



**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**



**D.M. 08/02/2021 n. 56/2021**



**Procedura di liquidazione coatta amministrativa**



**Commissario Liquidatore: avv. P. Menditto**



**INTEGRAZIONE DELLA STIMA DI BENI IMMOBILIARI**



**Lotto di vendita n. 1**



**IL TECNICO:**

**arch. Alessia Fratta**

**via Battistessa, 16 - 81100 - Caserta**

**PEC [alessia.fratta@archiworldpec.it](mailto:alessia.fratta@archiworldpec.it)**

**cell. [347 6448062](tel:3476448062)**



**INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**IMMOBILE SITO IN PIETRAMELARA (CE) - LOC. SAN NICOLA, VIA CAVA SNC**

**COOP. EDILIZIA ARL GIACOMO LEOPARDI**

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMM.VA - D.M. 08/02/2021 N. 56/2021**

**Sommario**

1. Svolgimento delle operazioni peritali .....	1
2. Identificazione e consistenza del complesso di immobili oggetto della presente integrazione.....	2
3 . Aggiornamento della stima immobiliare - lotto n. 1.....	4
3.1 Identificazione e consistenza immobile lotto n. 1 .....	4
3.2 Metodologia di calcolo e determinazione dei parametri.....	4
3.3 Determinazione del Valore di Mercato della proprietà superficaria - lotto n. 1.....	7
3.4 Prezzo a base d'asta proposto - lotto n. 1.....	8
CONCLUSIONI .....	8

**PREMESSA**

La sottoscritta architetto Alessia Fratta nata a Livorno il 26/05/1970 e residente in Caserta alla via Gemitto, 105 - cod. Fisc. FRTLSS70E66E625K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 1069, con studio professionale in Caserta alla via Battistessa, 16 in adempimento dell'incarico ricevuto via PEC dal Commissario Liquidatore avv. Paola Menditto per l'integrazione e aggiornamento della perizia di stima immobiliare relativa al complesso immobiliare composto da n. 10 lotti di proprietà oggetto di procedura di liquidazione coatta amm.va (D.M. del 08/02/2021 n. 56/2021), già oggetto di stima immobiliare per altro procedimento, redatta dal CTU arch. Fabio Russo, redatta nel maggio 2018, allegata alla presente e parte integrante per quanto di interesse,

**REDIGE**

Le seguenti integrazioni ad aggiornamento della stima immobiliare.

**1. Svolgimento delle operazioni peritali**

Ricevuto incarico per via PEC dal Commissario Liquidatore avv. Paola Menditto per l'integrazione finalizzata all'aggiornamento della perizia di stima immobiliare relativa al complesso immobiliare composto da n. 10 lotti di proprietà della ..... la sottoscritta ha provveduto a richiedere disponibilità per primo accesso ai luoghi.

In risposta all'istanza presentata, l'avv. Paola Menditto, (vedi Allegato 1 - corrispondenza) rileva l'impossibilità di accedere ai luoghi in quanto gli stessi risultano non accessibili come meglio esplicitato nel verbale di primo accesso a redatto a cura dello stesso commissario liquidatore in data 10/10/2021.

**Pertanto, la scrivente ha ritenuto di effettuare la propria perizia limitandosi a quanto già descritto e appurato dal CTU arch. Fabio Russo, allegata alla presente (Allegato 2 - perizia CTU che si ritiene parte integrante della presente per tutte le informazioni riguardanti la descrizione dello stato dei luoghi, la legittimità, la conformità/difformità degli stessi rispetto a quanto depositato agli atti del Comune di Pietramelara e del Catasto.**

Viceversa con la presente integrazione, come da mandato conferito alla scrivente, si provvederà al solo **aggiornamento del valore di mercato degli immobili.**

Dalle ricerche effettuate si evince che relativamente agli immobili oggetto di stima, non sussistono nuovi e ulteriori titoli edilizi e/o pratiche presso il catasto, rispetto a quanto già riportato dall'arch. Russo.

## 2. Identificazione e consistenza del complesso di immobili oggetto della presente integrazione

Dalla corrispondenza intercorsa e dalla valutazione della documentazione catastale gli immobili oggetto della presente integrazione consistono in n. 10 lotti (dei 13 facenti parte del pignoramento della cui perizia si mantiene la numerazione) di seguito meglio esplicitati dagli identificativi catastali:

### **LOTTO n.1 – locale deposito - scala B - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5127, sub 20, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

### **LOTTO n.2 – locale deposito - scala B - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5127, sub 21, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

### **LOTTO n.3 – locale deposito - scala B - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5127, sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

### **LOTTO n.4 – locale deposito - scala A - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5127, sub 39, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 75 mq;

### **LOTTO n.5 – locale deposito - scala D - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5001, sub 19, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

### **LOTTO n.7 – locale deposito - scala D - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5001, sub 21, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

### **LOTTO n.9 – locale deposito - scala C - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5001, sub 52, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

### **LOTTO n.10 – locale deposito - scala C - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5001, sub 53, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

### **LOTTO n.11 – locale deposito - scala C - piano 6°**

Foglio 18, Particella 5001, sub 54, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 95 mq;

### **LOTTO n. 13 TERRENI n.1 e n 2**

Foglio 18, Particella 5058 e 5115, qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 56are e 35ca e 20are e 54ca;

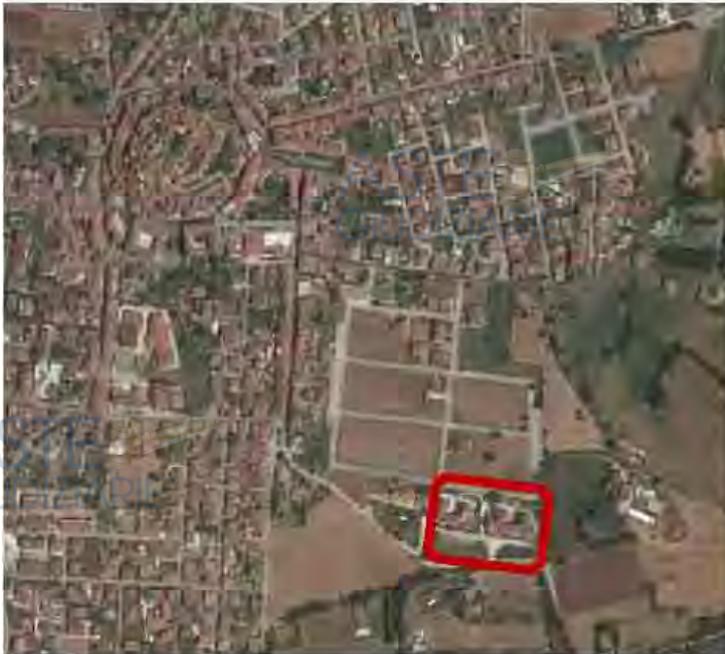
Come si evince si tratta di 9 unità immobiliari e un lotto di terreno, distinto in due particelle, siti in Pietramelara alla via Cava snc. Loc. San Nicola, ai margini sud-est del centro storico di Pietramelara.

Le unità immobiliari sono tutte situate al piani sottotetto dei due fabbricati costituenti il complesso edilizio, identificati con le diverse particelle 5127 e 5001, ciascuno dei quali è a sua volta suddiviso in due blocchi scale. I fabbricati si sviluppano su 7 livelli fuori terra compreso sottotetto e piano terra (leggermente sottoposto rispetto al piano di campagna) che funge da autorimessa.

Dalle verifiche fatte restano invariate:

1. le caratteristiche ubicazionali con riferimento alla strumentazione urbanistica vigente già descritte nella relazione di CTU dell'arch. F. Russo, con la sola differenza che il citato PUC adottato con delibera di G.M. n.63 del 29.09.2016 è stato approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n. 40 del 31/12/2019, senza peraltro variazioni di interesse per l'immobile oggetto di stima. L'area su cui insistono i due fabbricati è sita all'interno del perimetro della zona Insediamenti Urbani PEEP di cui

all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione . Si rimanda pertanto Allegato 2 - perizia CTU arch. F. Russo - per il quadro descrittivo.



Individuazione dell'immobile su fotografia aerea

2. la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
3. vincoli e oneri giuridici;
4. pesi ed oneri e tutte le altre verifiche già riportate nella perizia di CTU (Allegato 2)

Data l'impossibilità di accedere ai beni, inoltre, si rimanda a quanto già asserito dal CTU arch. Fabio Russo per:

5. lo stato di conformità rispetto ai titoli edilizi;
6. lo stato di difformità rispetto alla planimetria catastale consistente in:
  - la realizzazione della tramezzatura interna per una nuova divisione degli spazi e la successiva
  - apertura di nuovi vani porta;
  - l'ampliamento di un vano (vano n.5) e fino al corpo ascensore;
  - lo spostamento verso sud della porta di accesso al locale deposito.;



LEGENDA

- |  |                        |  |                                     |
|--|------------------------|--|-------------------------------------|
|  | MURATURA REALIZZATA    |  | APERTURA VANO PORTA / NUOVO ACCESSO |
|  | MURATURA DEMOLITA      |  | CHIUSURA VANO PORTA                 |
|  | AMPLIAMENTO (IE. VANO) |  |                                     |

\_planimetria catastale

\_planimetria stato di fatto

### 3. Aggiornamento della stima immobiliare - lotto n. 1

#### 3.1 Identificazione e consistenza immobile lotto n. 1

##### **Locale deposito**

sito al piano sesto della scala B, edificato su P.lla 5127, identificato presso il NCEU di Pietramelara (CE) al foglio 18, p.lla 5127 sub 20, Categ. C/2, Classe 2, Consist. 75 mq, composto da cinque ambienti distinti e privi di rifinitura, confinante a nord, a sud e a ovest con area esterna, a est con area esterna e parte del vano scala;

##### **Intestatari**

Comune di Pietramelara (c.f.: 80005470614) – proprietà per l'area  
) – proprietà superficaria

(Allegato 3- Visura e planimetria catastale)

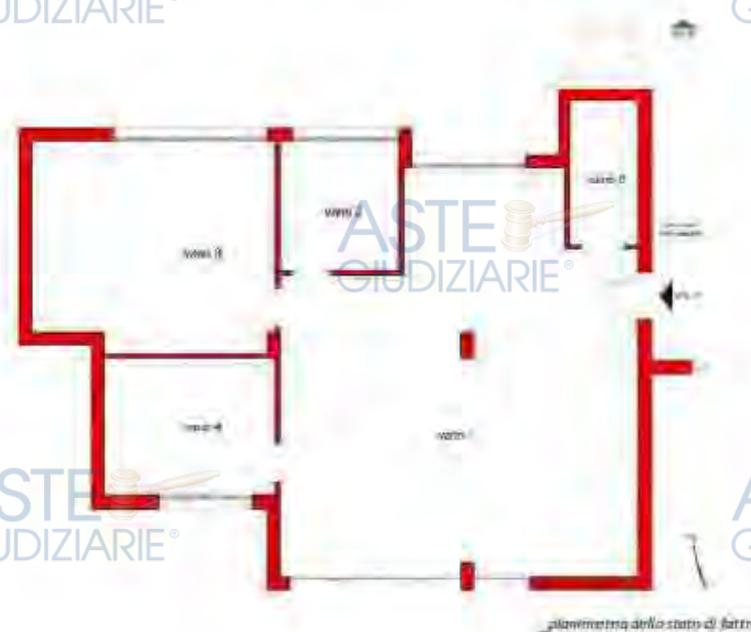


Immagine estratta dalla perizia dell'arch.  
F. Russo

##### **SUPERFICIE COMMERCIALE = 30 mq**

Pari al 25% della superficie rilevata, pari a 120,49 mq (vedi Allegato 2 - relazione di stima CTU arch. Fabio Russo), Intesa come *pertinenza esclusiva accessoriata non comunicante col vano principale* (Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI - ALLEGATO 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli Immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

#### 3.2 Metodologia di calcolo e determinazione dei parametri

##### **La Società**

**detiene la sola proprietà superficaria dell'immobile**. In quanto l'area di sedime è stata acquisita dal Comune di Pietramelara (atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - Notario Mario Matano - del 12.01.2000, rep. n.100844, trascritto il 09/02/2000 al nn. 3484/2713, che l'ha concessa diritto di superficie "ad aedificandum" alla suddetta

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, trattandosi di **valutare il solo valore della proprietà superficaria** si può far riferimento tanto alla metodologia analitica per capitalizzazione dei redditi, quanto alla metodologia sintetica per comparazione, determinando il valore della piena proprietà a cui sottrarre la quota parte di eventuale costo di acquisto del terreno relativa all'immobile interessato.

Nel caso in esame si è proceduto con la capitalizzazione dei redditi predeterminando il tasso di capitalizzazione come rapporto tra la redditività dell'immobile su base annua e il valore di mercato dello stesso, desunto dal mercato immobiliare per situazioni analoghe.

**Capitalizzazione dei redditi per un numero limitato di anni.**

Il valore del diritto di superficie viene considerato pari all'accumulazione iniziale dei redditi del superficario per un tempo limitato che è dato dalla residua durata della concessione.

Considerato che la concessione per la durata i 99 anni è stata stipulato nell'anno 1990 e quindi scade nell'anno 2089, rimangono 67 anni.

Il valore di superficie mediante capitalizzazione dei redditi è dato dall'applicazione della formula:

$$VdS = [a(q^n - 1) / r \times q^n]$$

$a = R - S$  = reddito annuo al netto delle spese

$r$  = saggio di capitalizzazione

$n$  = durata residua del diritto di superficie

$q = 1 + r$

La determinazione del saggio di capitalizzazione  $r$  viene effettuata dal procedimento inverso della formula  $Vm = R / r$  da cui, noti il Valore di Mercato e il Reddito annuo (valore di locazione al netto delle spese) si calcola:

$$r = R / Vm$$

La determinazione del reddito netto si desume dal VI (Valore di locazione) calcolato come valore annuo di locazione per mq di superficie commerciale.

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato con la metodologia prescelta, risulta pertanto necessario aggiornare i valori  $Vm$  e  $VI$  rispetto a quanto determinato nella precedente perizia di stima, attraverso opportune indagini atte a reperire i valori di mercato dei beni analoghi ed i valori di locazione.

In particolare, alla luce delle fonti disponibili, si individuano i valori di mercato e di locazione unitari, sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari.

La ricerca è stata effettuata sulla base delle principali fonti di dati ed in particolare la banca dati delle quotazioni immobiliari - O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e il sito web di settore Borsinoimmobiliare.it

Con riferimento alle quotazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari - O.M.I. - risultato interrogazione Anno 2022 - 1° semestre si desume che:

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** PIETRAMELARA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B4

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** di tipo economico

**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	600	900	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,5	1,9	L

Relativamente alla fascia di abitazioni di tipo economico si ritiene congruo un valore medio tra i valori minimi e massimi:

$$Vm = (500+750)/2 = 625 \text{ €/mq}$$

Analogamente

$$VI (\text{valore di locazione}) = (1,5+1,9)/2 = 1,7 \text{ €/mq x mese}$$

Le quotazioni di vendita e locazione desunte dal sito [Borsinoimmobiliare.it](http://Borsinoimmobiliare.it) (banca dati principali portali immobiliari nazionali) per la zona centro urbano sono di seguito riportate:

**Abitazioni** in stabili di fascia media  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>544</b>	Euro <b>700</b>	Euro <b>857</b>

quotazioni di vendita

**Abitazioni** in stabili di fascia media  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1,47</b>	Euro <b>1,88</b>	Euro <b>2,30</b>

quotazioni di locazione

Relativamente all'andamento del mercato immobiliare, le notizie riportate dal sito [mercatoimmobiliare.info](http://mercatoimmobiliare.info) indicano che il mercato è in ripresa registrando ad ottobre 2022 un incremento del valore degli immobili del **16,28%** rispetto a Ottobre 2021, con un **valore medio di 600 €/mq per le compravendite e di 4,16€/mq mensili per le locazioni.**

Ne consegue che si ritiene congruo adottare un valore di Mercato valutato come media dei valori medi desunti dalle principali fonti per cui:

$$\text{il valore di mercato } Vm = (625+700)/2 = 662,50 \text{ che arrotondando } = 663 \text{ €/mq}$$

$$\text{e il valore di Locazione } VI = (1,70+1,88)/2 = 1,79 \text{ arrotondando } = 1,80 \text{ €/mq mensili}$$

Si determina così un valore di R pari al prodotto del Valore di locazione per 12 mesi

$$R = 1,80 \times 12 = 21,60$$

Il saggio di capitalizzazione r sarà così determinato:  $r = 21,60/663 = 0,0325 = 3,25\%$

Al saggio così determinato sarà applicato un coefficiente di incremento/ decremento esplicativo delle caratteristiche specifiche dell'immobile calcolato come sommatoria delle percentuali di seguito riportate

Parametro	Coefficiente %	Valutazione
Centralità rispetto al centro urbano/trasporti	+/- 0.22	- 0.05
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+/-0.28	+ 0.28
Qualificazione dell'ambiente esterno	+/-0.18	+ 0.18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	+/-0.80	- 0.70
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	+/-0.60	- 0.60
Caratteristiche di panoramicità	+/-0.36	- 0.25
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	+/-0.20	- 0.10
Quota rispetto al piano stradale	+/-0.80	- 0.10
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti		
Grado di rifinitura interna ed esterna	+/-0.16	+ 0.10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	+/-0.12	+ 0.12
Età dell'edificio	+/-0.10	0.00
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	+/-0.04	0.00
<b>totale</b>		<b>- 1,08</b>

(tabella tratta da Orefice M. (2003), Estimo civile, Utet, Torino)

$$r = 3,25 - 1,08 = 2,17\%$$

### 3.3 Determinazione del Valore di Mercato della proprietà superficaria - lotto n. 1

Una volta determinato il saggio di capitalizzazione  $r$ , sapendo che il valore di  $n$  è dato dalla durata residua della concessione la cui convenzione è datata 1990 e dunque  $n = 67$  anni si determina il valore di  $a$  (reddito annuo detratte le spese) come prodotto del Valore di Locazione unitario medio mensile determinato, moltiplicato per la superficie commerciale e per 12 mesi, decurtato delle spese, valutate come prassi nel 25%.

$$a = (1,80 \text{ €/mq mese} \times 30 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi}) \times 0,75 = 648 \times 0,75 = 486,00 \text{ €}$$

$$q = 1 + r = 1,0217$$

Individuati tutti i termini della formula di calcolo del Valore di Superficie si ha che:

$$VdS = 486 \times \frac{1,0217^{67} - 1}{0,0217 \times 1,0217^{67}} = 17.081,24 \text{ €}$$

Considerate le difformità catastali rilevate e le spese necessarie per eliminare le opere abusive riscontrate (vedi allegato 2 - arch. F. Russo) si ritiene congruo un deprezzamento del 20% del valore dell'immobile.

$$VdS = 17.081,24 - 3.416,24 = 13.665,00$$

Il Valore di superficie così decurtato ed arrotondato è dunque:

$$VdS = 13.700 \text{ € (tredicimilasettecento/00 euro)}^1$$

### 3.4 Prezzo a base d'asta proposto - lotto n. 1

La scrivente ha ritenuto utile agevolare la quantificazione del prezzo a base d'asta, che necessariamente dovrà essere inferiore a quanto determinato nel precedente punto 10, a causa dei motivi di deprezzamento che caratterizzano questo genere di vendite forzate (forced value).

In particolare, dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- nella vendita forzata l'acquirente non gode della garanzia per vizi della cosa che è invece assicurata nella vendita privatistica di cui all'art.2922 c.c.;
- difficoltà a visionare l'immobile;
- non si è in grado di consentire all'aggiudicatario di avere accesso all'immobile in tempi rapidi;

inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

Per tali premesse si è ritenuto di applicare al più probabile Valore di Mercato una detrazione del 10% .

Pertanto il Prezzo a base d'asta così determinato sarà:

$$Pa = 13.700 - 1.370 = 12.330 \text{ €}$$

### CONCLUSIONI

Quindi, con riferimento all'immobile sito in Pietramelara (CE) alla via Cava snc - loc. San Nicola, piano quinto identificato al NCEU di Pietramelara foglio 18 plla 5127 sub 20, si stima che un congruo prezzo a base d'asta, arrotondato è:

**LOTTO n. 1 - Pa = 12.300 € (dodicimilatrecento/00 euro)**

Tanto si doveva in adempimento del mandato conferito.

In fede

Caserta, 09/12/2022

il tecnico

Arch. Alessia Fratta

(f.to digitalmente)

Si allegano alla presente:

ALLEGATO 1 - Corrispondenza con Commissario Liquidatore avv. Paola Menditto

ALLEGATO 2 - Relazione Tecnica di stima immobiliare redatta dal CTU arch. Fabio Russo

ALLEGATO 3 - Visura e planimetria catastale



## ALLEGATO 2

**Relazione di stima del CTU arch. F. Russo - Procedimento R.G.E. 494/16**



**III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di stima**

**LOTTO DI VENDITA n.1 - 1/13**

**R.G.E. 494/2016**

*contro*

*Giudice:* dott.ssa M. R. Pupo

*Custode:* avv. Giuseppe Posillipo

*Esperto stimatore:* arch. Fabio Russo

1. PREMESSA .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO 1 .....	3
QUESITO 2 .....	6
QUESITO 3 .....	15
QUESITO 4 .....	18
QUESITO 5 .....	19
QUESITO 6 .....	23
QUESITO 7 .....	26
7.1 <i>Individuazione del canone di locazione</i> .....	26
7.2 <i>Indennità di occupazione</i> .....	27
QUESITO 8 .....	28
QUESITO 9 .....	30
QUESITO 10 .....	30
QUESITO 11 .....	31
QUESITO 12 .....	31
12.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i> .....	32
12.2 <i>Determinazione del saggio di capitalizzazione</i> .....	33
12.3 <i>Determinazione del valore di mercato della proprietà superficaria</i> .....	36
12.4 <i>Prezzo basa d'asta proposto</i> .....	37
QUESITO 13 .....	37
QUESITO 14 .....	37
4. ALLEGATI .....	

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Fabio Russo nato a Caserta il 12.05.1980, C.F.: RSSFBA80E12B963I, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in Caserta al vicolo Mascagni n.1, in qualità di esperto stimatore nel procedimento R.G.E. 494/2016

rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 25.05.2017.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 25.07.2017, i relativi moduli di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data 05.09.2017, con il Custode Giudiziario, av. Giuseppe Posillipo, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutato, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento, dove era presente l'aw. Violante Ruggi d'Aragona per la parte procedente e il dott. Cosentina, per il debitore esecutato, in qualità di liquidatore della società esecutata. In tale sede si è provveduto a visionare e rilevare fotograficamente i terreni pignorati. Le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati sono state svolte durante più accessi, effettuati in data 23.10.2017 e 06.12.2017, con l'assistenza della forza pubblica. Il tutto è descritto nei relativi verbali redatti dal Custode (*cf.* Allegato 01). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere, l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) di Caserta e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

\*\*\*\*\*

**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 1/2, 1/3, ecc.) ed i **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 corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento recivi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio, piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria, intera proprietà in luogo della quota di 1/2, quota di 1/3 in luogo della minor quota di 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 recivi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio, nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto, quota di 1/4 in luogo dell'intera proprietà, quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/3, 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:

nell'ipotesi di "**diffomità 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 **diffomità riscontrata**:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento recivi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona, indicazione di p.l. o catasto 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 recivi l'indicazione del bene secondo una **consistenza censuaria non congrua** 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 autonomia 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 recivi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l. del C.F. o del C.F. già soppressa e sostituita da altra p.l.; 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), nei quali casi 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 "**diffomità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**diffomità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F., vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle diffomità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l. e sub catastali** i dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere prese 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 (straordinario dalla descrizione). 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 appibilità 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 moltiplicazione 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.l., 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, procedere altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastramento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Centrale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la migliore



Foglio 18, Particella 5001, sub 64, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq;

**TERRENO n.1**

Foglio 18, Particella 5058, qualità **Seminativo**, Classe 1, Sup. 56are e 35ca;

**TERRENO n.2**

Foglio 18, Particella 5115, qualità **Seminativo**, Classe 1, Sup. 20are e 54ca;

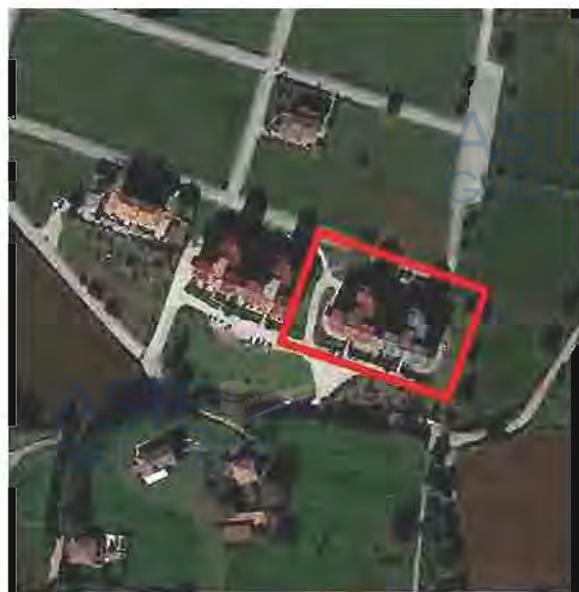
Il diritto reale pignorato, però, **non corrisponde a quello in titolarità alla società esecutata**, in virtù dei titoli trascritti in proprio favore. Infatti, quest'ultima risulta proprietaria del diritto di superficie delle unità immobiliari dalla n.1 alla n.12 e piena proprietaria dei terreni n.1 e n.2. Pertanto, l'atto di pignoramento, per le sole unità immobiliari elencate da 1 a 12, reca indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità della società esecutata (piena proprietà in luogo della proprietà superficiaria).

Si precisa, inoltre, che nell'atto di pignoramento sono indicati altre due unità immobiliari contraddistinte, rispettivamente, al Foglio 18 p.la 5001 **sub.26 e sub. 68**. Le stesse, però, con atto di assegnazione per notar Mario Matano del 28.11.2008 – rep. 105854 e raccolta n.13199 - e del 15.04.2002 – rep. n.115097 e raccolta n.14200 – risultano assegnate ai

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del fabbricato di cui è parte integrante il bene pignorato:



*\_estratto di mappa catastale*



*\_immagine satellitare*

**DIFFORMITA' FORMALI**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

**DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato per il locale deposito non corrisponde alla planimetria catastale; in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'aumento dell'area calpestabile interna e allo spostamento della porta di accesso al bene.

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **TREDICI (13) LOTTI DI VENDITA.**

\*\*\*\*\*

**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 allegata 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 esse 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 autonomia identificativa catastale (salvo che si tratti di beni consili 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 nobile 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 planimetrie 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.

**Il lotto di vendita n.1** è costituito da un:

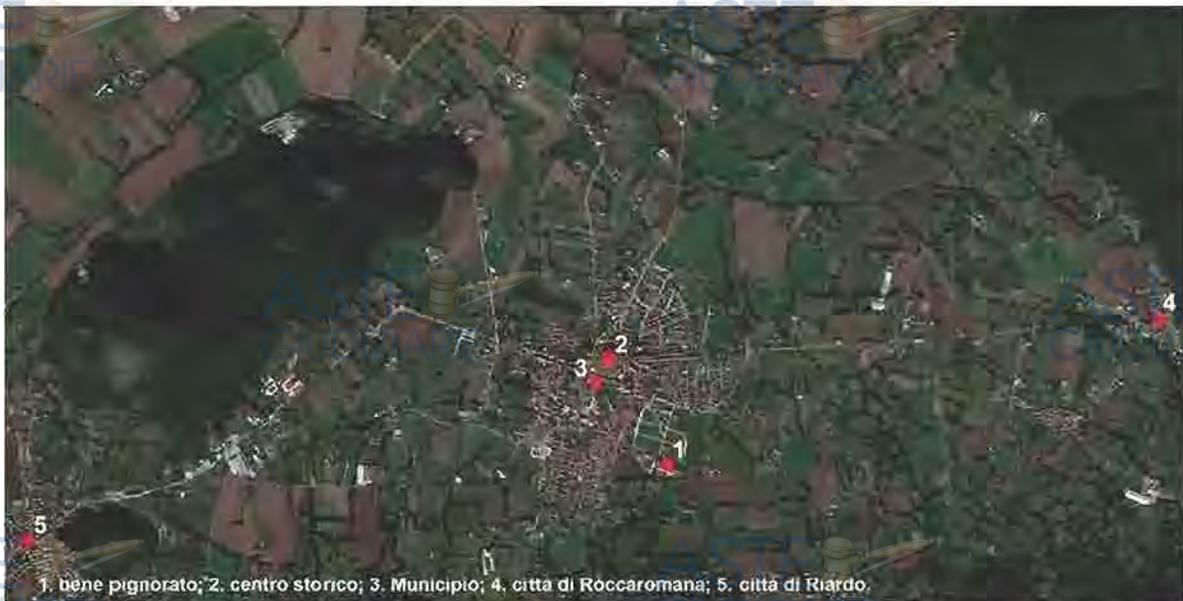
- locale deposito

al Foglio 18, P.lla 5127, sub 20, Categ. C/2, Classe 2, Consist. 75 m<sup>2</sup>, Piano 5 (quinto),  
 Confini appartamento: a nord, a sud e a ovest con area esterna, a est con parte del vano scala;

sito nel Comune di Pietramelara (CE) alla via Cava.

### **CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

Il bene pignorato è ubicato in posizione semicentrale rispetto al centro storico, in un'area posta a sud-est del territorio comunale. L'intero complesso edilizio di cui è parte integrante il bene pignorato rientra nel perimetro urbano del vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), adottato con delibera di G.M. n.63 del 29.09.2016, in zona per gli insediamenti urbani P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare). Il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con D.P.G.R.C. 2367 del 21.02.1983 aveva previsto un comparto da destinare all'edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo la Legge 167/1962<sup>1</sup>, dislocato nella zona "167 EST" che occupa una superficie complessiva di circa 12.000 m<sup>2</sup>. Le strade di accesso principali al bene (via Cava e via San Nicola) risultano entrambe asfaltate; la prima è dotata di illuminazione pubblica e priva di marciapiedi laterali, mentre la seconda, al contrario, si mostra priva di illuminazione pubblica ma con marciapiedi laterali. Il bene risulta facilmente raggiungibile, essendo l'area di ubicazione ben collegata con le strade cittadine ed i territori limitrofi distanti pochi Km. I servizi e le principali attività pubbliche (Municipio, scuole, farmacie, ecc.) sono nel centro del paese e raggiungibili con l'ausilio di un veicolo.



1. bene pignorato; 2. centro storico; 3. Municipio; 4. città di Roccaromana; 5. città di Riardo.

*\_inquadramento territoriale*

<sup>1</sup> Legge n.167 del 18 Aprile 1962 – Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'Edilizia Economica e Popolare.

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

L'immobile pignorato fa parte di un complesso immobiliare di Edilizia Economica e Popolare risalente agli anni '90 denominato

E' suddiviso in due nuclei abitativi principali distinti in fabbricato "A" e "B", ciascuno dei quali è formato da sei (6) colonne di complessivi trenta (30) appartamenti, edificati rispettivamente sulle p.lle 5001 e 5127 del foglio 18. Le sei (6) colonne a forma di una doppia T rovesciata sono divise tra loro da un giunto tecnico (a formare le relative scala "A" e "B") e sono distribuite intorno a due vani scala centrali che insieme all'ascensore formano i collegamenti verticali a servizio dei dimoranti. Ogni corpo scala è composta da cinque piani fuori terra (compreso il locale deposito-sottotetto al piano quinto) con un piano autorimessa posto al di sotto del piano di campagna.

L'intero complesso immobiliare è realizzato con una struttura portante in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi e con le murature diompagnatura, sia interne che esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio.

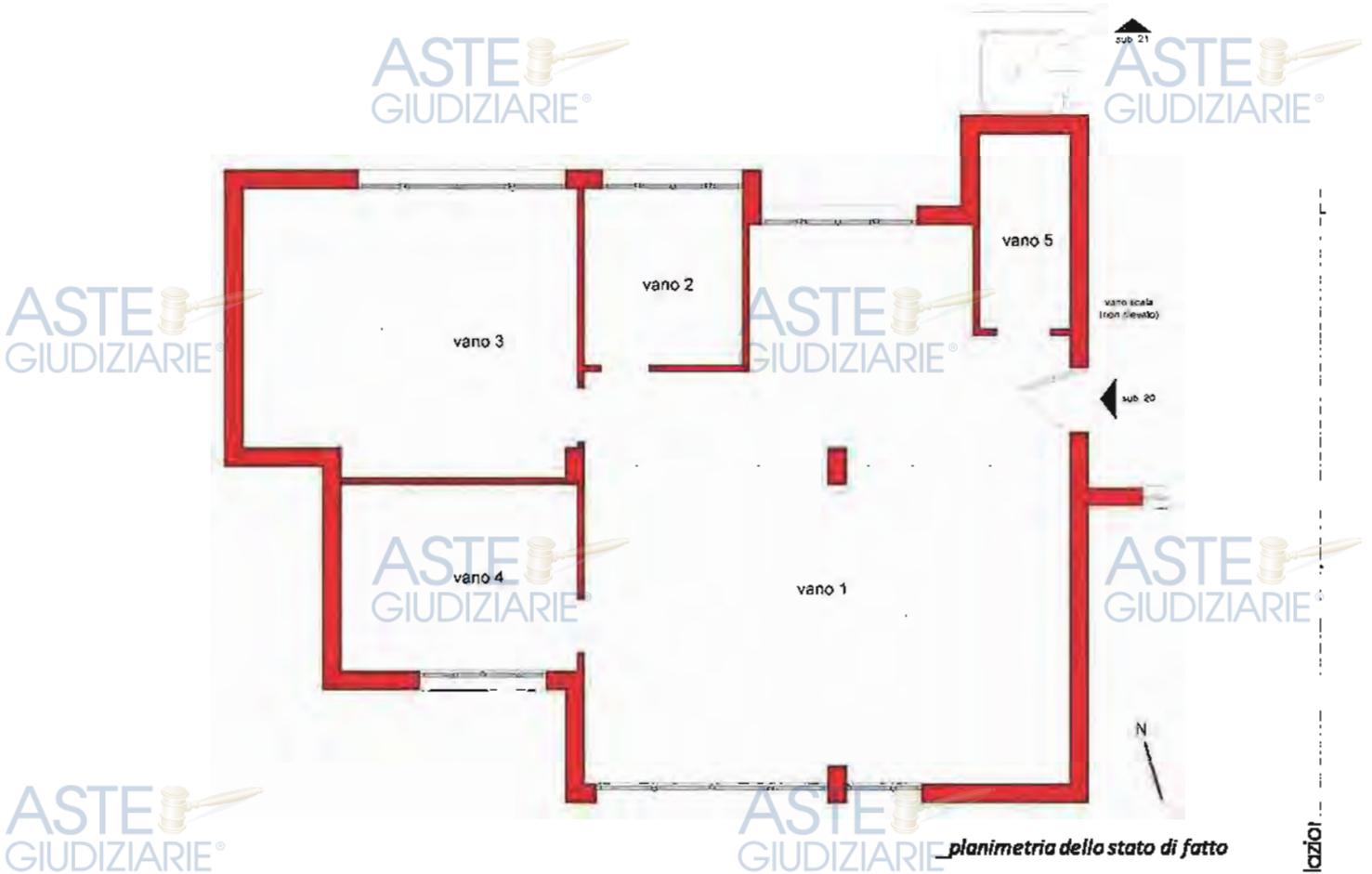
L'accesso ad ogni singola scala avviene dalla strada pubblica (p.lla 5114) mediante una rampa inclinata; da quest'ultima, poi, oltrepassando il portale di ingresso, si accede all'androne condominiale.

Esternamente, le facciate dell'intero complesso sono rivestite con intonacato civile, tinteggiate con una tonalità del giallo, che al momento degli accessi si presentano in discrete condizioni di manutenzione.



*\_Immagini esterne*

Il **Locale Deposito** pignorato, oggetto del lotto di vendita, è posto al piano quinto del fabbricato "B" – scala "A" – edificato sulla p.lla 5127 ed è composto da cinque ambienti distinti.



La superficie interna utile è di circa 102 m<sup>2</sup> con un'altezza interna netta, misurata pavimento/soffitto, di 2,70 m. al colmo e variabile alla gronda e agli abbaini (cfr. Allegato 14a – Grafico 1).

Internamente, l'intero locale deposito si presenta privo di qualsiasi rifinitura.

Vi è la presenza degli impianti (idrico, elettrico) sottotraccia, e inoltre, è presente l'impianto di riscaldamento e la predisposizione per l'installazione dei radiatori alle pareti.

La porta di accesso è in ferro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera e privi di sistema di oscuramento.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del valore dell'immobile si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie è stata determinata secondo i parametri del D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>2</sup> e del Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

La superficie commerciale viene quindi computata come la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  1. di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  2. di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

## CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

### o vani principali:

si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

### o pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

### o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Nella determinazione sia della superficie commerciale che di quella utile, la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi

<sup>2</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità Immobiliari a destinazione ordinaria.

altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Per il calcolo delle superfici omogeneizzate si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

**a. Pertinenze esclusive accessorie:**

*Superficie scoperta*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per balconi, terrazzi, patii, portici e similari:

- al 30%, fino a 25 mq.;
- al 10%, per la quota eccedente i 25 mq.;

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;

- al 15%, fino a 25 mq.;
- al 5%, per la quota eccedente i 25 mq.;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;

**b. Pertinenze esclusive accessorie:**

(D.P.R. 138/98)

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;  
(S.I.M.)
- al 50% box auto – garage (non collegato ai vani principali).

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Per quanto esposto, il calcolo della superficie commerciale del bene pignorato è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
locale deposito - p.lla 5127 sub 20 - stato di fatto					
ambiente	Superficie	mq	Coef.	Superficie	mq
vano 1	57,12	mq	1	57,12	mq
vano 2	7,8	mq	1	7,80	mq
vano 3	21,08	mq	1	21,08	mq
vano 4	11,69	mq	1	11,69	mq
vano 5	4,96	mq	1	4,96	mq
				102,65	mq
muratura interna portante	0,37	mq	1	0,37	mq
muratura interna	2,03	mq	1	2,03	mq
muratura esterna	15,44	mq	1	15,44	mq
<b>TOTALE</b>				<b>120,49</b>	<b>mq</b>
<b>totale da omogeneizzare quale pertinenza esclusiva accessoria non comunicante al vano principale</b>					
Totale al 25% (120,49 mq x 0,25)			0,25	<b>30,12</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>30</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

**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 accorpate 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.

Presso l'Agenzia del Territorio sono state acquisite le planimetrie e le visure storiche, anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, relative al bene pignorato e al terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Pietramelara (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

LOCALE DEPOSITO

- Foglio **18**, Particella **5127**, sub **20**, Categoria **C/2**, classe **2**, consist. **75 m<sup>2</sup>**  
Indirizzo: **via Cava – piano 5°**

in ditta: **Comune di Pietramelara** (c.f.: 80005470614) – proprietà per l'area

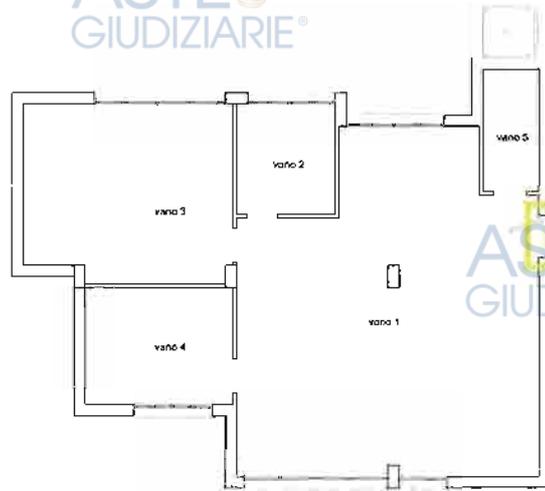
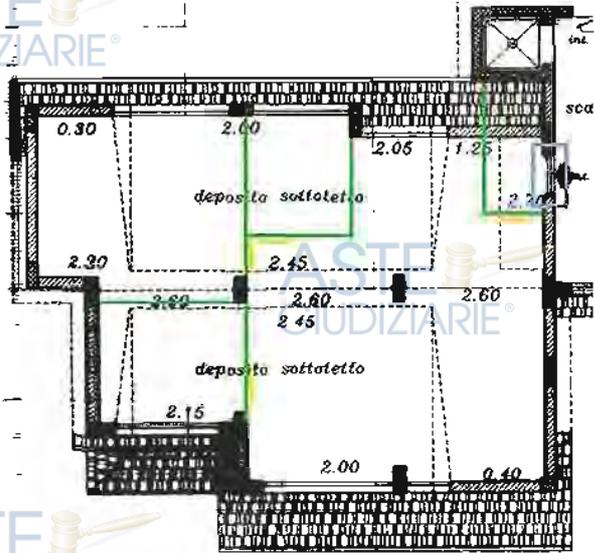
proprietà superficaria

Tali identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Il titolo di provenienza, invece, non riporta l'identificativo dell'immobile avendo ad oggetto il terreno su cui lo stesso è stato edificato. Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione.

DIFFOMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Per il **locale deposito** rilevato, lo stato dei luoghi risulta essere difforme dalla planimetria catastale rinvenuta. Tali differenze sono evidenti nella comparazione tra le rispettive planimetrie di seguito riportate (cfr. Allegato 14a – grafico 2) dal cui confronto è visibile:

- *la realizzazione della tramezzatura interna per una nuova divisione degli spazi e la successiva apertura di nuovi vani porta;*
- *l'ampliamento di un vano (vano n.5) e fino al corpo ascensore;*
- *lo spostamento verso sud della porta di accesso al locale deposito.*



LEGENDA

- █ MURATURA REALIZZATA
- █ MURATURA DEMOLITA
- █ AMPLIAMENTO DEL VANO
- █ APERTURA VANO PORTA / NUOVO ACCESSO
- █ CHIUSURA VANO PORTA

planimetria catastale

planimetria stato di fatto

Considerata la natura delle difformità rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale, per la cui pratica si può indicare un costo orientativo di 500 €, comprensivo di spese e onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

TERRENO

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di vendita, sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Pietramelara (CE) al **foglio 18 particella 5127** superficie **29are e 97ca (2.997 m<sup>2</sup>) qualità ENTE URBANO**. Questa deriva dalla soppressione della particella **5057 (29are e 97ca)**, avvenuta contestualmente al passaggio al catasto urbano (tipo mappale del 06.04.2000 – prot. n.32395), a sua volta generata dal frazionamento del 06.03.1995 della particella **5052 (2ha 03are 88ca)**, a cui era stata unita precedentemente la particella **5002**. La particella **5052**, con una estensione minore (**1ha 42are 49ca**), è derivata dal frazionamento del 03.08.1994 della particella **351 (8ha 72are 67ca)**, a sua volta generata con la **352 (91 are 36ca)** dalla particella **16 (9ha 64are e 03ca)**, così distinta anche all'impianto meccanografico del 26.03.1985 e all'impianto originario con una consistenza maggiore (**9ha 85are 60ca**).

Si schematizzano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti a partire dall'impianto, relativamente alle variazioni dei dati identificativi essenziali (foglio, particella, sub) e della consistenza (cfr. Allegato 03):



\*\*\*\*\*

**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 art. \_\_\_\_\_ (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 DI VENDITA n.1 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice: dott.ssa M. R. Pupo

**LOTTO DI VENDITA N.1**

proprietà superficaria della seguente unità immobiliare ubicata nel Comune di Pietramelara (Caserta) alla via Cava:

- **LOCALE DEPOSITO** al piano quinto del fabbricato "B" – scala "A" – edificato sulla p.l.la 5127; composto da cinque ambienti distinti e privi di rifinitura; è distinto al N.C.E.U. al Foglio 18, P.l.la 5127, sub.20, Categoria C/2, Consist. 75 mq; confina a nord, a sud e a ovest con area esterna, a est con area esterna e parte del vano scala;

con annessi ogni attinenza, pertinenza o diritto.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale rinvenuta in merito alla suddivisione interna dello spazio, l'apertura di nuovi vani porta, l'ampliamento di un ambiente fino al vano ascensore e allo spostamento, verso sud, della porta di accesso all'immobile.

Vi è Concessione Edilizia n.9 del 31.05.1990, variante per opere in corso n.65 del 25.10.1992 e variante n.30 del 29.07.1996, rispetto ai quali lo stato dei luoghi è difforme per le opere interne realizzate. Le stesse dovranno essere rimosse.

Manca il certificato di agibilità.

**PREZZO BASE € 12.000,00 (dodicimila)**

**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.

A questo 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 cooperative, 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 ipocatastrale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 562 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.l.l.a. o sub. diversi da quelli affluiti), 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 consistere 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.l.l.a. di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglietti di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.l.a. 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 sul quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in data di del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visite ipotecarie anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data

LOTTO DI VENDITA n. 1 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice dott. sta. M. R. Pupo

dell'atto di acquisto.

L'esperto seguirà 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 pregiudiziali (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 la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di donazione 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 corrisponde 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 la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio, divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante 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 bioteria di istituzioni ecclesiastiche.**

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la esistente **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.

In base alle ispezioni (ipotecarie effettuate presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05). Individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento costituente un atto *inter vivos* a carattere traslativo. In particolare, procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (02.12.2016), sono stati individuati i titoli che riguardano i terreni su cui la società esecutata ha edificato l'intero complesso abitativo.

In particolare, all'esecutato i terreni sono pervenuti, per il diritto di superficie, in virtù della seguente convenzione:

- 1. ATTO DI CONVENZIONE PER CESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE** per notar Alberto Criscuolo del **03.05.1990**, rep. n.11098, trascritto il **11.05.1990** ai nn. 11850/9872 (cfr. Allegato 05a), e successiva rettifica con **ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE** per notar Mario Matano del **22.07.1996**, rep.

n.86045, trascritto il **28.11.1996** ai nn.26004/20997 (cfr. Allegato 05a), **a favore**  
della  
con sede legale in  
**e contro il Comune**

**di Pietramelara (CE), c.f.: 80005470614.**

Con la convenzione il Comune di Pietramelara, ancora in attesa di acquistarne la proprietà, ha concesso alla suddetta il diritto di superficie "ad aedificandum" sull'area di 5.994 m<sup>2</sup>, compresa nel piano di zona 167/EST, riportata nel Catasto del suddetto Comune al foglio 8, infra maggior consistenza della particella 16, nonché l'occupazione di un'area di ulteriori 3.171 m<sup>2</sup> necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Nello stesso atto, inoltre, la Cooperativa veniva delegata all'espropriazione e all'eventuale acquisto bonario della suddetta area di complessivi 9.165 mq, facendosi carico di anticipare le spese per l'esproprio e le relative indennità (cfr. Allegato 05b). Successivamente, con il frazionamento della particella 16, è stato fatto l'atto di retifica della convenzione poiché l'area assegnata in diritto di superficie di 5.994 mq è stata identificata con le particelle 5001 e 5057 di 2.997 mq ciascuna.

Agli atti del Comune, inoltre, risulta la deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 12.07.1996 con cui il Comune di Pietramelara ha disposto la cessione in proprietà alla ai sensi della Legge 549/95<sup>3</sup> - art.3 comma 75, delle suddette aree già concesse in diritto di superficie, in virtù di atto del notaio Alberto Criscuolo del 03.05.1990 – rep. n.11098 (cfr. Allegato 06c).

Di tale atto, però, non risulta la trascrizione.

Il Comune di Pietramelara ha acquistato la proprietà dei terreni con il seguente atto, cronologicamente successivo alla suddetta convenzione:

**2. ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** per notar Mario Matano del **12.01.2000**, rep. n.100844, trascritto il **09.02.2000** ai nn. 3484/2713, con cui i sig.ri il

<sup>3</sup> Legge 28 Dicembre 1995, n.549 (G.U. n.302 del 29.12.1995) – Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.



San Nicola, Riportato in Catasto all'articolo 1895-B-83-84 e nel nuovo Catasto al foglio 18 particella 16, restandole poi completamente assegnato a scioglimento della comunione.

**Il suddetto titolo costituisce il primo atto inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

**QUESTO n. 8. 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, le aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private, le informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato), gli elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata, il 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 cuspite 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).

Inoltre 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 cuspite 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 autorizzati** 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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità 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 **sovraposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate differmità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, inserendo in 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 differmità 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 obbligazioni 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 differmità).

In terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario

LOTTO DI VENDITA n. 1 - Relazione di stima - R.C.E. 494/2016 - Giudice dott. sso M. R. - .pdf

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). 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 abusivi 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.

L'intero complesso edilizio denominat Condominio  
ricade nella zona territoriale omogenea C-167 – Espansione per l'Edilizia  
Economica e Popolare, priva di particolare pregio architettonico e ambientale, del  
P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato con delibera di G.M. n.63 del  
29.09.2016 e del P.R.G. (Piano Regolatore Generale).

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico comunale di Pietramelara (CE)  
risulta che l'intero complesso edilizio, di cui è parte integrante il bene oggetto di  
stima, è stato edificato con **Concessione Edilizia n.9 del 31.05.1990**, vista la  
domanda presenta dal sig. in qualità di Presidente della

(cfr. Allegato 06a), e successive **varianti n.65 del**  
**25.10.1992** (cfr. Allegato 06b) e **n.30 del 29.07.1996** (cfr. Allegato 06e). I due corpi di

fabbrica del complesso abitativo, denominati "A" e "B", sono stati edificati  
rispettivamente sulle particelle originarie 5001 e 5057 (attuale p.lla 5127) di  
complessivi 5.994 m<sup>2</sup>, in virtù della Convenzione stipulata tra il Comune e la  
Cooperativa con la quale ne è stato ceduto il diritto di superficie. Agli atti del  
Comune risulta la deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 12.07.1996 con  
cui il Comune di Pietramelara ha disposto la cessione in proprietà alla

Cooperativa, ai sensi della Legge 549/95<sup>4</sup> - art.3 comma 75, delle suddette aree, in virtù di atto del notaio Alberto Criscuolo del 03.05.1990 – rep. n.11098 (cfr. Allegato 06c), che però non risulta trascritto.

DIFFOMITA' RISPETTO AI TITOLI EDILIZI

Tra i grafici allegati ai titoli edilizi non sono state rinvenute le piante del piano sottotetto, per cui non è possibile effettuare una comparazione con lo stato di fatto rilevato. Non avendo a disposizione la documentazione edilizia necessaria, quindi, non è possibile valutarne la sua conformità.

Va detto, comunque, che in base all'art.57 del Regolamento Edilizio (cfr. Allegato 06d), i locali sottotetto sono esclusi dai calcoli volumetrici e possono essere utilizzati unicamente come depositi occasionali. Di conseguenza, è assai probabile che la situazione prevista dal progetto sia quella rappresentata dalla planimetria e dall'elaborato planimetrico catastale.

Poiché l'unità pignorata, al momento dell'accesso, era oggetto di un intervento di ristrutturazione volto in maniera evidente alla sua trasformazione in abitazione, le opere realizzate internamente sono da ritenersi in difformità dal titolo edilizio.

Poiché agli atti del Comune non risulta alcuna pratica o titolo autorizzativo che legittimi tali lavori, gli stessi sono da intendersi abusivi. Per queste opere occorre quindi prevederne la rimozione ed il ripristino dello stato originario. Il costo necessario per il ripristino sarà valutato come abbattimento percentuale sulla stima del bene.

Agli atti del Comune **non** risulta rilasciato il certificato di **abitabilità/agibilità**, così come previsto dell'art.24<sup>5</sup> del D.P.R. n.380<sup>6</sup> del 2001 (cfr. Allegato 06e).

Infine, per le sue caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, l'intero complesso abitativo **non è sottoposto** a vincolo di tutela ai sensi della **legge n. 1089 del 1 Giugno 1939**<sup>7</sup> (cfr. Allegato 06e).

\*\*\*\*\*

<sup>4</sup> Legge 28 Dicembre 1995, n.549 (G.U. n.302 del 29.12.1995) – Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.

<sup>5</sup> art.24 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 – Certificato di agibilità.

<sup>6</sup> D.P.R. n.380 del 06 Giugno 2001 e sue successive modifiche ed integrazioni – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

<sup>7</sup> Legge 01 Giugno 1939, n.1089 (in G. U. del 08 Agosto, n.184) – Tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

QUESTIONE 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 e/o richiedere una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta o 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.).

Al momento dell'accesso l'immobile pignorato risultava **in uso** al sig.

**occupante senza titolo** (cfr. Allegato

01). Dal certificato storico di residenza, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietramelara in data 19.12.2017, il sig. risulta residente

nel suddetto Comune dal

a decorrere dal

Pertanto, essendo l'immobile oggetto di esecuzione occupato da soggetto terzo senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura, di seguito si determina il canone di locazione di mercato, individuato con opportune indagini relativi ad immobili analoghi, nonché l'indennità di occupazione da richiedersi all'occupante.

#### 7.1 - INDIVIDUAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Per la determinazione di un canone mensile, sono state interpellate diverse agenzie immobiliari operanti in loco e nelle zone limitrofe. Le stesse, però, non hanno saputo fornire valori medi unitari di mercato per locazione, in quanto non operanti nel settore degli affitti. Per tale motivo sono stati considerati i valori di locazione unitari determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate che fornisce, per la zona *Centrale / Centro Urbano*, un valore di locazione compreso tra i 1,4 e 1,8 €/m<sup>2</sup>/mese, riferito alla superficie lorda e in uno stato manutentivo normale (cfr. Allegato 08a).

LOTTO DI VENDITA n. 1 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice dott. ssa M. R. - pp.

**O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**

Provincia: CASERTA  
Comune: PIETRAMELARA  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
Codice di zona: B4  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Locazione (€/mq x mese)		Superf. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	1,6	2,4	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>Normale</b>	500	750	L	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>	L

Altre informazioni sono state reperite dal principale sito web del settore *BorsinoImmobiliare.it*, che indica per le abitazioni civili, con riferimento alla zona del centro urbano, un valore medio di *1,20 €/m<sup>2</sup>/mese* (determinato tra i valori *0,8 e 1,5 €/m<sup>2</sup>/mese*) (cfr. Allegato 08b).

Per le caratteristiche specifiche del bene, si può ritenere congruo utilizzare come valori quelli compresi tra i *1,4 e 1,8 €/m<sup>2</sup>/mese* e quindi con il relativo valore medio di *1,60 €/m<sup>2</sup>/mese*.

## 7.2 - INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Nel mercato immobiliare ad uso residenziale la determinazione del valore locativo viene calcolata mediante l'identificazione della *superficie utile lorda* (che si misura al netto delle murature e al lordo delle pareti divisorie – sup. utile commerciale)<sup>8</sup>.

Applicando il valore individuato (*1,60 €/m<sup>2</sup>/mese*), considerandola la superficie commerciale individuata del bene, pari a *104,13 m<sup>2</sup>*, arrotondabili per comodità di calcolo a *104 m<sup>2</sup>*, e che la suddetta superficie è da omogeneizzare (al 25%) quale pertinenza esclusiva accessoria non comunicante al vano principale, si ottiene:

$$C_l = (C_{lm} * S_{comm}) = (1,60 \text{ €/m}^2/\text{mese} * 26 \text{ m}^2) = \mathbf{41,60 \text{ €/mese}}$$

<sup>8</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Considerato, inoltre, che l'occupazione avviene nell'ambito di procedimento immobiliare, vista la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'eventuale obbligo di immediato rilascio del complesso da parte degli organi della procedura; e vista l'esigenza di assicurare la conservazione in buono stato del bene, etc., è giusto considerare il canone determinato in maniera ridotta applicando una decurtazione del 10% sul canone mensile individuato.

Pertanto, applicando tale riduzione si ha:

$$V_1 = 41,60 \text{ €/mese} - 10\% = 37,44 \text{ €/mese} = \mathbf{37,00 \text{ €/mese}}$$

In definitiva, alla luce di quanto sopra illustrato, si quantifica l'indennità di occupazione in **37,00 €/mese (trentasette)**, con un canone annuo (dodici mensilità) pari a **444,00 € (quattrocentoquarantaquattro)**.

**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:

- 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 verificarsi - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai registri immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene si sono dovuti eseguire provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - dal l'ufficio del 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 urbanistico e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali o 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) Diffamità urbanistico-edilizia (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) Diffamità 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).

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

SEZIONE B ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **08.11.2016** rep. n.9907 emesso dal Tribunale di S. Maria C. V., trascritto il **02.12.2016** al nn.39101/29414, a favore di

e contro

**gravante** la quota di proprietà di **1/1**, tra le altre, dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Pietramelara (Ce) al Foglio **18** particella **5127**, subalterno **20**, Categoria **C/2**, Consistenza **75 m<sup>2</sup>** (cfr. Allegato 09a).

Si evidenzia che nella nota di trascrizione del suddetto atto di pignoramento è riportato quale diritto reale pignorato la quota di 1/1 di proprietà superficaria.

**ISCRIZIONI**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di S. Maria C. V. - sezione di Carinola - del **01.08.2003** rep. n.3048, iscritta a S. Maria Capua Vetere il **14.04.2010** ai nri. 14257/2633, a favore di

, con

sede in **gravante** il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1**, tra le altre, dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Pietramelara (Ce) al Foglio **18** particella **5127**, subalterno **20**, Categoria **C/2**, Consistenza **75 m<sup>2</sup>** (cfr. Allegato 09b)

LOTTO DI VENDITA n.1 - Relazione di stima - R.C.E. 494/2016 - Giudice dott.ssa M. R. P. - pd

Come evidenziato in risposta al quesito 6, le opere interne rilevate sono da ritenersi difformi dal titolo autorizzativo, considerato che le stesse sono volte alla trasformazione in abitazione dell'unità, non consentita dal regolamento edilizio.

I costi del ripristino vengono valutati come detrazione nella stima del bene.

DIFFORMITA' CATASTALI

Per le differenze catastali rilevate (vedi quesito 3), ad esclusione delle tramezzature interne, sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Tale costo sarà considerato quale detrazione nella stima finale del valore di mercato dei beni (vedi quesito 12, par. 12.3).

\*\*\*\*\*

**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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Gelliole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle informazioni ricevute dall'U.T.C. del Comune di Pietramelara, attestazione del 20.12.2017, e dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale della Campania, prot. n.1049/2018, risulta che non esiste documentazione che attesti la sussistenza di diritti demaniali, riconducibili allo Stato, tra gli altri, sul bene oggetto del procedimento (cfr. Allegati D5e, 10).

\*\*\*\*\*

**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 monache 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 (art. 1151, laddove l'originario ereditato o livello), 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.

Dai riscontri svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramelara (CE), nonché dalle

LOTTO DI VENDITA n. 1 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice dott.ssa M. R. P. - po

risultanze catastali dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato non è gravata da alcun censo, livello o uso civico (cfr. Allegati 02, 03, 06e e 11).

\*\*\*\*\*

**QUESTO 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.

Il locale deposito pignorato fa parte di un condominio regolarmente costituito, denominato "Condominio G. Leopardi".

A seguito di istanza inviata all'amministratore pro-tempore, a mezzo p.e.c. in data 11.01.2018 (cfr. Allegato 12a), lo stesso, però, non ha fornito alcuna informazione in merito a quanto richiesto.

Di conseguenza, non è possibile precisare l'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese ordinarie condominiali), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

\*\*\*\*\*

**QUESTO 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 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 PERSONAL E ESPERIENZA ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile con

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta ai quesiti 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 scelta 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

nelle eventuali **mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione**;

nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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/valutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (disperimento 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.

## 12.1 - CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La stima ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato della **proprietà superficiale** del bene pignorato.

Il **diritto di superficie** è il diritto che una persona ha di fare e di mantenere, in perpetuo o in tempo determinato, una costruzione su suolo altrui, acquistando la proprietà della costruzione separatamente dalla proprietà del suolo (artt. 952<sup>9</sup> e 955<sup>10</sup> C.C.). Trattasi di un diritto reale sulla cosa altrui, il cui titolare è detto **superficiario** mentre chi il proprietario del suolo è detto **concedente**. Il superficiario dispone della costruzione: può alienarla a titolo oneroso o gratuito, può trasmetterla in successione o costituire su di essa diritti reali di godimento fino alla scadenza del diritto di superficie.

Nel caso in esame, come stabilito nella **convenzione** stipulata tra il Comune di Pietramelara e la società esecutata, la durata della titolarità è di **99 anni**. Alla scadenza del predetto termine, il diritto di superficie potrà ritenersi estinto a tutti gli effetti ma rinnovabili, per ulteriori 99 anni, alle condizioni indicate nell'atto per notar Criscuolo del 03.09.1990, rep. n.11098.

Trattandosi di concessione temporanea, per determinare il valore della proprietà superficiale del cespite oggetto del procedimento si applica il **metodo**

<sup>9</sup> Art. 952 Codice Civile – Costituzione del diritto di superficie.

<sup>10</sup> Art. 955 Codice Civile – Costruzioni al di sotto del suolo.

**analitico indiretto della capitalizzazione dei redditi** con reddito per un numero limitato di anni. Con tale metodo il valore del diritto di superficie viene considerato pari all'accumulazione iniziale dei redditi del superficiario per un tempo pari alla residua durata della concessione. Il valore, quindi, sarà determinato con la seguente formula:

$$V_{ds} = [a (q^n - 1) / r \times q^n]$$

dove:

*a* = reddito annuo al netto delle spese

*r* = saggio di capitalizzazione

*n* = durata residua del diritto di superficie

*q* = 1 + *r*

## 12.2 – DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

La determinazione del saggio di capitalizzazione viene effettuata attraverso opportune indagini atte a reperire i valori di mercato dei beni analoghi ed i valori di locazione. In questa maniera, partendo dalla formula del metodo di capitalizzazione dei redditi:

$$(V_m = R / r)$$

dove **R** è il **reddito netto** e **r** è il **saggio di capitalizzazione**, si può risalire a quest'ultimo in maniera inversa.

In particolare, alla luce delle fonti disponibili, si individuano i valori di mercato e di locazione unitari, sotto forma di quotazioni medie forniti dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari.

### ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Innanzitutto si considerano i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 08a) riportati nella tabella seguente:

**O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** PIETRAMELARA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Locazione (€/mq x mese)		Superf. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	1,6	2,4	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>Normale</b>	<b>500</b>	<b>750</b>	L	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>	L

Altre informazioni sono state reperite dai siti web di settore, in particolare *Borsino Immobiliare.it* che, sulla base dei dati dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Istat e della Banca D'Italia, oltre che dell'OMI, in riferimento alla destinazione d'uso residenziale e al centro urbano indica un intervallo di valori compreso tra 539 €/m<sup>2</sup> e 808 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di 673 €/m<sup>2</sup> (cfr. Allegato 08b).

Ulteriori indagini sono state condotte presso alcune agenzie immobiliari. Poiché nel Comune di Pietramelara non vi sono agenzie in attività, sono state contattate quelle presenti nei Comuni limitrofi (Vairano Patenora ecc.). Tra quelle contattate, in particolare, si segnalano, per completezza delle informazioni fornite, le seguenti agenzie immobiliari:

- **agenzia Immobiliare Cherella: via Napoli, 67 – 81059 – V. Patenora (Ce)**
- **agenzia Immobilcasa srl, via Napoli, 208 – 81059 – V. Patenora (Ce)**

Le notizie fornite dalle agenzie immobiliari illustrano un generale rallentamento del mercato immobiliare, caratterizzato dalla diminuzione del numero delle vendite ed un calo del 10-15% dei prezzi. In generale, per la tipologia specifica (appartamento di tipo economico in zona 167), le agenzie hanno fornito in maniera indicativa un valore unitario medio di circa 650 €/m<sup>2</sup> (seicentocinquanta), in condizioni manutentive buone. Inoltre, le stesse agenzie hanno in vendita nello stesso complesso immobiliare due unità abitative, rispettivamente, un piano rialzato con box auto, di circa 120 m<sup>2</sup>, ad un prezzo di 90.000 €, e un piano terzo con box auto, di circa 120 m<sup>2</sup>, ad un prezzo di 75.000 €, da cui si possono ricavare valori unitari in linea con quelli indicati.

Confrontando le fonti indicate, si constata una certa congruità dei dati desunti (O.M.I. ( $V_m = 625 \text{ €/mq}$ ), Borsino Immobiliare ( $V_m = 673 \text{ €/mq}$ ) e agenzie immobiliari contattate ( $V_m = 650 \text{ €/mq}$ )). Con riferimento alle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, si ritiene adeguato applicare come base per la stima l'intervallo di valori compreso tra  $625 \text{ €/m}^2$  e  $673 \text{ €/m}^2$  e quindi il relativo valore medio, consistente nella loro media aritmetica, di  $649 \text{ €/m}^2$ , arrotondabile a  **$650 \text{ €/m}^2$  (seicentocinquanta)**.

Relativamente alle locazioni, invece, come già riportato al precedente quesito 7, si può individuare un valore unitario di locazione pari a  **$1,6 \text{ €/mq mensili}$ , ovvero  $19,2 \text{ €/mq annui}$** .

Per quanto detto, considerando i valori unitari così individuati, il corrispondente **saggio di capitalizzazione** sarà pari a:

$$r = \frac{19,20 \text{ €/mq}}{650 \text{ €/mq}} = 0,029 = \mathbf{2,9 \%}$$

Il saggio così determinato può essere adeguato al caso specifico con opportuni coefficienti (incrementi e decrementi), esplicativi delle caratteristiche specifiche dell'immobile, variabili secondo i valori di seguito riportati:

#### Caratteristiche posizionali intrinseche:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %	+ 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	+ 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	+ 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,80 %	- 0,70 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %	- 0,70 %

#### Caratteristiche posizionali estrinseche:

Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	- 0,25 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	- 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	+ 0,08 %
Grado di finitura interna ed esterna	± 0,16 %	+ 0,10 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	+ 0,05 %

#### Caratteristiche produttive:

Suscettibilità di trasformazione e modifiche di destinazione	± 0,04 %	- 0,04 %
--	----------	----------

Totale incremento/decremento = - 0,98

$$V_{ds} = 432,00 \text{ €} \times \frac{(1+0,0192)^{71} - 1}{0,0192 \times (1+0,0192)^{71}} = 16.668,72 \text{ €}$$

Applicando la correzione si ottiene il saggio di capitalizzazione adeguato alla stima del bene pignorato:

$$r = 2,9 \% - 0,98 \% = 1,92 \% = 0,0192$$

### 12.3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Per quanto detto, il valore del diritto di superficie è dato dalla seguente formula:

$$V_{ds} = [a (q^n - 1) / r \times q^n]$$

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale dell'intero locale deposito è di **30 m<sup>2</sup>**, ottenuto omogeneizzandola a quella residenziale con un coefficiente del 25% in quanto pertinenza esclusiva accessoria non comunicante con l'abitazione.

Applicando il valore di locazione unitario e quantificando le spese in maniera forfettaria nella misura del 25%, il **reddito netto annuo** prodotto dal bene è pari a:

$$a = (1,6 \text{ €/mq} \times 30 \text{ mq} \times 12) \times 0,75 = 576 \text{ €} \times 0,75 = 432,00 \text{ €}$$

Considerato che la convenzione è del 1990, la durata residua della concessione è di **71 anni**. Pertanto, applicando il saggio  $r = 0,0192$ , si ottiene:

Il valore del **diritto di superficie** è pari quindi a **16.668,72 €**

Al suddetto valore, poi, dovrà essere decurtato il seguente costo:

- *aggiornamento catastale:* **500,00 €**

Inoltre, poi, considerata la situazione urbanistica rilevata che incide in maniera negativa sulla stima del bene, piuttosto che apportare le detrazioni dei

conseguenti costi, non valutabili se non in maniera indicativa, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 15% ( $K_{irr} = 0,85$ ).

Pertanto, si avrà:

$$V_{ds} = (16.668,72 - 500) \times 0,85 = 13.743,41 \text{ €}$$

Il valore finale del **diritto di superficie**, allo stato di fatto, è pari a € 13.743,41, arrotondabile a **13.700,00 € (tredicimilasettecento)**

#### 12.4 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché lo stato di difformità rilevato e le opere di ripristino da effettuarsi, si può apportare una riduzione del 10%

Applicando tale riduzione ed un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V = 13.700,00 \text{ €} - 10\% = 12.330,00 = 12.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il valore finale del **lotto di vendita** è di **12.000,00 € (dodicimila)**

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

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

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

**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 o depositando **certificato di residenza storica** 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 contenute nell'atto d'acquisto del respite.*

LOTTO DI VENDITA n. 1 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice dott.ssa M. R. P. P.



*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**.*



Il debitore esecutato del procedimento è una società e per tale motivo ne è stata acquisita la visura storica della Camera di Commercio di Caserta (cfr. Allegato 13). La **c.f. e p.iva** aveva per oggetto sociale la costruzione di case economiche e popolari da assegnare in proprietà indivisa o individuale ai soci.



\*\*\*\*\*



LOTTO DI VENDITA n.1 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice: dott.ssa M. R. Pupo

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.40 pagine dattiloscritte e da 16 allegati di seguito elencati:

- all.01 - Verbali di accesso;
- all.02 - Visure storiche e planimetrie catastali dei beni pignorati;
- all.03 - Visure storiche catastali dei terreni su cui sorgono i beni pignorati;
- all.04 - Ispezioni ipotecarie;
- all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni;
  - a. n.t. – atto di CONVENZIONE per cessione di diritto di superficie del 03.05.1990 + n.t. e atto di RETTIFICA del 22.07.1996 – rep. n.86045;
  - b. autorizzazione ad occupare gli immobili e verbale di Immissione in possesso;
  - c. n.t. + atto di CESSIONE Volontaria a titolo oneroso del 12.01.2000 – rep. n.100844;
  - d. n.t. – denuncia di SUCCESSIONE del 20.06.1981 + n.t. ACCETTAZIONE TACITA di eredità del 12.01.2000;
  - e. n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 12.01.2000 – rep. n.100844 (terreni p.lle 5058 e 5115);
- all.06 - Documentazione urbanistica:
  - a. Concessione Edilizia n.9 del 31.05.1990;
  - b. Concessione Edilizia in Variante n.65 del 25.10.1992 + grafici;
  - c. Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 12.07.1996;
  - d. Stralcio del Regolamento Edilizio;
  - e. Attestati U.T.C.;
- all.07 – Certificati di residenza occupanti;
- all.08 - Valori di mercato reperiti;
  - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
  - b. BorsinoImmobiliare.it;
  - c. Valori Fondiari Medi (V.F.M.) – Decreto n.69 del 13.03.2018;
  - d. Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della provincia – Annualità 2014;
- all.09 – Note delle formalità:
  - a. n.t. – verbale di PIGNORAMENTO immobili del 08.11.2016 – rep. n.9907;
  - b. n.i. – ipoteca GIUDIZIARIA del 01.08.2003- rep. n.3048 + annotazioni;
- all.10 - Attestato dell'Ufficio del Demanio della R. Campania – prot. n.1049 del 19.01.2018;
- all.11 - Usi civici (*documento fornito dall'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania*);
- all.12 – Informazioni Condominio;
  - a. p.e.c. amm.re protempore
  - b. amm.re protempore
- all.13 – Visura Camerale della società eseguita;
- all.14 - Elaborati grafici;
- all.15 - Documentazione fotografica;



- all.16 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.



Ritenendo di aver assolto in questa maniera l'incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.



Con osservanza

Caserta, 10.05.2018



l'esperto stimatore



architetto *Fabio Russo*



LOTTO DI VENDITA n.1 - Relazione di stima - R.G.E. 494/2016 - Giudice: dott.ssa M. R. Puppo

