

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Margherita LOJODICE

Procedimento di espropriazione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®
N° R.G.E. 73/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®
udienza 27/01/2025

promosso da: XXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE - RELAZIONE DI STIMA - ALLEGATI

Enza VITALE - ingegnere

Corso Umberto I n° 83 – 81050 Santa Maria La Fossa (CE)

mail: enza.vitale88@libero.it – PEC: enza.vitale@ordingce.it

cell. 338.3983304

Elenco analitico degli Allegati	pag. 3
Introduzione	pag. 4
Controllo preliminare documentazione	pag. 5
QUESITO n.1) Diritti reali e beni pignorati	pag. 6
QUESITO n.2) Descrizione del lotto	pag. 9
QUESITO n.3) Identificazione catastale	pag. 15
QUESITO n.4) Schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 17
QUESITO n.5) Proprietà e provenienza	pag. 18
QUESITO n. 6) Regolarità edilizio-urbanistica	pag. 21
QUESITO n. 7) Possesso	pag. 24
QUESITO n. 8) Vincoli ed oneri giuridici	pag. 25
QUESITO n. 9) Demanio	pag. 27
QUESITO n. 10) Pesi ed oneri	pag. 27
QUESITO n. 11) Condominio	pag. 28
QUESITO n. 12) Valutazione dei beni	pag. 28
QUESITO n. 13) Quota indivisa	pag. 30
QUESITO n.14) Certificati anagrafici-stato civile	pag. 30
ALLEGATI	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A. Planimetria stato reale dei luoghi

- I. Pianta appartamento

B. Documenti reperiti presso l'U.T.E.:

- I. Foglio di mappa n° XX del Comune censuario di XXXX
- II. Visura storica per immobile NCEU FgXX p.Ila XX sub XX
- III. Planimetria catastale dell'immobile Fg XX p.Ila XX sub XX

C. Documenti reperiti presso la Conservatoria R.R.I.I.:

- I. Ispezione ipotecaria sull' immobile Fg XX p.Ila XX sub XX

Trascrizioni pregiudizievoli:

- II. N.T. atto di pignoramento - 2023

Provenienza dell'immobile:

- III. Atto di compravendita del 11.02.2019

D. Documenti anagrafici:

- I. Certificato di residenza storico dell' esecutato
- II. Certificato estratto per riassunto di matrimonio dell' esecutato

E. Documenti edilizio-urbanistici

- I. Certificato destinazione urbanistica
- II. Ordinanze sindacali
- III. Domanda di condono pratica n. XXX del XXX
- IV. Documenti allegati alla pratica di condono
- V. Grafici allegati alla domanda di condono
- VI. Istanza integrazione documentazione del XXX

F. Attestazione di invio elaborato peritale alle parti

G. Dati per fatturazione forniti dal legale del creditore procedente

Introduzione

La sottoscritta **VITALE ENZA**, ingegnere, abilitata all'esercizio della professione, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 4269, con recapito in Corso Umberto I n° 83 – Santa Maria La Fossa (CE), incaricata in data 15.07.2024 quale esperto stimatore presso il Tribunale di Napoli Nord (CE) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – dal Giudice Dott.ssa Margherita Lojodice nel procedimento **R.G.E. 73/2023**, promosso da **XXXXXXXX** contro **XXXXXX**, dopo aver prestato rituale giuramento in data 23.07.2024 redige il presente elaborato peritale in relazione al mandato del G.E. ed in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

Modalità di svolgimento delle operazioni peritali

L'incarico conferito alla sottoscritta è stato espletato mediante raccolta di documentazione e analisi della stessa. La raccolta della documentazione è avvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di XXXX.

Tutti i documenti allegati sono stati rilasciati dagli enti preposti previa richiesta della sottoscritta.

Ulteriori informazioni necessarie alla corretta esecuzione dell'incarico peritale conferito sono state ottenute attraverso il sopralluogo in sito, che ha permesso di visionare il bene oggetto del pignoramento, sito in Traversa I di via XXXXXXXXX nel comune di XXXX.

Le parti sono state regolarmente convocate al sopralluogo fissato dal custode giudiziario avv. Massimo Collà Ruvolo e dalla sottoscritta. Al sopralluogo era presente l'esecutato che ha consentito l'accesso all'appartamento, nonché lo svolgimento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene pignorato. La documentazione raccolta dalla sottoscritta è stata successivamente analizzata ed elaborata selezionando tutte le informazioni necessarie per redigere il presente elaborato peritale.

Documentazione

La documentazione utilizzata per lo svolgimento dell'incarico peritale è riportata nella seconda parte del presente elaborato; consiste in documenti disponibili da fascicolo della procedura, prodotti dall'ausiliario e reperiti nelle opportune sedi, disposti secondo l'elenco riportato a pagina 3 del presente elaborato.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve 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**), l'esperto deve 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 venti anni alla trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente, anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva, si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto, il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

La sottoscritta, esaminando il contenuto del fascicolo, ha rilevato che il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** in data 03.07.2023, integrata in data 04.06.2024.

In particolare:

- **l'istanza di vendita** è presente ed è stata depositata dal procedente il **08.03.2023**;

- la **certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata il **03.07.2023** per la concessione di una proroga di ulteriori 60 giorni rispetto al termine originario di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita; è stata successivamente integrata in data **04.06.2024**.

- la **trascrizione dell'atto di pignoramento** presso la Conservatoria R.R.I.I. è datata **22.02.2023**;

- la **certificazione notarile sostitutiva** risulta completa dei dati riguardanti: la proprietà degli immobili pignorati; i **dati catastali attuali e storici**; la provenienza degli immobili con indicazione del notaio rogante, degli estremi degli atti di passaggio, con estensione al primo atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni contro l'esecutato. Risulta depositato l'estratto di mappa catastale.

- vi è **continuità delle trascrizioni**.

In conclusione, la documentazione risulta completa e consegnata nei termini.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) e di **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

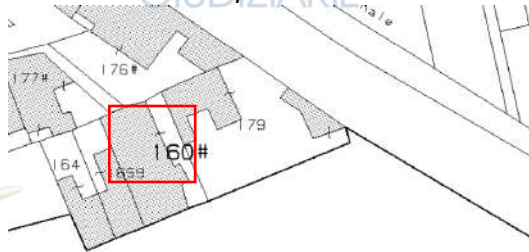
LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di XXXXX, alla Traversa I di via XXXXXXXX, e precisamente:

- appartamento posto al secondo piano della scala unica, distinto con il numero interno 3, composto da cinque vani e mezzo catastali; confinante con cassa scala, con pianerottolo e con proprietà alinea, salvo altri. Riportato nel catasto fabbricati del Comune di XXXX al foglio XX, p.la XXX, sub. XXX, ctg. A/2, cl.6, vani 5,5 con R.C. Euro 468,68.

I dati identificativi del cespite (Fg., p.la e sub.) riportati nei documenti catastali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella planimetria catastale.

Non sono presenti difformità formali: i dati catastali attuali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; non sono presenti difformità sostanziali: lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'orto-foto reperita sul web con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

SOVRAPPOSIZIONE DELL'ORTOFOTO CON LA MAPPA CATASTALE
COMUNE DI XXXXXX – FOGLIO XX – p.lla XXX

ALLEGATO: B

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di 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 (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

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 (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

*Si identifica di seguito il bene oggetto di pignoramento che andrà a formare un **UNICO LOTTO DI VENDITA**:*

unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di XXXX alla Traversa I di via XXXXX, e precisamente:

- appartamento posto al secondo piano della scala unica, distinto con il numero interno 3, composto da cinque vani e mezzo catastali; confinante con cassa scala, con pianerottolo e con proprietà alinea, salvo altri. Riportato nel catasto fabbricati del Comune di XXXX al foglio XX, p.lla XXX, sub. XXXX, ctg. A/2, cl.6, vani 5,5 con R.C. Euro 468,68.

Dall'esame della documentazione raccolta, risulta che la porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata nel XXXX in assenza di licenza edilizia ed è stata oggetto di due ordinanze sindacali n. XXXX del XXXX e n. XXX del XXXX relative alla demolizione delle opere eseguite senza autorizzazione (All. E_II). In data XXX risulta presentata domanda di sanatoria (protocollo n. XXX) per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47/1985 (condono edilizio) (All. E_III). Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, in data 21.06.2006 il tecnico istruttore evidenziava la necessità di una integrazione della documentazione della pratica (All. E_VI). Ad oggi, la pratica non è ancora definita. Dal sopralluogo effettuato in sito è emerso che l'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è conforme alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria per una diversa della distribuzione degli spazi interni a seguito della rimozione di alcuni tramezzi e la chiusura di una porta/finestra di accesso al balcone 2 (Figura 1).

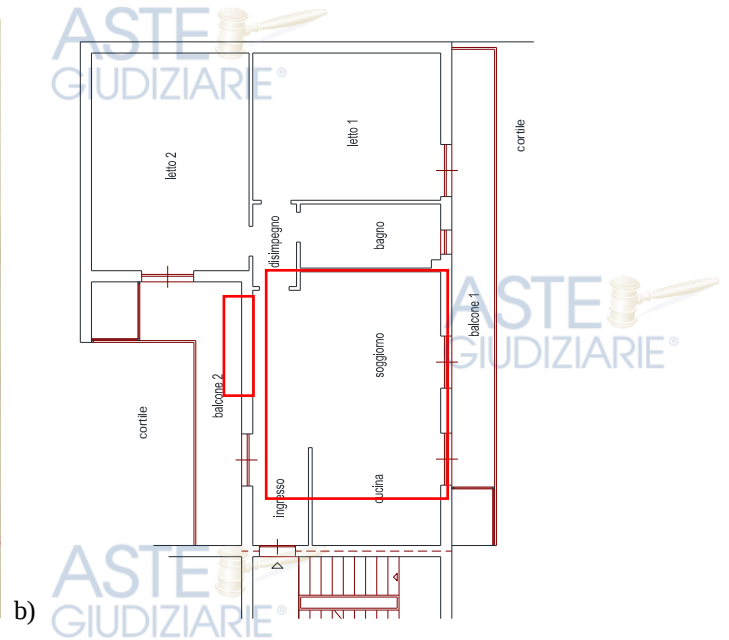
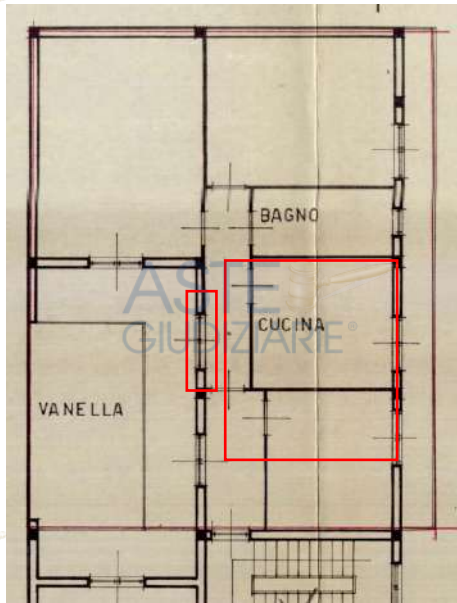


Figura 1: Appartamento: a) Planimetria allegata alla domanda di condono; b) Planimetria stato di fatto

Descrizione analitica

Unità immobiliare

L'accesso alla porzione di fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento avviene mediante un cancello carrabile (Figura 2 a, b). Attraversando il portoncino di ingresso del fabbricato, mediante la scala è possibile raggiungere l'appartamento posto al secondo piano (Figura 2c, d). L'appartamento presenta un ingresso/soggiorno/cucina di 36,75 mq (Figura 3). Dall'ingresso/soggiorno si accede ad un disimpegno di 2,60 mq (Figura 4a) da cui è consentito l'accesso ad un bagno di 6,55 mq (Figura 4b,c,d), ad una camera da letto 1 di 20,10 mq (Figura 5a,b) ed ad una camera da letto 2 (cameretta) di 24,90 mq (Figura 5c, d, e). Dalla zona soggiorno/cucina e dalla camera da letto 1 si accede ad un balcone 1 di 15,35 mq (Figura 6 a, b, c). Sul balcone 1 è stata realizzata una piccola veranda con struttura in alluminio all'interno della quale è presente un lavandino ed un piano cottura (Figura 6 d, e). Dalla zona di ingresso/soggiorno e dalla camera da letto 2 è consentito l'accesso ad un balcone 2 di 13,15 mq (Figura 7a,b). Anche sul balcone 2 è stata realizzata una piccola veranda con struttura in alluminio adibita a ripostiglio (Figura 7c).



Figura 2: a) vista del fabbricato; b) cancello carrabile di accesso al fabbricato; c) portoncino di ingresso fabbricato; d) scala di accesso all'appartamento



Figura 3: ingresso/soggiorno/ cucina



Figura 4: a) accesso al disimpegno , b),c), d) bagno



Figura 5: a), b) camera da letto 1; c), d), e) camera da letto 2

d)



Figura 6: a), b), c) balcone 1; d), e) dettaglio interno veranda



Figura 7: a), b) balcone 2; c) interno veranda

L'unità immobiliare è costituita da una struttura portante realizzata con pilastri e travi in cemento armato, da un solaio di calpestio in latero-cemento. I balconi/finestra sono provviste di infissi in alluminio e tapparelle avvolgibili in PVC. Le bussole interne in legno e vetro versano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in maiolica di medio formato in buono stato di conservazione, il bagno si presenta con rivestimento ceramico a tutt'altezza, abbinato al pavimento e versa in discreto stato di conservazione. I balconi versano in un discreto stato di conservazione.

Gli impianti presenti sono in discreto stato di conservazione e a norma secondo un giudizio prettamente visivo. Non è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico l'attestato di prestazione energetica. Il costo forfettario per l'acquisizione dello stesso ammonta a circa € 200,00. Lo stato di conservazione della struttura e lo stato manutentivo delle finiture sono discreti.

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono riportati in dettaglio nello schema che segue, i dati metrici e le caratteristiche del cespite pignorato.

Unità	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Ingresso/soggiorno/pranzo	36,75	maioliche	Allum.	Legno+ vetro	-	discrete
Disimpegno	2,60	maioliche	-	-	-	buone
Bagno	6,55	maioliche	Allum.	Legno+ vetro	-	buone
Letto 1	20,10	maioliche	Allum.	Legno+ vetro	-	discrete
Letto 2	24,90	maioliche	Allum.	Legno+ vetro	-	buone

Di seguito si riporta uno schema analitico con giudizio sullo stato di conservazione di strutture e finiture.

Caratteristiche Strutturali del fabbricato

Telaio strutturale: laterizi
Solaio di copertura: latero - cementizio

Conservazione

in discreto stato
in discreto stato

Caratteristiche Componenti Edilizie e Finiture

Pavimentazione balconi:	piastrelle in ceramica	in buono stato
Pareti esterne:	finitura ad intonaco civile	in discreto stato
Pareti interne:	finitura ad intonaco civile	in discreto stato
Pavimenti interni:	piastrelle maiolica medio formato	in buono stato
Rivestimento cucina:	piastrelle maiolica a tutt' altezza	in buono stato
Rivestimento bagno:	piastrelle maiolica a tutt'altezza	in buono stato
Infissi interni:	legno + vetro	in buono stato
Infissi esterni:	allum.	in buono stato
Bagni:	Sanitari (wc, bidet, lavabo, vasca)	in buono stato
Impianto elettrico:	presente	in buono stato
Impianto idrico-fognario:	presente	-----
Impianto gas cucina:	presente	-----
Impianto di riscaldamento:	presente	-----
Impianto acqua calda:	presente	-----
Impianto citofonico:	presente	-----
Impianto TV e antenna:	presente	-----

Riepilogo dati metrici

La superficie totale netta dell'appartamento ammonta a 90,90 mq; quella lorda a 105,50 mq. La superficie dei balconi è di 28,50 mq.

APPARTAMENTO

Superficie netta	mq 90,90
Superficie lorda	mq 105,50
Balconi	mq 28,50

Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

Per il calcolo della Superficie commerciale convenzionale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

a) Per il calcolo delle superfici scoperte sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):

- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento e 10% dei giardini di ville e fabbricati isolati;
- 60% della superficie delle verande.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio

Per quanto concerne le pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra esposti, si ottiene:

AMBIENTE	Sup.lorda Mq	%(Norma UNI 10750)	Sup.Commerciale
Appartamento	105,50	100	105,50
Balconi	28,50	25	7,13
		Sup.Commerciale TOT	112,63

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 112,63

ALLEGATI: documentazione fotografica, A, E

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve 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, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare, altresì, le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica 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;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'unità immobiliare pignorata è identificata presso il Catasto Fabbricati del Comune XXXXXXXX come segue:

- **Fg X, p.lla XXX, sub. XXX, cat. A/2, cl. 6, vani 5,5 – Rendita Catastale € 468,68 – Traversa I di via XXXXXX, Scala U, Interno 3 piano 2.**

intestata dal 11/02/2019 a:

- **XXXXXXX, nato a XXX il XXXXXX – C.F.: XXXXXX – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

In data 02.01.2019 vi è la VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (Pratica n. XXXXXXXX) in atti dal 04.01.2019 (n. XXXXXXXX).

Con l'operazione del 04.04.2018 vi è la VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (Pratica n. XXXXXXXX) in atti dal 04.04.2018 (n. XXXXXXXX).

Con l'operazione di VARIAZIONE del 04.10.2016 vi è la G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (Pratica n. XXXXXXXX) in atti dal 04.10.2016 (n. XXXXXXXX).

In data 01.01.1992, vi è la variazione del quadro tariffario.

In data 05.01.1978, vi è la sostituzione dei riferimenti di mappa in atti dal 17.06.1999 CLS PF (n. XXXXXXXX).

In data 05.01.1978, vi è la COSTITUZIONE in atti dal 30.06.1987.

I dati identificativi del cespite (Fig., p.lla e sub.) riportati nei documenti catastali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione e nella planimetria catastale. I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti a quelli vigenti al momento del pignoramento e della trascrizione stessa.

ALLEGATI: B

Difformità tra situazione reale dei luoghi e planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale (Figura 8).

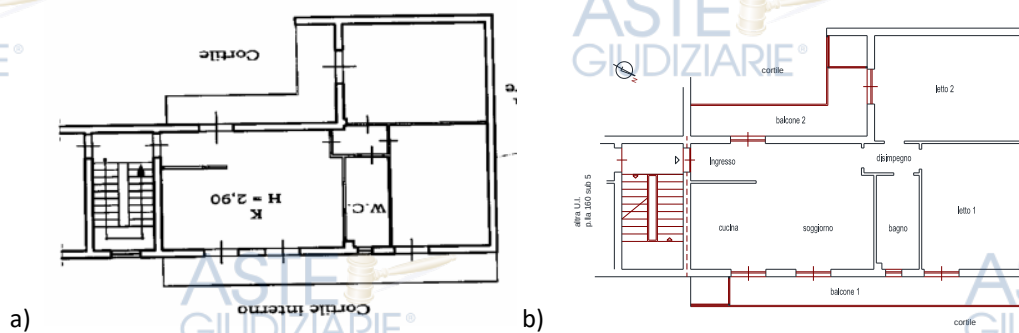


Figura 8: appartamento: a) planimetria catastale; b) planimetria stato di fatto

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____; **LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve, quindi, evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà dell'**unità immobiliare** facente parte del fabbricato sito in XXXXXXXX con accesso dalla Traversa I di via XXXXXXXXXXXX e precisamente: - appartamento posto al secondo piano della scala unica, distinto con il numero interno 3, composto da cinque vani e mezzo catastali; confinante con cassa scala, con pianerottolo e con proprietà alinea, salvo altri; è riportato nel **C.F. del Comune di XXXXX** al **foglio XX, p.lla XXX, sub XX**; il descritto stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale; la porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata nel XXX in assenza di licenza edilizia; in data 01.04.1986 risulta presentata **domanda di sanatoria (protocollo n. XXXX)**; con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, in data XXXX, il tecnico istruttore evidenziava la necessità di integrazione della documentazione della pratica; ad oggi la pratica non è ancora definita; lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria allegata alla domanda di condono per una modifica della distribuzione degli spazi interni a seguito della rimozione di alcuni tramezzi e la chiusura di una porta/finestra di accesso al balcone 2; a parere dell'esperto stimatore è possibile ottenere sanatoria a fronte della definizione della pratica di condono; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 63.500,00

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

L'esperto stimatore deve 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.**

Al riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve 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**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

Laddove, poi, l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia

stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.
TITOLARITA'

L'unità immobiliare pignorata appartiene a:

- **XXXXX, nato a XXXXXX il XXXXX – C.F.: XXXXXX– proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta all' esecutato in virtù dei seguenti atti:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA – N.T. XXXXX del 21.02.2019**

Notaio XXXX – Rep. n. XXXXXXXX del XXXXXX

A favore: XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX

Contro: XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXX

Oggetto: piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di XXXXX alla Traversa I di via XXXXXXXXXXXXX, e precisamente:

- Appartamento posto al piano secondo della scala unica, distinto con il numero interno 3, composto da cinque vani e mezzo catastali; confinante con cassa scala, con pianerottolo e con proprietà aliena, salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX, al foglio XX, p.lla XX, sub. XXX, ctg. A/2, cl.6, vani 5,5 con R.C. Euro 468,68.

- **DECRETO DI ATTRIBUZIONE IMMOBILI PER DIVISIONE – N.T. XXXXXXXXXXXX del XXXX**

Emesso dal Tribunale di XXX– n. XXXX del XXX

A favore: XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXX

Contro: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

In data 02.01.2019 vi è la VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (Pratica n. XXXXXXXX) in atti dal 04.01.2019 (n. XXXXXXXX).

Con l'operazione del 04.04.2018 vi è la VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (Pratica n. XXXXXXXX) in atti dal 04.04.2018 (n. XXXXXXXX).

Con l'operazione di VARIAZIONE del 04.10.2016 vi è la G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (Pratica n. XXXXXXXX) in atti dal 04.10.2016 (n. XXXXXXXX).

In data 01.01.1992, vi è la variazione del quadro tariffario.

In data 05.01.1978, vi è la sostituzione dei riferimenti di mappa in atti dal 17.06.1999 CLS PF (n. XXXXXXXX).

In data 05.01.1978, vi è la COSTITUZIONE in atti dal 30.06.1987.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi 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 (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), 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**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica 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;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Al fine di verificare la **regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico** dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha presentato presso l'Ufficio tecnico-Settore Urbanistica del Comune di XXXXXXXX formali e precise richieste di estrazione di copie delle pratiche edilizie inerenti i beni oggetto di pignoramento.

Dall'esame della documentazione raccolta, risulta che la porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata nel XXXXXXXX in **assenza di licenza edilizia** ed è stata oggetto delle ordinanze sindacali n. XXXXXXXX del XXXXXXXX e n. XXXXXXXX del XXXXXXXX relative alla demolizione delle opere eseguite senza autorizzazione (All. E_II). In data 01.04.1986 risulta presentata **domanda di sanatoria (protocollo n. XXXXXXXX)** per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47/1985 (condono edilizio) (All. E_III). Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, in data 21.06.2006, il tecnico istruttore evidenziava la necessità di una integrazione della documentazione della pratica (All. E_VI). Ad oggi, la pratica non è ancora definita.

Dal sopralluogo effettuato in sito è emerso che l'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è conforme alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria per una diversa della distribuzione degli spazi interni a seguito della rimozione di alcuni tramezzi e la chiusura di una porta/finestra di accesso al balcone 2 (Figura 9). Sui balconi sono presenti due piccole verande abusive con struttura in alluminio da rimuovere/smontare.

Dagli atti visionati del condono (prot. n. XXXXXXXX), essendo il procedimento per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria non ancora definito, è possibile presentare integrazione della pratica allegando anche grafici aggiornati dello stato di fatto dell'immobile. Ciò considerato, i costi per la definizione della pratica si stimano in circa in € 10.000,00.

I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.

ALLEGATI: E

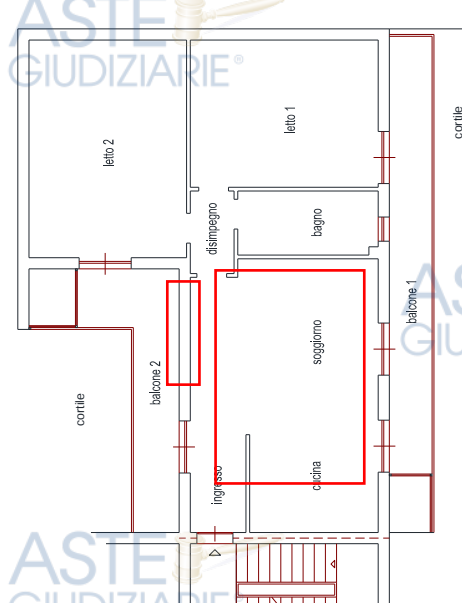
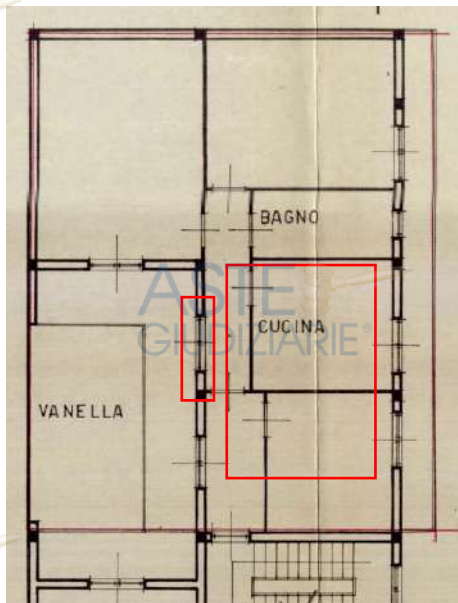


Figura 9: Difformità appartamento: a) Planimetria allegata alla domanda di condono; b) Planimetria stato di fatto

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

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 soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà 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 soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio:

la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Il bene pignorato è occupato dal debitore esecutato.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà **immediata** segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) 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:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- a) sono presenti trascrizioni di pignoramenti successivi al pignoramento che ha dato vita alla presente procedura esecutiva e precisamente:
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX emesso dal TRIBUNALE DI NAPOLI NORD e notificato il 11/03/2023 contro XXXXXXXX nato in NAPOLI il XXXXXXXX a favore XXXXXXXX Nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX, la quale elegge domicilio presso XXXXXXXX Indirizzo XXXXXXXX, gravante sull'immobile in oggetto. Tale pignoramento non risulta iscritto a ruolo.
 - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX emesso dal TRIBUNALE DI NAPOLI NORD contro XXXXXXXX nato in NAPOLI il XXXXXXXX a favore XXXXXXXX Nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX, la quale elegge domicilio presso XXXXXXXX Indirizzo XXXXXXXX, gravante sull'immobile in oggetto. Tale pignoramento risulta iscritto a Ruolo con n. XXXXXXXX di R.G.E. e incardinato innanzi alla XXXXXXXX XXXXXXXX.

E' presente ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX emesso dal Tribunale di AVERSA il V contro XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX a favore XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

- b) non vi sono procedimenti giudiziali civili in corso;
- c) non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) non esiste un condominio;
- f) non esistono atti impositivi di servitù;
- g) non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

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

NON sono presenti oneri e vincoli a carico dell'acquirente, come:

- a) Domande giudiziali;
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.);
- e) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

a) le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite pignorato alla data della redazione dell'elaborato peritale:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario avente per oggetto il bene pignorato, contro l'esecutato e a favore di XXXXXXXX - iscritta ai nn. XXXXXXXX del XXXXXXXX;
- 2) Ordinanza di sequestro conservativo gravante sull'immobile oggetto di pignoramento, contro l'esecutato e a favore di XXXXXXXX, trascritta ai nn. XXXXXXXX;
- 3) Pignoramento del bene oggetto della presente esecuzione, contro l'esecutato XXXXXXXX e a favore di XXXXXXXX, trascritto ai nn. XXXXXXXX del XXXXXXXX;
- 4) Pignoramento del bene oggetto della presente esecuzione, contro l'esecutato e a favore di XXXXXXXX, trascritto ai nn. XXXXXXXX del XXXXXXXX;
- 5) Pignoramento del bene oggetto della presente esecuzione, contro l'esecutato e a favore di XXXXXXXX, trascritto ai nn. XXXXXXXX del XXXXXXXX;
- 6) Difformità edilizio-urbanistiche: come dettagliato in risposta al quesito n. 6, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, la spesa totale stimata complessivamente in € 10.000,00 sarà detratta dalla determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.

In conclusione, non sono presenti vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni che rimarranno a carico dell'acquirente; saranno cancellate a cura della procedura le formalità pregiudizievoli e regolarizzate le difformità urbanistico-edilizie nel contesto della procedura stessa, tramite decurtazione delle relative stime di spesa del valore del cespite a base d'asta.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale come verificato dalle banche dati relative agli immobili di proprietà statale fornite dall'Agenzia del Demanio - Regione Campania.

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

L'esperto deve procedere alla verifica 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.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle ricerche eseguite dalla sottoscritta presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune XXXXXXXX e presso il Settore bilancio e credito agrario della Regione Campania, **il terreno su cui insiste il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico**: il diritto di proprietà dell'esecutato sul bene oggetto del pignoramento si ritiene di piena ed intera proprietà, come pignorato dal Creditore Procedente.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'immobile pignorato non rientra in un fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve 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, l'esperto deve 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.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve 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.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga 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 nel 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 (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile

(deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) 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.

La valutazione del compendio pignorato inizia pag. 31

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

Nel caso in cui 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Nella presente procedura NON si verifica il caso di quota indivisa.

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve 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.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

La scrivente ha provveduto a richiedere, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di residenza dell'esecutato (XXXXXXX) il Certificato storico di residenza, in cui risulta che l'esecutato è residente in via XXXXXXXX, XXXXXXXX. Dal certificato di estratto di matrimonio con annotazioni risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio con XXXXXXXX a XXXXXXXX il 04.04.2016 in regime di separazione dei beni. La sottoscritta ha acquisito il certificato di estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di XXXXXXXX il 25.07.2024.

ALLEGATI: D

1 PREMESSA

L'incarico affidato riguarda inoltre la **determinazione del più probabile valore di mercato**, alla data attuale, del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, al fine di una compravendita. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto del valore commerciale dell'immobile, corrispondentemente al valore del bene considerato come piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune **decurtazioni** sul prezzo di stima.

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad effettuare un accurato sopralluogo del cespite oggetto di stima, durante il quale si è preso visione della consistenza, finitura e manutenzione dello stesso.

La scrivente esperto stimatore dichiara che la presente perizia di stima viene redatta in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

2 FONTI CONSULTATE

- Agenzia del Territorio – Osservatorio Banca dati quotazioni immobiliari – 2° semestre Anno 2023
- Borsino immobiliare - Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2024)
- Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa – IV edizione- 2011- Tecnoborsa spa
- Francesco Tamborrino - *Come si calcola il valore degli immobili* - Il Sole 24 ore
- Raffaele Gigante – *Il manuale del consulente tecnico* – Il Sole 24 ore

3 OGGETTO DELLA STIMA

unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di XXXXXXXX, alla Traversa I di via XXXXXXXX, e precisamente:

- appartamento posto al secondo piano della scala unica, distinto con il numero interno 3, composto da cinque vani e mezzo catastali; confinante con cassa scala, con pianerottolo e con proprietà alinea, salvo altri. Riportato nel catasto fabbricati del Comune di XXXXXXXX al foglioXX, p.lla XX, sub. XX, ctg. A/2, cl.6, vani 5,5 con R.C. Euro 468,68.

Dall'esame della documentazione raccolta, risulta che la porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata nel XXXXXXXX in assenza di licenza edilizia ed è stato oggetto di due ordinanze sindacali n. XXXXXXXX del XXXXXXXX e n. XXXXXXXX del XXXXXXXX relative alla demolizione delle opere eseguite senza autorizzazione (All. E_II). In data 01.04.1986 risulta presentata domanda di sanatoria (protocollo n. XXXXXXXX) per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47/1985 (condono edilizio) (All. E_III). Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, in data 21.06.2006 il tecnico istruttore evidenziava la necessità di una integrazione della documentazione della pratica (All. E_VI). Ad oggi, la pratica non è ancora definita. Dal sopralluogo effettuato in sito è emerso che l'attuale stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è conforme alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria per una diversa

della distribuzione degli spazi interni a seguito della rimozione di alcuni tramezzi e la chiusura di una porta/finestra di accesso al balcone 2 (Figura 1).

4 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Unità immobiliare

L'accesso alla porzione di fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento avviene mediante un cancello carrabile (Figura 2 a, b). Attraversando il portoncino di ingresso del fabbricato, mediante la scala è possibile raggiungere l'appartamento posto al secondo piano (Figura 2c, d). L'appartamento presenta un ingresso/soggiorno/cucina di 36,75 mq (Figura 3). Dall'ingresso/soggiorno si accede ad un disimpegno di 2,60 mq (Figura 4a) da cui è consentito l'accesso ad un bagno di 6,55 mq (Figura 4b,c,d), ad una camera da letto 1 di 20,10 mq (Figura 5a,b) ed ad una camera da letto 2 (cameretta) di 24,90 mq (Figura 5c, d, e). Dalla zona soggiorno/cucina e dalla camera da letto 1 si accede ad un balcone 1 di 15,35 mq (Figura 6 a, b, c). Sul balcone 1 è stata realizzata una piccola veranda con struttura in alluminio all'interno della quale è presente un lavandino e piano cottura (Figura 6 d, e). Dalla zona di ingresso/soggiorno e dalla camera da letto 2 è consentito l'accesso ad un balcone 2 di 13,15 mq (Figura 7a,b). Anche sul balcone 2 è stata realizzata una piccola veranda con struttura in alluminio adita a ripostiglio (Figura 7c).

L'unità immobiliare è costituita da una struttura portante realizzata con pilastri e travi in cemento armato, da un solaio di calpestio in latero-cemento. I balconi/finestra sono provviste di infissi in alluminio e tapparelle avvolgibili in PVC. Le bussole interne in legno e vetro versano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in maiolica di medio formato in buono stato di conservazione, il bagno si presenta con rivestimento ceramico a tutt'altezza, abbinato al pavimento e versa in discreto stato di conservazione. I balconi versano in un discreto stato di conservazione.

Gli impianti presenti sono in discreto stato di conservazione e a norma secondo un giudizio prettamente visivo. Non è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico l'attestato di prestazione energetica. Il costo forfettario per l'acquisizione dello stesso ammonta a circa € 200,00. Lo stato di conservazione della struttura e lo stato manutentivo delle finiture sono discreti.

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono riportati in dettaglio nello schema che segue, i dati metrici e le caratteristiche del cespite pignorato.

Unità immobiliare

Unità	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Ingresso/soggiorno/pranzo	36,75	maioliche	Allum.	Legno+ vetro	-	discrete
Disimpegno	2,60	maioliche	-	-	-	buone
Bagno	6,55	maioliche	Allum.	Legno+ vetro	-	buone
Letto 1	20,10	maioliche	Allum.	Legno+ vetro	-	discrete
Letto 2	24,90	maioliche	Allum.	Legno+ vetro	-	buone

Di seguito si riporta uno schema analitico con giudizio sullo stato di conservazione di strutture e finiture.

Caratteristiche Strutturali del fabbricato

Conservazione

Telaio strutturale:
Solaio di copertura:

laterizi
latero - cementizio

in discreto stato
in discreto stato

Caratteristiche Componenti Edilizie e Finiture

Pavimentazione balconi:	piastrelle in ceramica	in buono stato
Pareti esterne:	finitura ad intonaco civile	in discreto stato
Pareti interne:	finitura ad intonaco civile	in discreto stato
Pavimenti interni:	piastrelle maiolica medio formato	in buono stato
Rivestimento cucina:	piastrelle maiolica a tutt' altezza	in buono stato
Rivestimento bagno:	piastrelle maiolica a tutt'altezza	in buono stato
Infissi interni:	legno + vetro	in buono stato
Infissi esterni:	allum.	in buono stato
Bagni:	Sanitari (wc, bidet, lavabo, vasca)	in buono stato
Impianto elettrico:	presente	in buono stato
Impianto idrico-fognario:	presente	-----
Impianto gas cucina:	presente	-----
Impianto di riscaldamento:	presente	-----
Impianto acqua calda:	presente	-----
Impianto citofonico:	presente	-----
Impianto TV e antenna:	presente	-----

Riepilogo dati metrici

La superficie totale netta dell'appartamento ammonta a 90,90 mq; quella lorda a 105,50 mq. La superficie dei balconi è di 28,50 mq.

APPARTAMENTO

Superficie netta	mq 90,90
Superficie lorda	mq 105,50
Balconi	mq 28,50

Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

Per il calcolo della Superficie commerciale convenzionale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

a) Per il calcolo delle superfici scoperte sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):

- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento e 10% dei giardini di ville e fabbricati isolati;
- 60% della superficie delle verande.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio

Per quanto concerne le pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra esposti, si ottiene:

AMBIENTE	Sup.lorda Mq	%(Norma UNI 10750)	Sup.Commerciale
Appartamento	105,50	100	105,50
Balconi	28,50	25	7,13
		Sup.Commerciale TOT	112,63

5 PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Una corretta stima immobiliare deve tener conto dei parametri sotto indicati e distinguere e precisare i motivi della stima stessa o il tipo di valore da attribuirle. Nel caso in esame, viene ricercato il **Valore di mercato** dell'immobile.

Un'analisi dettagliata dell'area, del territorio e della zona sulla quale sorge l'immobile ci fornirà parametri fondamentali che contribuiranno alla definizione del valore commerciale dell'immobile attraverso le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione economico-giuridica relativa al cespite da stimare. Il sopralluogo eseguito ha posto in luce le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di valutazione.

5.1 Caratteristiche estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

a) ubicazione, rispetto al centro urbano: (centrale, semicentrale, periferica, rurale)	semicentrale
b) stato della viabilità e dei servizi di trasporto: (buono, discreto, sufficiente, scarso)	buono
c) opere di urbanizzazione primaria (presenti, assenti)	presenti
d) distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, esercizi commerciale, assi viari principali, stazioni ferroviarie (vicino, a breve distanza, lontano, assente)	a breve distanza
a) presenza di zone di verde pubblico, parchi, salubrità della zona (presente, assente)	presente
b) presenza di inquinamento, di rumore, (presente, assente)	assente
c) presenza di aree industriali, di zone militari nelle vicinanze (presente, assente)	assente
d) caratteristiche particolari del centro abitato (centro balneare, zona montana, etc.)	-----

5.2 Caratteristiche intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile e/o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

a) età della costruzione (nuova <10 anni, recente < 25 anni, vecchia >25 anni)	vecchia > 25 anni
b) tipologia del fabbricato (ville, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi)	fabbricato intensivo
c) struttura dell'edificio (muratura, mista muratura cls, mista cls acciaio, cls)	cls
d) livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile)	medio
e) presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile)	medio
f) superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq 112,63
g) piano, esposizione, prospicienza, luminosità, panoramicità	piano secondo

- h) presenza di eventuali spazi di uso esclusivo
- i) presenza di spazi condominiali, cortile comune
- j) parcheggio pubblici e/o privati

presenti
presenti
presente

5.3 Situazione giuridico/economica del bene

- a) presenza di servitù, oneri, diritti
- b) presenza di una locazione in corso
- c) regolarità della documentazione comunale
- d) regolarità della documentazione catastale

no
no
irregolare
regolare

6 PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il Cap.4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari IV – Copyright 2000-2011 Tecnoborsa SCpA considera l'applicazione dei procedimenti e dei metodi di stima secondo i principi e i criteri riportati nella letteratura estimativa e negli standard valutativi internazionali. Di seguito si riprendono le definizioni:

4.3.1 “Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. (...) Nel metodo del confronto di mercato, il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il MCA e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo. Il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione di mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Tra queste caratteristiche sono comprese quelle qualitative”.

4.3.2 “Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel mercato della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis)”.

4.3.3 “Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima.

E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato”.

La **Valutazione finale** fornisce la **determinazione del più probabile Valore di Mercato**.

Nelle procedure standard di Valutazione Internazionale, il valore di mercato è definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo

un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

(IVS 2007 – S.1; RICS Standard di Valutazione, Edizione 6a – PS 3.2; Banca d'Italia, circ. n. 263/2006 sez. IV punto1).

7 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Da quanto finora espresso, è emerso che eseguire la stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c'è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del suo valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio, a causa della continua fluttuazione della domanda e dell'offerta. Nel caso in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare:

- il **Metodo di confronto di mercato, composto dal MCA- market comparison approach unitamente al sistema di stima degli elementi limitanti** che rappresentano le peculiarità del cespite in esame;
- il **Metodo della capitalizzazione dei redditi** in quanto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, è locabile e potenzialmente produttivo di reddito;

La valutazione finale scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente trovati.

INDAGINI DI MERCATO

Quotazioni dell'O.M.I dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2023

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1250	L	2,7	4,2	L
Box	NORMALE	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L

Quotazioni del Borsino Immobiliare – ottobre 2024

Fonte: Territorio comunale di XXXXXXXX – borsino immobiliare.it

Quotazioni di Vendita			Quotazioni di Affitto		
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.195	Valore medio Euro 1.591	Valore massimo Euro 1.988	Valore minimo Euro 3,28	Valore medio Euro 4,39	Valore massimo Euro 5,50
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.036	Valore medio Euro 1.382	Valore massimo Euro 1.728	Valore minimo Euro 2,82	Valore medio Euro 3,82	Valore massimo Euro 4,81
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 810	Valore medio Euro 1.016	Valore massimo Euro 1.222	Valore minimo Euro 2,00	Valore medio Euro 2,68	Valore massimo Euro 3,37
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 1.126	Valore medio Euro 1.495	Valore massimo Euro 1.863	Valore minimo Euro 3,03	Valore medio Euro 4,06	Valore massimo Euro 5,09

Dal confronto dei dati analizzati, si può concludere che la quotazione in €/mq di abitazioni civili di fascia normale, in posizione semicentrale, in buone condizioni di manutenzione, riferita al periodo di redazione del presente elaborato si esprime tramite un valore modale che oscilla tra:

min € 1118,00 /mq di sup lorda

e

max € 1764,00/mq di sup lorda

9 METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA e sistema di stima)

Considerando i valori a cui siamo pervenuti nel paragrafo 8, nonché lo standard qualitativo del cespite costituito da un appartamento in un fabbricato, con finiture di buona qualità, in posizione semicentrale, di media quadratura, si opta per la seguente **valutazione preliminare**:

€ 1441,00 / mq x mq 112,63 (sup. commerciale) = € 162.299,83

Tale valutazione preliminare deve essere sottoposta ad opportune decurtazioni relative ai punti di maggior criticità rilevati nel paragrafo 5: essi sono di fatto condizioni limitanti del prezzo di mercato e aumentano la distanza tra il valore degli immobili staggiti con i valori medi degli immobili appartenenti al segmento di mercato esaminato.

Rilevato che non vi sono punti particolarmente critici da esaminare, si deve senz'altro determinare l'entità dell'abbattimento del prezzo dovuto alla vetustà dell'immobile.

Al valore di stima preliminare va applicato il seguente **Coefficiente correttivo di stima**:

- Coefficiente di *vetustà* (circa anni 50) = $1 - (0.01 \times 50) = 0,50$;

che fornisce il valore finale:

$$\text{€ } 162.299,83 \times 0,50 = \text{€ } 81.149,92$$

Il valore di mercato del cespite, calcolato col metodo del confronto di mercato, per l'intero della piena proprietà è pari a:

$$\text{V1 PIENA PROPRIETA'} = \text{€ } 81.149,92$$

10 METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Esso si basa sul concetto della permanenza delle condizioni: ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o all'affittanza del cespite considerato.

Considerate le attuali condizioni di mercato e tenuto conto della richiesta nella zona semicentrale di XXXXXXXX per locazione di immobili abitativi di media dimensione, di tipo civile, si può ritenere congruo un canone di fitto di circa € 3,40/mq mensili, pari a un canone mensile di circa € 382,94 mensili e quindi un canone annuo di circa € 4.595,30 che rappresenta il reddito annuo lordo (RL).

Il reddito annuo netto (RN) si ottiene depurando quello lordo dalle spese che il proprietario, in media, sostiene annualmente per la gestione e la manutenzione degli immobili (amministrazione, assicurazione, manutenzione straordinaria, oneri tributari), che valutiamo intorno al 30 %, quindi:

$$RN = (1 - 0,30) \times \text{€ } 4.595,30 = \text{€ } 3.216,71$$

In relazione alla procedura descritta da C. Forte – B. de' Rossi in "*Principi di Economia ed Estimo*", si indica la variabilità del saggio d'investimento entro i limiti del 1 - 4 % e, pertanto, considerando la situazione di mercato e il livello di appetibilità degli immobili della zona in cui è ubicato il cespite oggetto della presente perizia, si può senz'altro ritenere che il valore del 2 % sia accettabile con un sufficiente grado di approssimazione. Si ottiene così la valutazione preliminare:

$$V = RN / r = 3.216,71 / 0,02 = \text{€ } 160.835,50$$

Tale valore, deve essere moltiplicato per un coefficiente correttivo che tenga conto dell'epoca di costruzione dell'immobile nonché della recente ristrutturazione del fabbricato e dell'appartamento in tutte le sue parti:

- Coefficiente di *vetustà* (circa anni 50) = $1 - (0.01 \times 50) = 0,50$;

Per cui si ottiene:

$$€ 160.835,50 \times 0,50 = € 80.417,75$$

Il valore di mercato del cespite calcolato col metodo di capitalizzazione del reddito, per l'intero della PIENA PROPRIETA' è pari a

$$V_2 \text{ PIENA PROPRIETA' } = € 80.417,75$$

11 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Procedendo al calcolo della media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima, si ottiene un valore che rappresenta il più probabile Prezzo di mercato del cespite staggito:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = € (81.149,92 + 80.417,75) / 2 = € 80.783,84$$

A tale valore vanno sottratte le seguenti spese:

- <u>Stato d'uso e manutenzione (standard minimi di abitabilità)</u>	-----
- <u>Spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica</u>	€ 10.000,0
- <u>Spese di regolarizzazione catastale</u>	-----
- <u>Spese per l'Attestato di Prestazione Energetica</u>	€ 200,00
- <u>Spese per la liberazione dell'immobile</u>	-----
- <u>Eventuali spese condominiali insolute</u>	-----
- <u>Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura a carico dell'acquirente</u>	-----
TOTALE	€ 10.200,00

che detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta forniscono:

$$€ (80.783,84 - 10.200,00) = € 70.583,84$$

N.B. In merito alle probabili differenze di valore esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuna l'applicazione di una riduzione percentuale al valore come sopra individuato nella misura del 10%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, arrotondando per difetto, il valore finale a base d'asta per il cespite pignorato è:

$$V \text{ finale a base d'asta } = € 63.500,00$$

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, la sottoscritta ringrazia il G.E. per la fiducia accordata. Tanto doveva per l'espletamento dell'incarico.

Santa Maria La Fossa lì, 15.10.24

ing. Enza Vitale