

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°388/23 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA INTERNO N.1

VIA SAN GIUSEPPE LAVORATORE N. 47 – PARETE (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 3 PARTICELLA 674 - SUB 2

G.E. Dr. ALESSANDRO AULETTA

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Marzo 2024



INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	5
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
2.1 Verifica preliminare	5
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO	6
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...6	6
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	12
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	13
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	13
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	14
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	15
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	15
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>15</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>15</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	16
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	16
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	16
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	16
3.12.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione.....</i>	<i>17</i>



3.12.2	Valore di mercato totale e valore di mercato al mq	21
3.12.3	Adeguamenti e correzione della stima	21
3.12.4	Prezzo base d'asta	22
3.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	22
3.14	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	22



Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo al bene pignorato del 23/02/2024;
2. Visura catastale storica della particella 674, sub 2, foglio 3, Parete;
3. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Parete;
4. Estratto di mappa del foglio 3 del Comune di Parete;
5. Elaborato planimetrico catastale della particella 674, foglio 3, Parete;
6. Foto del LOTTO UNICO in Parete - p.lla 674, sub 2, foglio 3;
7. Planimetria attuale del LOTTO UNICO - p.lla 674, sub 2, foglio 3;
8. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 674, foglio 3, Parete;
9. Planimetria catastale della p.lla 674, sub 2, foglio 3, Parete;
10. Planimetria delle difformità catastali;
11. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 42226/33384 del 10/11/2023;
12. Atto d'acquisto del 21/01/2011 del LOTTO UNICO in Parete;
13. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 2397/1768 del 24/01/2011;
14. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 14908/11551 del 21/06/1997;
15. Concessione edilizia in sanatoria n.53/e del 20/12/1996 con i grafici;
16. Istanza di condono prot. n.3222 del 30/04/1986 ex Legge n.47/85;
17. Planimetria delle difformità urbanistiche;
18. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
19. Ispezione ipotecaria sul sub 2 della particella 674, foglio 3 in Parete;
20. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 2398/295 del 24/01/2011;
21. Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio della Regione Campania;
22. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
23. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
24. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
25. Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato;
26. Estratto di matrimonio del debitore esecutato;
27. Certificato di residenza dell'occupante;
28. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
29. Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata al debitore esecutato.



1. PREMESSA

Il giorno 12/01/2024 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°388/23 del R.G.E., promossa da **ITACA SPV Srl** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Antonella Merola, contro il Signor **XXXXXXXX** (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 23/02/2024 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici al bene pignorato, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Lucia Cerqua **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento al bene pignorato è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Parete è censito il seguente appartamento:

- Foglio 3 – Particella 674 – Sub 2 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 377,79.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/11/2023 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 10/11/2023.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento.

È presente l'istanza di vendita.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Non vi sono altri creditori iscritti oltre al creditore procedente.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato, depositato alla casa Comunale di Parete.

Il pignoramento è stato trascritto contro il debitore esecutato.



3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO UNICO è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al piano terra, interno n.1 di un fabbricato sito alla via San Giuseppe Lavoratore n.47 in Parete (Ce), censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Parete:

- Appartamento al piano terra censito al N.C.E.U. - Foglio 3 - Particella **674** - Sub 2 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza **5,5 vani [all. n. 2]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato, in forza dell'atto di acquisto eseguito con lo stato civile di celibe.

Il bene oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 3] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 4], è stata riportata l'individuazione del bene oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

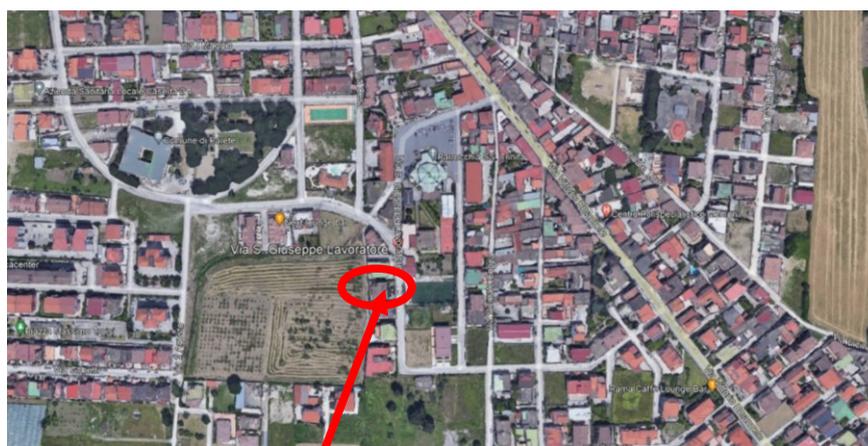


Figura 1 Foto satellitare del bene pignorato

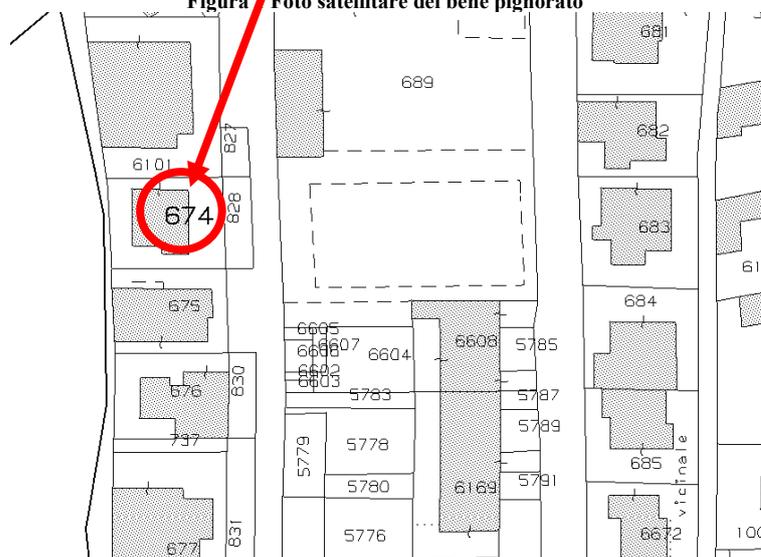


Figura 2 Mappa catastale - foglio 3 Comune di Parete

Ai fini della vendita, per rendere il bene composto da un appartamento al piano terra, interno n.1 di un fabbricato per civile abitazione maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO UNICO** in quanto il bene pignorato è indivisibile ed inoltre rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Parete.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 5]** sono stati individuati i confini dell'appartamento che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- A Sud con la zona comune di cui al sub 1 della particella 674 del foglio 3;
- A Nord con la zona comune di cui al sub 1 della particella 674 del foglio 3;
- Ad Ovest con la zona comune di cui al sub 1 della particella 674 del foglio 3;
- Ad Est con la zona comune di cui al sub 1 della particella 674 del foglio 3 e dopo con via San Giuseppe Lavoratore.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al piano terra, interno n.1 di un fabbricato per civile abitazione alla via San Giuseppe Lavoratore n.47 in Parete (Ce), con accesso per il tramite del cortile interno comune; Il bene pignorato è, pertanto, accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 Accesso all'immobile da via San Giuseppe Lavoratore n.47 – Parete



Figura 4 Accesso all'immobile da via San Giuseppe Lavoratore n.47 – Parete

Il contesto in cui sorge il bene pignorato è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale di integrazione a circa 500 metri dal centro storico del Comune di Parete (Figura 5).



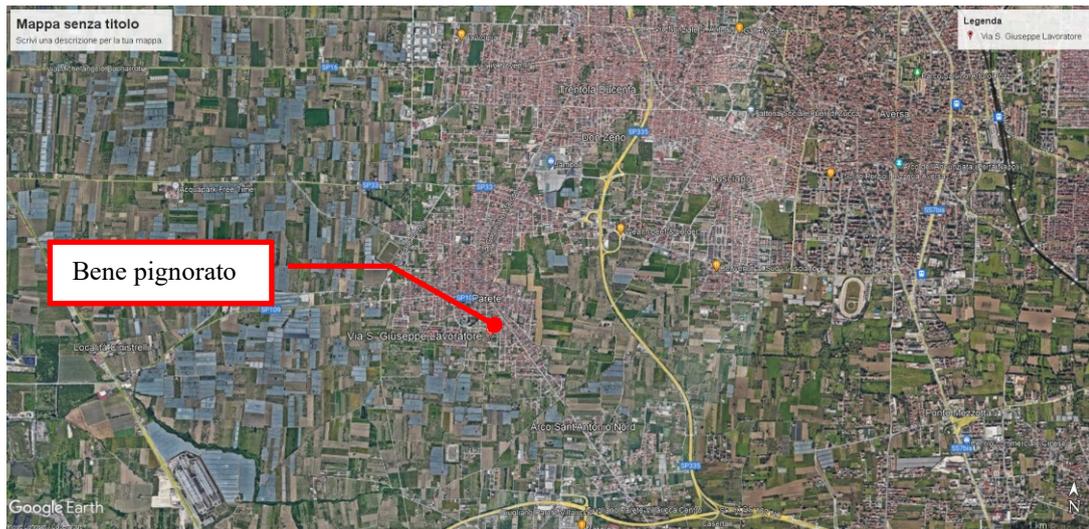


Figura 5 Collocazione del bene pignorato nel contesto urbano del Comune di Parete

Inoltre, il fabbricato in cui è situato l'appartamento pignorato è costituito da due piani fuori terra oltre al sottotetto ed ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi. L'appartamento al piano terra è situato all'interno n.1 del fabbricato e rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Parete, ovvero è posto all'interno di un piccolo fabbricato con soli due appartamenti, oltre al sottotetto. L'appartamento pignorato è composto da un salone, una cucina, tre disimpegni, due bagni, tre camere da letto ed un porticato, senza alcun box auto e/o posto auto e/o garage pertinenziale [all. n. 6] (Figure 6 - 23).



Figura 6 facciata est del fabbricato alla via San Giuseppe Lavoratore n.47 in Parete



Figura 7 accesso all'immobile pignorato al piano terra alla via San Giuseppe Lavoratore n.47 in Parete



Figura 8 cortile comune sub 1 del fabbricato



Figura 9 cortile comune con accesso al porticati dell'appartamento al piano terra interno 1



Figura 10 salone



Figura 11 salone



Figura 12 bagno 1



Figura 13 bagno 2



Figura 14 cucina



Figura 15 cucina



Figura 16 disimpegno 1



Figura 17 disimpegno 2



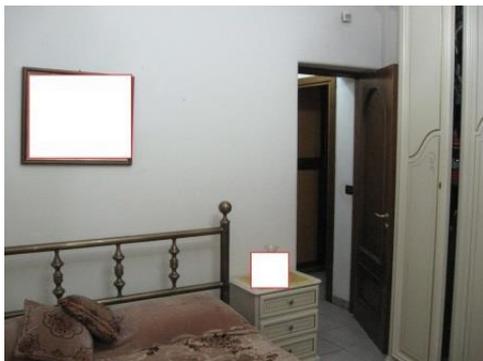


Figura 18 camera da letto 1



Figura 19 camera da letto 1



Figura 20 camera da letto 2



Figura 21 camera da letto 2



Figura 22 camera da letto 3



Figura 23 camera da letto 3

Dalla planimetria **[all. n. 7]** dell'appartamento al piano terra interno 1 è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 109,70 mq, suddivisa tra i vari ambienti: (Figura 24):

- **Piano Terra - altezza utile interna di 3,10 m**
 - Salone della superficie di 38,80 mq;
 - Cucina della superficie di 10,10 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 16,60 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 12,90 mq;
 - Camera da letto 3 della superficie di 11,20 mq;
 - Disimpegno 1 della superficie di 4,80 mq;
 - Disimpegno 2 della superficie di 4,10 mq;
 - Disimpegno 3 della superficie di 2,70 mq;



- Bagno 1 della superficie di 5,00 mq;
- Bagno 2 della superficie di 3,50 mq;
- Porticato della superficie di 6,80 mq.

LOTTO UNICO
PIANTA APPARTAMENTO
PIANO TERRA - INTERNO N.1
PARTICELLA 674 SUB 2

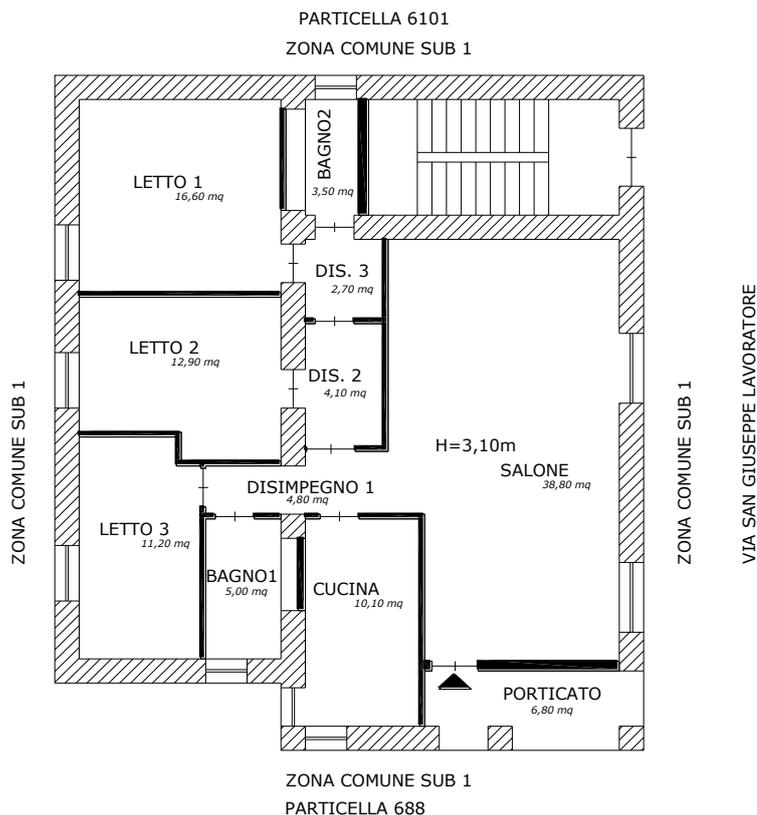


Figura 24 planimetria dell'appartamento pignorato al piano terra

L'appartamento pignorato rientra in un fabbricato con altre unità immobiliari con cui condivide gli spazi comuni esterni di cui al subalterno 1.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$ per tutti gli ambienti interni all'appartamento;
- $C = 0,35$ per il porticato.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **112,08 mq**.

L'appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria.



L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per l'adeguamento alla normativa vigente è pari ad € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

L'appartamento è occupato dal debitore esecutato unitamente alla madre.

3.3 **QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al piano terra - interno n.1 di un fabbricato sito alla via San Giuseppe Lavoratore n.47 in Parete (Ce) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Parete:

Dati catastali attuali e storici del sub 2 della particella 674 del foglio 3 [all. n. 2]

- Dal 30/06/1987 - Comune di Parete - N.C.E.U. - Foglio 3 - Particella 674 - Sub 2.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 674 del foglio 3 [all. n. 8].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.

L'appartamento al piano terra è dotato della planimetria catastale [all. n. 9] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla presenza del bagno 2 realizzato nel vano scala, oltre alla porta tra il disimpegno 1 ed il disimpegno 2 [all. n. 10] (Figure 25, 26).

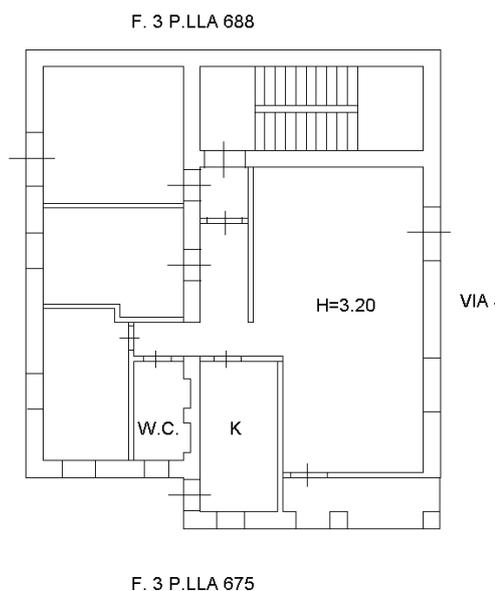


Figura 25 planimetria catastale

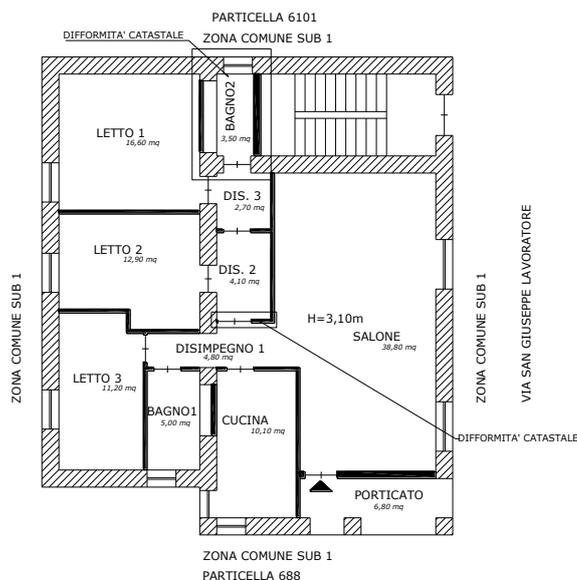


Figura 26 planimetria delle difformità catastali

Pertanto, il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 400,00.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al piano terra** ubicato all'interno n.1 del fabbricato in muratura alla via San Giuseppe Lavoratore n. 47 in Parete (Ce); l'appartamento ha una superficie utile interna di 109,70 mq, con un'altezza utile interna di 3,10 m ed è composto da un salone, una cucina, tre disimpegni, tre camere da letto, due bagni ed un porticato; confina con l'area comune di cui al sub 1 a sud, con l'area comune di cui al sub 1 a nord, con l'area comune di cui al sub 1 ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Parete foglio 3, p.lla 674, sub 2**; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla consistenza catastale in ordine alla presenza del bagno 2 realizzato nel vano scala, oltre alla porta tra il disimpegno 1 ed il disimpegno 2; vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n.53/e del 20/12/1996 rilasciata a seguito dell'istanza di condono del 30/04/1986 prot. n.3222 presentato ai sensi della Legge n.47/85, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla ripartizione interna degli ambienti, oltre alla presenza del bagno 2 ricavato dal vano scala ed alla realizzazione del porticato ricavato dall'originario salone. A parere dell'Esperto Stimatore è sufficiente una C.I.L.A. postuma per regolarizzare la distribuzione interna degli ambienti, del bagno 2 e del porticato, visto che non c'è stato alcun aumento della volumetria iniziale.

PREZZO BASE euro 140.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 06/10/2023, trascritto il **10/11/2023** ai nn. 42226/33384 **[all. n. 11]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di ITACA SPV Srl (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Parete al foglio 3, particella 674, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di celibe.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
 - *Atto di acquisto* del 21/01/2011 **[all. n. 12]**, trascritto il 24/01/2011 ai nn. 2397/1768 [all. n. 13], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Parete al foglio 3, particella



674, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di celibe;

- **Atto di acquisto** del 16/06/1997 trascritto il 21/06/1997 ai nn. 14908/11551 [all. n. 14], contro XXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Parete al foglio 3, particella 674, sub 2.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è la particella 674 del foglio 3 [all. n. 8].

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

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Parete approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n.81 del 26/05/2005, con visto di conformità di cui al Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n.630 del 07/12/2005, il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella zona omogenea residenziale di integrazione B1.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Parete è emerso che l'appartamento pignorato è stato regolarizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.53/e del 20/12/1996 [all. n. 15], rilasciata a seguito dell'istanza di condono del 30/04/1986 prot. n.3222 [all. n. 16] presentato ai sensi della Legge n.47/85, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla ripartizione interna degli ambienti, oltre alla presenza del bagno 2 ricavato dal vano scala ed alla realizzazione del porticato ricavato dall'originario salone (Figure 27 e 28) [all. n. 17].

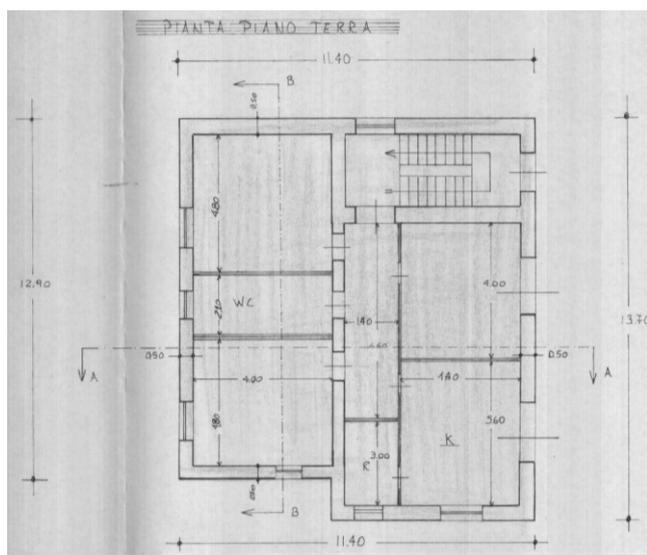


Figura 27 planimetria urbanistica CE in sanatoria n.53/e

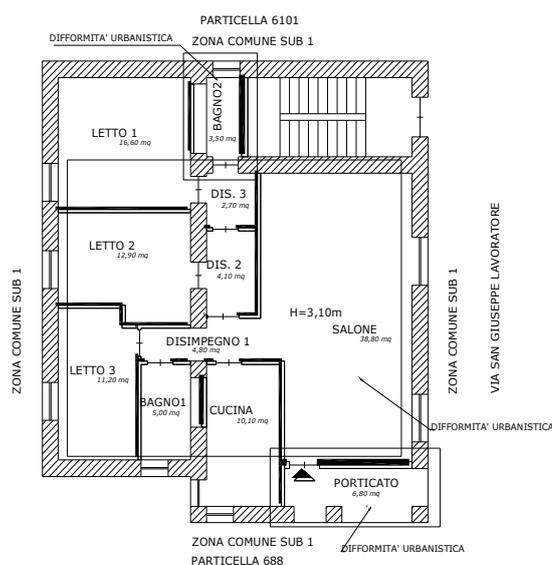


Figura 28 planimetria difformità urbanistiche

A parere dell'Esperto Stimatore è sufficiente una C.I.L.A. postuma per regolarizzare la distribuzione interna degli ambienti, del bagno 2 e del porticato, visto che non c'è stato alcun aumento della volumetria iniziale, per un costo comprensivo degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, stimabile in € 5.000,00.

3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'appartamento è occupato dal debitore esecutato unitamente alla madre.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano terra, interno n.1 di un fabbricato con altre unità immobiliari con cui condivide gli spazi comuni esterni di cui al subalterno 1.

3.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 18]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento censito al sub 2 della particella 674 del foglio 3 del Comune di Parete **[all. n. 19]**.

3.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 21/01/2011, iscritta il 24/01/2011 ai nn. 2398/295 **[all. n. 20]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Unicredit Spa (cedente dell'attuale creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Parete al foglio 3, particella 674, sub 2;
- ***Atto di pignoramento immobiliare*** del 06/10/2023, trascritto il **10/11/2023** ai nn. 42226/33384 **[all. n. 11]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di ITACA SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al piano terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Parete al foglio 3, particella 674, sub 2, pervenuto al debitore esecutato per acquisto eseguito con lo stato civile di celibe.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.



Inoltre, il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per la redazione della C.I.L.A. postuma necessaria per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo degli onorari tecnici, degli oneri urbanistici, è stimabile in € 5.000,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 21]**.

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutati e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Parete e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano terra, interno n.1 di un fabbricato con altre unità immobiliari con cui condivide gli spazi comuni esterni di cui al subalterno 1; pertanto, non rientra in un contesto condominiale.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la



localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

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

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato 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.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o



con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti ad uso residenziale in contesti non condominiali all'interno della zona residenziale.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Parete.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 22]**
 - Valore di mercato noto = € 170.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 12 mesi;
 - Superficie utile interna = 95,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = ottimo con interventi di manutenzione straordinaria.

- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 23]**
 - Valore di mercato noto = € 149.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
 - Superficie utile interna = 103,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 13,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = primo piano;



- Livello di manutenzione dell'immobile = buono con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 24]**
 - Valore di mercato noto = € 179.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mese;
 - Superficie utile interna = 122,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 10,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = eccellente con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 112,08 mq (comprende il 35% del porticato);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = piano terra;
 - Livello di manutenzione assimilato all'immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 20.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della



manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 170 000,00	€ 149 000,00	€ 179 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	12 mesi	3 mesi	6 mesi
Superficie utile interna	112,08 mq	95,00 mq	103,00 mq	122,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	0,00 mq	12,00 mq	13,00 mq	10,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	2 bagni	2 bagni
Numero di piano	0 piano	1 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	7,5	7,5	5,5	9

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per l'immobile pignorato il valore di mercato di € **164.077,59**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:



TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 170 000,00	€ 149 000,00	€ 179 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 6 681,00	-€ 1 463,93	-€ 3 517,35
€ - Superficie utile interna	€ 24 707,96	€ 13 135,15	-€ 14 350,29
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 4 339,81	-€ 4 701,46	-€ 3 616,50
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	-€ 5 100,00	-€ 4 470,00	-€ 5 370,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 0,00	€ 40 000,00	-€ 30 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 178 587,16	€ 191 499,76	€ 122 145,85
Media dei valori corretti	€ 164 077,59		

3.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **164.077,59** e, considerando la superficie commerciale pari a **112,08 mq**, si è calcolato un valore di € **1.463,93 al mq**, ovvero:

<u>Appartamento al piano terra p.lla 674 sub 2</u>		
Superficie Commerciale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
112,08 mq	1.463,93 €/mq.	€ 164.077,59

3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione dell'appartamento è ottimo con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Inoltre, il costo necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura doc.fa, comprensivo di oneri ed onorari tecnici, è stimabile in € 400,00, mentre il costo per la redazione della C.I.L.A. postuma necessaria per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 5.000,00; infine, il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 2.377,59.



L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € **9.077,59** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **155.000,00**.

3.12.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per tener conto dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di € **140.000,00**.

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

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO risulta di piena proprietà del debitore esecutato.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

3.14 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

Il debitore esecutato è residenti in XXXXXXXXXX [all. n. 25], ovvero presso l'immobile pignorato.

Il debitore esecutato si è coniugato a XXXXXXXXXX [all. n. 26], ovvero otto anni dopo l'acquisto dell'immobile pignorato.

