



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. RETTIFICA a TRASCRIZIONE del 10.05.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 15117 Registro Generale 18509 emesso da TRIB. SANTA MARIA CAPUA V-UNEP Repertorio 2669 del 22.03.2024 sull'immobile sito nel comune di Marcianise e identificato catastalmente al foglio 500 particella 5464 subalterno 6 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede a Roma e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena ed intera proprietà, rettificando il regime di proprietà del [REDACTED] in quanto proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  come bene personale e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale con la coniuge. (**cf. Allegati I e J**)

Con riferimento alla formalità di cui al punto 3), si precisa che la relativa trascrizione ha natura di rettifica del regime del diritto di proprietà rispetto alla precedente trascrizione del pignoramento del 24.04.2024 (punto 2).

Alla luce delle indagini svolte dal sottoscritto esperto, con l'analisi dettagliata dei titoli di provenienza già illustrati, la rettifica, trascritta in data 10.05.2024, è da ritenersi corretta e coerente con i titoli esaminati, in quanto allinea le risultanze dei registri alla titolarità effettiva; pertanto, sulla base di detta rettifica, **non si riscontrano criticità**.

In definitiva, il debitore risulta proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  a titolo di bene personale e per la residua quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale con la coniuge [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:  deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (; - 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; - in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). 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. iii.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); 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. 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.





ASTE GIUDIZIARIE®

**Inquadramento urbanistico**

ASTE GIUDIZIARIE®

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, si rende necessario analizzare lo strumento urbanistico vigente nel comune di Marcianise, il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29 dicembre 2023, con avviso di approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 33 del 22 aprile 2024.

L'art. 15 delle Norme di Tecniche di Attuazione, stabilisce che l'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, e che come riportato nella Tavola "Elaborato 21 Piano Programmatico - Centro Urbano" individua il fabbricato dove è inserito il cespite in **Zona A1 (Centro Storico)** che, come riporta l'art. 16, "coincide con le parti del centro edificato in cui sono tuttora riconoscibili, ancorché diffusamente alterati da rimaneggiamenti e ampliamenti edilizi, gli elementi e i caratteri tradizionali dell'antico impianto di origine rurale: il reticolo viario, la morfologia e le tecniche costruttive dell'edilizia, i rapporti tra aree coperte e scoperte". (fig. 44; cfr. Allegato F)

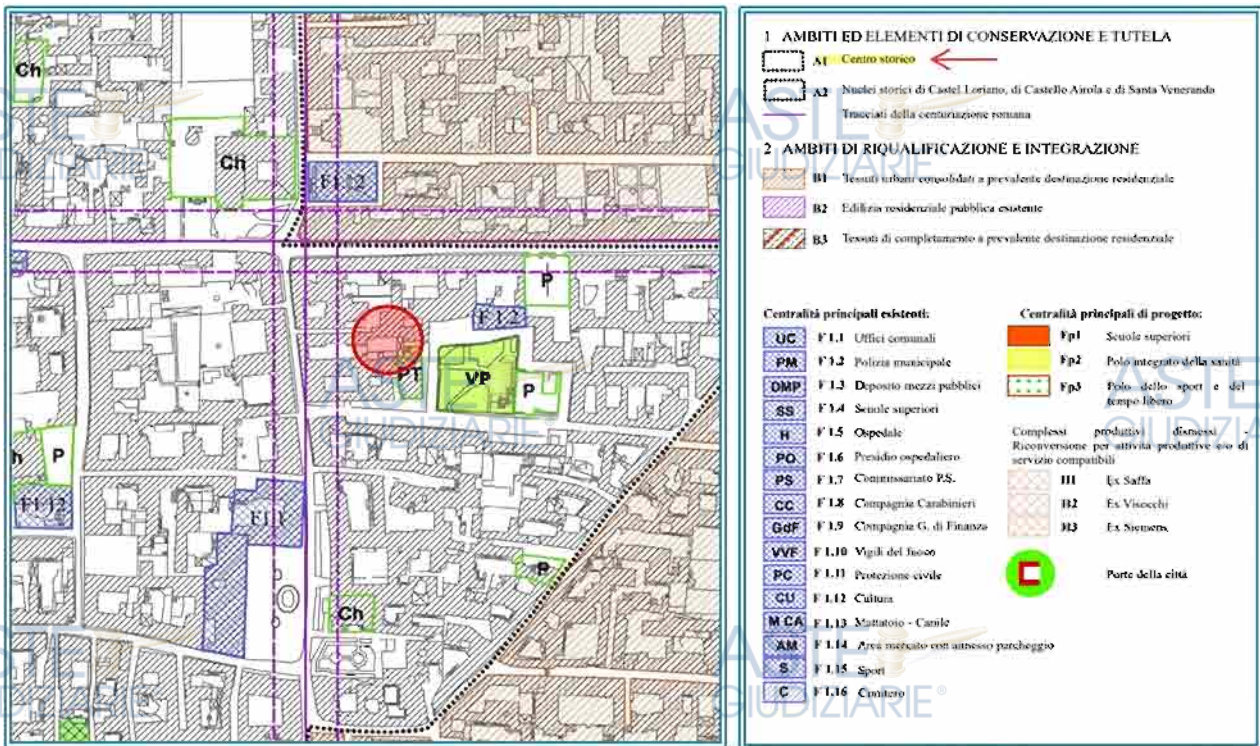


Figura 44 Tavola "Elaborato 21 Piano Programmatico - Centro Urbano"



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, come specificato poc'anzi, disciplina la Zona A1 stabilendo che per tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro e risanamento conservativo ovvero di ripristino, quest'ultimo riferito ad un'idonea documentazione storica e iconografica.

Ai fini dell'espletamento del presente quesito, in riferimento all'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione, ogni intervento deve garantire "la conservazione delle facciate nel loro originario complesso formale, delle finiture originarie con i materiali e le relative tecniche esecutive, della forma, delle dimensioni, dei materiali e delle tecnologie costruttive degli infissi esterni".

Infine, l'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione e l'art. 37 del Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29 dicembre 2023, regola le superfici destinate a "Sottotetto", facendo riferimento al recupero abitativo dei sottotetti avviene in conformità alla Legge regionale 28.11.2000 n. 15 ("Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti") modificata dalla L.R. Campania 6.5.2013 n. 5, (art. 54 delle NTA) e, i locali sottotetto di nuova edificazione ed esistenti privi dei requisiti di abitabilità possono essere adibiti, con esclusione dell'abitazione, a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio, guardaroba, lavanderia, nonché servizi igienici con superficie minima di mq 2,00 e lato minimo di m 1,20 anche a ventilazione forzata; inoltre, *"i locali sottotetto, quando non abbiano requisiti di locali abitabili, devono avere un'altezza media ponderata complessiva non superiore a m 2,50 (volume interno lordo/superficie interna lorda), misurata dal pavimento finito all'intradosso della copertura"* (art. 37 del RUEC).



ASTE  
GIUDIZIARIE®





## Vincoli paesaggistici e archeologici

Andando ad analizzare la Tavola "Elaborato 11 - Carta dei vincoli" si evidenzia che il cespite non ricade in area soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico, segnalando che si trova al di fuori del limite della "Fascia soggetta a parere preventivo della Sopraintendenza Archeologica (L. 1039/39; D.Lgs4 2/04)". (fig. 45; cfr. Allegato F)

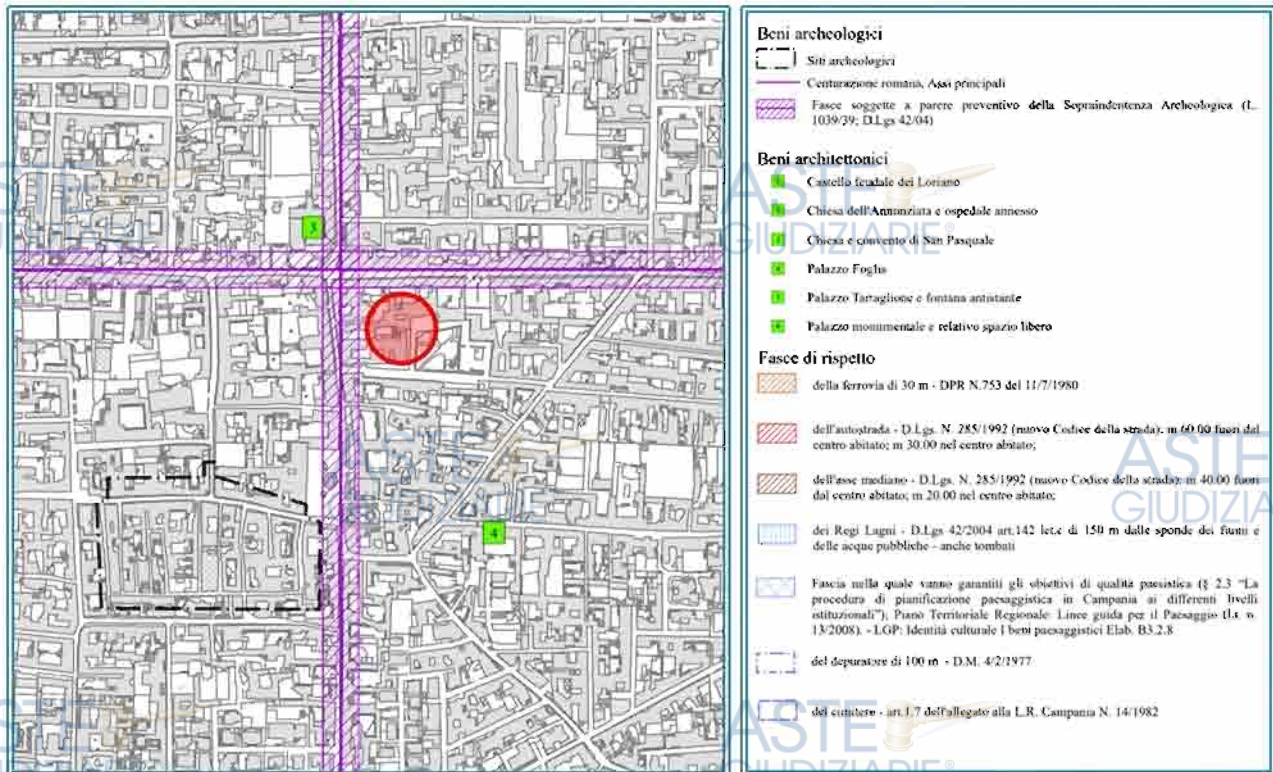


Figura 45 Estratto Tavola "Elaborato 11 - Carta dei vincoli"

## Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **23 Maggio 2025** è stata inoltrata istanza **prot. n. 26013** al Comune di Marcellanise, finalizzata a effettuare una ricerca documentale volta al reperimento dei titoli edilizi legittimanti, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Dall'attività di indagine condotta, è emerso che il cespite è inserito in un fabbricato di vecchia costruzione, realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.





Successivamente, l'unità immobiliare ubicata in Via Roma n. 64 è stata interessata dal rilascio, in favore [REDACTED], della **Concessione edilizia n. 1506/88 del 04.06.1988**, per la realizzazione di un bagno e di una veranda.

A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali effettuato dall'esperto, è stato rinvenuto il **fascicolo della pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988**, contenente la seguente documentazione:

- **Concessione edilizia n. 1506/88 del 04.06.1988**, corredata da elaborati grafici relativi allo stato *ante operam* e *post operam*, nonché da relazione tecnica descrittiva.

Inoltre, il CTU ha provveduto ad effettuare una ricerca sia per nominativo che per posizione catastale, non riuscendo a rinvenire ulteriori pratiche.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali atti amministrativi/comunicazioni (ordinanze di demolizione, decreti di abbattimento, decreti di acquisizioni al patrimonio comunale), l'ufficio non ha rinvenuto nessuna ordinanza di demolizione emessa a carico del debitore riferite all'immobile in oggetto.

La ricerca non ha prodotto ulteriore documentazione, oltre a quanto già indicato. Tuttavia, la documentazione rinvenuta è ritenuta dall'esperto idonea a ricostruire lo stato dei luoghi e per individuare le opere realizzate in difformità. (figg. 46-51; **cf. Allegato G**)

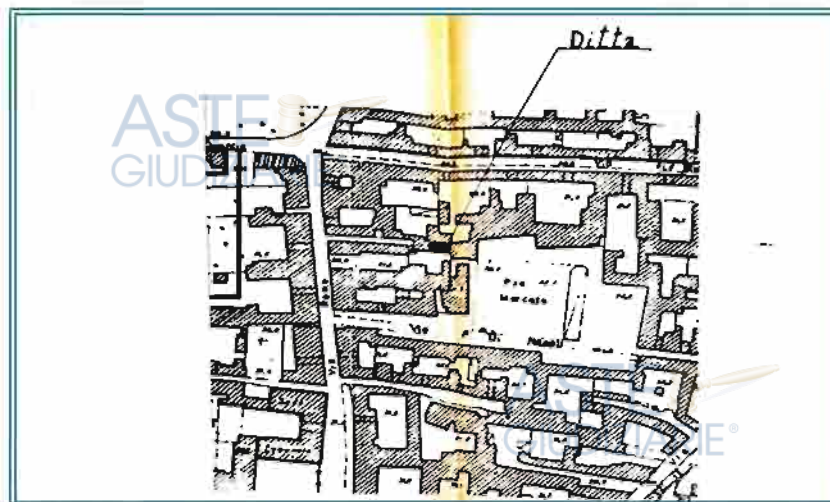


Figura 46 Planimetria inquadramento – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988



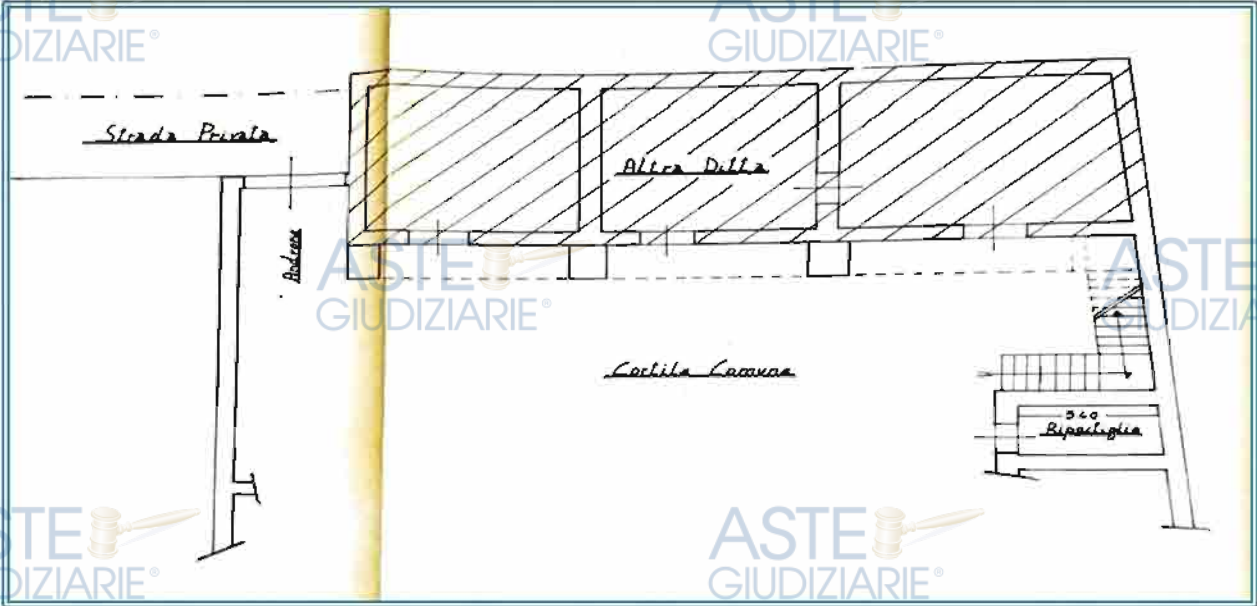


Figura 47 Pianta piano terra – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988

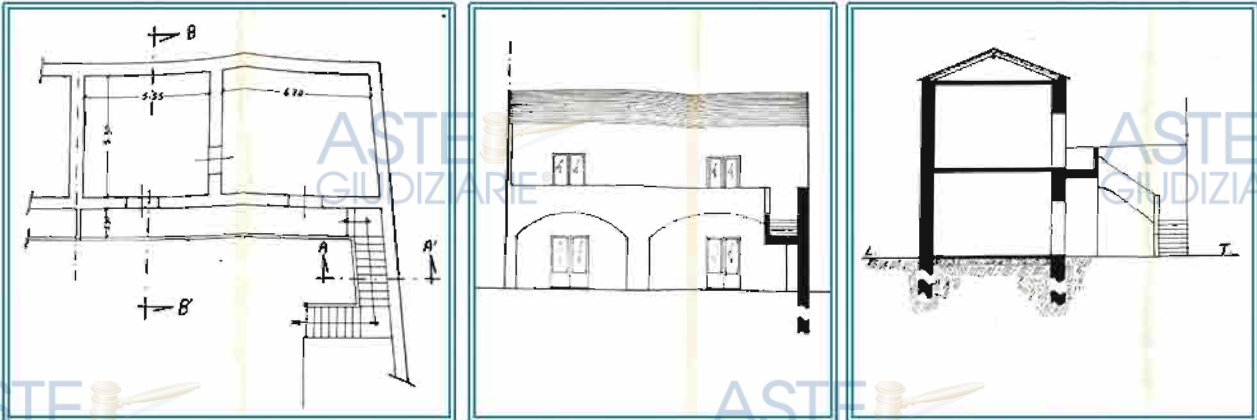


Figura 48 Pianta piano primo, Prospetto e Sezione (ante operam) – estratto dal fascicolo n. 5951 del 17.03.1988

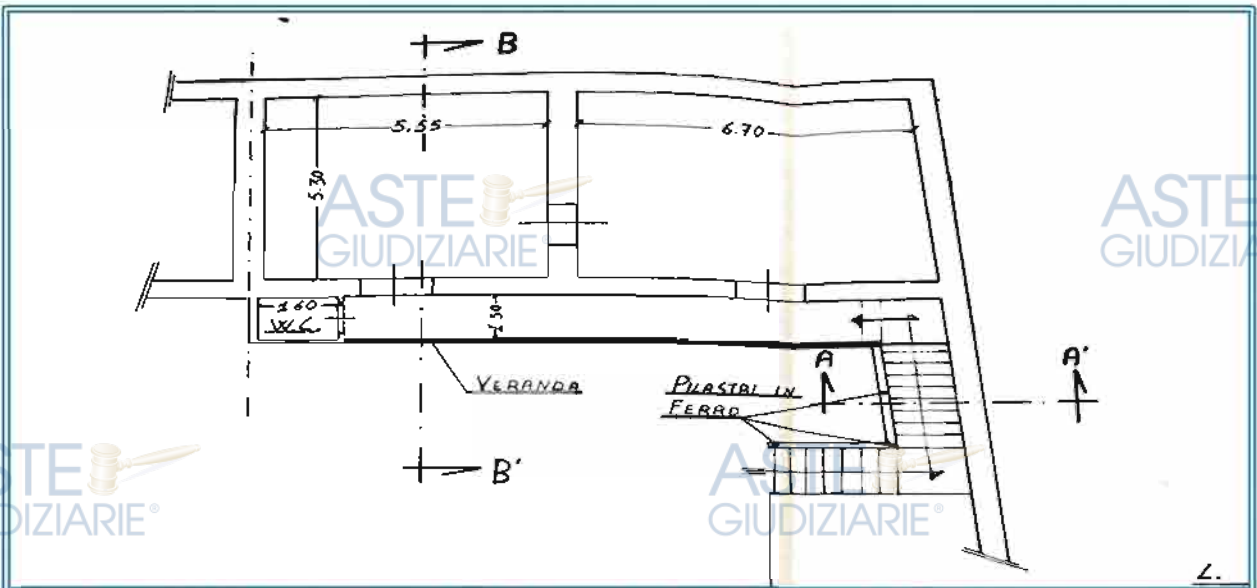


Figura 49 Pianta piano primo (post operam) – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988



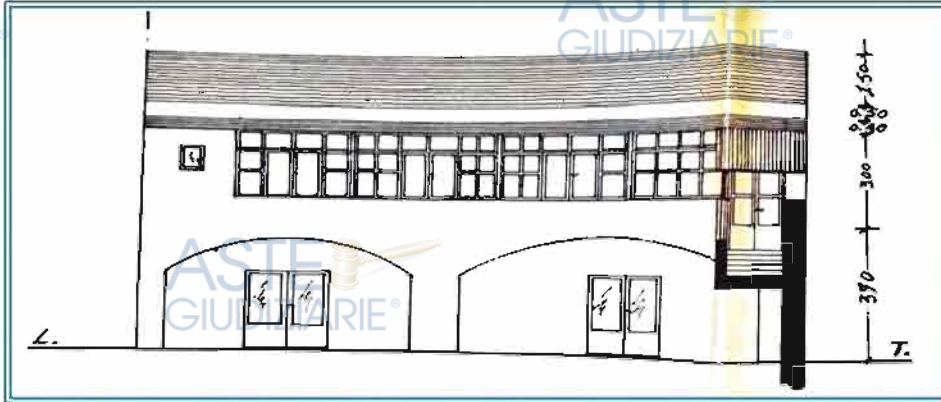


Figura 50 Prospetto (post operam) – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988

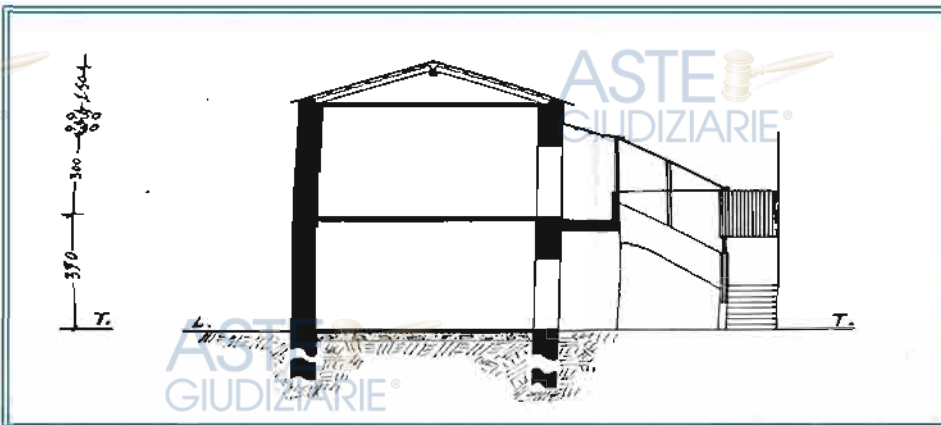


Figura 51 Sezione (post operam) – estratto dal fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988

### Difformità edilizie riscontrate

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla Concessione edilizia n. 1506/88 sono emerse le seguenti difformità:

#### Al piano primo:

- a. Una **variazione della distribuzione interna**, che ha comportato la demolizione di una muratura portante, la realizzazione del WC 1 attiguo alla Camera 2, la realizzazione della scala interna per l'accesso al piano secondo (sottotetto) e la maggior superficie del WC 2, quest'ultimo oggetto di concessione edilizia n. 1506/88, nonché la realizzazione di nuove aperture all'interno della muratura portante;
- b. Un **cambio del prospetto sud**, per la maggior ampiezza della finestra del WC 2 e e la sostituzione della veranda originariamente realizzata con vetrate, ora ridefinita come parete in muratura con due balconi e una finestra, tale da rendere l'ambiente assimilabile funzionalmente a un corridoio;
- c. Un **cambio del prospetto est**, per la realizzazione di una finestra nella zona cucina;





d. Un **ampliamento di volumetria**, determinato dalla tamponatura della scala esterna, originariamente configurata come scala aperta con tettoia, con la realizzazione di una finestra e del portoncino d'ingresso con consequenziale **cambio del prospetto ovest**;

e. Un **ampliamento in sopraelevazione**, per la realizzazione del vano Ripostiglio/lavanderia posizionato sopra la cantina esistente al piano terra, con contestuale esecuzione del lastrico di copertura;

f. La **modifica dell'altezza del piano**, originariamente pari a 3,90 metri e ridotta a 3,00 metri, eseguita mediante l'abbassamento dell'intradosso del solaio superiore per favorire l'incremento dell'altezza utile del sottotetto; (fig. 52; cfr. **Allegato E**)

**Al piano secondo (sottotetto):**

g. Un **ampliamento in sopraelevazione**, eseguito tramite la realizzazione di pareti perimetrali con altezza maggiorata rispetto alla configurazione originaria e la conseguente trasformazione della copertura, che da una soluzione a doppia falda con altezza massima al colmo pari a 1,50 m e minima pari a 0,00 m (in aderenza alla quota del solaio) è stata modificata in copertura a falda unica, avente altezza massima pari a 2,70 m e altezza minima pari a 2,10 m. Parte del guadagno in altezza (circa 70 cm) è stato ottenuto mediante **abbassamento del solaio del piano sottostante**, intervenendo sulla struttura di calpestio per permettere il raggiungimento delle nuove quote interne;

h. Un **cambio della destinazione d'uso** del sottotetto originariamente identificato come sottotetto non praticabile di altezza massima 1,50 m (volume tecnico) e trasformato in unità a uso residenziale, andando a ridefinire gli ambienti interni, con consequenziale **variazione della distribuzione interna**, nonché la realizzazione di aperture nella muratura portante perimetrale per accedere alla veranda e creare illuminazione negli ambienti;

i. Un **ampliamento della volumetria**, per la realizzazione della veranda, del WC 4 e del cucinotto, comportando anche un **cambio del prospetto sud**;

j. Un **ampliamento di superficie**, per la realizzazione del lastrico di copertura posto in corrispondenza dell'ampliamento in sopraelevazione del vano ripostiglio ubicato al piano primo e parte della scala esterna; il lastrico risulta coperto con una tettoia in metallo. (fig. 53; cfr. **Allegato E**)



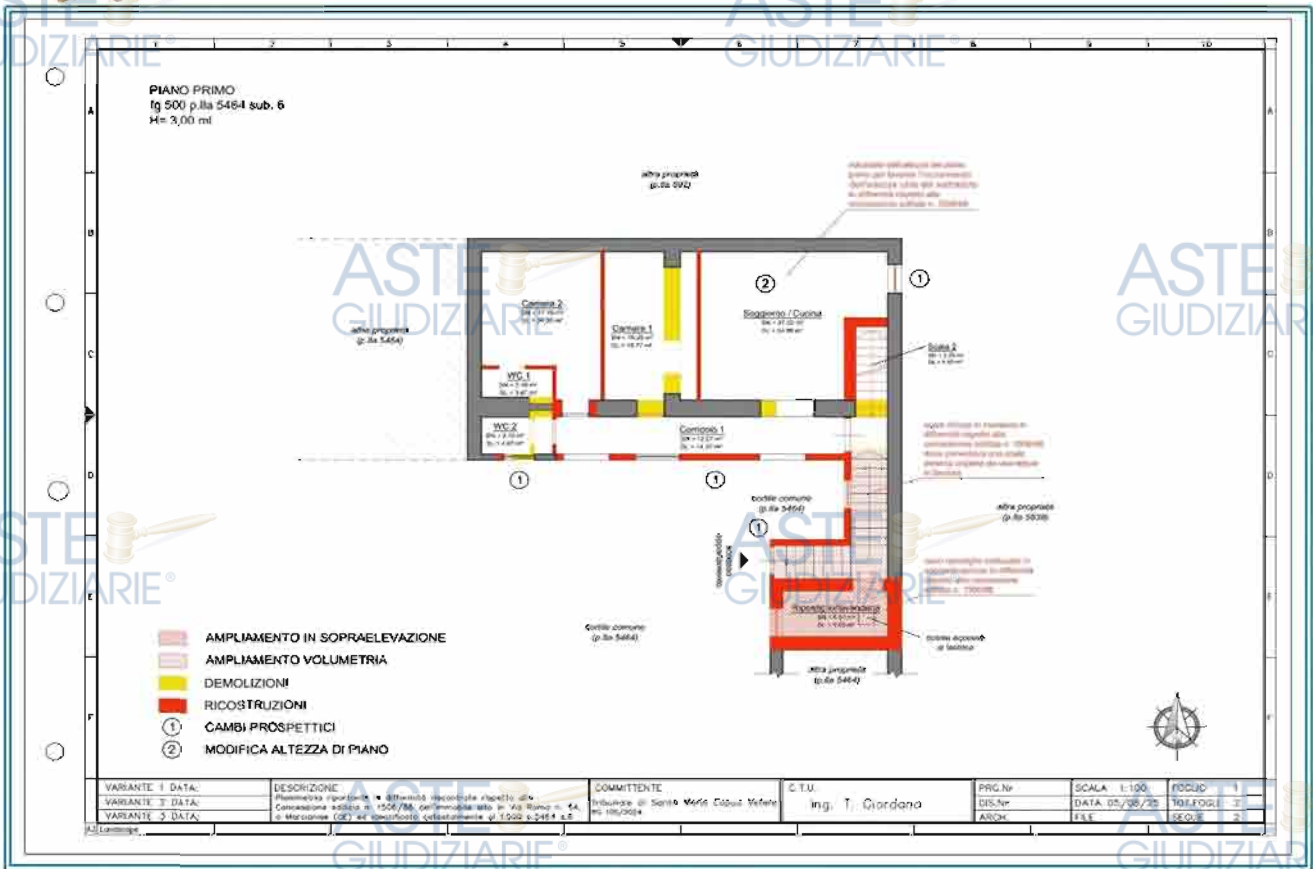


Figura 52 Schema difformità urbanistiche - Piano Primo

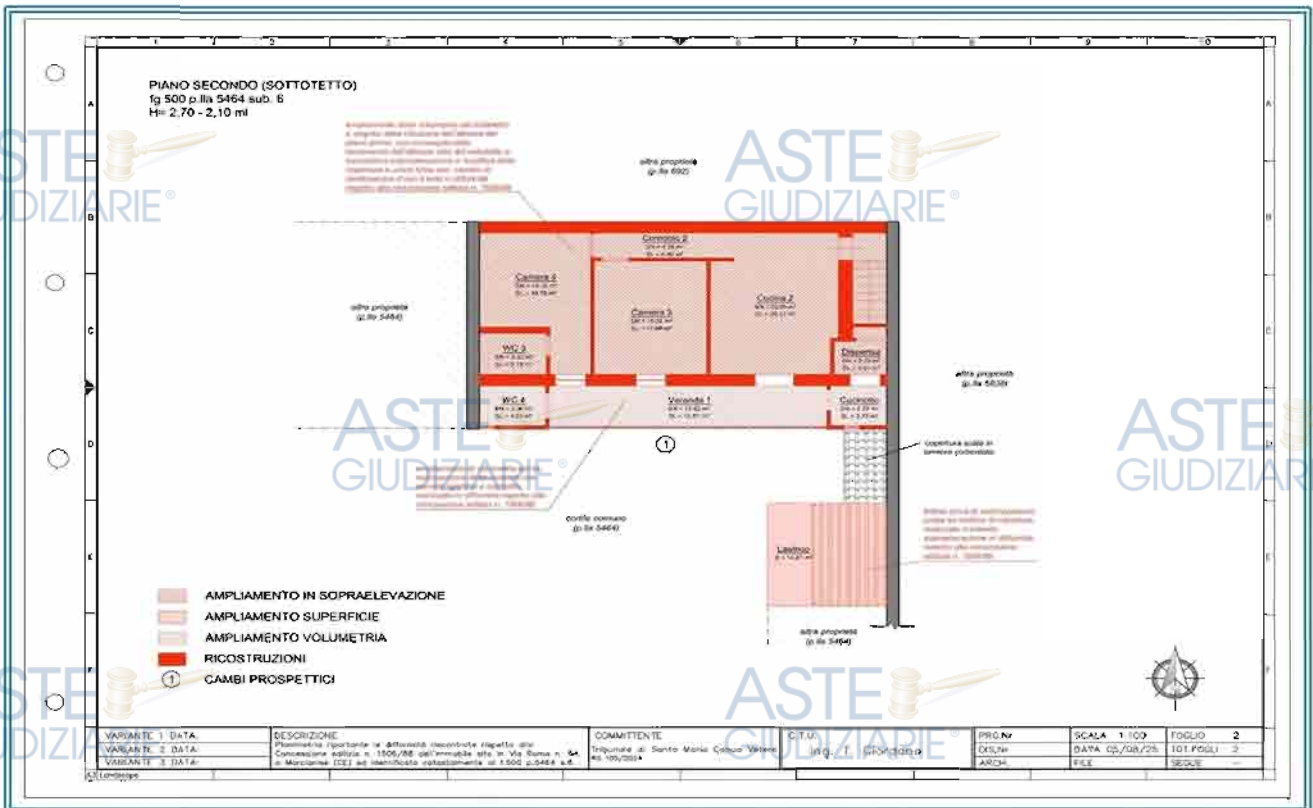


Figura 53 Schema difformità urbanistiche - Piano Secondo (sottotetto)





Per quanto riguarda tutte le difformità evidenziate ai punti a), b), c), d), e) ed f), relative al piano primo, nonché a quelle evidenziate al piano secondo - sottotetto (punti g), h), i) e j)), risultate difformi rispetto alla concessione edilizia n. 1506/88, **esse dovranno essere ripristinate in quanto in contrasto con la normativa vigente** (Artt. 7, 15, 16, 49, 71 delle NTA e artt. 37 e 58 del RUEC).

Tali opere non risultano sanabili in quanto non riconducibili ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad eccezione della sola variazione della divisione interna (punto a) che ha consentito la realizzazione del WC 1 attiguo alla Camera 2, e della tramezzatura non portante che ha permesso la formazione della Camera 1.

In tale contesto, si evidenzia che la muratura portante demolita dovrà essere ripristinata nel rispetto del principio di risanamento conservativo, volto a ricostituire l'assetto originario dell'immobile.

Lo stesso criterio dovrà essere applicato a tutte le opere che hanno alterato la distribuzione interna, nonché alle ulteriori difformità precedentemente elencate, al fine di garantire il pieno ripristino della conformità edilizia.

Considerato che, a seguito del ripristino della muratura portante, la Camera 1 non risulterà conforme ai requisiti dimensionali e di aerazione naturale diretta previsti dall'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975, il quale recita: "... Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile".

Per tali motivi, la Camera 1 non potendo essere considerata idonea, verrà destinata a ripostiglio a servizio del Soggiorno/Cucina.

Il costo complessivo degli interventi necessari all'allineamento dello stato dei luoghi alla documentazione allegata alla Concessione edilizia n. 1506/88 è stato quantificato in €





**32.888,53 (Trentaduemilaottocentottantotto/53)**, sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU e riferito al prezzario LL.PP. Campania 2025.

Tali interventi dovranno essere accompagnati dalla presentazione di un'opportuna pratica edilizia in sanatoria, finalizzata anche alla regolarizzazione parziale della diversa distribuzione interna del piano primo, il cui costo è stimato in **€ 2.500,00 (Duemilacinquecento/00)**, sulla base degli oneri di progettazione, dei costi per la sicurezza, dei diritti di segreteria, delle spese amministrative, della sanzione pecuniaria, nonché di eventuali ulteriori oneri non espressamente previsti ma connessi all'iter autorizzativo, la cui determinazione resta comunque rimessa alla discrezionalità dell'Ente locale. **(cfr. Allegato R)**.

L'esperto ritiene opportuno sottolineare che, in merito alla conformazione della parete perimetrale est, si rileva una discrepanza tra la rappresentazione grafica, che evidenzia un andamento obliquo, e lo stato dei luoghi, dove la parete risulta rettilinea, come confermato anche dall'inquadramento aerofotogrammetrico.

Considerata la natura strutturale dell'elemento in oggetto e l'assenza di evidenze costruttive che possano far supporre interventi di modifica, si ritiene che tale differenza non possa essere qualificata come difformità edilizia, ma piuttosto come incongruenza grafica o di rappresentazione.





## Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

### LOTTO UNICO

Al momento dell'accesso effettuato in data 26.05.2025, l'immobile risultava in possesso e occupato dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Marcanise copia del certificato di residenza del debitore, accertando [REDACTED] risultano residenti in Via Roma n. 64 nel comune di Marcanise (CE), ovvero presso l'immobile pignorato. **(cfr. Allegati O e P)**





## Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti 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; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio 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 urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **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) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. 4) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 5) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

1) TRASCRIZIONE del 24.04.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13420 Registro Generale 16394 emesso da TRIB. SANTA MARIA CAPUA V-UNEP Repertorio 2669 del 22.03.2024 con relativa nota di rettifica trascritta il 10.05.2024 - Registro Particolare 15117 Registro Generale 18509;

2) Difformità urbanistico-edilizie: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e la realizzazione di una tettoia sul lastrico, il cui costo per la pratica edilizia e il ripristino delle opere non sanabili è stimato complessivamente in **€ 35.388,53**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile;

3) Difformità catastali: per ampliamenti di volumetria, una diversa distribuzione degli ambienti interni, una variazione dei prospetti e la realizzazione di una tettoia sul lastrico, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 400,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:



ASTE  
GIUDIZIARIE®





n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 35.388,53
3	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 36.128,53</b>



Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.





## Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

ASTE LOTTO UNICO GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "**Open Demanio**", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale, pertanto, il fabbricato in cui è collocato il cespite è da ritenersi estraneo all'ambito del patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 54; **cf. Allegato K**).



Figura 54 Cartografia piattaforma web Open Demanio



ASTE GIUDIZIARIE





## Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

### LOTTO UNICO

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se i beni risultino gravati da ulteriori diritti, trasmettendo apposita richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania (prot. n. PG/2025/0284168 del 09/06/2025). In riscontro, la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali – U.O.D. 500718 Ambiente, Foreste e Clima** ha rilasciato certificazione - prot. n. PG/2025/0295198 del 13.06.2025 - da cui risulta che al foglio 500 del comune di Marcanise (CE) **non vi sono particelle gravate da usi civici.**

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza. In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti. Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo. I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui. Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, **il cespite oggetto della procedura non risulta gravato né da censo né da livello. (cfr. Allegati C e N).**





## Quesito 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.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto accertare che non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

## Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". 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.). **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine. Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®





in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo"*.

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e





dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale. La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è*





determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"

### Metodologia di stima

(metodo sintetico-comparativo + verifica con metodo della capitalizzazione del reddito)

Per "più probabile valore di mercato" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.





Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Al fine di verificare la coerenza del valore stimato mediante il metodo diretto, si è ritenuto opportuno procedere anche con il metodo indiretto, basato sulla capitalizzazione dei redditi. Tale procedura non costituisce il criterio principale di stima, ma viene utilizzato al fine di comparare il risultato ottenuto con un valore ricavato sulla base della potenziale redditività del bene, così da confermare la congruità della valutazione effettuata con riferimento alle condizioni di mercato e alle caratteristiche dell’immobile

Pertanto, si procederà a:

1. calcolare la **superficie commerciale** dell’immobile;
2. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
3. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 2;
4. decurtare i **costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e alla pratica catastale** dell’immobile;
5. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d’asta**;
7. **verifica della stima** con metodologia indiretta (per capitalizzazione del reddito).

## LOTTO UNICO

### 1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall’Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte





commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96. In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne. Si è tenuto conto, inoltre, delle osservazioni formulate al Quesito 6 in merito alle difformità urbanistiche, con particolare riferimento agli ampliamenti evidenziati che, come già evidenziato dall'esperto, dovranno essere oggetto di ripristino. Precisando che, **la superficie attualmente adibita a sottotetto, essendo oggetto di ripristino, verrà considerata come volume tecnico, sulla base dei grafici allegati alla concessione edilizia n. 1506/88**. Secondo la definizione: "un sottotetto adibito a volume tecnico svolge la sola funzione di camera d'aria, con solaio di calpestio idoneo o meno a sopportare carichi di persone o cose, dotato di caratteristiche oggettive di non abitabilità", di conseguenza, come nel caso specifico, **trattandosi di un sottotetto non praticabile**, ovvero un minimo spazio tecnico richiesto per la copertura dell'edificio, **non rientra nel calcolo della superficie commerciale**. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione sono stati considerati nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali ed accessori diretti comunicanti** con una superficie utile di 67,81 m<sup>2</sup> ossia **87,42 m<sup>2</sup> commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- 2) Un'area relativa ai **Vani accessori coperti non comunicanti** con una superficie utile di 6,33 m<sup>2</sup> ossia **2,59 m<sup>2</sup> commerciali**;
- 3) Un'area relativa alle **Pertinenze accessorie scoperte comunicanti** (veranda, scala) con una superficie utile di 23,08 m<sup>2</sup> ossia **7,60 m<sup>2</sup> commerciali**;





Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 97,61 m<sup>2</sup> che si arrotonda a **98 m<sup>2</sup>**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	1	Soggiorno/Cucina	27,52	34,99	1,00	<b>34,99</b>
	1	Camera 1	15,25	18,77	1,00	<b>18,77</b>
	1	Camera 2	17,19	21,30	1,00	<b>21,30</b>
	1	Wc 1	2,48	3,47	1,00	<b>3,47</b>
	1	Wc 2 (superficie autorizzata)	2,08	3,39	1,00	<b>3,39</b>
	1	Scala 2	3,29	5,50	1,00	<b>5,50</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>67,81</b>	<b>87,42</b>		<b>87,42</b>
<b>B) VANI ACCESSORI COPERTI NON COMUNICANTI</b>	T	Cantina	6,33	10,35	0,25	<b>2,59</b>
	<b>TOTALE VANI ACCESSORI COPERTI</b>			<b>6,33</b>	<b>10,35</b>	<b>2,59</b>
<b>C) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI</b>	T	Scala (aperta e coperta con tettoia)	8,30	8,30	0,30	<b>2,49</b>
	1	Corridolo (autor. come veranda)	14,78	17,04	0,30	<b>5,11</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI SCOPERTE COM.</b>			<b>23,08</b>	<b>25,34</b>	<b>7,60</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B+C</b>		<b>97,22</b>	<b>123,11</b>		97,61 ≙ <b>98 m<sup>2</sup></b>

## 2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili similari a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari**

che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di appartamenti, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.000,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 800,00 €/m<sup>2</sup> e 1.600,00 €/m<sup>2</sup>. Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI (2) e dal Borsino Immobiliare (3) in quanto la categoria catastale che individua il cespite è differente, ovvero A/4 - Abitazione di tipo popolare. Pertanto, sarà necessario adeguare il prezzo medio degli annunci con opportuno coefficiente di conversione come da "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)". Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

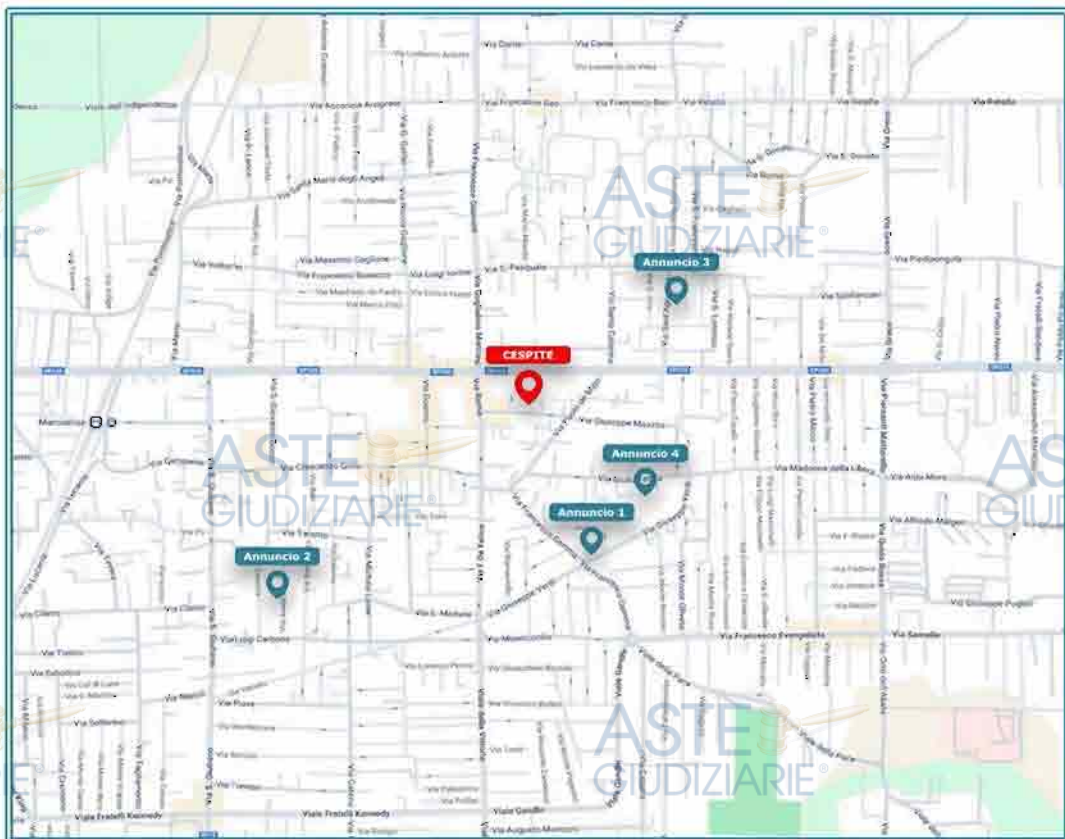


Figura 55 Mappa riportante la posizione del cespite e gli immobili considerati

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®





	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m <sup>2</sup> )
1	GR Intermediazioni immobiliari	Allegato L	150.000	125	1.200	1,10	1.320	0,90	1.188
2	Retecasa- sede Capital Agency	Allegato L	120.000	140	857	1,50	1.286	0,90	1.157
3	GR Intermediazioni immobiliari	Allegato L	79.000	80	988	1,00	988	0,90	889
4	Retecasa- sede Capital Agency	Allegato L	175.000	115	1.522	0,70	1.065	0,90	959
								<b>PREZZO MEDIO</b>	<b>1.048</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. il coefficiente n. 1 dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative;
- b. il coefficiente n. 2 che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.048 €/m<sup>2</sup>**. Per le osservazioni fatte precedentemente, si procede a adeguare il prezzo medio ottenuto per la categoria catastale congrua al cespite, dividendo tale valore per i coefficienti 1,20 e 1,05 così come riportato nell'allegato del *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, si ottiene un adeguamento di prezzo medio pari a **832 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 55, cfr. Allegato L)





2) Dalla consultazione del **listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)**

dell'Agenzia del Territorio – Anno 2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona B2 (Centrale/Centro Storico), si rileva che per le **abitazioni di tipo economico**, i valori sono compresi tra gli 450,00 €/m<sup>2</sup> ed i 600,00 €/m<sup>2</sup>. (fig. 56, **cf. Allegato L**)

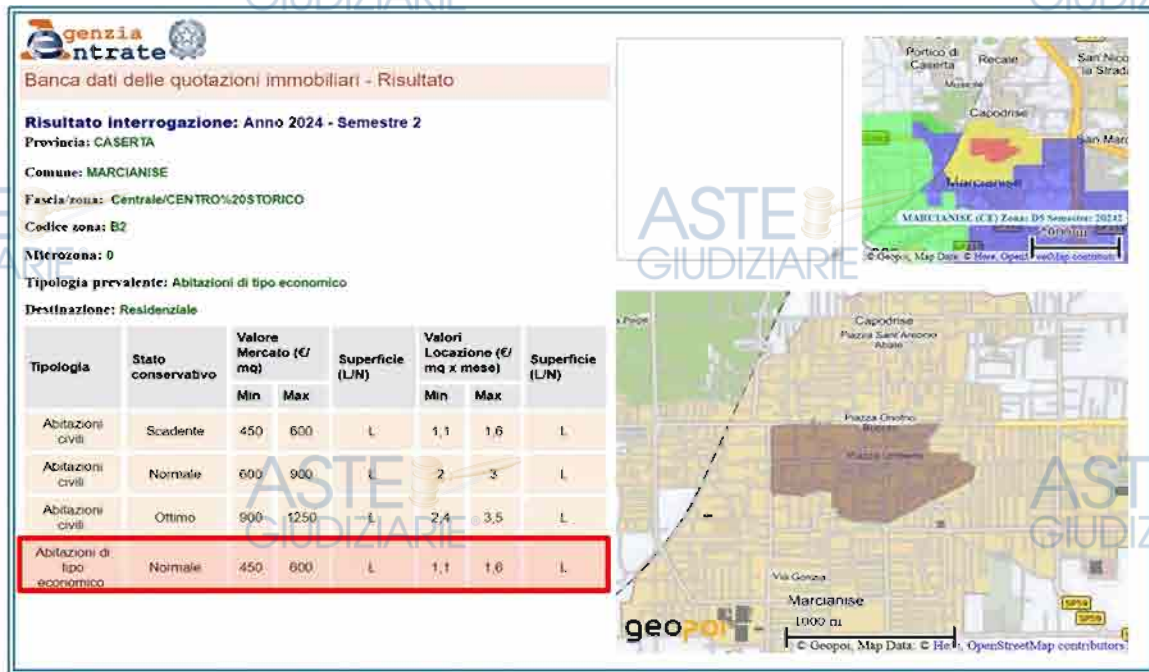


Figura 56 Estratto da cartografia GEOPOI

Tenendo conto che il cespite oggetto di stima è identificato catastalmente con la categoria A/4 - *Abitazione di tipo popolare*, sarà necessario adeguare il valore con un coefficiente, che secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*, risulta essere pari a 1,05 ottenendo quindi un valore compreso tra i 429,00 €/m<sup>2</sup> e i 571,00 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che, secondo le disposizioni sopra citate, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **537,00 €/m<sup>2</sup>**.





3) Dalla consultazione del **Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie di immobili, si individua che il cespite in zona Centro Storico, si rileva una quotazione per **abitazioni in stabili di fascia media** un valore compreso tra i 700,00 €/m<sup>2</sup> ed i 1.158,00 €/m<sup>2</sup>, scegliendo un valore medio di **929,00 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 57; cfr. Allegato L).

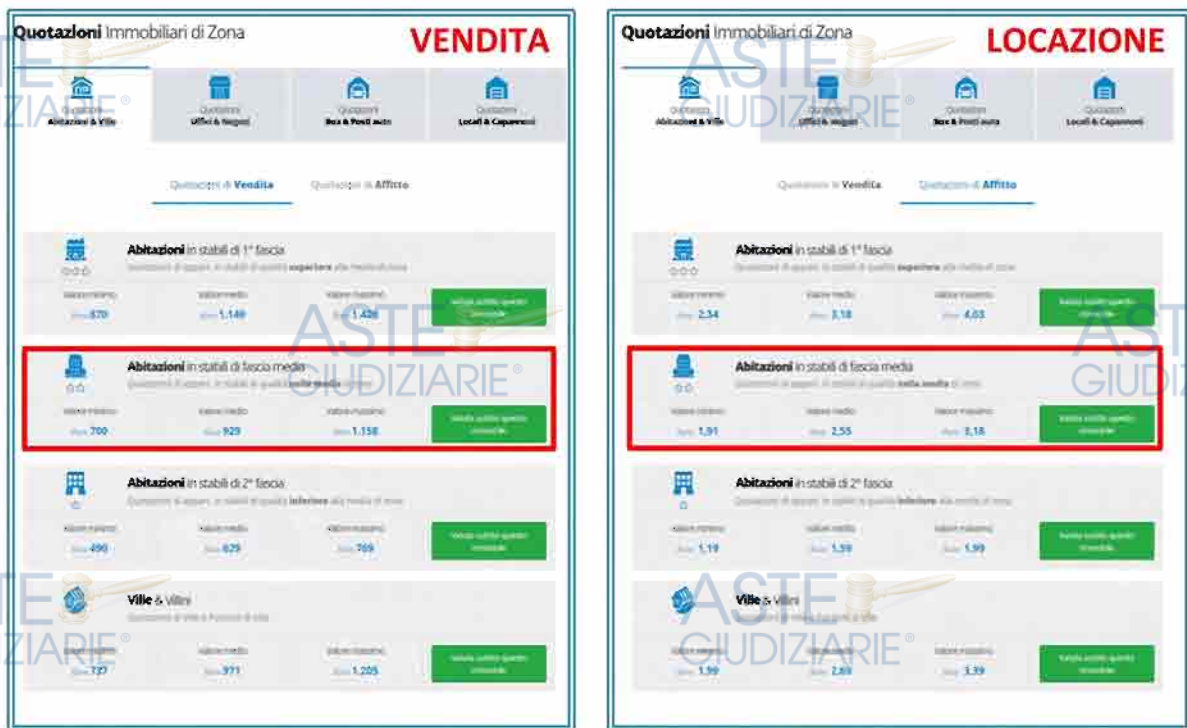


Figura 57 Quotazioni di vendita e di locazione da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **766 €/m<sup>2</sup>**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$766 \text{ €/m}^2 \times 98 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 75.068,00} \approx \mathbf{€ 75.000,00}$$



### 3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>1</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

<sup>1</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45







### 5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti non vi sono costi da decurtare; pertanto, si ottiene un valore invariato di **€ 42.445,92** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

### 6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 40.323,62 che si arrotonda in **€ 40.000,00 (quarantamila/00)**.

### 7. Verifica della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica del valore di stima poc'anzi calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore di stima  $V$  si ottiene quindi applicando la formula:  $V = \frac{Bf}{r}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione;





### Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

#### **1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI) – Anno**

2024 Semestre 2 – che individua il cespite in zona B2 (Centrale/Centro Storico), si rileva che per le **abitazioni di tipo economico**, i valori sono compresi tra 1,10 €/m<sup>2</sup> e i 1,60 €/m<sup>2</sup>; (fig. 56; **cf. Allegato L**).

Tenendo conto che il cespite oggetto di stima è identificato catastalmente con la categoria A/4 - Abitazione di tipo popolare, sarà necessario adeguare il valore con un coefficiente, che secondo il Provvedimento dell'Agencia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", risulta essere pari a 1,05 ottenendo quindi un valore compreso tra i 1,05 €/m<sup>2</sup> e i 1,52 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito K che, secondo le disposizioni sopra citate, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a 1,41 €/m<sup>2</sup>.

#### **2) Il Borsino Immobiliare**, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Centro Storico, con una quotazione, per **abitazioni in stabili di fascia media**, pari ad un valore compreso tra i 1,91 ed i 3,18 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio/alto di **2,80 €/m<sup>2</sup>**; (fig. 57; **cf. Allegato L**)





3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 7,00 €/m<sup>2</sup> ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 5,80 €/m<sup>2</sup> e 11,00 €/m<sup>2</sup>. Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI (1) e dal Borsino Immobiliare (2) in quanto la categoria catastale che individua il caspite è differente, ovvero A/4 – Abitazione di tipo popolare. Pertanto, sarà necessario adeguare il prezzo medio degli annunci con opportuno coefficiente di conversione come da "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)". Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto;

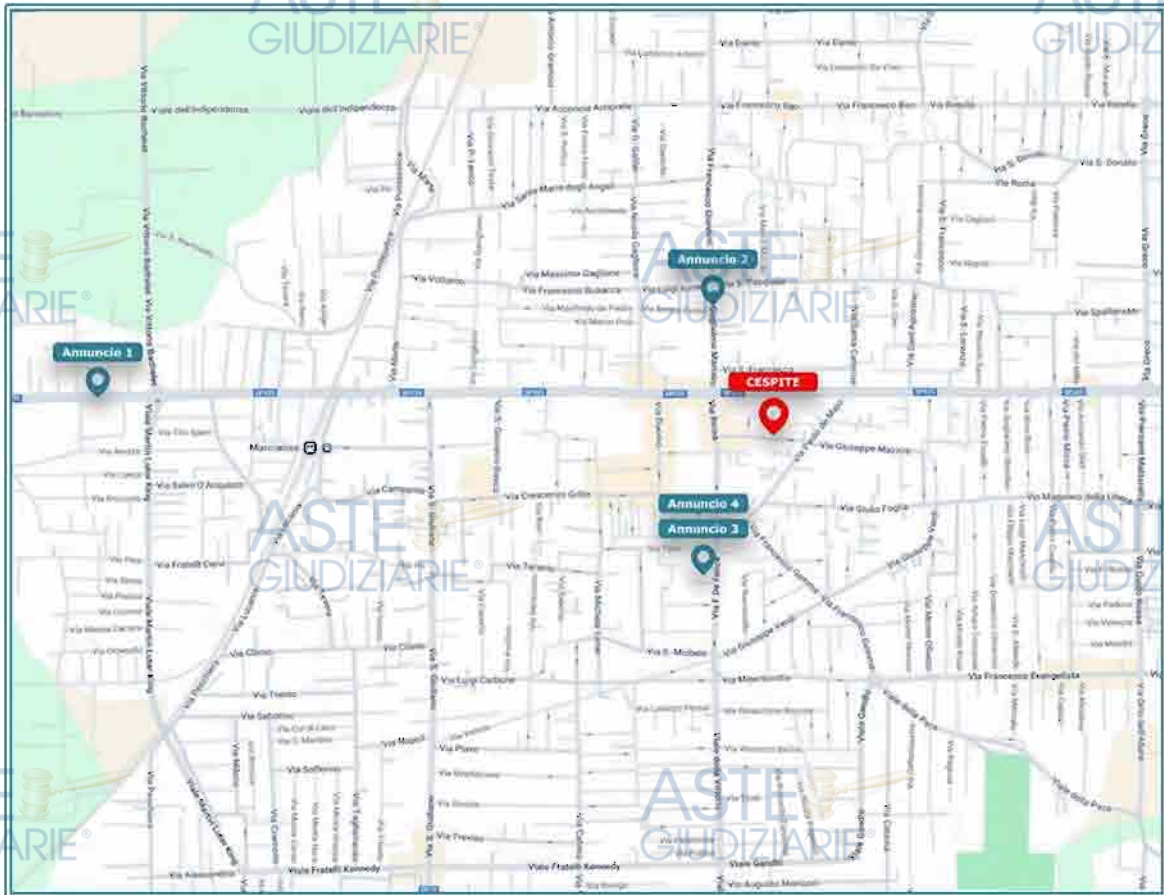


Figura 58 Mappa riportante la posizione del caspite e gli immobili considerati





	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m <sup>2</sup> )
1	IMMOBILTEAM Casagiove	Allegato L	400	40	10,00	0,75	7,50	0,95	7,13
2	Gabetti Franchising San Nicola La Strada	Allegato L	550	90	6,11	0,75	4,58	0,95	4,35
3	Studiocasa	Allegato L	600	100	6,00	0,70	4,20	0,95	3,99
4	Mediatec servizi immobiliari	Allegato L	550	80	6,88	0,70	4,82	0,95	4,58
								<b>PREZZO MEDIO</b>	<b>6,66</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);

2) il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **5,01 €/m<sup>2</sup>**. Per le osservazioni fatte precedentemente, si procede a adeguare il prezzo medio ottenuto per la categoria catastale congrua al cespite, dividendo tale valore per i coefficienti 1,20 e 1,05 così come riportato nell'allegato del *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, si ottiene un adeguamento di prezzo medio pari a **3,98 €/m<sup>2</sup>**. (fig. 58; **cfr. Allegato L**).

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **2,73 €/m<sup>2</sup> al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:





98 m<sup>2</sup> x 2,73 €/m<sup>2</sup> al mese = 267,54 €/mese  $\cong$  **270,00 €/mese**

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 3.240,00 € (Tremiladuecentoquaranta/00)

### **Determinazione del beneficio fondiario Bf**

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

$$\mathbf{Bf = Rlt - Spese}$$

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 3.240,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).

Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Pertanto si ha: **Bf = 3.240,00 € - 486,00 € = 2.754,00 €**

### **Determinazione del saggio di capitalizzazione r**

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula:  **$r = rm + \Sigma A - \Sigma D$**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 3,20 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.





### **Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile**

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano. A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.

#### **CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:**

- Centralità rispetto al centro urbano: -0,10
- Disponibilità di parcheggio: +0,10
- Qualità ambiente esterno: -0,05

#### **CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:**

- Stato d'uso: -0,05
- Impianti: +0,00
- Incidenza oneri manutenzione: +0,05
- Suscettibilità di trasformazioni: +0,05
- Grado di finiture interne: -0,05
- Età dell'immobile: +0,35

#### **Valore finale del saggio di capitalizzazione:**

$$r = 3,20 - 0,10 + 0,10 - 0,05 - 0,05 + 0,00 + 0,05 + 0,05 - 0,10 - 0,35 = \mathbf{3,50\%}$$

#### **Valore di Stima:**

$$V = Bf / r = 2.754,00 / 0,0350 = \mathbf{78.685,71 \text{ €}}$$

Che rappresenta il valore del cespite all'attualità nello stato di fatto in cui si trovano, ovvero con la presenza di abusi edilizi. Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 5%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua.**





### Quesito 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 risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*



Non vi è quota indivisa da suddividere, il cespite è pignorato per intero.

### Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*



LOTTO UNICO



Dai certificati ottenuti risulta che [redacted]  
 [redacted]  
 [redacted] è risultato coniugato con [redacted]  
 [redacted]. I coniugi hanno contratto matrimonio [redacted]  
 [redacted]. L'estratto di matrimonio non  
 riporta annotazioni a margine, pertanto alla data dell'atto [redacted], i coniugi in virtù  
 della Legge di Riforma del diritto di Famiglia n. 151/1975, entrata in vigore il 20 settembre  
 1975, sono da ritenersi in regime di comunione legale. (cfr. Allegato O).





Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 77 pagine dattiloscritte unitamente a n. 19 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

**ALLEGATI:**

- A.** Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;
- B.** Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;
- C.** Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, visure storiche, pianta catastale attuale e storica, Schema difformità catastali;
- D.** Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;
- E.** Planimetria riportante le difformità edilizie;
- F.** Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Piano urbanistico comunale (PUC); Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), Regolamento Edilizio (RE); Norme di Attuazione; Estratto da Tavola "Elab. 21 Piano Programmatico"; Estratto Tavola Elaborato 11 - Carta dei vincoli;
- G.** Documentazione urbanistica: Fascicolo pratica di costruzione edile n. 5951 del 17.03.1988;
- H.** Atti di provenienza: atto di compravendita per notar Luigi Ronza del 09.02.1987; atto di donazione e compravendita per notar Iodice Giov. Domenico del 14.12.2015;
- I.** Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobile;
- J.** Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;
- K.** Cartografia esistenza vincoli demaniali;





**L.** Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2024 2° semestre zona B2; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;

**M.** Attestato di prestazione energetica (APE);

**N.** Certificazione usi civici;

**O.** Certificati anagrafica esecutati: Certificato di residenza; Estratto di matrimonio;

**P.** Verbale di sopralluogo;

**Q.** Virtual Tour 360°;

**R.** Computo metrico estimativo;

**S.** Invio produzione alle parti.

- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 20.08.2025

**L'Esperto Stimatore**  
**Dott. Ing. Tommaso Giordano**

