Prolungamento Vesuvio, con proprietà aliena per più lati.

E' buono il suo stato manutentivo.

La superficie totale è pari a 106 mq.

La planimetria dello stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inoltrata in data 30.4.986 prot. n.3351, non ancora definita.

**PREZZO BASE 178.000,00**

- 4 -

***Identificazione dei passaggi di proprietà.***

Come risulta dalle indagini catastali effettuate dalla scrivente nonché dai titoli di provenienza acquisiti ed allegati alla presente, la provenienza dell'immobile pignorato risulta la seguente:

All'esecutato l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 23.4.2013 per notaio Francesco Coppa trascritto il 30.4.2013 nn. 18303/13861 da potere di in regime di comunione dei beni.

Alla sig. , in regime di comunione legale, la zona di terreno con retrostante fabbricato allo stato grezzo, è pervenuta dai sig.

Annamaria con atto di compravendita per notar Plinio Varcaccio Gariofalo del .3.1991 trascritto il 23.3.1991 ai nn. 12025/9684.

Sono allegate alla presente ispezioni ipotecarie e visure catastali aggiornate.

- 5 -

***Identificazione catastale***



Esso è riportato al catasto fabbricati di Trecase al foglio 8 particella 2466 sub 4 natura A/2 classe 2 rendita catastale euro 355,06.

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel catasto terreni del comune di Trecase al foglio 8 particella 2466 di are 15,82 deriva dalla particella 136 di are 10,20 e comprende la particella 923

C'è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

C'è conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

- 6 -

***Accertamento della conformità tra la descrizione attuale e quella pignorata.***

C'è corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Le altre verifiche richieste non rientrano nella fattispecie.

- 7 -

***Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

Il bene in esame è dotato di planimetria catastale. C'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastali.

- 8 -

***Segnalazioni sull'identificativo catastale.***

Non ci sono segnalazioni sull'identificativo catastale, ovvero non ci sono inclusioni di porzioni aliene e/o fusioni catastali.

- 9 -

***Precisazioni sull'identificativo catastale e sulla quota pignorata.***

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dello esecutato in forza dell'atto di provenienza in suo favore.

- 10 -





**Utilizzazione dei beni secondo lo strumento urbanistico**

L'immobile è destinato a civile abitazione.



- 11 -

**Verifica regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inoltrata in data 30.4.986 prot. n.3351.

In data 11.2.1993 prot. n.1265 l Comune di Trecase comunicava che la Commissione Edilizia Integrata aveva espresso parere positivo al rilascio della concessione edilizia in sanatoria previo rilascio di documentazione integrativa della pratica compreso il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

In data 10.3.1994 prot. 1859 veniva presentata richiesta di voltura della concessione in sanatoria. La concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata per mancato pagamenti oneri.

Lo stato dei luoghi è difforme ai grafici allegati alla istanza di condono sia nella diversa distribuzione degli interni e sia nella realizzazione dei prospetti.

L'area in cui insiste il fabbricato è soggetta a vincolo ambientale e paesistico, vincolo sismico e vulcanico.



- 12 -

**Indicazioni circa l'attestato di certificazione energetica**

Non risulta l'attestato di certificazione energetica. I costi da sostenere per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica si aggirano intorno ai 500 € .

- 13 -

**Indicazione e formazione di uno o più lotti separati.**

Il bene costituisce unico lotto.



- 14 -

***Indicazioni sulla consistenza della quota pignorata e sulla divisibilità in natura.***

L'immobile è stato pignorato per intero.

- 15 -

***Stato di possesso.***

L'immobile è occupato dall'esecutato.

- 16 -

***Acquisizione del provvedimento di assegnazione.***

Non vi è alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

- 17 -

***Vincoli artistici e condominiali.***

Non esiste alcuna amministrazione condominiale.

- 18 -

***Domande giudiziali e provvedimenti giudiziali, esistenza di pesi od oneri di altro tipo.***

Non è stata rilevata l'esistenza di domande giudiziali né di diritti demaniali. Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

- 19 -

***Valutazione del bene.***

Si procederà di seguito alla determinazione del valore dell'immobile indicando i criteri di stima adottati.



Ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile, oggetto della presente relazione, si è proceduto adoperando due differenti metodologie valutative le quali consentono di pervenire a risultati la cui media aritmetica identifica il valore che maggiormente si approssima a quello di mercato.

I due metodi utilizzati sono quello analitico detto anche indiretto e quello sintetico detto anche comparativo.

#### ***Metodo analitico o indiretto***

La stima indiretta del valore di mercato si ottiene attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, cioè del compenso spettante al proprietario.

Alla determinazione del reddito netto annuo si perviene attraverso l'analisi del canone di affitto prendendo in esame il bilancio di parte padronale che presenta come poste attive i ricavi annui derivanti dalla locazione e come poste negative gli oneri e spese a carico della proprietà stessa.

E' importante evidenziare che il canone di locazione deve essere quello libero di mercato e non quello legale.

#### ***Metodo sintetico o comparativo***

Il procedimento in esame si basa su una semplice considerazione : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi è ipotizzabile che anche il bene preso in considerazione, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche più o meno simili, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi prezzi attesi, mentre quelli che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto concerne il mercato immobiliare occorre tener ben presente che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste altro bene avente identiche caratteristiche.

Si possono però reperire dei prezzi "fatti" sul mercato per immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.



Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una scala di valori.

Per la determinazione del prezzo di mercato può essere utile l'utilizzo delle mercuriali, ossia dei valori modali pubblicati dall'Agenzia del Territorio o più semplicemente dalle Società Immobiliari di grandi dimensioni.

Va però precisato che le medie riportate sulle mercuriali valgono solo se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo nel dettaglio delle singole unità immobiliari, queste differiscono di valore a secondo di parametri quali il livello di piano, l'esposizione, la veduta, la distribuzione interna degli spazi, la presenza di eventuali pertinenze quali scantinati, box ecc.

Di seguito saranno confrontati e successivamente mediati i risultati dei due metodi di cui sopra per il bene immobile oggetto della procedura.

### ***PROCEDIMENTO DI STIMA***

#### **Metodo indiretto**

La scrivente si è avvalsa sia dei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, aggiornati al primo semestre 2023, relativi alla microzona catastale zona centrale del comune di Trecase, sia di quelli rinvenuti da alcune agenzie immobiliari operanti nella zona ove ricade l'immobile.

Nel caso specifico i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio sono compresi tra (€ 3,7/mq e € 5,6/mq), mentre quelli delle agenzie immobiliari registrano un incremento in misura pari a circa il 15%.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, su quanto emerso dal sopralluogo effettuato all'immobile, in base alla dimensione dello stesso ed allo stato in cui esso versa, il CTU ritiene congruo un canone mensile di € 500,00.

Reddito annuo lordo presunto  $500,00 \times 12 =$  € 6000,00

Spese di parte padronale : quote amm.ne e ass.ne 2% € 120,00

imposte e tasse 3% € 180,00

sfitti ed inesigibilità 2% € 120,00



spese riscossione e giudizi eventuali 1% € 60,00  
 Reddito annuo netto € 5.520,00

Capitalizzando il reddito annuo netto al tasso del 2,5% si ha :

$$\frac{5.520,00 \times 100}{2,5} = € 220.800,00$$

#### Metodo sintetico

Per immobili di tale genere la scrivente si è avvalsa dell'indagine del prezzo di mercato scaturente dal valore medio fornito dalle agenzie immobiliari della zona in cui ricade l'immobile e dal bollettino emesso dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2023.

Fonti:

- Agenzia del Territorio: per assimilazione zona centrale.  
Valore al mq compreso tra € (1.200,00 e 1.800,00).
- Agenzie immobiliari della zona € 1.600,00.

Sulla base delle indagini svolte in base allo stato dell'immobile, la scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso un valore di € 1.500,00 al mq. Pertanto si ha:

$$\mathbf{€ 1.500,00 \times mq 106,00 = € 159.000,00}$$

Effettuando la media aritmetica dei valori riscontrati con i metodi di cui sopra si ottiene il seguente valore presunto di mercato:

$$\frac{220.800,00 + 159.000,00}{2} = \mathbf{€ 189.900,00}$$

Tenendo conto degli adeguamenti, quali acquisizione certificazione energetica e conformità degli impianti il cui costo totale è stato stimato in € 2.000,00,, il valore di mercato è calcolato in € 187.900,00.

In considerazione della mancata garanzia di vizi, delle difformità urbanistiche e dell'ulteriore svalutazione che il bene subirà dal momento di stima fino al momento dell'aggiudicazione, si ritiene operare una decurtazione sul prezzo della stima pari al 5 %. Si perviene, quindi, ad un valore di mercato del bene, arrotondato, pari ad € 178.000,00.



- 20 -



***Segnalazioni canone di locazione e sua eventuale inadeguatezza.***

L'immobile è occupato dall'esecutato.



\*\*\*\*\*

***l'esperto stimatore  
ing. M.L. Martino***

