TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Margherita Lojodice / Triglione Lorella

Custode: avv. Maria Cristina Postorino

udienza 27/5/2025 ore 10:30

Procedura a carico di:
Legale:
Procedura RGE: 330/2021

Promossa da: RED SEA SPV srl
Legale: *avv.to Raffaella Greco PEC avvraffaellagreco@pec.giuffre.it*

Intervento:
Legale: *avv.to Roberto Zicchiero PEC robertozicchiero@avvocatinapoli.legalmail.it*

LOTTO UNICO: *Appartamento sito in Giugliano in Campania (NA) alla Traversa Via Sant'Antonio – Case sparse SNC*
Titoli edilizio: *Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata*
Identificativo catastale: *Giugliano Foglio 32 part. 1556 sub 4*
Valore a base d'asta: - *Considerando il 100% della piena proprietà Euro 143'400* - *Considerando il 50% della piena proprietà Euro 64'600*

PERIZIA DI STIMA



CTU: *geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli*
email aldo.dacomo@gmail.com ***PEC:*** *aldo.dacomo@geopec.it*

Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con provvedimento del 28/9/2023, veniva nominato dal signor Giudice dott.ssa Margherita Lojodice della III Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Nord Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura espropriativa n. 330/21 promossa da RED SEA SPV srl per la procuratrice PRELIOS CREDIT contro

Prestava prontamente quindi il giuramento di rito trasmettendo telematicamente l'accettazione di incarico, firmato digitalmente.

Congiuntamente al custode, avv. Maria Cristina Postorino, il sottoscritto effettuava regolare sopralluogo sui siti in data **25/10/2023**, - **all. 01** - nel corso dei quali procedeva sia ad un rilievo metrico e fotografico dei beni staggiti che per acquisire tutta una serie di informazioni e notizie indispensabili per la risposta ai quesiti e per la redazione della presente.

Al fine di recuperare tutta la documentazione relativa alla parte urbanistica ed anagrafica, per determinare il valore locativo e per dipanare le diverse problematiche emergenti nel corso dell'acquisizione dei dati, sono stati effettuati inoltre diversi accessi presso gli uffici catastali e conservatoriali, presso la sede Comunale di Giugliano in Campania, presso quella di Mugnano in Campania (per chiarire la situazione riguardo i dati anagrafici) e quella di Napoli (per chiarire la situazione riguardo lo stato patrimoniale) nonché presso studi notarili ed archivistici.

La presente relazione viene quindi redatta nelle modalità previste e viene depositata in chiave telematica secondo le disposizioni di Legge.

OSSERVAZIONI PRELIMINARI:

Dalla lettura delle documentazioni e dalle ricerche effettuate, sono state rilevate diverse anomalie sia anagrafiche (riguardo la data di nascita ed al codice fiscale) che patrimoniali (per il regime matrimoniale a cui l'esecutata apparteneva). Queste anomalie mi hanno portato a informare subito il GE dott.ssa Lojodice con una "Relazione Preliminare", che, depositata il 13/11/2023, otteneva un provvedimento di sospensione il 20/11/2023.

Queste sono le situazioni che venivano riscontrate:

Anomalie riguardo la data di nascita ed il codice fiscale

Mentre i certificati anagrafici indicano un soggetto nato nel mese di (precisamente il , il titolo di provenienza e la relativa trascrizione, l'iscrizione del mutuo e la trascrizione del pignoramento riportano un soggetto nato nel mese di (precisamente il

Anche il codice fiscale, probabilmente estratto automaticamente, è diverso per due caratteri.

Nello specifico riportano come luogo e data di nascita

I

seguenti documenti:

- Certificato di stato civile (rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania)
- Residenza Storica (rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania)
- Certificato di Matrimonio (rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania)

- Estratto di Matrimonio con note (rilasciato dal Comune di Napoli)
- Pignoramento notificato
- Trascrizione del Pignoramento

mentre riportano come luogo e data di nascita
e come codice fiscale i seguenti documenti:
- Titolo di provenienza (Atto per notar D'Anna del 15/12/2009)
- Trascrizione del titolo di provenienza (RP 53107 del 22/12/2009)
- Contratto di mutuo
- Iscrizione del mutuo fondiario (RP 13315 del 22/12/2009)
- Intestazione catastale del bene de quo

L'istanza di Vendita riporta invece una situazione "frammista", ovvero indicando la data esatta del : il codice fiscale (errato)

Per accertare quale fosse la reale data di nascita dell'esecutato, e per verificare l'insussistenza di eventuali omonimi, presso il Comune di Mugnano di Napoli ho consultato il registro delle nascite, appurando che NON esistono omonimi nati a

Anomalie riguardo un atto di provenienza pregresso

La certificazione notarile, richiamando la Trascrizione Conservatoriale, indica tra i titoli di provenienza ultraventennali, e precisamente per quelli dell'originario terreno particella 557, una provenienza precedente alla nascita dello stesso acquirente (viene indicato un atto del notaio Angelo Spena del 17/1/1922 con un acquirente nato il 1/3/1946). E' evidente il refuso

Anomalie riguardo lo stato patrimoniale e Sentenza di Fallimento del coniuge

Nel titolo di provenienza la signora si dichiarava coniugata in separazione dei beni con . Dalla lettura dell'Estratto di matrimonio recuperato presso il comune di Napoli non si rilevano annotazioni per cui era vigente la comunione dei beni con il signor

Effettuando visure conservatoriali su detto nominativo (non contemplato nella certificazione notarile) è emerso che (quindi tre mesi dopo l'acquisto da parte della moglie) con Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Napoli Trascritta il

PROSECUZIONE DEI LAVORI DI STIMA

Con provvedimento del 30/1/2025 la SV, viste le produzioni e rettifiche da parte del creditore procedente e dell'intervento da parte del Fallimento, ordinava la ripresa dei lavori di stima.

Dovuto notare e far presente che l'intervento del Fallimento è avvenuto sulla quota del 50% appartenente a anche se, come si evince dalla preziosissima relazione dell'Avv.to Postorino depositata il 18/12/2023, il fallimento di uno dei due coniugi è causa dello scioglimento della comunione dei beni.

SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

1) Precisare se il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni alla trascrizione del pignoramento.

2) Precisare se il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico (per il periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3) Se il creditore procedente, anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva, si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche segnalarlo immediatamente al Giudice interrompendo immediatamente ogni ulteriore attività

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva; questa, redatta per il notar Viviana Frediani – **All. 02** – è datata **23/9/2021** e riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni fino a risalire ad un titolo di acquisto derivativo a titolo oneroso antecedente al ventennio sul nominativo di

Dati indicati nella certificazione notarile:

Pignoramento:

Trascritto il 6/8/2021 ai numeri 31350/42109 contro la signora

ed a favore della RED SEA SPV s.r.l. gravante sulla **piena** proprietà dell'immobile individuato come Foglio 32 particella 1556 subalterno 4 del Comune di Giugliano in Campania.

(La certificazione notarile non contempla la "rettifica del pignoramento" Trascritta a Napoli 2 il 31/10/2024 ai numeri

52360/41188 con cui viene attribuita a la quota del 50% della piena proprietà in luogo della piena proprietà).

Provenienza all'esecutata

Atto di compravendita per notar Maria Luisa D'Anna del 15/12/2009 repertorio 99227/37982 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 22/12/2009 con RP 53107 RG 43876. Con detto atto (nell'atto viene indicata **una data di nascita ed un codice fiscale errati**). Nella certificazione viene indicato (erroneamente) il regime di separazione dei beni nei rapporti matrimoniali. Venditori (padre e madre del coniuge)

Atto di provenienza ultra ventennale

Riguarda l'area su cui edificato il fabbricato che pervenne al signor a seguito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita per notar Angelo Spena del 17/1/1922 (nella certificazione notarile viene richiamato e ripetuto l'errore contenuto nella Trascrizione e viene indicato come anno di stipula il 1922 **in luogo del 1985**) repertorio 68806 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 12/2/1985 con RP 3471 RG 4169 riferito alla particella catasto terreni 557 ex part. 342/b
- Atto di compravendita per notar Armida Lombardi del 22/11/2000 repertorio 26478 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/11/2000 con RP 27368 RG 38448 riferito alla particella catasto terreni 1412

Alla certificazione notarile è stato allegato l'estratto di mappa (VAX) con evidenziata la particella catasto terreni su cui il fabbricato ove insiste il bene staggito nonché copia certificata della trascrizione del verbale di pignoramento d'immobili.

La Certificazione riporta i dati catastali attuali e storici originari:

- Dati catastali attuali: Giugliano in Campania (NA) foglio 32 particella 1556 sub 4 di categoria A2 classe 4 vani 5.0 piano 2 originato giusta costituzione del 26 aprile 2007 protocollo n.

NA0321513 (n. 3178.1/2007) e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 32 part. 1556 ente urbano di mq. 781.

- Il mappale 1556 è stato originato giusta tabella di variazione del 18 giugno 2004 protocollo n. NA0329515 (n. 329515.1/2004) dalla fusione delle seguenti aree: * NCT fg. 32 part. 557 di mq. 550 (ex part. 342 di mq. 3513) * NCT fg. 32 part. 1412 di mq. 231 (ex part. 342 di mq. 1613, già mq. 3513)

La certificazione riporta l'elenco dei gravami del ventennio.
1) Iscrizione nn. 13315/73877 del 22 dicembre 2009 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario A favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA e contro (nella formalità indicata come nata il _____
Debitore non datore (
Gravante sul bene de quo).
2) Trascrizione nn. 31350/42109 del 6 agosto 2021 – Verbale di pignoramento immobili a favore di RED SEA SPV S.R.L. contro
(correttamente indicata come nata il _____ . codice fiscale Gravante sul bene de quo).

Nel fascicolo NON risultano presenti né il certificato di stato civile né l'Estratto di matrimonio con note marginali che, da me recuperato presso gi uffici competenti, già allegato alla Relazione Preliminare, viene riproposto all' **allegato 8**.

Nel fascicolo telematico non risultano presenti ulteriori Certificazioni notarili, sostitutive od integrative, così come non risulta depositata Certificazione notarile riguardo il coniuge.

QUESITO 1 – LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Precisare l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene).
Nell'ipotesi di "**difformità formali**" (dati indicati nel pignoramento diversi da quelli attuali):
- nel caso dati di identificazione completamente errati sospendere le operazioni e darne comunicazione al GE
- nel caso viene indicata una consistenza catastale non omogenea (tipo indicati dati catastali del terreno ove invece è un fabbricato) sospendere le operazioni e darne comunicazione al GE
- nel caso in il pignoramento rechi una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), precisare se la variazione intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente) o se la variazione intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (che abbia comportato variazione della planimetria corrispondente), informare il G.E.
Nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale proseguire nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**.
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi

Diritti reali pignorati con la Rettifica Trascritta alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 31/10/2024 con RP 41188 e G 52360: 50% della piena proprietà

I diritti reali pervenuti e posseduti dalla esecutata corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento: 50% della piena proprietà. Non risulta (per ora) pignorata la quota del 50% appartenente al coniuge (dichiarato fallito) e l'intervento esistente riguarda la sola quota appartenente a (50% della piena proprietà).

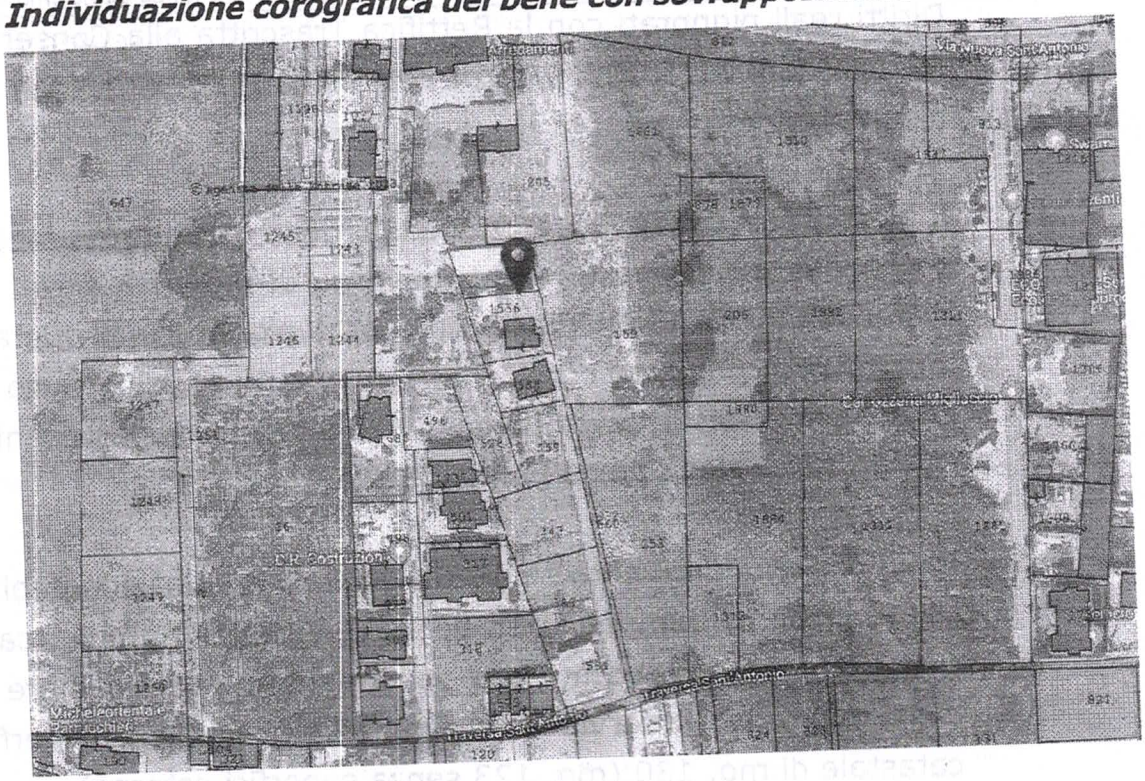
Bene oggetto di pignoramento Immobile a destinazione abitativa sito in Giugliano in Campania, Traversa di Via Sant'Antonio, case sparse snc piano secondo composto da soggiorno, due camere da letto, cameretta, doppi servizi e cucina abitabile. Della superficie lorda catastale di mq. 130 (mq. 123 senza superfici esterne)

Individuato catastalmente come Giugliano in Campania, Foglio 32 Particella 1556 sub 4 di categoria A2 classe 4 cinque vani catastali.

Individuazione corografica



Individuazione corografica del bene con sovrapposizione satellitare:



Confini:

Nord: Vano scale ed area cortilizia a distacco con particella 202

Est: Strada privata

Sud: Area cortilizia a distacco con particella 558

Ovest: Pianerottolo e area cortilizia a distacco con particella 88

Esiste rispondenza tra l'indicazione contenuta nel titolo di pignoramento trascritto con il dato catastale tranne che per la data di nascita e codice fiscale dell'intestatario (per gli errori di cui in premessa).

Essendo immobile unico, indiviso ed indivisibile costituisce **LOTTO UNICO**

Il Titolo di provenienza, recuperato tramite la Conservatoria dei RRII, già inserito tra i documenti allegati alla "Relazione Preliminare", viene riproposto ed inserito tra gli allegati della presente e repertoriato come **allegato 03**

QUESITO 2 – LOTTO UNICO
BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE

Procedere alla **descrizione materiale**, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione,** degli **accessi**, eventuali pertinenze, degli accessori, etc..
Indicare eventuali dotazioni condominiali .....
Specificare se il bene è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e quantificare, in caso di assenza, i costi per la sua acquisizione.
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi ...
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva do un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione un **numero sufficiente di fotografie.**
L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Comune: Giugliano in Campania (provincia di Napoli)
Comune dell'area nord della provincia di Napoli; con oltre 120 mila abitanti è il terzo comune della regione per popolazione e viene considerato il comune non capoluogo più popoloso d'Italia.

CAP 80014

Codice catastale E054

Codice Istat 063034

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1207 gradi giorno

Località: zona semiperiferica del Comune di Giugliano verso est, denominata "Sant'Antonio" e posta a breve distanza dallo svincolo dell'asse mediano (circa 300 metri in linea d'aria). Per l'OMI viene identificata come zona " C3 - Fascia semicentrale"

Descrizione del fabbricato dove inserito l'immobile

Fabbricato per civili abitazione costituito da cinque livelli di cui il piano seminterrato è adibito a garage, mentre il piano terra, primo, secondo e terzo sono adibiti a civili abitazioni con una unità abitativa per piano. Struttura portante in intelaiatura di cemento armato con solai in latero cemento gettato in opera e copertura a tetto inclinato.

Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni conservative.



Fabbricato privo di ascensore e privo di impianto di riscaldamento centralizzato ma dotato di citofono.

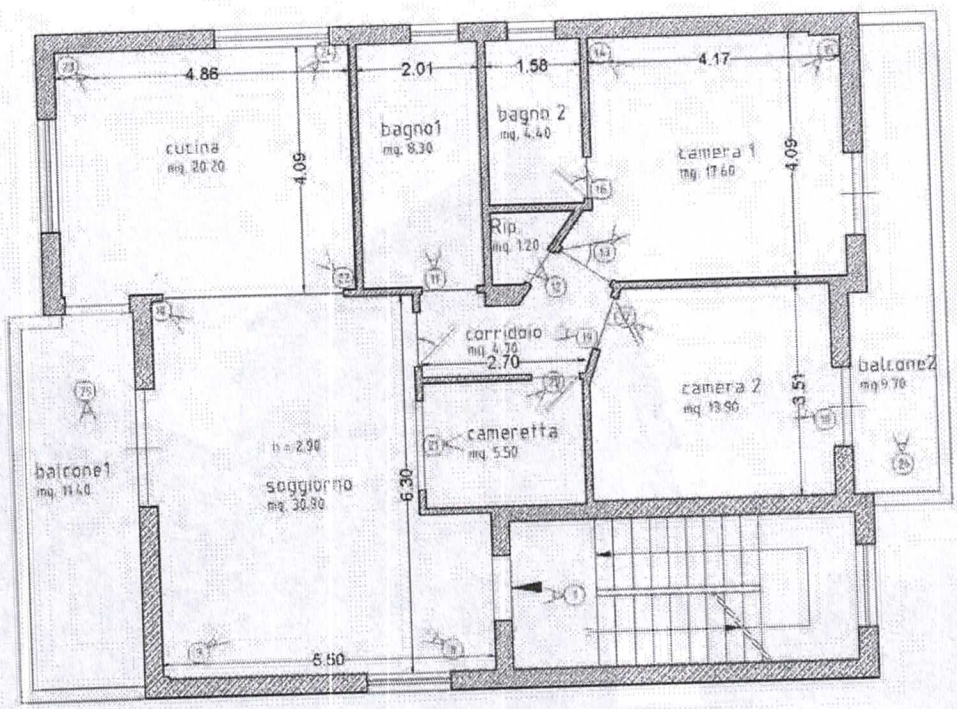
Il condominio non risulta costituito e le spese vengono divise in parti uguali tra i quattro appartamenti.

Descrizione bene pignorato:

Immobile ubicato al secondo piano del fabbricato.

Immobile composto da un ampio soggiorno living, sulla quale si apre la cucina tinello, due camere da letto (di cui una con bagno privato), una cameretta buia, bagno padronale ed un ripostiglio-lavanderia.

Esternamente sui due fronti est-ovest due balconi coperti ed aggettanti.



La planimetria dello stato dei luoghi, riprodotta qui sopra ed inserita tra gli allegati – **all. 04** -, negli ingombri esterni e nelle aperture corrisponde a quella catastale. Si rileva solo una diversa distribuzione interna.

L'immobile si presenta in buone condizioni conservative con pareti regolarmente intonacate e per lo più rivestite da parato, pavimenti in gres porcellanato di grandi dimensioni ad effetto marmorizzato, serramenti esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera e napoletane in metallo a protezione.

La camera da letto grande e la cameretta vedono montato a terra un parquet di legno di buona fattura.

I servizi igienici si presentano in buono stato e perfettamente funzionali e funzionanti e vedono per entrambi montati pezzi igienici tra cui vasche da bagno oltre a vaso, bidet e lavabo; nel ripostiglio è l'attacco per la lavatrice.
Appartamento privo di riscaldamento ma dotato di impianto citofonico.
Questo nel dettaglio le superfici rilevate:

Superfici interne utili calpestabili:

Soggiorno	Mq. 30,90
Cucina	Mq. 20,20
Camera 1	Mq. 17,60
Camera 2	Mq. 13,90
Cameretta	Mq. 5,50
Bagno 1	Mq. 8,30
Bagno 2	Mq. 4,40
Ripostiglio	Mq. 1,20
Disimpegno	Mq. 4,70

Totale superfici utili calpestabili interne mq. 106,70
Totale superfici utili balconi mq. 21,10

La superficie commerciali invece viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.
Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per cui: Superfici commerciali reali e ragguagliate:

Superficie coperta lorda a destinazione abitativa mq. 123 (SUP)

Superficie balconi mq. 21.10 * 0.30 = mq 6

Superficie commerciale totale: mq. 129

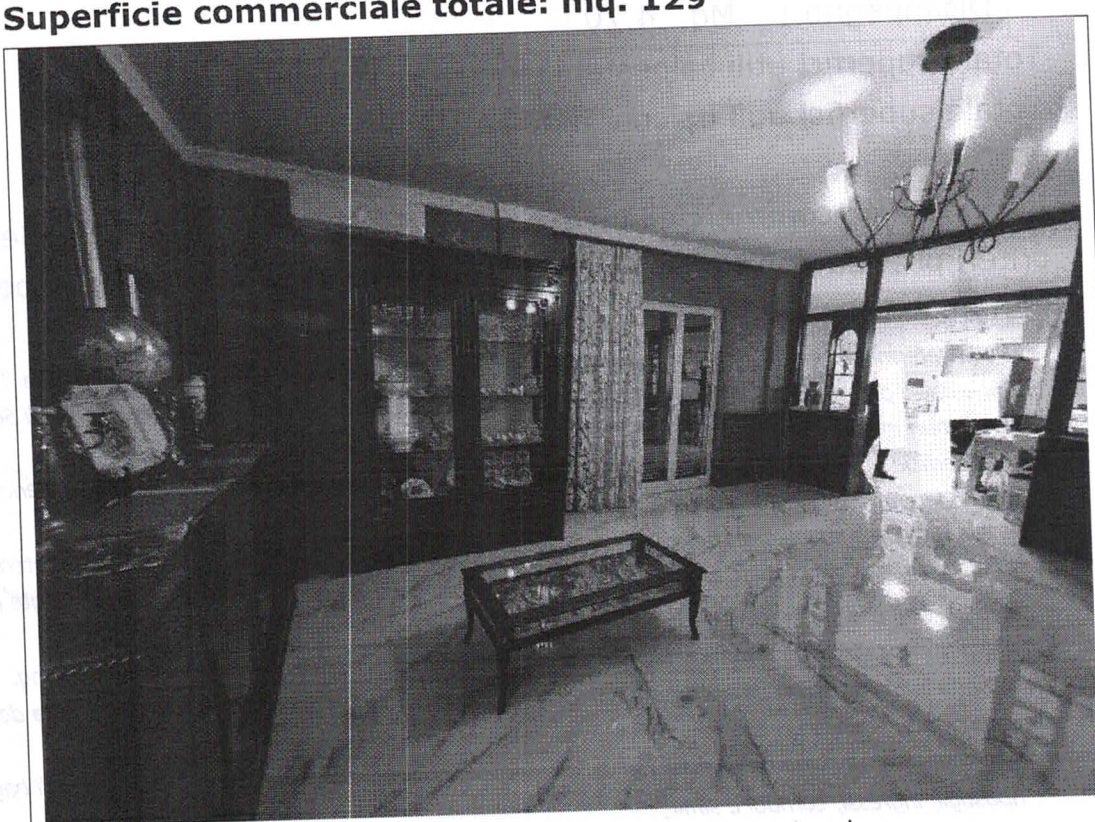


Foto 8 – Ingresso soggiorno (cucina che si apre a giorno)



Foto 22 – Cucina



Foto 13 – Camera 1

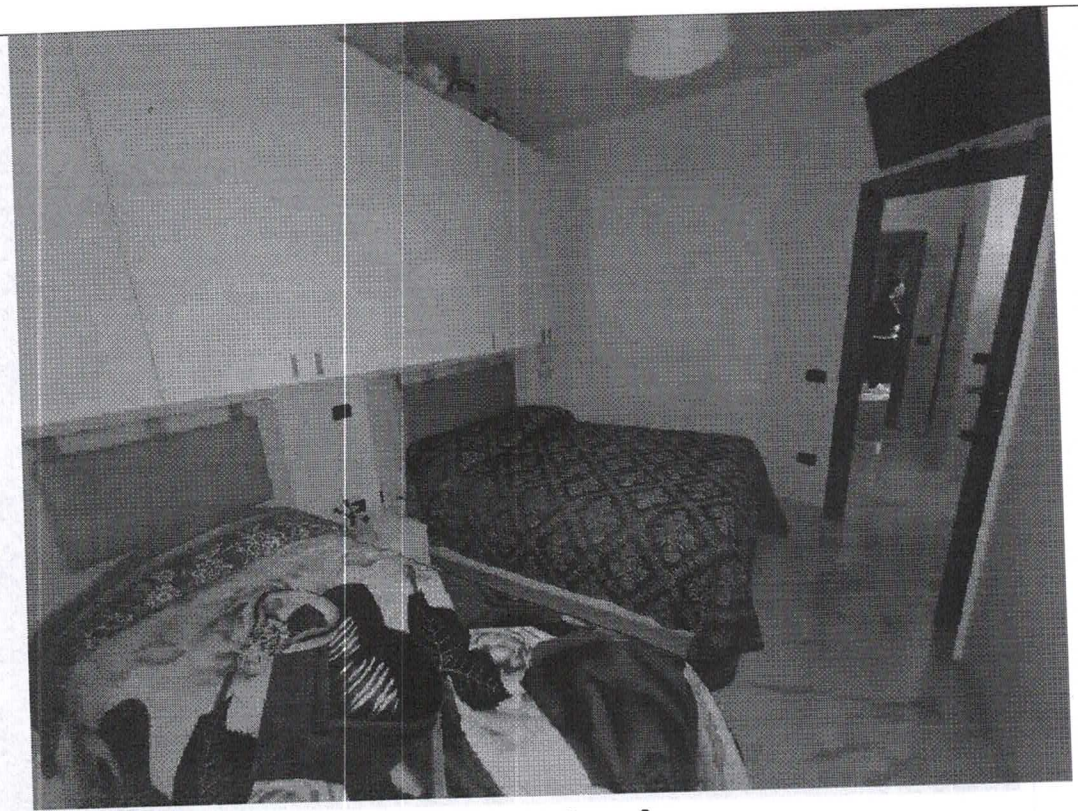


Foto 18 – Camera 2



Foto 20 Cameretta (il finestrone alto da sul soggiorno)



Foto 19 Corridoio

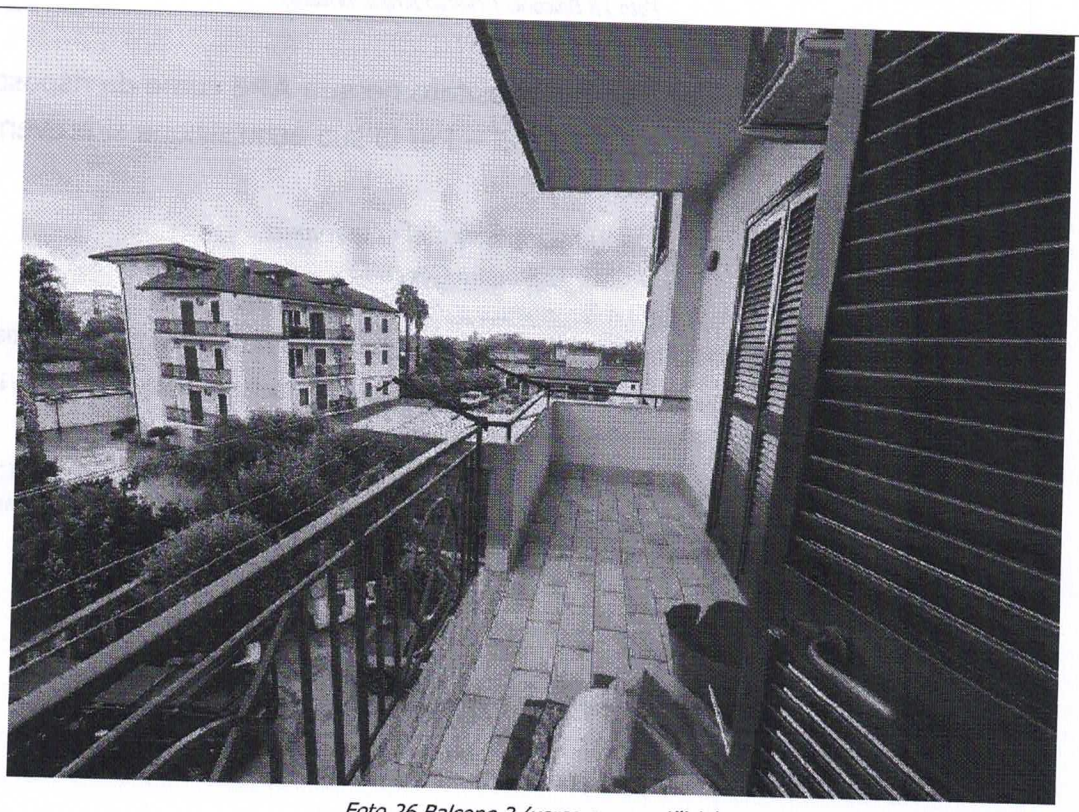


Foto 26 Balcone 2 (verso area cortilizia)

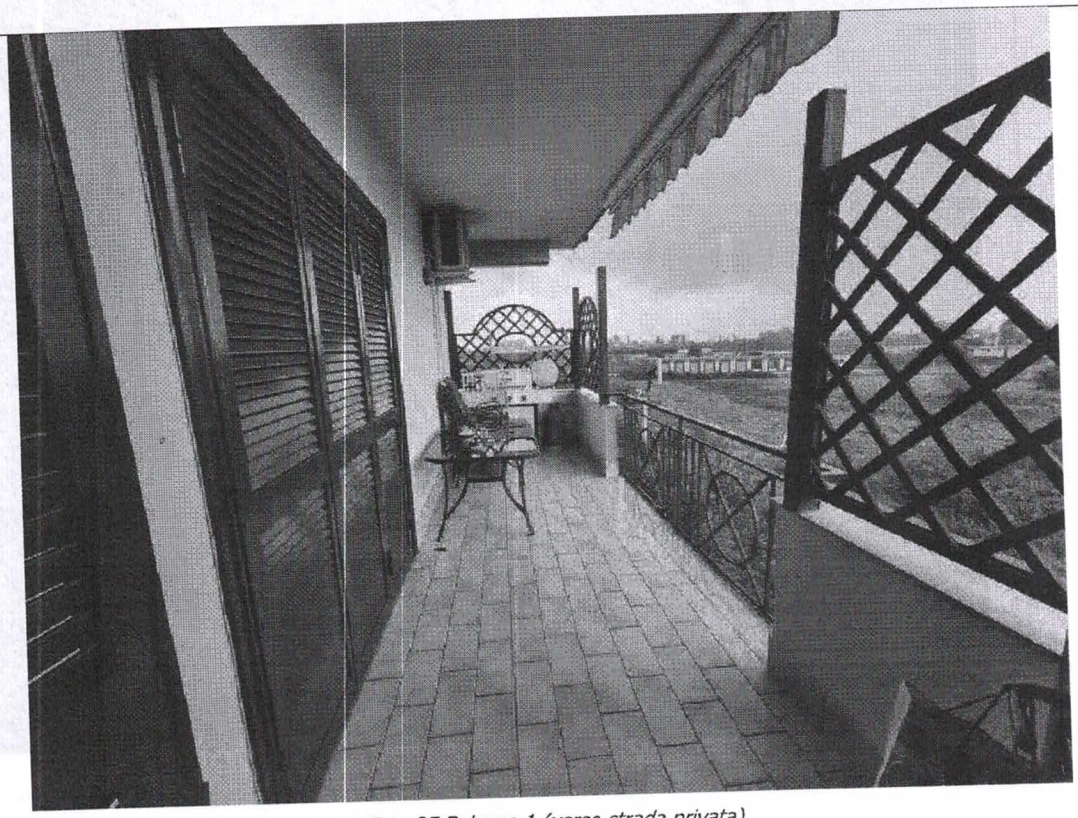


Foto 25 Balcone 1 (verso strada privata)

Negli archivi regionali non risulta depositato nessun **APE** come da risposta ottenuta dall'ente Regionale. **– All 05** – Per la sua acquisizione si preventiva un costo di Euro 300.

Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale
Sviluppo Economico e Attività Produttive
U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia

Oggetto: Richiesta verifica presenza APE, per l'immobile sito nel Comune di Giugliano in Campania con dati catastali foglio 32 part.lla 1556 sub 4

In riferimento alla richiesta in oggetto alla data di ricezione della PEC, da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risulta presente certificato emesso per l'unità immobiliare in questione

Agli allegati completa relazione fotografica. **All. 13**

QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.

Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

Precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità

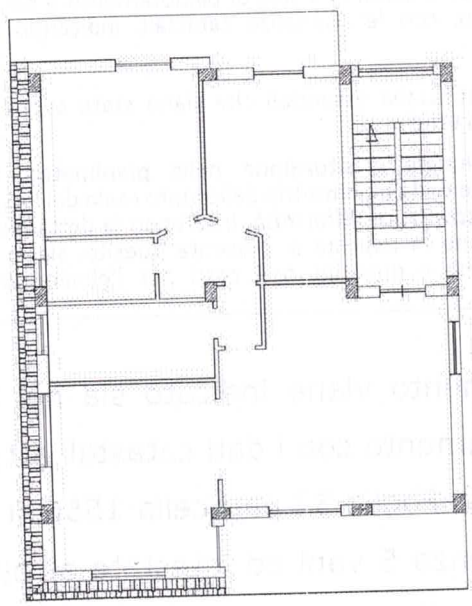
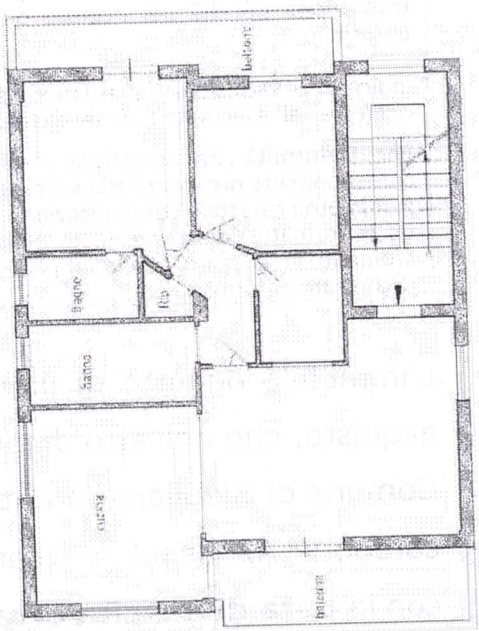
Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio

Per Difformità tra **situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale** corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con *indicazione* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile oggetto di pignoramento viene indicato sia nel titolo di acquisto, che nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali: Comune di Giugliano in Campania Foglio 32 particella 1556 sub 4 – di categoria A2 classe 4 – consistenza 5 vani ed intestato all'esecutata con la **data di nascita errata** per il mese e il codice fiscale errato per due caratteri (collegati alla data di nascita).

Copia della visura storica, della planimetria catastale, dell'elenco fabbricato e dell'elaborato planimetrico di individuazione dei diversi sub, nonché le visure catastali storiche sui terreni su cui edificato il fabbricato sono inseriti agli allegati – **all. 06**

Lo stato dei luoghi raffigurato nella planimetria catastale corrisponde negli ingombri esterni con il reale stato dei luoghi.
Si rileva unica difformità per una diversa distribuzione interna (spostamento di un tramezzo e chiusura di piccola zona a formare un ripostiglio);

Estratto dalla pianta catastale	*Stato dei luoghi*
	

Per la presentazione di un DOCFA per la diversa suddivisione interna si ipotizza un costo di circa 500 Euro che viene defalcato dal valore di stima.

Cronistoria catastale

Data variazione	Dati catastali / Intestazione
Originariamente e fino al 18/1/1985	Terreno - Foglio 32 P.lla 557 di mq 550
Originariamente e fino al 21/11/2000	Terreno - Foglio 32 P.lla 1412 di mq 231
Dal 18/1/1985 e fino al 18/06/2004	Terreno - Foglio 32 P.lla 557 di mq 550
Dal 22/11/2000 e fino al 18/6/2004	Terreno - Foglio 32 P.lla 1412 di mq 231
Dal 18/6/2004 e fino al 18/6/2004	**Pratica NA0329515 – Dalla fusione e soppressione delle precedenti si costituisce la 1156 di mq. 781**
18/6/2004	**Pratica NA0329515 Presentazione di tipo Mappale**
26/4/2007	Pratica NA0321513 – Costituzione n. 3178.1/2007 nasce la part.lla CF **Foglio 32 Plla 1556 sub 4 categ A2 classe 4 – 5 vani**
26/4/2007	CF Foglio 32 Plla 1556 sub 4 categ A2 classe 4 – 5 vani

QUESITO 4
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Considerando il 100% della piena proprietà

Piena ed intera proprietà di appartamento a destinazione abitativa sito in Giugliano in Campania (NA), Traversa di Via Sant'Antonio, Case sparse snc piano secondo composto da soggiorno, due camere da letto, cameretta cucina abitabile e doppi servizi, della superficie catastale di mq. 130, (mq. 12 senza superfici esterne).

Confini: Vano scale ed area cortilizia a distacco con particella 202; Strada privata; Area cortilizia a distacco con particella 558; Pianerottolo e area cortilizia a distacco con particella 88

Dati catastali:
CF Giugliano in Campania, Foglio 32 particella 1556 sub 4 di categoria A2 classe 4 per una consistenza di 5 vani catastali – Superficie catastale totale mq 130 – Escluso aree scoperte mq. 123 – Rendita Euro 309,87

Titolo edilizio rilasciato: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 641-643-638-2014/SAN/04. Per una diversa suddivisione interna bisogna presentare una CIL a Sanatoria e bisogna presentare planimetria catastale aggiornata.

Immobile liberabile dalla procedura.

Prezzo a base d'asta: **Euro 143'400,00**
(centoquarantatremilaquattrocento/00)

Considerando il 50% della piena proprietà

Quota del 50% della piena proprietà di appartamento a destinazione abitativa sito in Giugliano in Campania (NA), Traversa di Via Sant'Antonio, Case sparse snc piano secondo composto da soggiorno, due camere da letto, cameretta cucina abitabile e doppi servizi, della superficie catastale di mq. 130, (mq. 12 senza superfici esterne).

Confini: Vano scale ed area cortilizia a distacco con particella 202; Strada privata; Area cortilizia a distacco con particella 558; Pianerottolo e area cortilizia a distacco con particella 88

Dati catastali:
CF Giugliano in Campania, Foglio 32 particella 1556 sub 4 di categoria A2 classe 4 per una consistenza di 5 vani catastali – Superficie catastale totale mq 130 – Escluso aree scoperte mq. 123 – Rendita Euro 309,87

Titolo edilizio rilasciato: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 641-643-638-2014/SAN/04. Per una diversa suddivisione interna bisogna presentare una CIL a Sanatoria e bisogna presentare planimetria catastale aggiornata.

Immobile occupato da terzi sine titulo.

Prezzo a base d'asta: **Euro 64'600,00**
(sessantaquattromilaseicento/00)

QUESITO 5
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

Acquisire in via integrale **l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** che deve essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

Acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale segnalare anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

La ricostruzione dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati specificare su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, non limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, eseguire visure ipotecarie anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

Segnalare al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli, producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione di tutti passaggi proprietari degli immobili oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

Pignoramento:

Trascritto il 6/8/2021 ai numeri 31350/42109 contro la signora

ed a favore della RED SEA SPV s.r.l. e rettificato con Trascrizione del 31/10/2024 ai numeri 52360/41188

Provenienza all'esecutata

Atto di compravendita per notar Maria Luisa D'Anna del 15/12/2009 repertorio 99227/37982 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 22/12/2009 con RP 53107 RG 43876. Con detto atto

(nell'atto viene indicata una **data di nascita ed un codice fiscale errati**), che dichiara nell'atto di essere coniugata in regime di separazione dei beni, acquistava il bene de quo da

il terreno su cui edificato il fabbricato pervenne per .

- Con atto di compravendita redatto per notar Armida Lombardi in data 22/11/2000, repertorio 26478 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/11/2000 con RP 27368 RG 38448, acquistava la particella del catasto terreni 1412 (andata poi a confluire nella 1556) da

- Con atto di compravendita per notar Angelo Spena del 1985 (nella Trascrizione viene indicato per refuso il 1922 in luogo del 1985) repertorio 68806 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 12/2/1985 con RP 3471 RG 4169, comprava la particella catasto terreni 557 (andata poi a confluire nella 1556) da

Copia dei sintetici delle visure conservatoriali cui sopra, sono state estrapolate dalle Conservatorie dei Registri Immobiliari competenti con sistema informatico e vengono allegate alla presente perizia come **all. 07.**

Risultando dall'Estratto di Matrimonio con note marginali - **all. 08** – rapporto di coniugio con nato a , in assenza di note marginali, ed essendo avvenuto l'acquisto successivamente, come da mandato si effettuano visure ipocatastali pure su detto nominativo rappresentando che ***è il figlio del venditore***.

Recapitolando le date:

- Matrimonio tra avvenuto in data senza annotazioni marginali
- Acquisto dell'immobile: 15/12/2009

Dalla lettura del sintetico su si evince che lo stesso è stato dichiarato fallito con sentenza del repertorio 81/2010 trascritto il 7/9/2010 con

QUESITO 6
REGOLARITA' EDILIZIA

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:
- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo

3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente

4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile staggito venne realizzato in assenza di titoli edilizi e per la sua edificazione venne presentata domanda di Condono edilizio per la L. 326/2023

In data 18/7/2007 veniva rilasciata dal Sindaco di Giugliano in Campania Concessione Edilizia n. 641-643-638-2014/SAN/04 – **allegato 09**.

Il manufatto edilizio esistente è conforme al grafico allegato al condono edilizio negli ingombri esterni e nelle aperture mentre si rileva una diversa distribuzione interna per lo spostamento di alcuni tramezzi **allegato 10**.

Per sanare la diversa distribuzione interna basta presentare una CIL a sanatoria del costo di circa 2000 euro comprensivo di spese tecniche.

QUESITO 7
STATO DI POSSESSO

Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.
Laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:

- quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo

All'atto del sopralluogo presso l'immobile sono presenti sia l'esecutata, che dichiara di abitare in altro appartamento dello stesso stabile, che la signora , suocera dell'esecutata nonché precedente proprietaria del bene, che dichiara di abitare nel bene staggito dall'agosto 2023. Quindi immobile occupato sine titulo per cui liberabile dalla procedura.

Procedo quindi al calcolo del valore locativo.

La determinazione del valore locativo viene applicando modalità, coefficienti e valori indicati nell' "Accordo Territoriale per la Città di Giugliano in Campania" sottoscritto tra le principali organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari edilizi in data 7/1/2018, valutato e determinato in attuazione della Legge 431 del 9/12/1998 e del Decreto Ministeriale del 16/1/2017.

L'immobile in oggetto viene individuato catastalmente come Giugliano in Campania foglio 83 particella 876 sub 6 categoria catastale A2

Calcolo della superficie convenzionale:
La seconda parte dell'accordo sancisce come si determina la superficie da considerare nel calcolo che deriva dalla sommatoria di: 100% della superficie residenziale utile coperta **calpestabile** (grafico allegato e dettaglio a pagina 15) = mq. 106.70
25% Balconi mq 21.10 * 0.25 = mq 5.28
Per un totale, arrotondato di mq. 112

Determinazione dei canoni minimi e massimi
Per l'allegato "A" dell'accordo l'immobile ricade in "area 4" e non fa parte delle strade di maggiore interesse commerciale per la zona.

Per detta area vengono determinati valori locativi compresi tra un minimo di **Euro 28,00** ed un massimo di Euro **60,00** al metro quadro per annualità

Elementi caratteristici
Secondo l'accordo sottoscritto tra le parti sindacali, in base alle dotazioni caratteristiche del fabbricato e dell'immobile si va a determinare il valore di applicazione.
L'immobile per gli elementi caratteristici rientra in "Fascia 4" con un valore di oscillazione del canone compreso tra il 76 % ed il 100% dei valori sopra indicati.

Considerando il valore minimo (76%)
Quindi: [(60.00 –28.00) * 76%]+ 28.00 = **Euro/mq 52.32**

Per cui il canone annuo, calcolato al giugno 2018 (anno di stipula della convenzione) è pari a: Mq. 112.00* Euro 52.32 = Euro 5859,84
Aggiornando detto valore all'attualità in base ai coefficienti ISTAT 0 (coeff= 16.90*0.75=12.675) = 5859,84 * 1.12675=6'602

corrispondente ad un canone mensile pari, in cifra tonda, ad
Euro 550 (cinquecentocinquanta).

QUESITO 8

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

a) Altri pignoramenti;
b) Domande giudiziali
c) **provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge;**
d) **vincoli storico-artistici;**
e) **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'ipotesi in cui sul bene risultino provvedimenti di **sequestro penale** acquisire relativa documentazione presso gli uffici competenti.
In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali
- Altri pesi o limitazioni d'uso , anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità Catastali.

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti non risultano servitù attive e passive, domande giudiziali, vincoli storico artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici o amministrativi.

Non risultano altresì vincoli di origine condominiale (il condominio NON risulta costituito).

Non risultano trascritti sequestri penali.

Le visure conservatoriali effettuate sull'identificativo catastale nonché sugli atti sino a pervenire alla più remota provenienza sono all' **allegato 07**

Si rileva una difformità catastale concernente una diversa distribuzione interna.

Sul bene risultano gravare le seguenti formalità che verranno cancellate nell'ambito della procedura:

1) Iscrizione del 22/12/2009 RP 13315 RG 73877 – Ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario della durata di 30 anni per un capitale di Euro 165 mila gravante sul 100% del bene con atto per notar Maria Luisa D'Anna del 15/12/2009 – A favore di Banca Popolare di Novara
2) Trascrizione di pignoramento del 6/8/2021 RP 31350 RG 42109 promosso da Red Sea SPV srl contro nata il 9/6/1975 e rettifica Trascritta alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 31/10/2024 con RP 41188 e RG 52360 gravante sul **50% del bene in questione**.

Non risulta trascritto il pignoramento sulla residua quota del 50% del bene in oggetto così come non risulta essere stata corretta la Trascrizione della provenienza e non risulta trascritta la sentenza di fallimento gravante sul residuo 50% del bene in questione.

QUESITO 9
INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il fabbricato non risulta realizzato su suolo demaniale

QUESITO 10
ESISTENZA DI PESI O ONERI

Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Il bene in oggetto non risulta gravato da censi, livelli o usi civici

QUESITO 11
SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni **informazione concernente**:

1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Condominio non costituito.

Il fabbricato viene gestito dai condomini in solido.

Non si hanno notizie riguardo spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO 12
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**. In particolare ed in linea di principio, utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie con **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**.

Nella determinazione del valore di mercato indicare la superficie commerciale, il valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, e non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Il **prezzo base d'asta** del cespite deve tener di conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto e libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.

La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare

tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria che si dovrà sobbarcare di tutta un'altra serie di oneri.

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato)** che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (***subjet***) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (***Comparabili***).

I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti (la forbice di trattativa arriva anche al 40%)

Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \ldots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).

Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenze nella determinazione del valore si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.

Le caratteristiche sono di tre tipi:

- *caratteristiche temporali* ovvero la capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita
- *Caratteristiche metriche* ovvero le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze
- *Caratteristiche qualitative* ovvero le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.

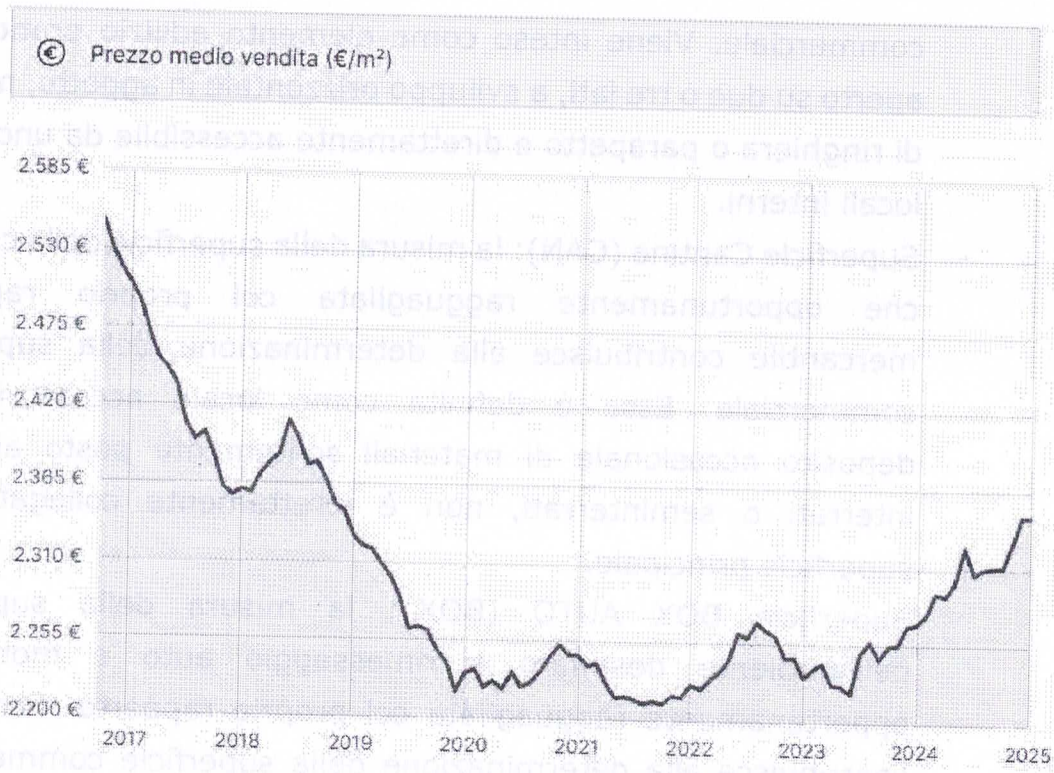
Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

Caratteristiche temporali

DAT: La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Nel corso dell'ultimo decennio il mercato immobiliare residenziale della provincia di Napoli ha attraversato diverse fasi, influenzato da vari fattori economici e sociali. Nel periodo 2014-2020, dopo la crisi economica globale e il periodo di recessione che ha colpito duramente l'Italia, i prezzi degli immobili a Napoli si trovavano in una fase di leggera flessione; la domanda era debole, e la situazione era caratterizzata da una certa cautela da parte degli investitori, con prezzi immobiliari che rallentavano nella fase calante. A partire dal 2020, il mercato ha cominciato a mostrare segni di assestamento con un periodo altalenante dei prezzi con variazioni quanto mai insignificanti per poi presentare un costante periodo di ripresa dei prezzi a partire del secondo semestre 2023.



Ciò porta a considerare la componente DAT pari a +4% su base annua per compravendite avvenute nel breve periodo.

Caratteristiche metriche

- Superficie Principale (SUP): La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).
- Superficie Balcone (BAL): la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie

commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- Superficie Cantina (CAN): la misura della superficie della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, non è direttamente collegata alla superficie principale.
- Superficie BOX AUTO (BOX): la misura della superficie dell'ambiente destinato a rimessaggio auto e moto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio, interamente recintato e dotato di ingresso carrabile, idoneo per il parcheggio di autovetture e motocicli, solitamente posto ai piani interrati o seminterrati, è collegato, anche tramite rampe comuni, alla rete viaria.

I rapporti mercantili superficiari che ci si presta ad utilizzare sono quelli già enunciati dall'allegato "C" del DPR 138/1998 e considerati nella seguente misura, anche in virtù della loro delocalizzazione:

- Rapporto Superficie Balcone / Superficie Principale = 0.30
- Rapporto Superficie Cantina /superficie principale = 0.40
- Rapporto Superficie BOX / Superficie principale = 0.40

Delle caratteristiche qualitative e delle dotazioni si darà menzione dopo l'elencazione dei comparabili

Comparabili, caratteristiche e Valore unitario (Vu)

Al fine di evitare errori legati a situazioni oggettive non conosciute e non conoscibili, sono stati recuperati ed utilizzati quattro comparabili,

di beni posti nello stesso comune e foglio catastale, posti a breve distanza dal subjet, di simile epoca costruttiva, tutti compravenduti nell'ultimo anno solare.

Questi nel dettaglio i dati dei comparabili:

		COMPARABILE A
	COMUNE	Giugliano
	INDIRIZZO	V. Casacelle 152
	SCALA / INTERNO	B3/8
	PIANO	3
	RIF.TO	1
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	32
	PLLA/SUB	673/19
	CATEG	A2
	CLASSE	5
	SEL	80
	SC	85
	VANI	5
	SUB PERTINENZA	11
	CATEG	C6
	SEL - SC	17
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	04/12/2024
	NOTAIO	G. BALDASCINO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 46947 2024
	PREZZO	114.000,00 €
	MEDIATORE	NO
	COSTO MEDIAZIONE	- €
DATI METRICI	FONTE	Atto+planimetria
	SUP	80
	BAL mq.	16
	TERRAZZA	0
	BOX	17
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1987
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	E/W
	BAGNI N.	1
	RISCALDAMENTO	SI

V.UNITARIO 1.244,54 €

COMPARABILE B

	COMUNE	Giugliano
	INDIRIZZO	V Casacelle 154
	SCALA / INTERNO	14
	PIANO	5
	RIF.TO	2
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	32
	PLLA/SUB	670/26
	CATEG	A2
	CLASSE	5
	SEL	103
	SC	111
	VANI	6
	SUB PERTINENZA	8
	CATEG	C6
	SEL - SC	25
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	11/10/2024
	NOTAIO	R. TAMBURRINO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 39328 2024
	PREZZO	140.000,00 €
	MEDIATORE	NO
	COSTO MEDIAZIONE	- €
DATI METRICI	FONTE	Atto+planimetria
	SUP	103
	BAL mq.	25
	TERRAZZA	0
	BOX	17
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1987
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	1
	ORIENTAMENTO	W/S
	BAGNI N.	2
	RISCALDAMENTO	NO

V.UNITARIO 1.193,52 €

COMPARABILE C

	COMUNE	Giugliano
	INDIRIZZO	v Casacelle 154
	SCALA / INTERNO	15
	PIANO	5
	RIF.TO	3
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	32
	PLLA/SUB	679/31
	CATEG	A2
	CLASSE	5
	SEL	94
	SC	101
	VANI	5,5
	SUB PERTINENZA	
	CATEG	
	SEL - SC	
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	28/06/2024
	NOTAIO	L. FABOZZI
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 26111 2024
	PREZZO	133.000,00 €
	MEDIATORE	SI
	COSTO MEDIAZIONE	4.880,00 €
DATI METRICI	FONTE	Atto+planimetria
	SUP	94
	BAL mq.	25
	TERRAZZA	0
	BOX	0
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1987
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	N/S
	BAGNI N.	2
	RISCALDAMENTO	NO

V.UNITARIO 1.358,42 €

COMPARABILE D

	COMUNE	Giugliano
	INDIRIZZO	V Casacelle 154
	SCALA / INTERNO	10
	PIANO	4
	RIF.TO	4
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	32
	PLLA/SUB	675/26
	CATEG	A2
	CLASSE	5
	SEL	108
	SC	115
	VANI	6,5
	SUB PERTINENZA	
	CATEG	
	SEL - SC	
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	20/03/2024
	NOTAIO	L.DI LORENZO
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 12787 2024
	PREZZO	165.000,00 €
	MEDIATORE	NO
	COSTO MEDIAZIONE	
DATI METRICI	FONTE	Atto+planimetria
	SUP	108
	BAL mq.	25
	TERRAZZA	0
	BOX	0
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	LIBERO
	ANNO COSTRUZIONE	1987
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	N /W
	BAGNI N.	2
	RISCALDAMENTO	NO

V.UNITARIO 1.428,57 €

Estratto degli atti sopra richiamati è all' **allegato 12**

Determinazione della caratteristica temporale DAT

Viene calcolato per mese dalla data della redazione della presente e determinato dalla formula:

(p * saggio annuale di rivalutazione) / 12

Saggio di rivalutazione visto in precedenza = 4%

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
114'000 * 0.04/12 € 380,00	140'000 * 0.04/12 € 466,670	137'880 * 0.04/12 € 459,60	165'000 * 0.04/12 € 550,00

Caratteristiche qualitative: Individuazione e quantificazione

Orientamento (ORI): La caratteristica stima e determina la capacità di un immobile ad ottenere benefici, e quindi maggior valore e maggior interesse per potenziali acquirenti, in base all'esposizione a cui è sottoposto; un immobile con esposizione sud ovviamente ha maggior capacità di illuminazione rispetto ad uno con esposizione nord. Vengono attribuite pertanto attribuite delle "classi di merito" in base alla esposizione prevalente, o mediata tra quelle prevalenti, secondo i seguenti valori.

NORD = 0 NW e NE = 0.50

EST e OVEST = 1

SUD = 2 SW e SE = 1.50

INTERNO CORTILE = -1

Viene considerata una capacità di influenza pari al 3% per ogni classe di merito.

Avremo così queste incidenze, per singola classe, per i comparabili sopra elencati;

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
114'000 * 0.03 € 3'420	140'000 * 0.03 € 4'200	137'880 * 0.03 € 4'136,40	165'000 * 0.03 € 4'950

Affacci *(AFF)* La caratteristica rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base al numero di affacci. Viene considerato un +/- 3% per ogni affaccio in meno o in più

Il valore viene determinato dalla formula: P * AFF dove P rappresenta il prezzo pagato dall'acquirente incrementato dai costi da lui sostenuti per l'attività di mediazione (se esistenti)

Avremo così queste incidenze, per singola classe, per i comparabili sopra elencati;

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
114'000 * 0.03 € 3'420	140'000 * 0.03 € 4'200	137'880 * 0.03 € 4'136,40	165'000 * 0.03 € 4'950

Livello di piano *(PIANO)* Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base al piano. Viene considerato il valore del 5% per ogni differenza di classe che viene determinato secondo la seguente tabella

	ASCENSORE	
	CON	SENZA
T	0	0
1	2	2
2	2.5	1
3	3	0
4	3.5	-1
5	4	-2
6	4.5	-3
7	5	-4

Avremo così queste incidenze, per singola classe, per i comparabili sopra elencati;

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D
114'000 * 0.05 € 5'700	140'000 * 0.05 € 7'000	137'880 * 0.05 € 6'894,00	165'000 * 0.05 € 8'250

Caratteristiche dotazionali:

Servizi *(SER):* La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo e viene calcolato con la formula del

deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita: pSER 12.000,00x(1-15/30) = 6.000,00 €/n;

Riscaldamento (*RISC*): La caratteristica riscaldamento identifica la presenza o l'assenza dell'impianto di riscaldamento che può essere autonomo o centralizzato, inserito nell'unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo ed il suo prezzo marginale viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pRISC = C \cdot (1 - v/t)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita: pRISC 12.000,00x(1-15/30) = 6.000,00 €/n;

SEGMENTO DI MERCATO	
Localizzazione	Giugliano – Semicentrale – Via Arco
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Edilizia Civile
Dimensione	Medio
Anno costruzione	1990

CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET	
Superficie principale SUP (mq)	123
Superficie balcone	21
Superficie Cantina o Deposito	0
Superficie Terrazzo collegato	0
Superficie Box	0
Piano	2 senza ascensore (cl 1)
Affacci	3
Orientamento prev.te Sud	2
Bagni	2
Manutenzione	Media
Riscaldamento	NO
Vetustà	➢ 30 anni

Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato (V) si intende *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (fonte: International Valuation Standards - IVS).

TABELLA DEI DATI

	Comp. A	*Comp. B*	*Comp. C*	*Comp. D*	*Subjet*
Prezzo (€)	*114.000*	*140.000*	*137.880 (*)*	*165.000*	*????*
DAT (mesi)	*2*	*4*	*8*	*11*	*0*
SUP (mq)	*80*	*103*	*94*	*108*	*123*
BAL (mq)	*16*	*25*	*25*	*25*	*21*
BOX (mq)	*17*	*17*	*0*	*0*	*0*
AREA (mq)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
LIV	*3 (3 p.)*	*4 (5 p.)*	*4 (5 p.)*	*3.5 (4 p.)*	*1 (2 p. sa)*
AFF	*3*	*2*	*2*	*2*	*3*
ORI	*2*	*1.50*	*1*	*0.50*	*2*
SERVIZI	*1*0.50*	*2*0.50*	*2*0.50*	*2*0.50*	*2*0.50*
RISC	*1*0.50*	*0*	*0*	*0*	*0*
Vetusta	*Anni 90*	*Anni 90*	*Anni 90*	*Anni 90*	*Anni 90*

(*) comprende i costi di mediazione per l'acquirente

Analisi dei prezzi marginali superficiari

Necessita anzitutto trovare il VM (Valore Medio) dividendo il prezzo di vendita per la somma dei prodotti delle singole superfici per il coefficiente di ragguaglio

Valori marginali unitari:

Comparabile "A" : Euro 1'244,54

Comparabile "B" : Euro 1'193,52

Comparabile "C" : Euro 1'358,42

Comparabile "D" : Euro 1'428,57

VM = 1'306.26

Vbal= 391,88

VBOX=522.51

TABELLA DI VALUTAZIONE

Con la tabella di valutazione si va a determinare il prezzo attualizzato che avrebbe spuntato il nostro bene se fosse stato compravenduto al posto del comparabile di cui si hanno notizie certe e documentate (atti notarili) ubicati nella stessa zona.

	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
PREZZO	114.000,00 €	140.000,00 €	137.880,00 €	165.000,00 €
DAT	2*380,00 760,00	4*466,67 1'866,67	8*459,60 3'676,80	11*550,00 6'050,00
SUP VM =1306,26	123-80*VM 56'169,29	123-103*VM 26'125,25	123-94*VM 37'881,16	123-108*VM 19'593,94
BAL VBAL =391,88	21-16*VBAL 1'959,40	21-25*VBAL -1'567,52	21-25*VBAL -1'567,52	21-25*VBAL -1'567,52
BOX VBOX =522,512	0-17*VBOX -8'882,67	0-17*VMM -8'882,67	0-0*VMM 0	0-0*VMM 0

LIVELLO	(1-3)*5'700,00 -11'400,00	(1-4)*7000 -21'000,00	(1-4)*6894 -20'682,00	(1-3.5)*8250 -20'625,00
AFFACCI	(3-2)*3420,00 3'420,00	(3-2)*4200,00 4'200,00	(3-2)*4136,40 4'136,40	(3-2)*4950,00 4'950,00
ORIENTAMENTO	(2-1)*3420,00 3'420,00	(2-1.5)*4200,00 2'100,00	(2-1)*4136,40 4'136,40	(2-0.50)*4950 7'425,00
SERVIZI	(2-1)*6'000 6'000,00	(2-2)*6'000 0	(2-2)*6'000 0	(2-2)*6'000 0
RISCALDAMENTO	(0-1)*6'000 6'000,00	(0-0)*6'000 0	(0-0)*6'000 0	(0-0)*6'000 0
SOMMANO	159'446,02	142'841,73	165'461,69	180'826,42

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola

caratteristica. Secondo questa distribuzione il valore da stimare è definito dal risultato medio ed è pari quindi a Euro **162'143,96.**

Da detto valore necessita però detrarre gli oneri per presentare una CIL a sanatoria per la diversa distribuzione interna (valore Euro 2000), per la redazione del DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale (Euro 500) e per la redazione dell'APE (Euro 300),

Inoltre si va a detrarre un ulteriore 10% per compensare tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta del bene, considerato **nel 100% della piena proprietà**, è pari ad Euro

Euro (162'143,96 – 2'800) – 10% uguale in cifra tonda ad euro

Euro 143'400 (Euro centoquarantatremilaquattrocento)

PUNTO "13" DEL QUESITO
VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Vista la particolare condizione legale e possessoria dell'immobile, atteso che ogni e qualsiasi considerazione riguardo l'entità della quota da porre in vendita è derivante da aspetti giuridici di cui il sottoscritto non ha competenza, procedo a considerare sia la piena proprietà del bene che quota la quota del 50%.

Considerando il bene nel 100% della piena proprietà l'immobile staggito assume il valore a base d'asta sopra indicato **Euro 143'400**

Considerando il bene nel 50% della piena proprietà, considerando il minor interesse che assume per eventuali investitori l'acquisto di una quota parte di un bene per le problematiche naturalmente scaturenti (eventuale processo di divisione), si considera un 10% di abbattimento per cui, il valore a base d'asta sarà pari a **Euro 64'600**

PUNTO "14" DEL QUESITO
CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE

Indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Qualora risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio o di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, procedere – laddove possibile – ad acquisire la sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, acquisire altresì certificato della Camera di Commercio

Come dichiarato dall'esecutata nel corso del sopralluogo e sottoscritto nel relativo verbale, l'immobile è occupato dalla suocera mentre lei abita in altro appartamento dello stesso fabbricato.

Certificato di residenza storica dell'esecutata, inserito tra gli allegati, non riporta in quale appartamento la stessa è residente.

Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati. Resto a disposizione per qualsialtra occorrenza ed esigenza.
Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore procedente al legale del fallimento ed alla parte esecutata oltre che al custode.
Napoli, data del deposito telematico