

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV

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

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. ...OMISSIS...

Promossa da:

...OMISSIS...

c/

...OMISSIS...

Udienza del ...OMISSIS...

RELAZIONE TECNICA

- COPIA ANONIMA -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma G.E. Dott. ...OMISSIS...- Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli.

Premessa

Con provvedimento del **22/12/2023**, la S.V.I., nominava il sottoscritto ...OMISSIS..., Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° ...OMISSIS..., promossa da ...OMISSIS...c/ i sigg. ...OMISSIS....

Con il medesimo provvedimento, inoltre, veniva nominato il Dott. ...OMISSIS... quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del ...OMISSIS....

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.

In data ...OMISSIS..., il custode, a mezzo raccomandata A/R, e successiva pec del ...OMISSIS...comunicava ai debitori la data del primo accesso, fissato per il giorno ...OMISSIS..., presso gli immobili oggetto della presente procedura, siti in San Giorgio a Cremano alla via Guglielmo Marconi n. 47 e contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano al Fg. 4, p.lla 120, sub. n. 18.

In tale data (...OMISSIS...) l'esperto, essendo impossibilitato a presenziare all'accesso (in quanto affetto da covid), al fine di non rinviare il sopralluogo, delegava la propria collaboratrice tecnica ...OMISSIS.... Sui luoghi è stato rinvenuto il sig...OMISSIS...e il Suo avvocato Dott. ...OMISSIS.... Il sig. ...OMISSIS...dichiarava di abitare l'immobile e consentiva l'accesso e l'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dell'abitazione.

In occasione dell'accesso, il sig. ...OMISSIS...dichiarava:

- di abitare nell'immobile staggito unitamente alla moglie ...OMISSIS... (comproprietaria) e ai due figli maggiorenni ...OMISSIS...e ...OMISSIS...;
- che per il corpo di fabbrica è istituito un condominio, amministrato dal sig. ...OMISSIS...e che l'importo medio delle spese condominiali è di circa € 700,00;
- che il pagamento degli oneri condominiali è regolare e non vi sono arretrati.

Al riguardo si evidenzia che, come attestato sui certificati di residenza storici acquisiti dallo scrivente presso il Comune di ...OMISSIS..., i sigg. ...OMISSIS... e ...OMISSIS... risultano residenti in ...OMISSIS...e, dunque, nell'immobile pignorato. (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*).

In data ...OMISSIS..., veniva eseguito un secondo sopralluogo alla presenza dello scrivente; in tale occasione si rinveniva suoi luoghi il sig. ...OMISSIS...che consentiva il regolare svolgimento delle attività peritali.

Il sottoscritto consegnava il “foglio informativo” in duplice copia all’esecutato il quale si impegnava a consegnarlo alla moglie che, come indicato nel verbale, dopo averlo sottoscritto avrebbe provveduto a farlo pervenire allo scrivente. (Cfr. All.1 - *Verbali di accesso e foglio informativo*).

Al riguardo si rappresenta che, alla data di deposito nel fascicolo telematico della relazione di stima (...OMISSIS...), non è ancora pervenuto il suddetto documento.

* * *

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 all’immobile oggetto di esproprio risulta completa.

La stessa, difatti, è sostituita dalla certificazione notarile del **Notaio** ...OMISSIS..., Notaio in ...OMISSIS..., redatta in data ...OMISSIS..., contenente: le generalità anagrafiche della debitrice, l’ubicazione, i dati catastali attuali e storici, lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all’immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa che detta certificazione risale sino all’atto di compravendita del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...con il quale era stato venduto ai sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS...l’immobile in questione, 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*).

* * *

Come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., l’Esperto rappresenta che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio degli esecutati**; pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne una copia aggiornata completa di annotazioni a margine presso gli Uffici del Settore 4 – Servizio 7 Demografici Statistici e

elettorali del Comune di ...OMISSIS...dal quale si evince che i signori ...OMISSIS...e ...OMISSIS...hanno contratto matrimonio nel Comune di ...OMISSIS... il giorno ...OMISSIS...e che gli stessi hanno scelto il **regime di** ...OMISSIS... (Cfr. All. 12 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Comune ...OMISSIS...).

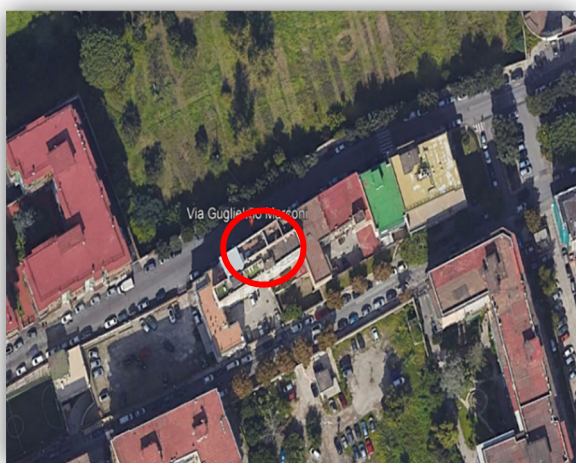
* * *

Si precisa, infine, che nella presente relazione è stato individuato **un unico lotto di vendita, che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato**, in ragione della consistenza del compendio pignorato, costituito da una unità abitativa, catastalmente identificata con il sub. 18.

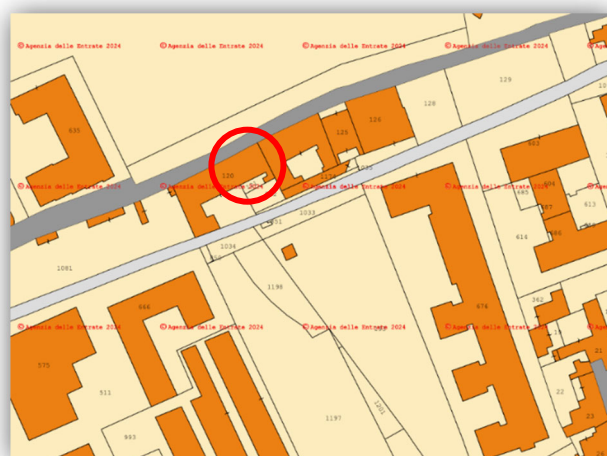
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'unità abitativa, appartenente ad un fabbricato composto da 4 livelli fuori terra (compreso il piano terra), ubicato nel comune di San Giorgio a Cremano alla via Guglielmo Marconi n.47.

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



Ortofoto



Mappa catastale Fg. 4 P.lla 120



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 4 P.lla 120

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.

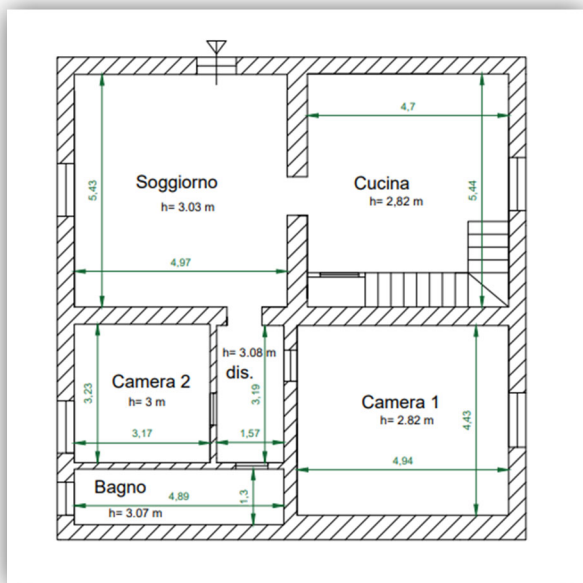
Si precisa, infine, che il bene oggetto di pignoramento **non risulta** interessato da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

* * *

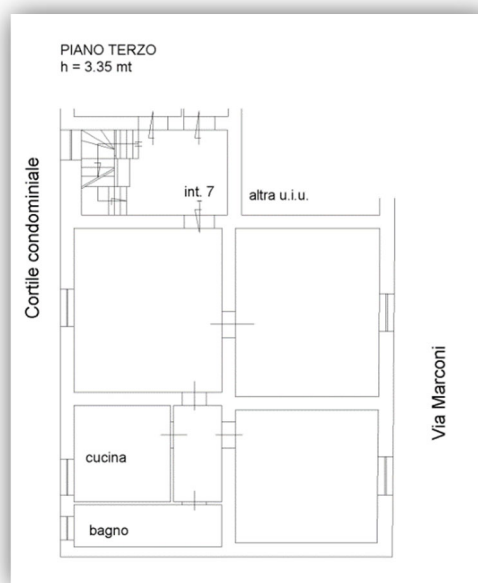
Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano, al Foglio 4, P.lla 120, Sub 18

In occasione degli accessi, è stato rilevato che, allo stato attuale, l'immobile presenta lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per comodità di lettura si riportano di seguito la planimetria catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.



Planimetria *stato attuale* al ...OMISSIS...



Planimetria *catastale* del 04/03/2015

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., nonché da quanto si evince dagli atti di possesso, (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), gli esecutati sigg. ...OMISSIS... e ...OMISSIS...dispongono della piena proprietà del cespite in oggetto, in regime di ...OMISSIS... (...OMISSIS...). Pertanto, si può affermare che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità ai debitori.**

* * *

Per quanto concerne i dati catastali indicati nel suddetto atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica acquisita telematicamente dallo scrivente presso l' Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

L'unità abitativa pignorata, identificata con il sub. 18, confina a Sud con cortile condominiale, ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con scala condominiale e quota parte di proprietà aliena e a Nord con la via Guglielmo Marconi.

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

Il cespite in oggetto, catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano al Fg. 4, P.Illa 120, Sub. 18, si trova all'interno di un fabbricato ubicato in San Giorgio a Cremano alla via Guglielmo Marconi n.47. L'immobile è posto al terzo piano, senza ascensore, del fabbricato; è composto da cinque vani e ha un'altezza interna di circa 3 metri.

Dalla lettura dell'atto di proprietà, come meglio descritto nel seguito, si evince che al bene staggito è annesso il "suppenno (Non vi è una vera e propria definizione tecnica di "suppenno", generalmente tale manufatto viene assimilato alla definizione di "soffitta" o "sottotetto".Fonte: <https://www.condominioweb.com/a-chi-appartiene-il-suppenno.11985>) soprastante i due vani su via marconi ed terrazzo contiguo". Da quanto emerso nel sopralluogo si può ritenere con buona probabilità che il "suppenno" riportato nell'atto sia, oggi, costituito, dai due vani (che si trovano effettivamente al di sopra dei due vani dell'immobile pignorato che si affacciano su via Marconi) privi di copertura presenti sul lastrico dei quali si riporta di seguito una immagine ortofotografica ricavata da google earth.



Di conseguenza, si può ritenere con buona probabilità che il terrazzo contiguo sia quota parte del lastrico solare. Per comodità di lettura si riporta di seguito una immagine ortofotografica ricavata da google earth.



L'immobile staggito versa in stato di conservazione "**normali**", a meno di una perdita d'acqua piovana proveniente dal terrazzo di copertura, per cui, come dichiarato dal sig. ...OMISSIS..., già è stata effettuata comunicazione all'Amministratore di condomini e si è in attesa di esecuzione dei lavori. Pertanto, l'immobile, attesi i lavori di manutenzione straordinaria volti all'eliminazione dell'infiltrazione di acqua piovana, non necessita dell'esecuzione di ulteriori lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, che possano avere un'incidenza sul valore commerciale del cespite oggetto della presente valutazione.

L'accesso pedonale e carrabile al suddetto fabbricato è posto sulla via Guglielmo Marconi, da cui si accede alla corte interna del fabbricato, non inclusa nella presente procedura di pignoramento.

Si riportano di seguito due immagini 3D estratte dal web del fabbricato e dell'area di interesse, uno stralcio della mappa catastale, la foto della facciata esterna e le foto del

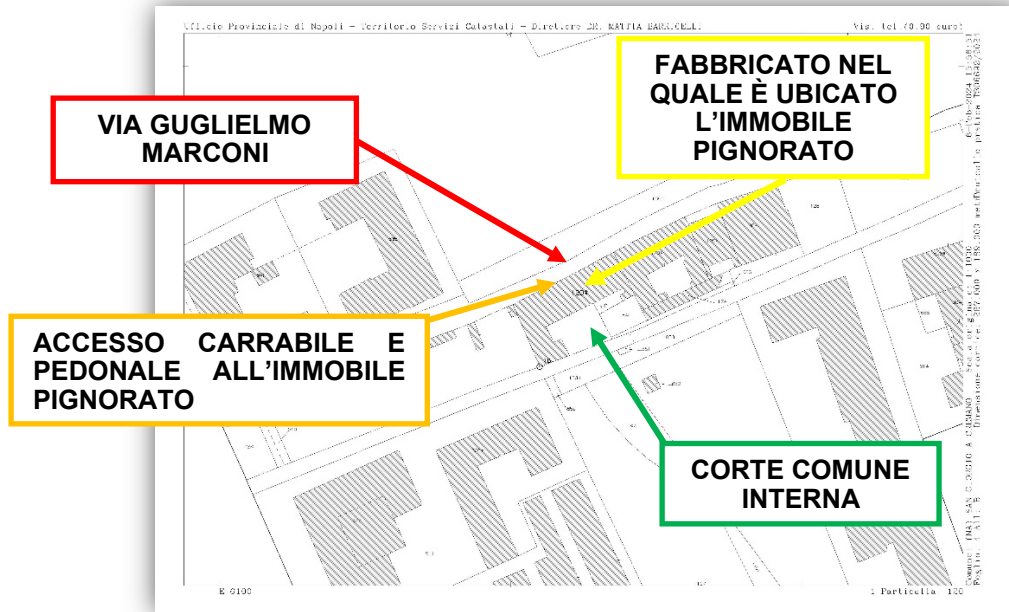
cancello di accesso e della corte comune, scattate in occasione del sopralluogo, ed un'ortofoto con l'indicazione dell'ubicazione del cancello e della rampa di accesso all'immobile.



Foto 3D



Foto 3D



Stralcio di mappa catastale foglio 4



Facciata esterna immobile pignorato



Corte esterna

**ACCESSO
ALL'IMMOBILE
PIGNORATO**

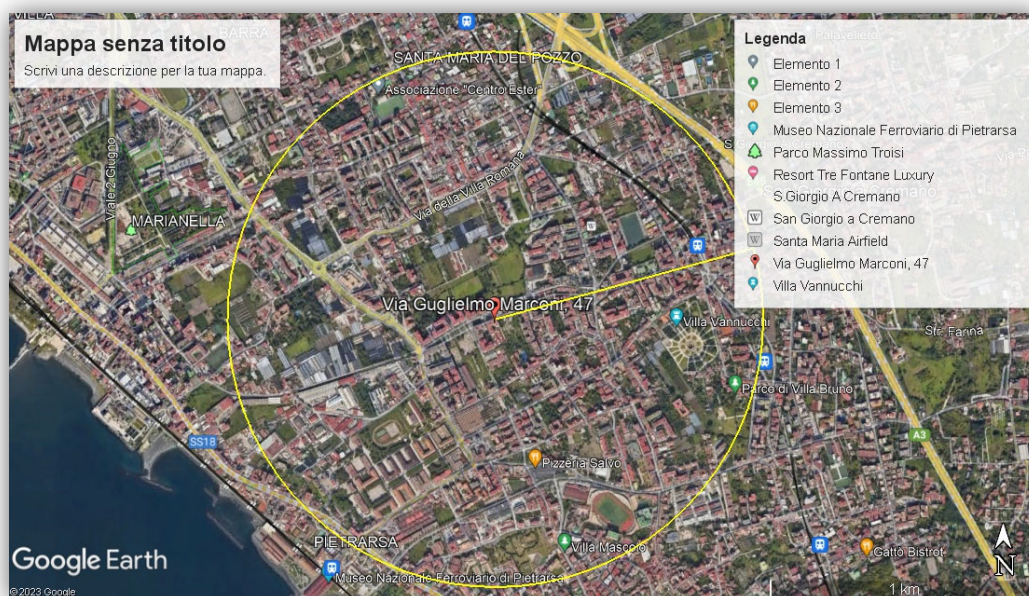


Ortofoto

* * *

Il fabbricato nel quale è ubicata l'abitazione pignorata si trova in una zona centrale e multifunzionale del Comune di San Giorgio a Cremano, dotata di una varietà di attività commerciali e servizi.

Si evidenzia che nel raggio di 400 metri dal fabbricato vi sono diverse attività commerciali:



Come dichiarato dall'esecutato in sede di accesso, per il bene in oggetto, **risulta costituita un'amministrazione condominiale** (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso*).

* * *

L'immobile identificato dal **sub. 18** appartiene alla tipologia catastale "A/2 – *Abitazioni di tipo civile*" e al momento dell'accesso versava in stato di conservazione "**normale**" (Cfr. All. 9 - *Documentazione fotografica*).

L'unità pignorata è situata al piano terzo di un fabbricato con corte interna, che presenta come accesso un cancello carrabile e pedonale che affaccia sulla via Guglielmo Marconi.



L'immobile staggito è posto al terzo piano (escluso il piano terra) del suddetto fabbricato ed è raggiungibile esclusivamente mediante una scala in c.a. rivestita con soglie di marmo chiaro che si presenta con gradini irregolari nella forma e nelle dimensioni. Al riguardo si rappresenta che l'accesso, quindi, è poco agevole in quanto lo sviluppo altimetrico della scala stessa presenta alzate di diversa altezza (in taluni punti molto elevata), ampiezze dei gradini differenti e tra il secondo e il terzo piano sono presenti dei gradini di forma triangolare che non consentono l'appoggio in sicurezza del piede.

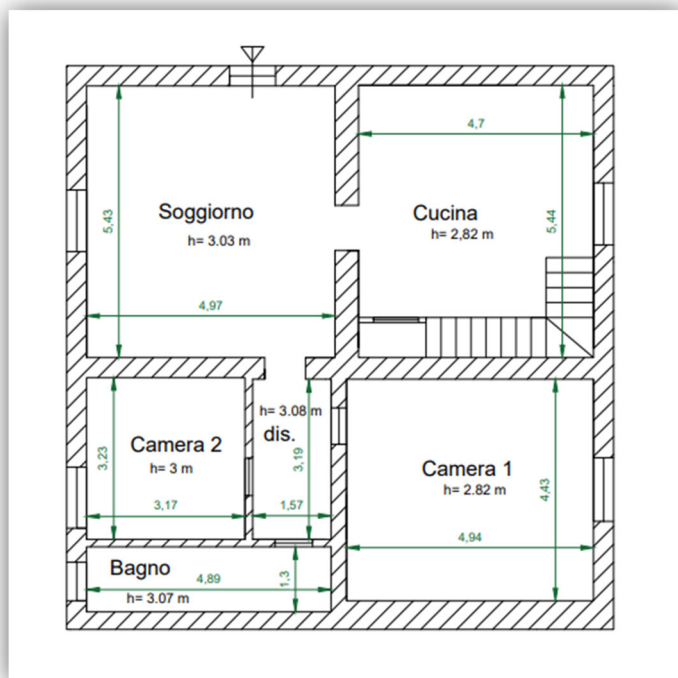


La porta caposcala si presenta rivestita con pannellatura laminata effetto legno

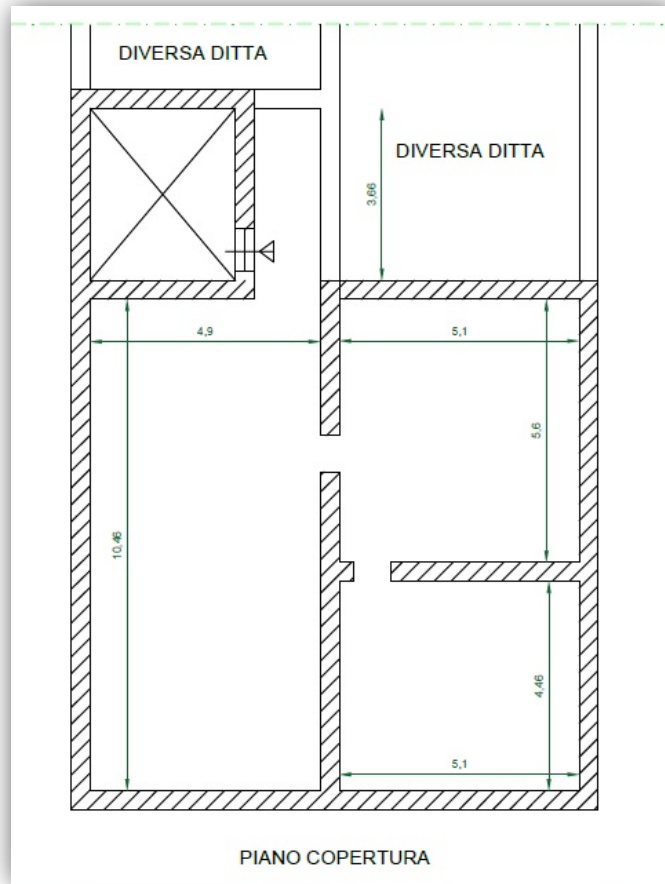


L'unità pignorata, ubicata al terzo piano, è composta da un salone di ingresso; una cucina con ripostiglio; due camere da letto; un locale bagno e un disimpegno. Inoltre, come riportato nell'atto di proprietà a favore degli esecutati (cfr. atto rep. n. ...OMISSIS... del notaio ...OMISSIS..." all'immobile è annesso il "suppenno soprastante i due vani su via Marconi ed terrazzo contiguo".

Si riportano di seguito la planimetria di rilievo dell'immobile e del piano di copertura (Cfr. All. 8 – Rilievo planimetrico dell'immobile).



Planimetria immobile *stato attuale* al ...OMISSIS...



Planimetria pianta copertura stato attuale al ...OMISSIS...

L'ingresso all'immobile coincide con il locale soggiorno che si presenta di forma regolare e illuminato da un'ampia finestra posta sul lato sud che affaccia nel cortile condominiale. In riferimento alle finiture, il locale presenta mattonelle maioliche di colore beige scuro e pareti tinteggiate con colore tenue e infisso interno in ferro con persiana avvolgibile in pvc.



Dal locale soggiorno si accede, tramite un vano privo di infisso, al locale cucina, che si presenta anch'esso regolare nella forma e illuminato da un'ampia finestra posta a nord. In tale locale vi è una scala in c.a. che presenta un pannello in legno di chiusura a livello del solaio di arrivo; la realizzazione di questa scala in c.a. consente la formazione di un piccolo ripostiglio nel sottoscala.

In ordine alle finiture, il locale presenta una pavimentazione uguale per forma e colore al locale soggiorno e una tinteggiatura tenue e infisso interno con persiana avvolgibile in pvc.





Un piccolo disimpegno consente l'accesso alle due camere da letto e al bagno:

- la camera da letto n. 1 presenta una forma regolare e illuminata da una finestra posta sul lato nord e quindi con affaccio su via Guglielmo Marconi, diversamente dai locali fino ad ora descritti, presenta il lato nord fortemente interessato da fenomeni di infiltrazione di acqua con manifeste macchie di umidità e di muffa; si evidenzia che tale fenomeno interessa sia la parete nord che la zona del solaio di copertura adiacente. Tale fenomeno sarà oggetto di intervento da parte dell'Amministratore condominiale, già reso edotto del problema, come dichiarato in fase di accesso dal sig. ...OMISSIS....

La pavimentazione presenta delle maioliche uguali per forma e colore, le pareti tinteggiate con una colorazione giallo tenue e l'infisso in ferro con avvolgibile in pvc.



- La camera da letto n. 2 presenta una forma assimilabile a quella quadrata ed è caratterizzata da dimensioni più ridotte rispetto alla camera da letto n. 1; tale ambiente è illuminato da una finestra posta sul lato sud. In ordine alle finiture, il locale presenta una pavimentazione in maioliche uguale per forma e colore, pareti tinteggiate con una colorazione bianca e infissi interni in ferro con persiane avvolgibili in pvc.

CAMERA DA LETTO 2



- Il locale bagno si sviluppa lungo il lato ovest dell'immobile e si presenta di forma rettangolare con una finestra sul lato sud che affaccia nel cortile in comune; tale ambiente presenta sanitari e vasca da bagno ed è munito di scaldino elettrico per la produzione di acqua calda. In riferimento alle finiture la pavimentazione presenta mattonelle in gres lucido di colore verde scuro e pareti con rivestimento con mattonelle in gres lucido di colore bianco con listelli decorativi a circa 1,80 m dal piano di calpestio. Si rappresenta che il bagno presenta macchie di condensa dovute probabilmente alla mancanza di areazione continua specie dopo l'utilizzo della vasca.

BAGNO



Si precisa, infine, che l'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto di adduzione idrica, mentre non è munito di impianto di riscaldamento.

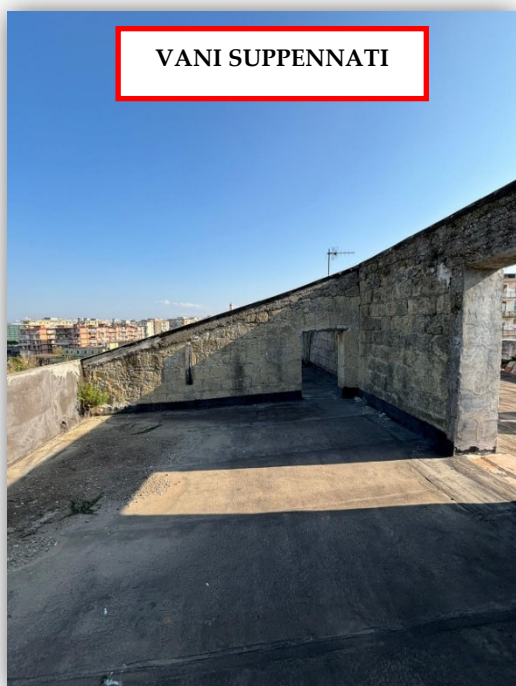
Per quanto concerne il "suppenno" che, come già sopra riportato, allo stato è costituito da due vani privi di copertura si accede mediante una scala provvista di due porte di chiusura (una all'inizio della rampa ed una al termine della stessa) che si diparte dal pianerottolo.

Al riguardo si rappresenta che tale manufatto è angusto e privo di corrimano.



Il piano di copertura presenta i vani "suppennati" delimitati da muratura portante e privi di copertura, mentre il terrazzo contiguo presenta un muretto di protezione perimetrale.

Al riguardo si evidenzia che sul piano di calpestio è posto uno strato di guaina impermeabilizzante, in luogo della pavimentazione calpestabile.



* * *

In riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa 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 attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto (Cfr. All. 16 – Richiesta A.P.E. e riscontro). Pertanto, si ritiene di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 500,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

* * *

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE

La determinazione del valore degli immobili richiede la definizione della superficie commerciale degli stessi, data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiale rispetto alla superficie principale.

Per quanto concerne l'attuale area sovrastante l'immobile, identificata nell'atto di compravendita come "suppenno" e terrazzo contiguo si rappresenta quanto segue.

Il corpo di fabbrica, come specificato nel seguito, è stato edificato alla fine del 1800 e, pertanto, privo di titolo edilizio; per tal motivo, anche in ragione dell'assenza di specifiche pratiche edilizie presso l'Amministrazione comunale, si è fatto riferimento alla planimetria catastale attualmente in atti. Nel suddetto documento non è riportata la

planimetria del piano sovrastante e, quindi, non vi è alcuna documentazione riferita al suddetto "suppenno" ed al terrazzo.

Considerato, inoltre, che le aree che dovrebbero essere il citato "suppenno" oggi si presentano prive di copertura e che l'area è vincolata dal punto di vista paesaggistico, a titolo cautelativo suddetta porzione di superficie non è stata considerata nella stima. Diversamente la porzione di terrazzo (oggi non pavimentato) è stata considerata, ai fini della superficie commerciale, quale terrazzo di copertura anche in ragione della circostanza che le superfici, del medesimo corpo di fabbrica, sovrastanti gli altri immobili confinanti con quello staggito, oggi sono adibiti a terrazzi.

Per quanto concerne suddetti rapporti, lo scrivente ha ritenuto opportuno mediare i coefficienti riportati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (C1), quelli riportati in testi di settore quali "Come si stima il valore degli immobili" edito da Sole 24 Ore (C2) e con quelli riportati nei "Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di economia immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (C3) (Cfr. All. 18 - Riferimenti per coefficienti mercantili).

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

Tipologia di ambiente	C1 (Tecnoborsa)	C2 (Sole 24 Ore)	C3 (OMI)	Media
Terrazzi praticabili non comunicanti con i locali principali	5% valore attribuito ad un lastrico + 5% tenendo conto che trattasi di terrazzo praticabile	10% valore scelto in ragione di accesso con scala esterna all'immobile)	15% fino a 25 mq 5% oltre i 25 mq	10%

Tabella rapporti mercantili

La superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a circa 124,60 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 118,55 mq;
- della superficie commerciale del terrazzo scoperto posto al piano di copertura pari a complessivi 60,70 mq circa, corrispondenti a 6,07 mq ponderati;

La superficie commerciale netta dell'immobile risulta pari a circa 110,30 mq, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell'abitazione, quale superficie calpestabile al netto delle murature interne ed esterne, è pari a circa 105,20 mq;
- della superficie commerciale netta del terrazzo scoperto posto al piano di copertura pari a complessivi 51,25 mq circa, corrispondenti a 5,10 mq ponderati.

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

Al fine di una corretta identificazione catastale del bene pignorato, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) :

- la **visura catastale storica del fabbricato** aggiornata all'attualità;
- la **visura catastale storica del terreno correlato** aggiornata all'attualità
- la **planimetria catastale corrispondente**;
- la **estratto mappa catastale**;

(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 compravendita per Notaio ...OMISSIS...del ...OMISSIS...trascritto in data ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...con il quale i signori ...OMISSIS...e ...OMISSIS...acquistavano in comune e in parti uguali tra loro il complessivo diritto di intera proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si precisa che dall'esame delle visure catastali storiche del subalterno pignorato al Catasto Fabbricati, è stato possibile accertare che il bene oggetto di pignoramento, identificato come particella 120, foglio 4, sub. **18**, non ha subito variazioni catastali dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Per completezza, lo scrivente ha provveduto, altresì, ad acquisire la visura catastale storica della particella n. **120** al **N.C.T.** (mappale terreno correlato all'unità pignorata), verificando che la stessa non ha subito variazioni catastali dall'impianto meccanografico del 01/12/1979.

Pertanto, è possibile affermare che i dati catastali riportati nell'atto ultraventennale sopra citato corrispondono con l'immobile pignorato.

Dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, ed i dati catastali attuali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) né richieste dall'esecutata né da terzi né disposte di ufficio:
 - atto di pignoramento: Fg. 4 / P.lla 120 / sub. 18
 - nota di trascrizione: Fg. 4 / P.lla 120 / sub. 18
 - negozio di acquisto: Fg. 4 / P.lla 120 / sub. 18
 - dati catastali attuali: Fg. 4 / P.lla 120 / sub. 18

* * *

Si riporta di seguito uno stralcio della mappa catastale terreni.



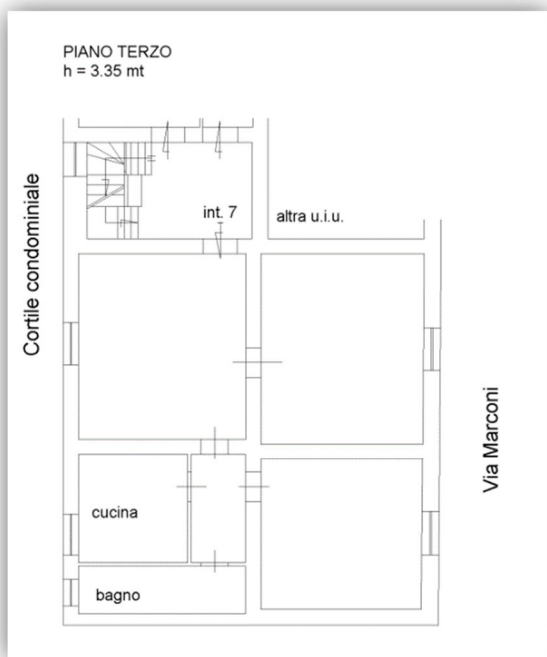
Particella n. 120 fg. 4 del N.C.T. del Comune di San Giorgio a Cremano

Com'è possibile desumere dalla visura catastale storica dei beni pignorati, l'identificazione al catasto terreni coincide con quella relativa al catasto fabbricati, ovvero fg. 4 part. 120 (Mappale Terreno Correlato).

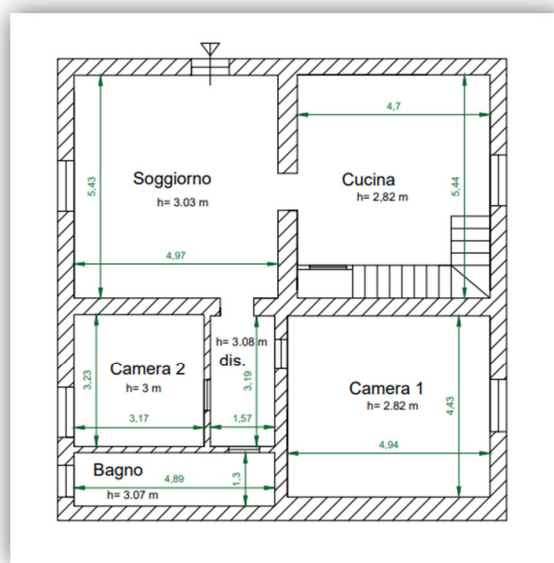
* * *

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano, al Foglio 4, p.lla 120 Sub 18, Ctg. A/2 ovvero "Abitazioni di tipo civile", Cl. 2, Con. 5 vani, Sup. Catastale Totale 125 mq, catastale totale escluse aree scoperte 125 mq, R. € 322,79, piano 3;

Si riporta di seguito, in formato ridotto, la planimetria catastale dell'immobile, acquisita telematicamente dallo scrivente e la planimetria di rilievo eseguita a seguito dell'accesso all'immobile.



Planimetria catastale del 04/03/2015

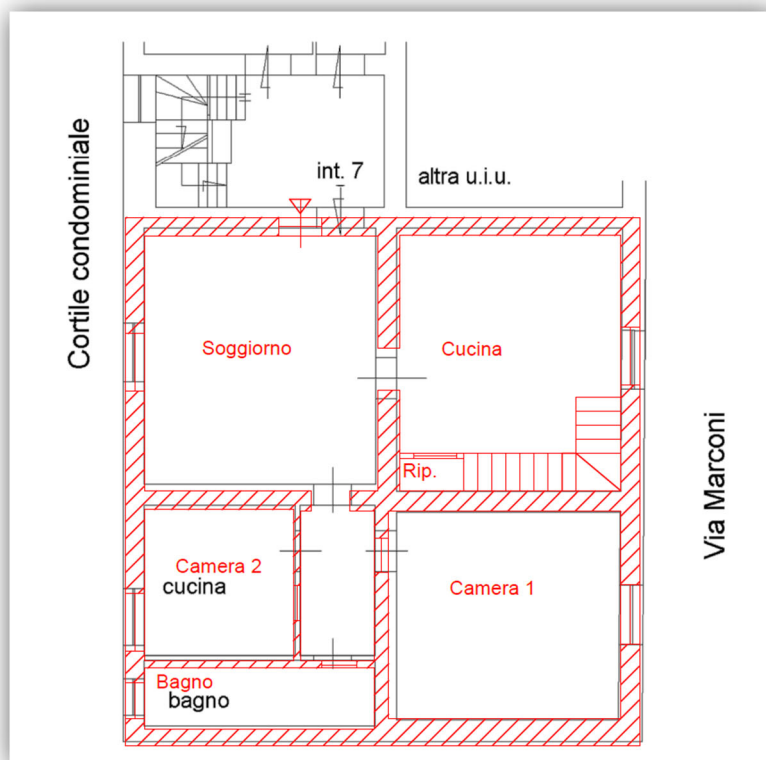


Planimetria stato attuale al ...OMISSIS...

* * *

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'immobile pignorato**, 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 nella planimetria catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la planimetria catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riportano di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale*).



Sovrapposizione planimetria catastale – planimetria di rilievo – sub. 18

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **che sussistono lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale;** in particolare:

- presenza di una scala in c.a. nel locale cucina con ripostiglio realizzato nel vano sottoscala;
- differenza di destinazione d'uso dei locali (camera da letto 2 in luogo della cucina dichiarata nella planimetria catastale).

Alla luce di quanto emerso dalla sovrapposizione, si rappresenta che sarà necessario presentare una pratica per l'aggiornamento della planimetria catastale; per tale attività si stima un importo pari a € 1.000,00.

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 il bene

pignorato, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, atteso che il compendio oggetto di procedura è composto da un'unità abitativa, contraddistinta catastalmente da un singolo subalterno, si è proceduto con l'**individuazione di un lotto unico che può ritenersi più idoneo e praticamente più appetibile sul mercato.**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare adibita ad abitazione ubicato in San Giorgio a Cremano (NA), alla via Guglielmo Marconi n. 47. L'unità abitativa è disposta al piano terzo di un fabbricato con corte interna, composto da tre livelli fuori terra escluso il piano terra, che presenta come accesso un cancello carrabile e pedonale posti sulla via Guglielmo Marconi.

L'unità pignorata, ubicata al terzo piano, è raggiungibile esclusivamente mediante una scala in c.a. rivestita con soglie di marmo chiaro che si presenta con gradini irregolari nella forma e nelle dimensioni. Al riguardo si rappresenta che l'accesso, quindi, è poco agevole in quanto lo sviluppo altimetrico della scala stessa presenta alzate di diversa altezza (in taluni punti molto elevata), ampiezze dei gradini differenti e tra il secondo e il terzo piano sono presenti dei gradini di forma triangolare che non consentono l'appoggio in sicurezza del piede.

Per quanto concerne la distribuzione interna, l'immobile è composto da un salone di ingresso; una cucina con ripostiglio; due camere da letto; un locale bagno e un disimpegno. Inoltre, come riportato nell'atto di proprietà a favore degli esecutati (cfr. atto rep. n. ...OMISSIS... del notaio ...OMISSIS..." all'immobile è annesso il "*suppenno soprastante i due vani su via Marconi ed terrazzo contiguo*".

Il piano di copertura presenta i vani "suppennati" delimitati da muratura portante e privi di copertura, mentre il terrazzo contiguo presenta un muretto di protezione perimetrale.

L'unità versa in uno stato di conservazione "**normale**" e confina a Sud con cortile condominiale, ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con scala condominiale e quota parte di proprietà aliena e a Nord con la via Guglielmo Marconi.

L'immobile staggito è riportato al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano al Foglio n. 4 p.lla 120 sub. 18, categoria catastale "**A/2 – Abitazioni di tipo civile**", la consistenza attuale dell'immobile presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale.

La costruzione dell'immobile risale alla seconda metà del 1800, pertanto, priva di titolo edilizio in quanto facente parte delle costruzioni antecedenti all'entrata in vigore della Legge "Fondamentale" urbanistica n. 1150/42.

La legittimità dell'immobile, a seguito di riscontro negativo da parte del comune di San Giorgio a Cremano relativamente a pratiche edilizie presentate per l'immobile, è da ricercare nella planimetria catastale di primo impianto.

Dal confronto di quanto rilevato in fase di accesso all'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale suddetta, si rappresenta che sussistono lievi difformità relative alla realizzazione abusiva di una scala in c.a. all'interno del locale cucina, con sottostante ripostiglio. Al riguardo è stato previsto un costo per la demolizione di suddette opere pari a € 1.470,30 oltre IVA (suddetto valore è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile). Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso dei vani, si rappresenta che è possibile presentare pratica C.I.L.A. in sanatoria.

Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona del P.R.G. "A – Aree edificate di carattere storico/ambinetale".

PREZZO BASE € 185.108,40

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

Il titolo di provenienza in favore degli esecutati sigg. ...OMISSIS...e ...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 lo studio del Notaio (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*), supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il ...OMISSIS.... Pertanto, suddetta compravendita ha valenza di atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo costituendo valido riferimento.

Dallo studio dell'atto reperito e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott. 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 con atto di **compravendita** del Notaio ...OMISSIS...del ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS... racc. ...OMISSIS..., *i signori ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., in solido e particolarmente ciascuno per tutto quanto di suo diritto, vendono e trasferiscono in favore dei signori ...OMISSIS...e ...OMISSIS...i quali acquistano in comune ed in parti uguali tra loro, in buona fede, il seguente immobile facente parte del fabbricato in San Giorgio a Cremano, via Marconi 115, già 24 : Quartino al terzo piano, con accesso dalla scala posta sotto l'androne a sinistra entrando nel fabbricato e con porta a destra del pianerottolo delle scale, composto di tre vani ed accessori, confinante con via Marconi, cassa scala e da due lati con proprietà Ascione*

Concetta. In catasto alla particella 1125, foglio 4, mappale 120/18, v. Marconi 14,3°p, cat. A/2, v.5,r.c.L.1240.

In sintesi nell'ultimo ventennio si sono succeduti i seguenti proprietari:

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

...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...

(piena proprietà in regime di ...OMISSIS...)

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...

(piena proprietà in regime di ...OMISSIS...)

Dal ...OMISSIS...ad oggi:

...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...

(1/2 proprietà in regime di ...OMISSIS...)

...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS...

(1/2 proprietà in regime di ...OMISSIS...)

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 13 – *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

* * *

Lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS...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 provvedimenti di estinzione precedenti pignoramenti*).

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

L'atto di compravendita Rep. ...OMISSIS... stipulato in data ...OMISSIS...per notaio ...OMISSIS..., riporta che *"i venditori, previa ammonizione da parte di me notaio, circa le conseguenze penali per dichiarazioni false o reticenti, dichiarano, assumendone la piena responsabilità, che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola e dell'immobile stesso è stata iniziata anteriormente alla data del 1°/9/67 e che, successivamente, nell'immobile stesso non sono state compiute opere per le quali le leggi vigenti esigano concessioni od autorizzazioni di sanatoria (...)"*

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano, 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 (Cfr. All. 10a – Documentazione area tecnica Comune di San Giorgio a Cremano).

In riferimento alla documentazione richiesta in data ...OMISSIS..., che per completezza si riporta 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 alla zonizzazione e norme di attuazione.

In data ...OMISSIS...con nota di riscontro prot. gen. ...OMISSIS..., l'Ufficio Urbanistica - Antiabusivismo – SUE comunicava quanto segue:

- in ordine alla lettera a) *"ai database informatici di questo Ente non sono state riscontrate licenze edilizie. Trattandosi di edificio ricadente in zona A del vigente PRG, si trasmette la "tavola n. 7.1 – Stratificazione storica dell'edificato" dell'adottando PUC per consentirle una più puntuale datazione dell'immobile". Al*

riguardo si riporta uno stralcio della suddetta tavola grafica, con l'individuazione del fabbricato in cui ricade l'immobile.

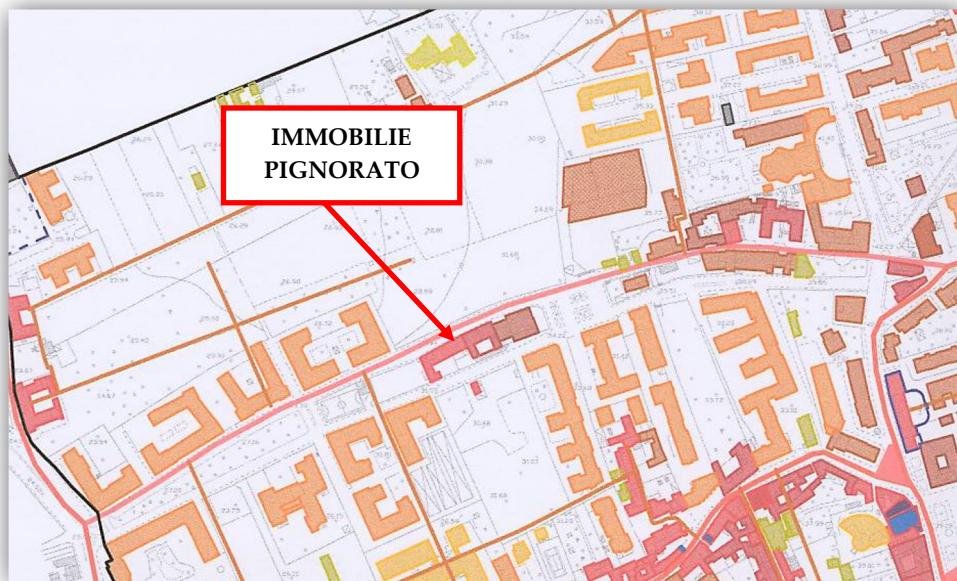


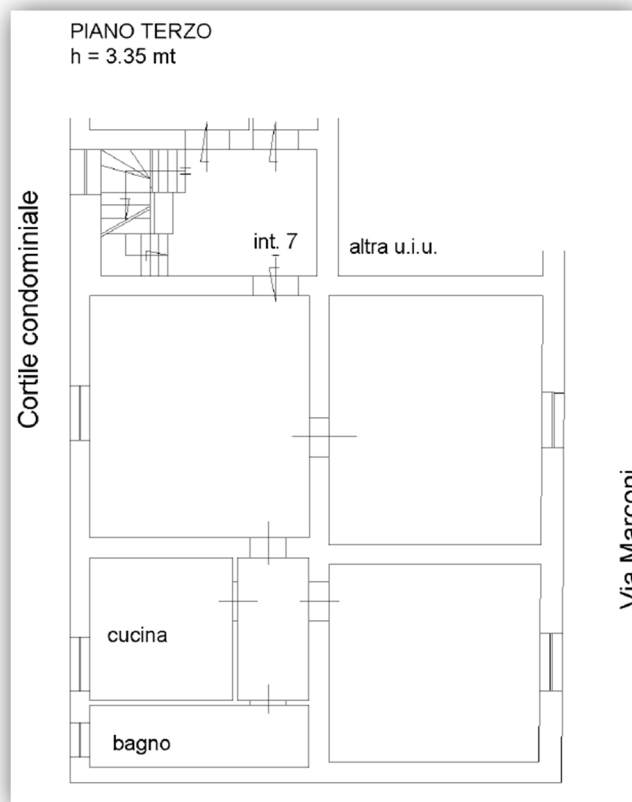
Tavola n. 7.1 - Stratificazione Storica

La leggenda riportata nella medesima tavola grafica indica, in riferimento alla colorazione del fabbricato individuato, la dicitura "Edifici storici al 1887 (Pianta Topografica della città di Napoli). Pertanto, il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con molta probabilità alla fine del 1800; l'obbligo del titolo edilizio per i fabbricati da realizzare fu inserito successivamente con la Legge "fondamentale" urbanistica n. 1150/42. Al riguardo stante la tipologia di fabbricato si può ritenere che l'immobile staggito sia coevo con l'edificazione del corpo di fabbrica.

- in ordine alla lettera b) "per i nominativi di interesse non risultano, ai database informatici di questo Ente DIA, CILA, SCIA o PdC";
- in riferimento alla lettera c) "per i nominativi di interesse non risultano, ai database informatici di questo Ente, domande di condono";
- in ordine alla lettera d) ed e) "per i nominativi di interesse non risultano, ai database informatici di questo Ente, contenziosi amministrativi";
- in riferimento alla lettera f) "E' stato consegnato il Certificato di Destinazione d'Uso n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...";
- in riferimento alla lettera h) l'ufficio comunale ha allegato alla nota di riscontro le NTA del PRG vigente.

Alla luce di quanto sopra comunicato dagli uffici comunali, si evince che lo stato legittimo dell'immobile è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Dall'esamina della visura catastale storica, si evince che in data ..OMISSIS...è stata presentata agli uffici catastali Pratica n. ..OMISSIS... per "Variazione per presentazione planimetria mancante", pertanto, al fine di verificare lo stato legittimo dell'immobile si è riferiti a tale documento, che risulta essere "di primo impianto".



Planimetria catastale del 04/03/2015

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella suddetta planimetria catastale**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato una lieve difformità relativamente a:

- presenza di una scala in c.a. nel locale cucina con annesso ripostiglio;
- differenza di destinazione d'uso dei locali.

come già riportato nella risposta al quesito n. 3.

* * *

In conclusione, in riferimento alla difformità riscontrate, si necessita la presentazione di

una pratica di C.I.L.A. in sanatoria per ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione della scala in c.a. con annesso ripostiglio presenti nel locale cucina e per cambio di destinazione d'uso del locale cucina in camera.

Per la pratica suddetta si stima un costo complessivo di circa € **2.500,00**, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato; per i lavori di demolizione della scala in c.a. e la realizzazione di una pavimentazione adeguata al terrazzo contiguo ai vani "suppenno" si stima un importo complessivo di € 3.690,64 oltre IVA da detrarre al valore di mercato dell'immobile (cfr. All. 17 – Computo metrico dei lavori).

* * *

Siccome non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, 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 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 € **1.500,00**, che resterà a carico dell'acquirente.

* * *

Lo scrivente ha proceduto, inoltre, all'acquisizione presso il Settore Urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinto al foglio n. 4 mappale n. 120 (cfr. All.10 – *Documentazione Area Tecnica Comune di San Giorgio a Cremano*). Dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame rientra:

- in zona "**A – Aree edificate di carattere storico/ambientale**", disciplinata dall'art. 15 delle NTA del vigente PRG del Comune di San Giorgio a Cremano (NA);
- in zona "**R.U.A. – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale**", disciplinata dall'art. 13 delle NTA del vigente PTP;
- nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n.82/1982;
- in "Zona Classe III – Di tipo misto" del Piano di Zonizzazione Acustica;
- nella zona "**E2 – Valore esposto medio**" della Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;

- nella zona "0.150-0.175" della Carta dei Valori di Pericolosità sismica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- in "zona sismica 2", come tutto il territorio del Comune di San Giorgio a Cremano, classificato secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002.

Per i dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 8.

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

Come già precisato nella presente relazione, in occasione del primo accesso effettuato in data ...OMISSIS..., l'immobile identificato dal sub. n. 18 risultava occupato dal sig. ...OMISSIS..., che dichiarava di abitare l'immobile oggetto della presente procedura insieme alla moglie ...OMISSIS...non presente al momento dell'accesso e che, allo stato, non era stato sottoscritto alcun contratto di locazione. (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*).

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ...OMISSIS...copia del certificato di residenza storica della sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., accertando che gli stessi risultano residenti presso il Comune di ...OMISSIS..., alla Via ...OMISSIS...n. ...OMISSIS... e, dunque, ...OMISSIS... (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe Comune di ...OMISSIS...*).

* * *

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare quanto dichiarato in sede di accesso, in ordine all'esistenza o meno di contratti di locazione attualmente in essere intestati agli esecutati. In riscontro alla propria richiesta, l'Ufficio territoriale di ...OMISSIS..., in data ...OMISSIS..., ha comunicato che non sussistono contratti di locazione e comodato facenti capo ai sig.ri. ...OMISSIS...e ...OMISSIS...". (Cfr. All. 6 – *Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro*).

Non sussistono, dunque, contratti di locazione attualmente in essere relativi all'abitazione oggetto della presente procedura di espropriazione e che l'immobile è nel possesso degli esecutati.

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

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- a) sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato. Si precisa che, nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, è presente l'attestazione di cancelleria (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie e provvedimenti di estinzione precedenti pignoramenti*) indicante che la R.G.E N. ...OMISSIS...che ha avuto origine dal pignoramento n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS... (trascritto al n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS...) è dichiarata estinta in data ...OMISSIS... con ordine di cancellazione dal G.E. Dott. ...OMISSIS...ma che a tutt'oggi non è stata ancora cancellata. Dunque, **non sussistono altre procedure esecutive**;
- b) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sul nominativo degli esecutati che sugli immobili pignorati (per il quale il periodo informatizzato, che va dal ...OMISSIS...ad oggi, 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 e provvedimenti di estinzione precedenti pignoramenti*), risultano:
 - quali formalità, di fatto, non pregiudizievoli:
 - **il verbale di pignoramento immobili** rep n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...ed emesso dall' Uff. Giu. Corte di appello di ...OMISSIS... contro i sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS...e a favore di ...OMISSIS...; Trattasi di formalità non pregiudizievole in quanto riferita ad una procedura estinta;
 - quali formalità pregiudizievoli:
 - **l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** nascente da atto di mutuo per Notaio ...OMISSIS...rep. n. ...OMISSIS...del ...OMISSIS..., iscritta il ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...contro i sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS...;
 - **il verbale di pignoramento immobili** rep n. ...OMISSIS... del ...OMISSIS..., trascritto il ...OMISSIS...ai nn. ...OMISSIS...ed emesso da ...OMISSIS...contro i sigg...OMISSIS...e ...OMISSIS...e a favore di ...OMISSIS...;
- c) non sussiste un **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge.

Il CDU acquisito dallo scrivente indica che l'immobile ricade:

- d) in zona "A – Aree edificate di carattere storico/ambientale", (disciplinata dall'art. 15 delle NTA del vigente PRG), appartenete al nucleo originario urbano. Al riguardo si rappresenta che nelle suddette norme e in particolare all'art. 15 è indicato che gli immobili ricadenti in tale zona sono *"condizionate al sostanziale mantenimento dei caratteri originali degli insediamenti esistenti ed al recupero delle preesistenze"* (...) *tutti gli interventi previsti per la zona omogenea A devono rispettare i dati e parametri di questo articolo oltre a quanto previsto dalla normativa del Piano paesistico dei Comuni Vesuviani per le zone di protezione integrale"*.
- e) in zona "R.U.A. – Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale"(art. 13 delle NTA del vigente PTP); al riguardo si evidenzia che all'art. 13 delle NTA del PTP (cfr. All. 10 b – Documentazione Area Tecnica: Piani e Norme tecniche) è indicato che in tali zone *"è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti"*, a meno degli interventi definiti nei commi 5 (in riferimento alle attrezzature pubbliche) e 6 (in riferimento al recupero edilizio nella misura di massimo 20% della superficie residenziale esistente).
- f) nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n.82/1982, in quanto è un immobile costruito alla fine del 1800, come desunto dalla tavola n. 7.1 trasmessa dagli uffici comunali;
- g) in "Zona Classe III – Di tipo misto" del Piano di Zonizzazione Acustica, che dipende dal *"la densità di popolazione, la densità di esercizi commerciali e di uffici, la densità di attività artigianali, il volume di traffico presente in zona"* (cfr. All. 10 b – Documentazione Area Tecnica Piani e norme tecniche). Alla classe III corrisponde una "Media densità";
- h) nella zona "E2 – Valore esposto medio" della Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania, in cui ricadono le zone agricole, verde e parchi urbani e le aree soggette al vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23);
- i) nella zona "0.150-0.175" della Carta dei Valori di Pericolosità sismica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- j) in "zona sismica 2", come tutto il territorio del Comune di San Giorgio a Cremano, classificato secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002.

Inoltre:

- k) come dichiarato dal sig. ...OMISSIS...in occasione del primo accesso, è costituito un condominio. Al momento del sopralluogo l'esecutato comunicava che l'amministratore era il Sig. ...OMISSIS..., al quale lo scrivente ha formulato

apposita richiesta mezzo mail in ordine alle eventuali quote condominiali insolute a carico dei debitori negli ultimi due anni; tuttavia, il sig. ...OMISSIS... non ha mai riscontrato la richiesta avanzata, nonostante i diversi solleciti; soltanto in data ...OMISSIS... il sig. ...OMISSIS... ha comunicato che non avrebbe riscontrato la richiesta in quanto non più in carica dal ...OMISSIS... (data ben successiva a quella della richiesta avanzata dallo scrivente). In occasione dell'accesso del ...OMISSIS...l'esecutato ha comunicato il nuovo nominativo dell'amministratore condominiale: ...OMISSIS..., al quale prontamente lo scrivente richiesto informazioni in ordine ai pagamenti a carico degli esecutati. In merito, il sig. ...OMISSIS..., in occasione del secondo accesso, ha dichiarato, a verbale, che non vi sono insoluti con l'Amministrazione condominiale. (Cfr. All. 20 – *Documentazione Condominio*). Dunque, alla luce di quanto dichiarato dall'esecutato, non sembrano sussistere oneri condominiali insoluti;

- l) dall'esame degli atti consultati e/o acquisiti non sussistono **servitù di passaggio**;
- m) dall'esame degli atti consultati e/o acquisiti non risultano provvedimenti di sequestro penale.

Alla luce di quanto esposto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative ai **due pignoramenti**;
- i costi necessari per la redazione dell'**A.P.E.**;
- i costi necessari per la **regolarizzazione catastale**;
- i costi per la **presentazione di pratica CILA in sanatoria**;
- i costi per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi
- 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 sul bene:

N.	ONERE	COSTO
1	Cancellazione pignoramenti e ipoteca	€ 1.132,00
2	Regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
3	A.P.E.	€ 500,00
4	Presentazione pratica C.I.L.A. in sanatoria	€ 2.500,00
5	Costi per il ripristino dello stato dei luoghi (comprensivi di IVA)	€ 4.059,70
6	Presentazione pratica S.C.A.	€ 1.500,00
TOTALE		€ 10.692,00

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 e 6 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 l'immobile pignorato non ricade 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 sull'immobile pignorato 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 (Cfr. All. 14 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di San Giorgio a Cremano (NA), non vi sono terreni gravati da usi civici.

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

Come dichiarato dall'esecutato in occasione dell'accesso (Cfr. All. 1 – *Verbali di accesso e foglio informativo*), per il bene pignorato, sussiste un'amministrazione condominiale e, pertanto, sussistono spese fisse o straordinarie.

Al fine di conoscere le spese di gestione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha inoltrato a mezzo pec apposita richiesta all' Amministratore sig. ...OMISSIS... richiedendo la seguente documentazione (Cfr. All. 20 – *Documentazione Condominio*):

- a. regolamento di condominio;
- b. attestazione inerente all'importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie;
- c. attestazione inerente alle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- d. attestazione inerente eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni;
- e. attestazione inerente eventuali procedimenti giudiziari in corso;
- f. provvedimento di nomina con il quale il Condominio ha designato l'Amministratore.

Con assemblea condominiale del ...OMISSIS...il suddetto Amministratore condominiale è stato sostituito con ...OMISSIS..., a cui è stata inoltrata la suddetta richiesta, con pec del ...OMISSIS....

Al riguardo l' Amministratore ha trasmesso in data ...OMISSIS...una nota di riscontro in cui specifica che ad oggi non è stato consegnato (dall'Amministratore precedente) alcun documento utile ad ottemperare la richiesta dei documenti (cfr. *Allegato 20 – Documentazione Condominio*).

Pertanto, atteso che la richiesta avanzata dallo scrivente ai due amministratori condominiali non è stata mai riscontrata, allo stato si può fare riferimento esclusivamente a quanto dichiarato dal sig. ...OMISSIS..., in occasione dei due accessi all'immobile (ultimo del ...OMISSIS...), in ordine alla inesistenza di oneri condominiali insoluti.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, 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 mancanza 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;

a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'*Income Capitalization Approach* e, in particolare, del metodo della *capitalizzazione diretta (o stima analitica)*, il cui valore ottenuto (V_{m1}) sarà poi confrontato con il valore desunto dal metodo della stima sintetica (V_{m2}). Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di valutazione, sarà possibile determinare il valore di mercato (V_m).

I fattori presi in considerazione per la stima dell'immobile sono stati la destinazione d'uso, la categoria catastale, le caratteristiche intrinseche (tra cui prospicenze, 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.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. 19 - *Banca dati quotazioni immobiliari*):

- l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), II sem 2023;
- il sito web *borsinoimmobiliare.it*, quotazioni maggio 2024;
- indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori locativi:

Affitto								
	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	€ 750,00	110	6,8	0,90	6,14	0,85	5,22
2	Immobiliare.it	€ 780,00	100	7,8	1,02	7,96	0,85	6,76
3	Immobiliare.it	€ 790,00	125	6,3	1,00	6,32	0,85	5,37
PREZZO MEDIO								5,80

Quotazioni locazione

Com'è possibile osservare dalla tabella, agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi:

1. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento;
2. il coefficiente n. 2 tiene conto della circostanza che l'importo richiesto è sempre una "vetrina trattabile"; pertanto, in ragione dei ribassi caratteristici delle trattative immobiliari, è stata prevista una riduzione del 15%.

La stima sintetica è stata affrontata consultando le medesime banche dati utilizzate per la stima analitica e riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle caratteristiche degli immobili considerati dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita								
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Coefficiente di ragguaglio n. 1 complessivo	Prezzo comparativo	Coefficiente riduttivo n. 2 (vetrina trattabile)	Prezzo finale
		€	mq	€/mq		€/mq		€/mq
1	Immobiliare.it	€ 260.000,00	100	2600	0,92	2392	0,85	2033
2	Immobiliare.it	€ 220.000,00	90	2444	0,96	2347	0,85	1995
3	Immobiliare.it	€ 235.000,00	90	2611	1,02	2663	0,85	2264
4	Immobiliare.it	€ 195.000,00	90	2167	1,03	2232	0,85	1897
PREZZO MEDIO								2047,2

Quotazioni vendita

Com'è possibile osservare dalla tabella, anche in questo caso agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, definiti in analogia a quanto rappresentato per le quotazioni di locazione.

* * *

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto di vendita individuato.

Stima analitica.

Quotazione 1: Trattandosi di un bene identificato catastalmente con la categoria "**A2 - Abitazioni di tipo civile**", per la quale l'OMI (II sem 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione ("C3 – SEMICENTRALE ZONA RESIDENZIALE SUD-OCCIDENTALE" dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **canone** di un immobile avente una superficie commerciale lorda di circa **124,60 mq** può essere compreso tra a € 710,00 e € 1.084,00 mensili ed in particolare, applicando al valore medio del suddetto intervallo un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, i cui valori sono indicati nella tabella riportata di seguito (Cfr. Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*"), il canone di un immobile simile al bene in questione, **in uno stato di conservazione "normale"**, può essere stimato in **€ 962,60 mensili**.

Al riguardo si rappresenta che per tenere in conto che l'immobile è posto al terzo piano di un fabbricato, senza ascensore, il cui accesso è garantito esclusivamente da una scala poco agevole (in quanto presenta alzate di dimensioni differenti nel suo sviluppo altimetrico, nonché gradini, in particolare tra il piano secondo e terzo, triangolari la cui pedata non consente l'appoggio in sicurezza del piede), è stato applicato un coefficiente riduttivo in

accordo a quanto riportato nel testo "Come si stima il valore degli immobile" edito dal "Gruppo 24 Ore" che, per il caso in esame, propone un coefficiente riduttivo pari a 0.80. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il canone può essere stimato in € 770,10 mensili.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio) e K2 (livello di piano)	
$K = (K1 + 3 \times K2)/4$	
Essendo:	
K1 = 1	fino a 45 m ²
K1 = 0,80	da 45 m ² fino a 70 m ²
K1 = 0,50	da 71 m ² fino a 120 m ²
K1 = 0,30	da 120 m ² fino a 150 m ²
K1 = 0	oltre i 150 m ²
K2 = 0	piano seminterrato
K2 = 0,2	piano terreno
K2 = 0,4	piano primo
K2 = 0,5	piano intermedio
K2 = 0,8	piano ultimo
K2 = 1,00	piano attico
Pertanto per l'unità immobiliare in specie si ottiene:	
K1 (taglio superficie) = 0,5	
K2 (livello di piano) = 0,5	
K = (0,5 + 3 x 0,50)/4 = 0,50	

Tabella coefficiente di merito K

Quotazione 2: la quotazione del sito web borsinoimmobiliare.it riferita alla categoria catastale "A/2 - Abitazioni di tipo civile" in un "normale" stato di conservazione, ubicato nella zona definita "RESIDENZIALE SUD OCCIDENTALE" del Comune di San Giorgio a Cremano, risulta pari a 6,26 €/mq mese (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'abitazione oggetto di stima, si aggira intorno ai € 837,00 mensili.

Al riguardo si rappresenta che per tenere in conto che l'immobile è posto al terzo piano di un fabbricato, senza ascensore, il cui accesso è garantito esclusivamente da una scala poco agevole (in quanto presenta alzate di dimensioni differenti nel suo sviluppo altimetrico, nonché gradini, in particolare tra il piano secondo e terzo, triangolari la cui pedata non consente l'appoggio in sicurezza del piede), è stato applicato un coefficiente riduttivo in accordo a quanto riportato nel testo "Come si stima il valore degli immobile" edito dal "Gruppo 24 Ore" che, per il caso in esame, propone un coefficiente riduttivo pari a 0.80. Alla luce di quanto sopra esposto il canone stimato risulta essere pari a € 669,50 mensili.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il canone di un immobile avente caratteristiche simili a quelle dell'abitazione oggetto di stima, si aggira intorno ai € 720,70 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **720,00 €/mq (valore arrotondato)**; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 8.640,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € **6.048,00**.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento a quanto riportato nei testi di settore ("ABC delle Stima" edito Esselibri – Simone) che recita "La dottrina estimativa in materia afferma che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti percentuali aventi come estremi 2% e 6%". In particolare, vi sono un certo numero di influenze ascendenti o discendenti che agiscono sul saggio medio. Alla luce di quanto sopra esposto sono state calcolate suddette influenze con riferimento alla tabella seguente:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Nel caso dell'immobile in esame, considerato che:

- presenta uno stato di conservazione mediamente "normale";
- si trova in una zona semi centrale del comune di San Giorgio a Cremano;
- è ubicato all'interno di un fabbricato in "normali" condizioni di manutenzione;
- è dotato di buone caratteristiche di prospicenza e luminosità, sviluppandosi al piano terzo;
- presenta un normale grado di finitura interno;

si ottiene un saggio finale pari a 2,89%, compreso nell'intervallo di riferimento adottato per r, ovvero tra il 2% ed il 6%. Pertanto, il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, per il lotto in esame è:

$$V_{m1} = € 6.048,00 / 0,0289 = \text{circa } € 209.273,40$$

Stima sintetica.

Quotazione 1: Anche per tale criterio di stima, trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "A2 - abitazioni di tipo civile", per la quale l'OMI (II semestre 2023 – ultimo aggiornamento) riporta specifici indicatori, nella particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione (zona definita "C3 – SEMICENTRALE – ZONA RESIDENZIALE SUD-OCCIDENTALE" del Comune di San Giorgio a Cremano dall'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio) (Cfr. All. 19 - Banca dati quotazioni immobiliari), il **valore a metro quadro** di un immobile con stato di conservazione "normale", può essere compreso tra 1.700,00 – 2.600,00 €/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 **2.307,50 €/mq**. Analogamente alle quotazioni riferite alla stima analitica, per tener conto che il bene si trova al piano terzo di un corpo di fabbrica privo di ascensore, è stato applicato il coefficiente riportato nel testo "Come si stima il valore degli immobile" edito dal "Gruppo 24 Ore" che, per il caso in esame, propone un coefficiente riduttivo pari a 0.80. Pertanto, il valore unitario risulta essere pari a **1.846,00 €/mq**.

Quotazione 2: la quotazione del sito web *borsinoimmobiliare.it* riferita ad un immobile in stabili di fascia media in "normale" stato di conservazione di tipologia "abitazioni di tipo civile" (categoria catastale A2) ubicato nella zona definita "RESIDENZIALE SUD OCCIDENTALE" del Comune di San Giorgio a Cremano in fascia media, risulta pari a **2.273,00 €/mq** (Cfr. All. 19 – Banca dati quotazioni immobiliari). Applicando a tale valore un coefficiente di merito K dipendente dalla quadratura e dal livello di piano dell'immobile, si ottiene un valore unitario pari a circa **2.438,50 €/mq**. Analogamente alle quotazioni riferite alla stima analitica, per tener conto che il bene si trova al piano terzo di un corpo di fabbrica privo di ascensore, è stato applicato il coefficiente riportato nel testo "Come si stima il valore degli immobile" edito dal "Gruppo 24 Ore" che, per il caso in esame, propone un coefficiente riduttivo pari a 0.80. Pertanto, il valore unitario risulta essere pari a **1.951,60 €/mq**.

Quotazione 3: Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un immobile avente caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **2.047,10 €/mq**.

Eseguendo la media tra i suddetti valori si è preso in considerazione il valore di **1.948,25 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo sintetico, per il lotto in esame, risulta pari a:

$$V_{m2} = (1.948,25 \text{ €/mq} \times 124,60\text{mq}) = \text{€ } \mathbf{242.800,00}$$

Dunque, per risalire al valore di mercato del lotto in questione, è stata eseguita la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_m = (209.273,36 \text{ €} + 242.800,00 \text{ €}) / 2 = \text{circa } 226.036,68 \text{ €}$$

valore di mercato del lotto pignorato

corrispondente ad un importo unitario pari a circa **1.815,00 €/mq**.

* * *

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato dalla debitrice);
- 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 5%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	- 5 %
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 dell'immobile pignorato	€ 226.037,00
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	1.815,00 €/mq ca
valore di mercato dell'immobile pignorato decurtato del 5 %	€ 214.735,15
pratica C.I.L.A. in sanatoria	€ 2.500,00
Pratica S.C.A.	€ 1.500,00
regolarizzazione catastale	€ 1.000,00

Lavori di ripristino dello stato dei luoghi (compresa IVA)	4.059,70
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	nessuno
Spese condominiali	nessuna
Acquisizione A.P.E.	€ 500,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni	€205.675,45

V MERCATO = €205.676,00

Si quantificano, inoltre, in € **1.132,00** i costi di cancellazione della trascrizione dei pignoramenti e dell'iscrizione di ipoteca.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per il bene 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 dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile 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 = € 185.108,40

DEBITO: € 32.920,94 oltre spese e interessi
(Cfr. Atto di pignoramento e successivo aggiornamento depositato in data ...OMISSIS...dal creditore precedente)

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

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero. Ad ogni buon fine, si rappresenta che, considerato lo sviluppo planimetrico dell'immobile e la sua superficie, lo stesso non risulterebbe comodamente divisibile.

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 i **certificati** di seguito riportati:

- certificato di residenza storico degli esecutati sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS...;
- estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, completo delle annotazioni a margine dei coniugi ...OMISSIS...e ...OMISSIS...

Dagli stessi si evince che:

- il sig. ...OMISSIS...risulta residente presso il Comune di ...OMISSIS...dal ...OMISSIS...alla Via ...OMISSIS...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il ...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe ...OMISSIS...*);
- la sig.ra ...OMISSIS...risulta residente presso il Comune di ...OMISSIS...dal ...OMISSIS...alla Via ...OMISSIS...; pertanto, non vi è stata alcuna modifica della residenza dalla data del pignoramento (trascritto il ...OMISSIS...) ad oggi (Cfr. All. 11 – *Certificati Ufficio Anagrafe ...OMISSIS...*);
- dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di ...OMISSIS..., risulta, inoltre, che i sigg. ...OMISSIS...e ...OMISSIS...hanno contratto matrimonio in data ...OMISSIS..., in regime di ...OMISSIS... (Cfr. All. 12 – *Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio Comune ...OMISSIS...*).

ELENCO ALLEGATI:

...OMISSIS...

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 53 pagine (1 facciata) oltre n. 21 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.

Le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza e secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, eventuali note critiche alla relazione.