

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX

contro

XXXXXXXXXXXX

N. 508/17 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Paola Caserta



RELAZIONE DI STIMA

Bene ubicato in CASANDRINO (NA)

LOTTO 1

PROSSIMA UDIENZA 08.02.2022



arch. **Luigi Del Vecchio**

Vicolo A. De Negri 22 - 81100 Caserta (CE) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823 1293281
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436
C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

INDICE

1. Premessa;
2. Espletamento delle operazioni;
3. In risposta al verbale di incarico peritale;
4. Elenco degli allegati;
5. Conclusioni.

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Paola Caserta** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 21.12.2020 conferiva al sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 508/17 RGE, promosso da **avv. XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX** contro **XXXXXX XXXXX**.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopongono ad esecuzione i seguenti immobili: *“Proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla Via Francesco Di Matteo n. 16, riportato nel N.C.F. di detto comune al **foglio 2, part. 320, sub. 18** (...) **1** proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito nel Comune di Casandrino alla via Francesco Di Matteo n. 16, riportato nel N.C.F. di Detto Comune al **foglio 2, part. 320, sub. 16** (...); **2** proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla via Francesco Di Matteo n. 16, riportato nel N.C. F. di detto comune al **foglio 2, part. 320, sub. 15** (...); **3** proprietà per 1/6 della proprietà immobiliare sita nel comune di Casandrino, riportato nel N.C.T. di detto comune al **foglio 5, part. 1708** (...); **4** Proprietà per 6/6 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla via Pasquale D'Antonio n. 5, riportato nel N.C.F. di detto comune al **foglio 5, part. 1837, sub. 1** (...); **5** Proprietà per 6/6 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla via Pasquale D'Antonio n. 5, riportato nel N.C.F. di detto comune al **foglio 5, part. 1837, sub. 2** (...); **6** Proprietà per 6/6 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla via Pasquale D'Antonio n. 5, riportato nel N.C.F. di detto comune al **foglio 5, part. 1837, sub. 3** (...)”.*

In risposta al verbale d'incarico peritale e così come contenuto nella “SEZIONE A” dello stesso, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni**, depositata in data 09.10.2017 e 04.11.2020, correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento e risalente all'ultimo atto originario al ventennio che precede il pignoramento.

Eseguite tutte le verifiche del caso, il sottoscritto ha provveduto in via del tutto preliminare con il deposito del modulo di verifica della completezza della documentazione entro i termini previsti.

Il giorno 03.06.2021 e date successive iniziavano le operazioni in Casandrino presso gli immobili di via D'Antonio e di via De Matteo, oltre il sottoscritto era presente il custode giudiziario dott. xxxxxxxxxxxxxx il quale mi consentiva l'accesso. In tali occasioni sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari utili per meglio descriverle nelle presenti relazioni di stima.

IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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, 1/4; 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 corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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 difformità riscontrate).

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

*I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*

*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole 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 appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

I beni oggetto di pignoramento sono individuati come segue:

- 1) **Abitazione** in Casandrino (NA) in via Di Pasquale snc, piano primo, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - **Foglio 2, p.la 320, sub. 15**, cat. A/2, rend. € 178,18;
- 2) **Negozi** in Casandrino (NA) in via Di Pasquale snc – angolo via Della Rossa, piano terra, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - **Foglio 2, p.la 320, sub. 16**, cat. C/1, rend. € 535,05;
- 3) **Negozi** in Casandrino (NA) in via Di Pasquale snc, piano terra, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - **Foglio 2, p.la 320, sub. 18**, cat. C/1, rend. € 668,81;

immobili intestati a:

 - **Xxxxxx xxxxx** nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxx – (C.F. XXXXXXXXXXXXX) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- 4) **Abitazione** in Casandrino (NA) in via Pasquale D'Antonio n. 5, piano terra, primo e secondo, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - **Foglio 5, p.la 1837, sub. 1**, cat. A/2, rend. € 697,22;
- 5) **Autorimessa** in Casandrino (NA) in via Pasquale D'Antonio n. 5, piano seminterrato, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - **Foglio 5, p.la 1837, sub. 2**, cat. C/6, rend. € 204,52;
- 6) **Negozi** in Casandrino (NA) in via Pasquale D'Antonio n. 5, piano terra, così distinto in Catasto Fabbricati:
 - **Foglio 5, p.la 1837, sub. 3**, cat. C/1, rend. € 575,18;

immobili intestati a:

- **XXXXXX XXXXX** nato a **XXXXXX** (xx) il **XXXXXX** – (C.F. **XXXXXXXXXXXX**) - Proprietà per 6/6.

7) **Terreno** in Casandrino (NA), con accesso dalla via Pasquale D'Antonio n. 5, così distinto in Catasto Terreni:

- **Foglio 5, p.lla 1708**, qualità Frutteto, cl. 1, are 13.58, R.D. € 41.73, R.A. € 17.53;

immobile intestato a:

XXXXXX XXXXX nato a **XXXXX** il **XXXXXX** (XXXXXXXXXXXX)

XXXXXX XXXXX nato a **XXXXX** il **XXXXXX** (XXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXX nata a **XXXXXX** il **XXXXXX** (XXXXXXXXXX)

XXXXXX XXXXX nato a **XXXXXX** il **XXXXXX** (XXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXX nata a **XXXXXX** il **XXXXXX** (XXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXX nato a **XXXXX** il **XXXXXX** (XXXXXXXXXX)

Ciascuno per la proprietà di 1/6.

1.a) In riscontro ai dati catastali così come sopra riportati si provvede con l'accertamento degli stessi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

*“Proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla Via Francesco Di Matteo n. 16, riportato nel N.C.F. di detto comune al **foglio 2, part. 320, sub. 18** (...) **1**) proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito nel Comune di Casandrino alla via Francesco Di Matteo n. 16, riportato nel N.C.F. di Detto Comune al **foglio 2, part. 320, sub. 16** (...); **2**) proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla via Francesco Di Matteo n. 16, riportato nel N.C. F. di detto comune al **foglio 2, part. 320, sub. 15** (...); **3**) proprietà per 1/6 della proprietà immobiliare sita nel comune di Casandrino, riportato nel N.C.T. di detto comune al **foglio 5, part. 1708** (...); **4**) Proprietà per 6/6 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla via Pasquale D'Antonio n. 5, riportato nel N.C.F. di detto comune al **foglio 5, part. 1837, sub. 1** (...); **5**) Proprietà per 6/6 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla via Pasquale D'Antonio n. 5, riportato nel N.C.F. di detto comune al **foglio 5, part. 1837, sub. 2** (...); **6**) Proprietà per 6/6 dell'immobile sito nel comune di Casandrino alla via Pasquale D'Antonio n. 5, riportato nel N.C.F. di detto comune al **foglio 5, part. 1837, sub. 3** (...).”*

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Sezione B - Immobili

- **Unità negoziale n.1:**

Immobile n.1 – Casandrino (NA) – Terreni - Foglio 5, P.lla 1708;

- **Unità negoziale n.2:**

Immobile n.1 – Casandrino (NA) – Fabbricati - **Foglio 2, P.lla 320, sub. 18;**

Immobile n.2 – Casandrino (NA) – Fabbricati - **Foglio 2, P.lla 320, sub. 16;**

Immobile n.3 – Casandrino (NA) – Fabbricati - **Foglio 2, P.lla 320, sub. 15;**

Immobile n.4 – Casandrino (NA) – Fabbricati - **Foglio 5, P.lla 1837, sub. 1;**

Immobile n.5 – Casandrino (NA) – Fabbricati - **Foglio 5, P.lla 1837, sub. 2;**

Immobile n.6 – Casandrino (NA) – Fabbricati - **Foglio 5, P.lla 1837, sub. 3;**

Sezione C - Soggetti

A favore: **Rocco di Torrepadula Gerardo Mariano**, nato a Napoli il 20.07.1980

quota di 1/6 – unità negoziale n. 1;

quota di 1/1 – unità negoziale n. 2;

Contro: **XXXXXX XXXXX**, nato a XXXXXX (XX) il XXXXXX

quota di 1/6 – unità negoziale n. 1;

quota di 1/1 – unità negoziale n. 2;

Dati contenuti nei titoli di acquisto

1) Immobili distinti in catasto fabbricati al foglio 2, p.lla 320, subb. 15, 16 e 18

Le porzioni immobiliari distinte in catasto fabbricati al **foglio 5, p.lla 320, subb. 15, 16 e 18**, sono pervenute a XXXXXX XXXXX, per la piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita** per notaio XXXXXX XXXXX del XXXXXX, rep. n. XXXXXX e racc. n. XXXXXX, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Sez. territorio - Servizio di Pubbl. Imm di Napoli 2 il XXXXXX ai nn. XXXXXX/XXXXXX.

2) Immobili distinti in catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 1837, subb. 1, 2 e 3

Le porzioni immobiliari distinte in catasto fabbricati al **foglio 5, p.lla 1837, subb. 1, 2 e 3** (*ex p.lla 98, subb. 5, 6 e 7*), sono pervenute a XXXXXX XXXXX, per la piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita** per notaio XXXXXX XXXXX del XXXXX, rep. n. XXXXX e racc. n. XXXXX, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Sez. territorio - Servizio di Pubbl. Imm di Napoli 2 il XXXXX ai nn. XXXXX/XXXXXX.

3) Immobile distinti in catasto terreni al foglio 5, p.lla 1708

La porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 5, p.lla 1708**, (*ex p.lla 18*) è pervenuta a XXXXXX XXXXX, per la quota di 1/6 di proprietà, in virtù di **atto di compravendita** per notaio XXXXX XXXX XXXX del XXXXXX, rep. n. XXXXXX e racc. n. XXXXXX, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Sez. territorio - Servizio di Pubbl. Imm di Napoli 2 il XXXXXX ai nn. XXXXXX/XXXXXX.

Per tutto quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che il **diritto reale pignorato equivalente all’intero e pari ad una quota di 1/1 della proprietà, de beni distinti in catasto fabbricati al foglio 2, p.lla 320, subb. 15, 16 e 18 e foglio 5, p.lla 1837, subb. 1, 2 e 3 oltre ai diritti della quota pari ad 1/6 della porzione di suolo distinta in catasto terreni al foglio 5, p.lla 1708**

corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato, inoltre i dati catastali relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nei titoli traslativi sono rispondenti alle certificazioni storiche catastali ed ipocatastali estratte.

1.b) Esatta individuazione degli immobili

Ad evasione del presente quesito, il sottoscritto ha eseguito con l'ausilio di specifico software la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale della SOGEI con foto aerea; da tale operazione grafica si rileva l'identificativo catastale dell'area su cui ricade l'unità immobiliare ubicata in Casandrino risulta corrispondente sia in Catasto terreni che fabbricati. La sintesi di tale operazione di verifica è opportunamente rappresentata nelle immagini che seguono.



Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale p.l.la 320



Immagine n. 2 – Sovrapposizione aerofoto con catastale p.l.la 1837 e 1708

1.b) Formazione del lotto di vendita

In risposta al presente quesito, avendo preso visione dei luoghi e dei beni oggetto di vendita è possibile determinare n. 3 lotti così distinti:

LOTTO 1

Porzione di fabbricato destinato ad abitazione e negozio (*quota 1000/1000*) ubicato nel Comune di Casandrino (NA), in via Di Pasquale snc, piano terra e primo; al **piano terra** (sub. 16) a destinazione commerciale, è composto da locale negozio e WC della superficie utile interna pari a **47.01mq**; al **piano primo** (sub. 15), a destinazione residenziale, è composto da disimpegno, cucina/tinello, ripostiglio, camera e WC della superficie utile interna pari a **50.11mq**.

Unità distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 2, p.lla 320, sub. 16**, cat. C/1, rend. € 535,05;
- **Foglio 2, p.lla 320, sub. 15**, cat. A/2, rend. € 178,18;

Coerenze:

- a sud: cortile comune sub. 1;
- a nord: via Della Rossa;
- ad est: via Di Pasquale;
- a ovest: particella 204.

LOTTO 2

Negozio (*quota 1000/1000*), ubicato nel Comune di Casandrino (NA), in via Di Pasquale snc, piano terra composto da locale commerciale e vano della superficie utile interna pari a **55.27mq**.

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 2, p.lla 320, sub. 18**, cat. C/1, rend. € 668,81;

Coerenze:

- a sud: unità immobiliare sub. 19;
- a nord: cortile comune sub. 1;
- ad est: via Di Pasquale;
- a ovest: unità immobiliare sub. 21.

LOTTO 3

Porzione di fabbricato (*quota 1000/1000*), ubicato nel Comune di Casandrino (NA), in via D'Antonio snc, piano seminterrato, terra, primo e secondo, con quota di **giardino** (*quota 1/6*). **Cantinato** al **piano seminterrato** (sub. 2) composto da tre locali cantina della superficie utile interna pari a **141.10mq**. **Abitazione** su tre livelli (sub. 1), piano terra, primo e secondo, al **piano terra** è composta da salone, cucina/pranzo, anti wc e WC oltre ripostiglio della superficie utile interna pari a **102.04mq**, al **piano primo** è composta da hall di piano, studio, tre camere, disimpegno, due locali WC, sala da bagno, lavanderia e guardaroba, della superficie utile interna pari

a 141.57mq, al **piano secondo**, è composta da locale sottotetto/living, cucina, antibagno e WC, della superficie utile interna pari a **149.89mq**, oltre area scoperta pertinenziale pari a circa **320.00mq**. **Negozi** (sub. 3) composto da un unico locale con antibagno e WC oltre ripostiglio, della superficie utile interna pari a **mq 45.49**. Quota indivisa di 1/6 di **giardino** (p.lla 1708 di are 13.58) con annesse pertinenze, pari a circa **225.00mq**.

Unità distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 5, p.lla 1837, sub. 1**, cat. A/2, rend. € 697,22;
- **Foglio 5, p.lla 1837, sub. 2**, cat. C/6, rend. € 204,52;
- **Foglio 5, p.lla 1837, sub. 3**, cat. C/1, rend. € 575,18;

ed in catasto terreni come segue:

- **Foglio 5, p.lla 1708**, qualità Frutteto, cl. 1, are 13.58, R.D. € 41.73, R.A. € 17.53;

Coerenze:

- a sud: via D'Antonio;
- a nord: particella 1708 e 1076;
- ad est: fabbricati particelle 749 e 98;
- a ovest: particella 743.

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

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

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

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

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

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

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1

LOTTO 1

Porzione di fabbricato destinato ad abitazione e negozio (*quota 1000/1000*) ubicato nel Comune di Casandrino (NA), in via Di Pasquale snc, piano terra e primo; al **piano terra** (sub. 16) a destinazione commerciale, è composto da locale negozio e WC della superficie utile interna pari a **47.01mq**; al **piano primo** (sub. 15), a destinazione residenziale, è composto da disimpegno, cucina/tinello, ripostiglio, camera e WC della superficie utile interna pari a **50.11mq**.

Unità distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 2, p.lla 320, sub. 16**, cat. C/1, rend. € 535,05;
- **Foglio 2, p.lla 320, sub. 15**, cat. A/2, rend. € 178,18;

Coerenze:

- a sud: cortile comune sub. 1;
- a nord: via Della Rossa;
- ad est: via Di Pasquale;
- a ovest: particella 204.

2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Le unità immobiliari costituenti il lotto di vendita n. 1 costituiscono piccola porzione di fabbricato che si eleva per due piani fuori terra, piano terra e primo, costituito dalle sole unità immobiliari in oggetto realizzato con struttura in c.a. e con copertura piana; attualmente l'accesso all'unità immobiliare di piano terra avviene direttamente dalla via Della Rossa, mentre quello per unità immobiliare di piano primo avviene varcando il cancello prospiciente la via Di Pasquale e attraversando il cortile comune ove sul fondo è situata una rampa di scale che conduce all'unità immobiliare di piano primo. Segue breve descrizione delle singole unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Piano terra - Unità immobiliare sub. 16

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra, a destinazione commerciale, ed è composta da un unico locale con annesso locale igienico, le pareti risultano regolarmente intonacate e tinteggiate con solaio controsoffittato con quadrotti in gesso e pavimentazione costituita da piastrelle in gres. Il locale igienico con antibagno è dotato dei pezzi minimi necessari con finestra utile per l'aerazione naturale non pienamente fruibile in quanto prospiciente l'interno di un ricavato locale tecnico sottoscala situato nel cortile comune e non oggetto di procedura. Il locale commerciale fruisce di porta in ferro e vetro utile a garantire luce naturale all'ambiente, si rileva inoltre finestra "*luce*" prospiciente il cortile comune.

Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto.



Fotografia 1 – Prospetto via Di Pasquale



Fotografia 2 – Prospetto via Della Rossa



Fotografia 3 – Negozio



Fotografia 4 – Negozio



Fotografia 5 – Accesso WC



Fotografia 6 – WC



Fotografia 7 – Controsoffitto



Fotografia 8 – Prospetto retrostante

La porzione immobiliare oggetto di vendita è stata realizzata nel 1983; dall'attento esame dell'unità immobiliare si rileva il buono stato di manutenzione, con rifiniture di buona qualità e strutture che non presentano cedimenti, sconnessioni o avvallamenti.

Segue immagine contenente planimetria dell'unità immobiliare sub. 16.

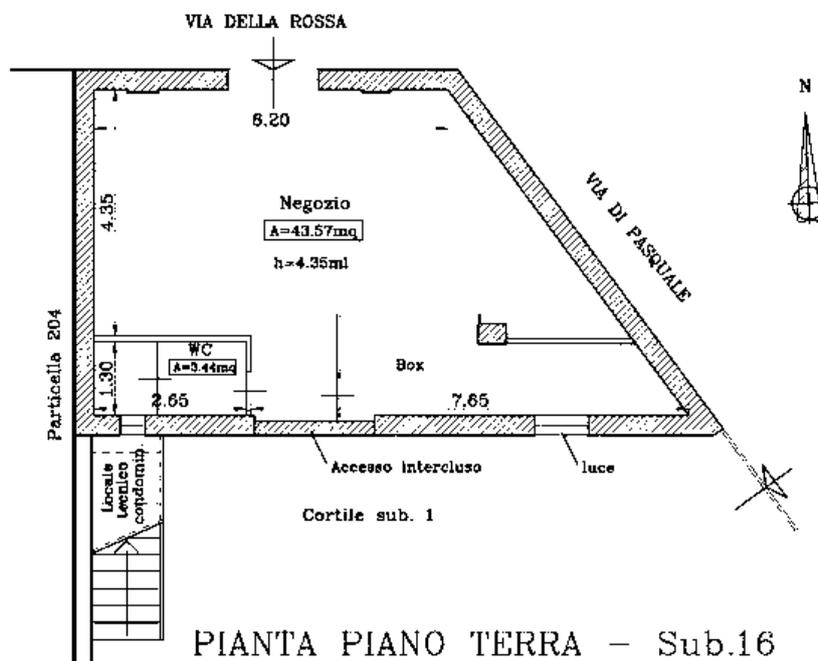


Immagine n. 2 - Pianta piano terra (sub. 16)

CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: c.a.;

Strutture: c.a.;

Componenti Edilizie

Tompagnature: laterizi forati rivestiti in marmo, in buono stato;

Porta ingresso: ferro e vetro; *Protezione:* portoncino blindato;

Infissi esterni: infissi in alluminio, buono stato;

Infissi interni: porta in legno, in buono stato;

Pavimentazione: gres porcellanato, in buono stato;

Rivestimenti interni: rivestimenti ceramici di colori chiari, in buono stato;

Tramezzature interne: laterizi forati con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in buono stato;

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: presente, funzionante;

Citofonico: non presente;

Elettrico: presente, funzionante;

Gas: non presente;
Idrico: sottotraccia; alimentazione di servizio igienico, funzionante;
Antifurto: presente, funzionante;
Termico: non presente.

Piano primo - Unità immobiliare sub. 15

L'unità immobiliare di piano primo, a destinazione residenziale, è raggiungibile per mezzo della rampa di scale che si diparte dal cortile comune e che conduce sul pianerottolo d'ingresso; varcata la soglia ci si immette in un ambiente disinquinato ai lati del quale si aprono i locali principali dell'abitazione quali la cucina/tinello con annesso piccolo ripostiglio, una camera ed un locale WC.

L'abitazione si presenta in discrete condizioni manutentive, le rifiniture risultano di bassa qualità mentre gli infissi versanti in condizioni precarie sono in legno con vetro semplice e risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che consentono una buona aerazione ed illuminazione naturale; nell'ambiente camera si rileva traccia di infiltrazione proveniente dal solaio di copertura.

Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto.



Fotografia 9 – Ingresso via Di Pasquale



Fotografia 10 – Prospetto via Di Pasquale



Fotografia 11 – Rampa di scale



Fotografia 12 – Pianerottolo d'ingresso



Fotografia 13 – Disimpegno



Fotografia 14 – locale WC



Fotografia 15 – Cucina/Tinello



Fotografia 16 – Zona cottura



Fotografia 17 – Camera



Fotografia 18 – Ripostiglio

La porzione immobiliare oggetto di vendita è stata realizzata nel 1983; dall'attento esame dell'unità immobiliare si rileva il buono stato di manutenzione, con rifiniture di qualità ordinaria e strutture che non presentano cedimenti, sconessioni o avvallamenti. Si rileva traccia di infiltrazione proveniente dal solaio di copertura

Segue immagine contenente planimetria dell'unità immobiliare sub. 15.

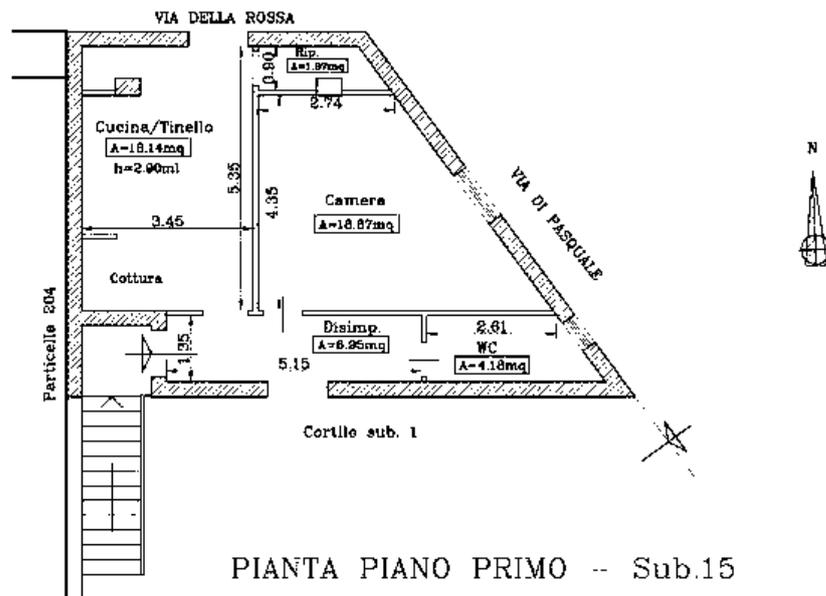


Immagine n. 3 – Pianta piano primo (sub. 15)

CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: c.a.;

Strutture: c.a.;

Componenti Edilizie

Porta ingresso: legno in discreto stato; *Protezione:* grata in ferro;

Infissi esterni: infissi in legno con vetro singolo, in cattivo stato;

Infissi interni: porta in legno e vetro, in buono stato;

Pavimentazione: gres porcellanato, in buono stato;

Rivestimenti interni: rivestimenti ceramici di colori chiari, in buono stato;

Tramezzature interne: laterizi forati con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in buono stato;

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: presente, funzionante;

Citofonico: presente, non funzionante;

Elettrico: presente, funzionante;

Gas: non presente;

Idrico: sottotraccia; alimentazione di servizio igienico e cucina, funzionante;

Termico: non presente.

Caratteristiche zona: *centro cittadino, con traffico veicolare sostenuto, parcheggi sufficienti.*

Caratteristiche zone limitrofe: *residenziale.*

Principali collegamenti pubblici: *Linee autobus.*

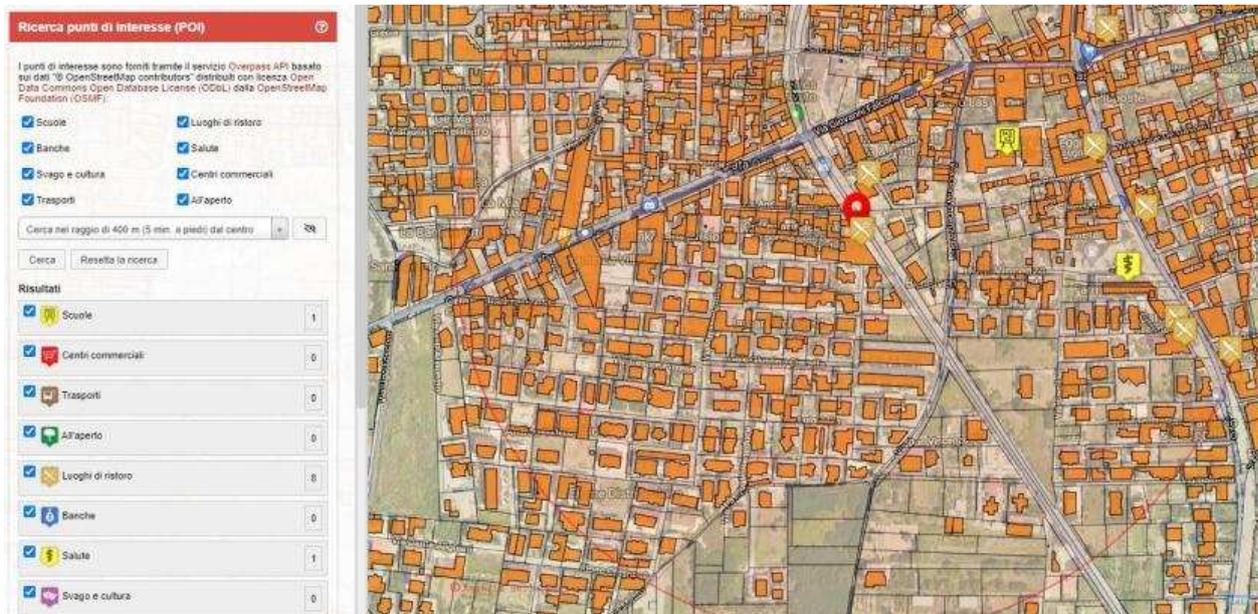


Immagine n. 4 – Punti di interesse (POI)

2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

“Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall’intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell’immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell’immobile.” Def. 2.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.

Il sottoscritto ritiene di poter adottare il sistema di misurazione delle superfici così come previsto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (Def. 4.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.), per il quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

- a)** dall’area dell’edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell’edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l’eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- b)** dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell’alloggio, 35%;
 - balconi (con vista) 30%;
 - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall’interno dell’alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all’unità principale, 35%.
 - verande dotate di finiture analoghe all’abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;

- autorimessa/garage, 50%;

- posto auto coperto, 30%;

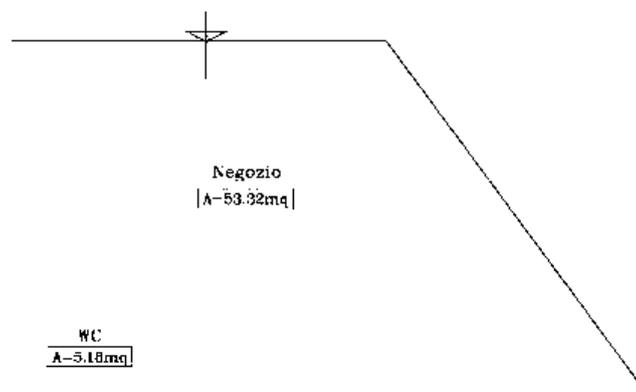
Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

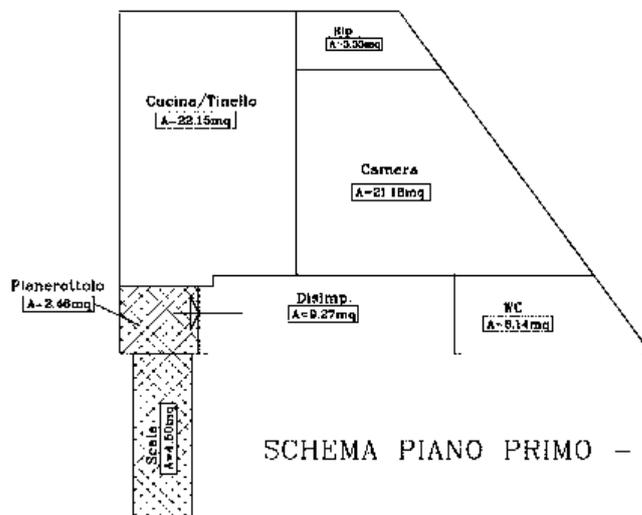
Di seguito sono riportate opportune tabelle contenenti i valori delle aree lorde al mq riferite alle singole unità immobiliari, dai quali se ne determinerà la superficie commerciale.



SCHEMA PIANO TERRA – Sub.16

Immagine n. 5 – Schema delle superfici sub. 16

Piano terra (<i>b=4.35m</i>)		Unità immobiliare sub. 16			
Negoziò	53.32mq	1	53.32mq	Nord/Sud	Buone
WC	5.18mq	1	5.18mq	interno	Buone
SUPERFICIE COMMERCIALE		58.50mq			



SCHEMA PIANO PRIMO - Sub.15

Immagine n. 6 - Schema delle superfici sub. 15

Piano primo (<i>b=2.90m</i>)		Unità immobiliare sub. 15			
Disimpegno	9.27mq	1	9.27mq	Sud	Buone
Cucina/Tinello	22.15mq	1	22.15mq	Nord	Buone
Camera	21.18mq	1	21.18mq	Est	Buone
WC	6.14mq	1	6.14mq	Est	Buone
Ripostiglio	3.33mq	1	3.33mq	Interno	Buone
Pianerottolo	2.46mq	0.15	0.37mq		Buone
Scala	4.50mq	0.15	0.67mq		Buone
SUPERFICIE COMMERCIALE		63.11mq			

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che

siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Napoli e cioè:

- Estratto di mappa;
- Planimetrie u.i.u;
- Visure storiche per immobile (catasto fabbricati);

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono distinte in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, p.lla 320, sub. 16, cat. C/1, rend. € 535,05;
- Foglio 2, p.lla 320, sub. 15, cat. A/2, rend. € 178,18;

immobili intestati a:

- **XXXXXX XXXXX** nato a XXXXXX (xx) il xxxxxx – (C.F. XXXXXXXXXXXXX) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 2, p.lla 320, sub. 15 (ex sub. 14)

Dal 08.10.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
2	320	15	A/2	3 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2010 prot. n. NA0889298 in atti dal 08/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66478.1/2010)

Dal 05.05.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
2	320	15	A/4	3,5 vani	VARIAZIONE del 05/05/2010 prot. n. NA0407473

Esecuzione Immobiliare promossa da avv. XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX XXX contro XXXXX XXXXX

n. 508/17 R.G.E.

annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); di stadio: variazione toponomastica seguente docfa per div e cambio di dest n. 27630/10	in atti dal 05/05/2010 ANNOTAZIONE (n. 29273.1/2010)
-------------	---	--

Dal 03.05.2010

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	15	A/4	3,5 vani	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2010 prot. n. NA0396551 in atti dal 03/05/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28425.1/2010)
annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);				

Dal 29.04.2010

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	15	A/4	3,5 vani	VARIAZIONE del 29/04/2010 prot. n. NA0387376 in atti dal 29/04/2010 DIVIS. CAMBIO DESTINAZIONE (n. 27630.1/2010)
annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);				

Dal 06.05.1993

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	14	A/4	3,5 vani	COSTITUZIONE del 06/05/1993 in atti dal 10/07/1998 PF98 (n. 11693.1/1993)
annotazioni					

Catasto fabbricati Foglio 2, p.lla 320, sub. 16 (ex sub. 14)

Dal 18.07.2019

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	16	C/1	40mq	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2019 prot. n. NA0203620 in atti dal 18/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68097.1/2019)
annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)				

Dal 18.07.2018

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	16	C/1	40mq	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/07/2018 prot. n. NA0221440 in atti dal 18/07/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 76911.1/2018)
annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);				

Dal 09.11.2010

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	16	C/1	40mq	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2010 prot. n. NA0889298 in atti dal 08/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
annotazioni	classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)				

	(n. 66478.1/2010)
--	-------------------

Dal 05.05.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
2	320	16	C/1	40mq	VARIAZIONE del 05/05/2010 prot. n. NA0407473 in atti dal 05/05/2010 ANNOTAZIONE (n. 29273.1/2010)
annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); di stadio: variazione toponomastica seguente docfa per div e cambio di dest n 27630/10				

Dal 03.05.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
2	320	16	C/1	40mq	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2010 prot. n. NA0396523 in atti dal 03/05/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28424.1/2010)
annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)				

Dal 29.04.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
2	320	16	C/1	40mq	VARIAZIONE del 29/04/2010 prot. n. NA0387376 in atti dal 29/04/2010 DIVIS. CAMBIO DESTINAZIONE (n. 27630.1/2010)
annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)				

Dal 06.05.1993

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
2	320	14	A/4	3,5vani	COSTITUZIONE del 06/05/1993 in atti dal 10/07/1998 PF98 (n. 11693.1/1993)
annotazioni					

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 2, p.lla 320, subb. 15 e 16

Dal xxxxxxxx:

- **XXXXXX XXXXX** nato a **XXXXXX (xx)** il **xxxxxx** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dal 29.04.2010:

- **XXXXXX XXXXX** nato a **XXXXXX (xx)** il **xxxxxx** - Proprietà 1000/1000.

Dal 06.05.1993:

- **XXXXXX XXXX** nato a **xxxxx** il **xxxxxx** - Proprietà 1000/1000.

3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Esecuzione Immobiliare promossa da avv. **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX** contro **XXXXXX XXXXX**

n. 508/17 R.G.E.

Restituito graficamente il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, effettuati i giusti confronti con le planimetrie catastali estratte, per ogni unità immobiliare è possibile asserire quanto segue:

- **Unità immobiliare sub. 16 (piano terra)**
- Lievi difformità distributive;
- Chiusura ingresso lato cortile;
- Inesatta rappresentazione grafica.
- **Unità immobiliare sub. 15 (piano primo)**
- Difformità distributive interne relative a realizzazione di ripostiglio, eliminazione del locale WC in luogo dell'attuale zona cottura nel vano cucina/tinello, realizzazione di nuovo locale WC.

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali subb. 15 e 16 occorrerebbe redigere pratiche DocFa a cura di tecnico abilitato avente un costo complessivo stimato pari ad € 1.000,00 comprensiva di diritti ed onorario professionale.

Si riportano in seguito immagini contenenti la rappresentazione grafica catastale dei beni con relativa individuazione delle difformità riscontrate.

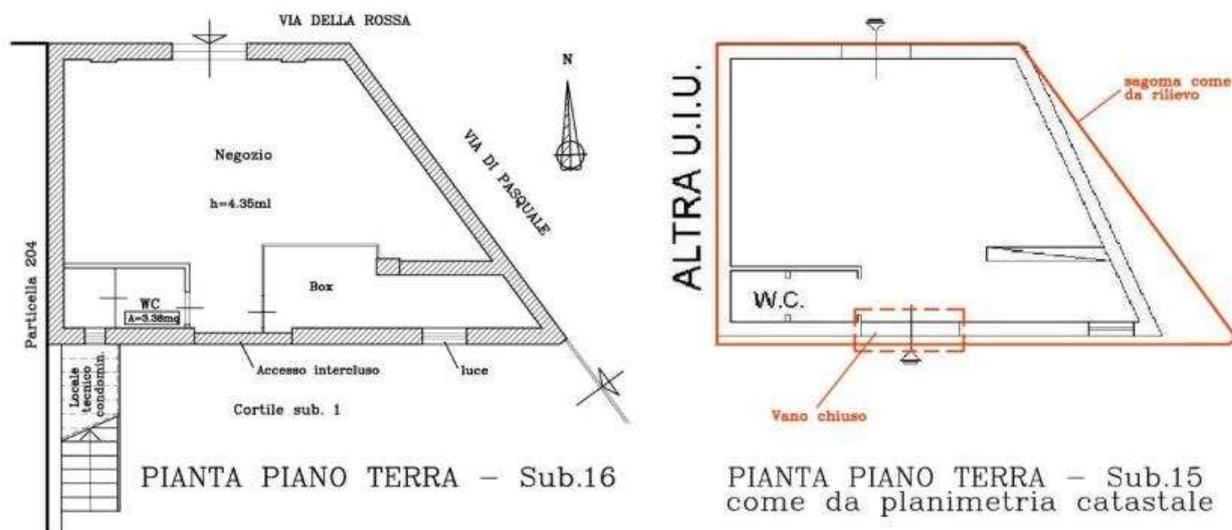


Immagine n. 7 – Scheda planimetrica sub 16

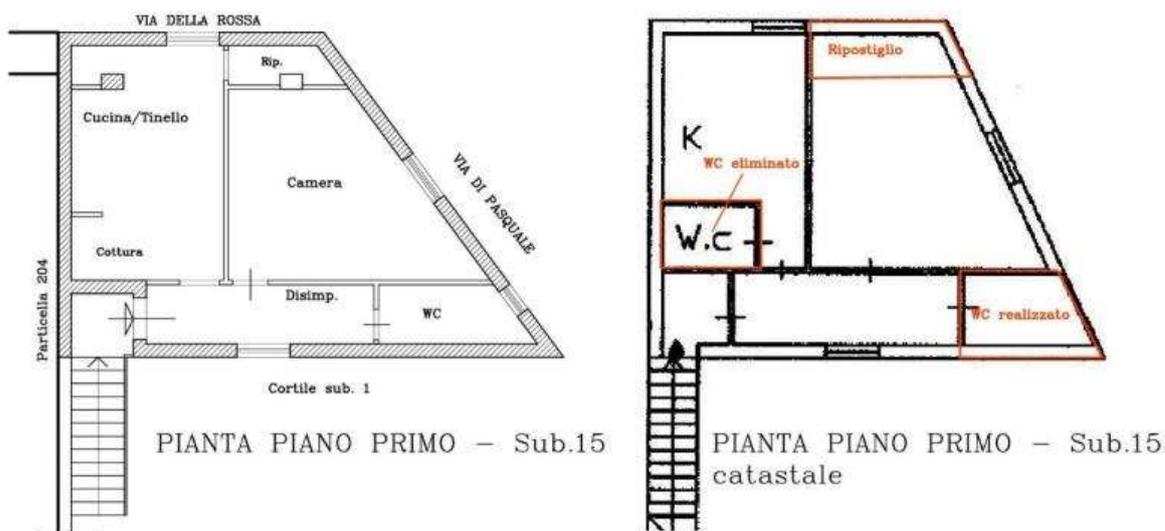


Immagine n. 8 – Difficoltà planimetriche catastali sub 15

3.e) ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI

- 1) dati catastali contenuti nell'atto di **pignoramento** e nell'atto di **acquisto**: coerenti;
- 2) dati contenuti nelle **schede catastali**: coerenti;
- 3) dati catastali nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** con dati catastali attuali: coerenti.

Gli identificativi catastali relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita così come specificate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuto nel titolo traslativo sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al **paragrafo delle conclusioni**, in cui è riportata la predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto così come determinato.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni 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 sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria ventennale.

TITOLARE dal xxxxxx fino ad oggi: Xxxxxx xxxxx nato a Xxxxxx il xxxxxx, per la piena proprietà.

Pubb. Uff.: <i>notaio Xxxxxx xxxxx</i>	Data:	xxxxxxx	Rep. n°:	xxxxxx/xxxxx
Registrato UU.RR. di S. Maria C.V.	Data:	xxxx	Vol./serie:	xxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	<i>Data:</i>	xxxxxxx	<i>N° par/gen</i>	xxx/xxxxxx

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **Xxxxxx xxxx** nato a xxxx il xxxxx, e **xxxxxxxxxx**, nata a xxxx il xxxxxx, della piena proprietà delle unità immobiliari in Casandrino distinte in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 2, p.lla 320, sub. 15;**
- **Foglio 2, p.lla 320, sub. 16;**
- **Foglio 2, p.lla 320, sub. 18;**

Nel corpo del titolo si specifica quanto segue: “...*piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Casandrino (Na), alla via Alveo Fondina, angolo via Di Matteo e via Della Rossa snc, e precisamente: unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo interno 1, della consistenza catastale di vani tre e mezzo, (...); unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, della consistenza catastale di mq. 40, (...); unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra, della consistenza catastale di mq. 50, (...); nel catasto fabbricati al **foglio 2, particella 320, sub. 15 (...)** **sub. 16 (...)** **sub. 18 (...)**”*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

TITOLARI dal 28.09.1977 al xxxxxx: **Xxxxxx xxxx** nato a xxxxxxxx il xxxxx, in regime di comunione legale con **xxxxxxxxxx**, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, per la piena proprietà.

Pubb. Uff.: <i>notaio xxxxxxxxx</i>	Data:	xxxxxxxxx	Rep. n°:	xxxxxxxxx
Registrato UU.RR. di Napoli	Data:	xxxxxxxxxxx	Vol./serie:	xxxxxxxxxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	<i>Data:</i>	xxxxxxxxxxx	<i>N° par/gen</i>	xxxxxxx

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **xxxxxxxxxxx** nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx, della porzione di suolo della superficie catastale di circa are 11.00 ma della superficie reale di are 10.80, nel tipo di frazionamento distinta al **foglio 2, p.lla 320 (ex 5g)** di are 11.00.

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DLA 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 comunicò l'**Pesistenza 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 **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 **sovrapposizione 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 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 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 oblazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali differmità);

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

Il sottoscritto per le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, ha inoltrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casandrino, richiesta di presa visione ed eventuale estrazione di copie in data 30.04.2021 a mezzo PEC, registrata con prot. n. 5612 del 03.05.2021 per le pratiche edilizie con cui è stato realizzato l'immobile oltre eventuali ulteriori e successive.

6.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi/epoca di realizzazione

In seguito alla richiesta è stato possibile accertare che la porzione di fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari distinte con i subb. 15 e 16 è stato realizzato in virtù del seguente titolo abilitativo:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. xxxx del xxxxxxxxxxxx**, giusta richiesta inoltrata ai sensi della Legge 47/85 prot. n. xxxx del xxxxxx, registro n. xxxxxx, da **Xxxxxx xxxx**, nato a xxxxxx il xxxxx per “...*corpo di fabbrica indipendente composto da locale di sgombero a P.T. e da un sovrastante appartamento al I°P eseguito in assenza di concessione.*”; pratica integrata con ulteriore documentazione di completamento in data xx prot. n. xxxxxx.

Nei contenuti della suddetta pratica si rileva che la data di ultimazione della porzione di fabbricato è avvenuta nell'anno 1983 i cui dati metrici risultano i seguenti:

- Piani fuori terra n. 2;
- Superficie abitabile (Su): 51.47mq;
- Superficie per servizi accessori (Snr): 35.19mq;
- Superficie coperta (Sc): 65.59mq;
- Volume totale (Vpp): **403.40mc.**
- Altezza fabbricato (da tavole grafiche): 7.50ml

Si rileva inoltre:

- **Denuncia di Inizio Attività** prot. n. xxxx del xxxxxx inoltrata da **Xxxxxx xxxx**, nato a xxxxxxxx il xxxxx per il **cambio di destinazione d'uso** senza opere del locale di piano terra su via Della Rossa angolo via F. Di Matteo, da locale di sgombero a commerciale.

Non si rileva alcun certificato di collaudo finale.

In data 19.08.2021 il sottoscritto, a mezzo PEC, ha provveduto con il richiedere all'ufficio tecnico del Comune di Casandrino **certificazione** circa l'eventuale mancato reperimento di ulteriore documentazione urbanistica e l'eventuale inesistenza di ulteriori titoli edilizi rilasciati o richiesti; a tale richiesta seguiva certificato rilasciato dal responsabile dell'area tecnica in data 04.11.2021 nel quale si riporta “*che oltre quelli elencati e ritirati non sono stati rinvenute ulteriori pratiche (...)*”.

Si allega richiesta del 19.08.2021 e certificato rilasciato il 04.11.2021.

6.b.) Difformità urbanistiche

Eseguito il confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. xxxxx del xxxxxxxx e quelli di rilievo, si rilevano le seguenti difformità:

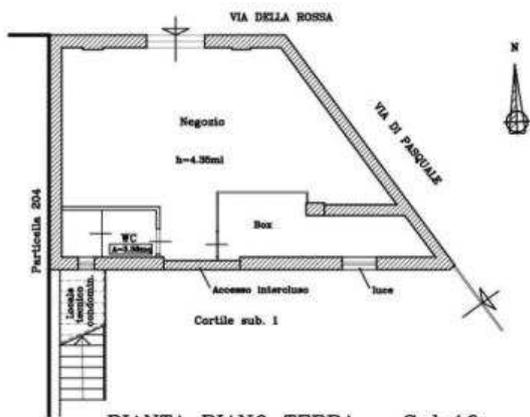
Unità immobiliare di piano terra (Sub. 16)

- Ampliamento pari a circa 16.00mq;
- Modifica di prospetto;

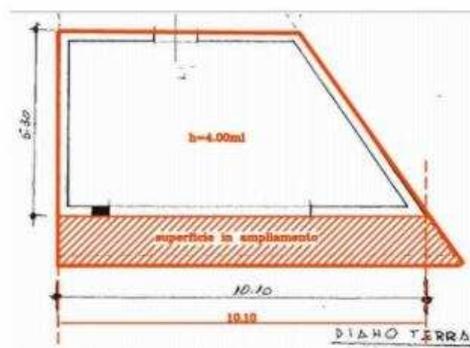
- Diversa altezza utile interna;

Unità immobiliare di piano primo (Sub. 15)

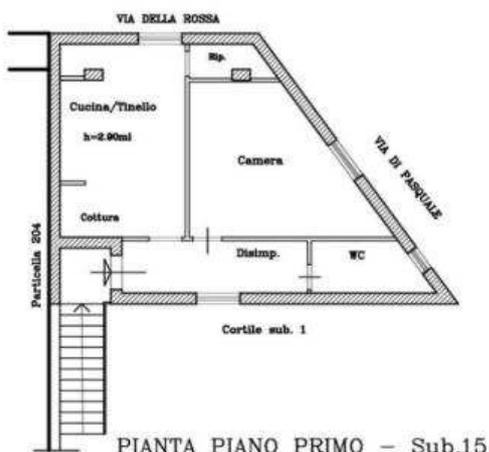
- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Diversa altezza utile interna.



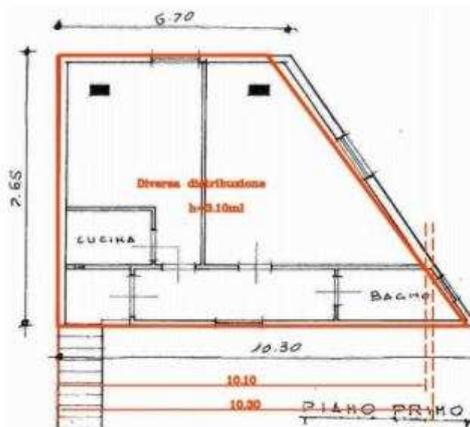
PIANTA PIANO TERRA - Sub.16



PIANTA PIANO TERRA - Sub.16
Come da C.E. n. [redacted] (L.47/85)



PIANTA PIANO PRIMO - Sub.15



PIANTA PIANO PRIMO - Sub.15

Immagine n. 7 - Difformità urbanistiche C.E. n.72/96

In virtù dell'ampliamento di piano terra rilevato nonché delle diverse altezze utili interne vi è **aumento di cubatura**; da calcoli eseguiti si ricava una volumetria, vuoto per pieno, pari a circa **475.00mc**, contro una volumetria assentita pari a **403.40mc**, **pertanto vi è un aumento di cubatura pari a circa 71.60mc.**

Eseguito inoltre il confronto tra i grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. xxxxx del xxxxxxx e quelli di rilievo, si rilevano le seguenti difformità:

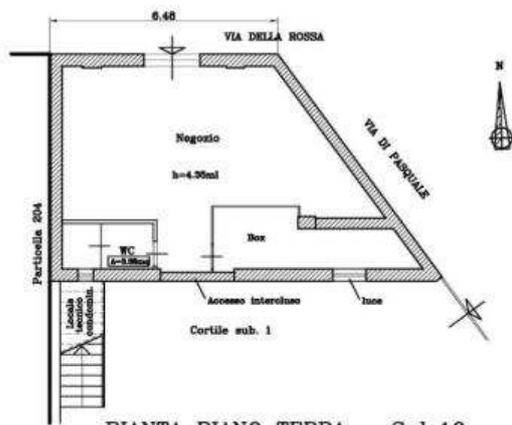
Unità immobiliare di piano terra (Sub. 16)

- Ampliamento;
- Modifica di prospetto;
- Lievi difformità distributive interne;

- Diversa sagoma in pianta;

Unità immobiliare di piano primo (Sub. 15)

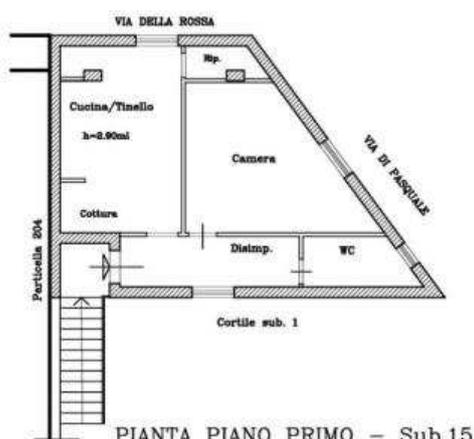
- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Diversa sagoma in pianta;
- Diversa altezza utile interna.



PIANTA PIANO TERRA - Sub.16



PIANTA PIANO TERRA - Sub.16
Come da DIA Prot. [REDACTED]



PIANTA PIANO PRIMO - Sub.15



PIANTA PIANO PRIMO - Sub.15
Come da DIA Prot. n. [REDACTED]

Immagine n. 8 - Difformità urbanistiche DIA prot. n. 2885 del 07.03.2008

6.c.) Eventuale domanda di sanatoria

Ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare ai sensi delle 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), si precisa quanto segue:

- Come da documentazione allegata all'istanza di condono, la porzione di fabbricato risulta ultimata nell'anno 1983 e concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data xxxxxxxx;
- Le ragioni del credito per cui vi è procedura derivano da Sentenza n. xxxx del xxxxxx emessa dal Tribunale di Napoli Nord, munita di formula esecutiva in data xxxxxxxx notificata in data xxxxxxxx.

Le difformità riscontrate, ed in particolare quelle inerenti l'aumento volumetrico riscontrato allo stato sarebbero sanabili, previa istruttoria da parte dell'UTC, attraverso il rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 precisando che attualmente la porzione di fabbricato risulta ricadere ai sensi del vigente P.R.G.C. del Comune di Casandrino, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli del 24.04.2006 n. 346, pubblicato sul BURC n. 22 del 15.05.2006, ricade in **Zona B – Ristrutturazione e riqualificazione urbanistico-edilizia con limitati interventi di completamento** per la quale valgono le prescrizioni di cui all'art. 6 della normativa di attuazione che si riporta in seguito:

ART.6 - ZONA B - RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA CON LIMITATI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO.

1) Le aree del territorio comunale, comprese nella zona B, riguardano le parti del tessuto urbano consolidato e di formazione più recente, avente le caratteristiche previste dal D.M. n.1444/68 per tali zone, da sottoporre a interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica e edilizia. All'interno di detta zona esistono limitate condizioni dell'edificato, benché sparse sull'intera area, che necessitano di completamenti altimetrici e di chiusura di vuoti, ove risulta opportuno uniformare le cortine edilizie sui fronti stradali con edificazione a schiera.

2) Nella zona B sono consentite:

- a) ristrutturazioni urbanistiche per la creazione di spazi liberi, di aree a verde, di servizi, di parcheggi pubblici e di uso privato, nel rispetto dei valori ambientali della trama urbana consolidata;
- b) demolizione e ricostruzione di edifici, oltre alla ristrutturazione di quelli esistenti, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni, di seguito riportate;
- c) interventi di riqualificazione anche a mezzo di " Programmi integrati d'intervento" ai sensi della L.R. n. 3/96 e s.m.i., con articolazione dimensionale e modalità analoghe a quelle previste per la zona A;
- d) nuova edilizia di completamento nei limiti di cui al successivo punto 3.

3) In considerazione che nel proporzionamento del P.R.G. per la zona B sono previsti non più di cento nuovi vani, la relativa nuova edilizia di completamento da intendersi secondo il co. 2° del precedente punto 1, va governata e pertanto consentita o a mezzo di programmi integrati d'intervento (in tal caso d'iniziativa privata) di cui al co. c del punto 2) o con P.P.A., da predisporre a cura del Comune entro sei mesi dall'approvazione del presente Piano e che fisserà i criteri di praticabilità e di priorità dell'autorizzazione di nuova edilizia con semplice concessione.

Fermo restando le modalità sopra riportate, gli interventi di nuova edilizia possono avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità 2 mc/mq
- n° di piani fuori terra 3
- altezza fabbricato (H) 10.00m
- distanza dei confini non edificati (L) 5m
- distacco tra fronti di edifici L=H

(o in aderenza, secondo il successivo punto 5)

- distacco da strade e spazi pubblici:

- a) in presenza di allineamenti definiti: secondo allineamenti esistenti;

b) in mancanza di allineamento esistente: 3m.

4) Negli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, vanno conservate la volumetria, le caratteristiche planovolumetriche relativamente alle facciate con particolare riferimento a quelle prospicienti strade e spazi pubblici, gli allineamenti secondo quanto prescritto al precedente punto 3), le altezze preesistenti dei fabbricati, nel rispetto delle caratteristiche formali

dell'edificato di contesto, per un armonico inserimento nello stesso.

5) Nei casi in cui gli interventi, di cui al precedente punto 4), riguardino lotti compresi fra fabbricati con pareti sui confini, prive di vedute e di altre servitù, la ricostruzione e le nuove costruzioni di completamento possono avvenire in aderenza ai medesimi, con salvezza degli spazi di isolamento previsti dalla legge sismica e di eventuali diritti di terzi.

6) I piani cantinati esistenti o di nuovi fabbricati vanno destinati a garages ad uso privato; in tal caso i manufatti per la formazione delle rampe di accesso non sono computate ai fini degli indici di copertura e fondiari ammissibili di cui al precedente punto 3), fermo restando il rispetto del verde privato esistente.

7) In sede di eventuali "programmi integrati" o progetti di "ristrutturazione urbanistica", vanno perseguite tutte le possibilità di reperire aree per migliorare la dotazione degli standards di verde attrezzato, di parcheggi e servizi pubblici, da considerarsi incidenti nella misura doppia ai fini del computo dei valori delle aree per attrezzature e servizi, secondo la previsione del D.M. n. 1444/68 nella misura indicata della L.R. n. 14/82.

8) Nella zona B sono consentite tutte le destinazioni d'uso, private, pubbliche e di uso pubblico, con espresso divieto di quelle incompatibili con l'ambiente e la mobilità urbana, quali: attività inquinanti dal punto di vista sanitario ed acustico, nuovi impianti per la grande distribuzione ed assimilati.

9) V a salvaguardata, ove non è possibile incrementarla, la dotazione delle aree destinate a verde pubblico e privato.

10) Le caratteristiche costruttive degli edifici, sia in sede di ristrutturazione che di ricostruzione e completamento, devono adottare soluzioni architettoniche e prevedere l'uso di materiali tipici dell'edificato consolidato dell'area atellana cui il Comune appartiene.

11) Nelle aree private, libere da edificazioni, possono essere realizzati parcheggi condominiali interrati ad un solo livello, impegnando non oltre la metà della superficie delle aree stesse, purché queste non siano interessate da alberature di alto fusto. I terrapieni di copertura vanno sistemati a verde a mezzo di prati ed essenze cespugliate.

12) Al fine di acquisire la disponibilità delle aree destinate ai servizi ed infrastrutture del P.R.G. con cessione bonaria dei proprietari dei suoli senza ricorso alla procedura espropriativa ed allo scopo di accrescere la predetta dotazione di aree di interesse pubblico, è previsto un procedimento consensuale, a mezzo di opportuni atti convenzionali, di compensazione di tali aree in altre con altre zone del territorio urbano, parimenti edificabili, di pari valore economico.

Tale compensazione può avvenire anche attraverso concessioni di gestione di impianti pubblici per una durata temporale da definirsi tra le parti. Nell'impossibilità di perseguire la citata compensazione, il Comune attiverà, ove assolutamente necessario per l'ordinato sviluppo urbano, la procedura espropriativa nelle forme di legge.

13) In rapporto alla necessità e all'opportunità di riqualificazione dei tessuti urbani ricadenti in zona B), si può procedere oltre ai citati "Programmi integrati d'interventi", ai "piani di recupero", previa individuazione delle zone da recuperare con piani o programmi di recupero, ad iniziativa dei privati interessati o del Comune o di entrambi;

14) In caso di nuova costruzione o ampliamento dell'esistente, la volumetria a destinazione non residenziale deve essere non superiore al 20% di quella mediamente prevista per tali interventi.

Per la porzione di fabbricato realizzata in difformità non si rilevano ordinanze di demolizione o riduzione in pristino.

I costi stimati per la sanatoria della porzione di fabbricato difforme di cui al sub. 15 e per la sanatoria relativa alla diversa distribuzione degli ambienti per l'unità immobiliare sub. 16, sono stimati in **€ 10.000,00** circa, comprensivi di oblazione in misura doppia, diritti di segreteria e diritti di istruttoria ed onorari professionali.

6.d.) Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., circa le unità immobiliari in oggetto **non si rileva alcun Attestato di Certificazione Energetico (ACE) o Attestato di Prestazione Energetica (APE)**; il costo complessivo per l'eventuale redazione dei documenti è pari a **€ 600,00**.

Si allega l'estratta documentazione urbanistica così come specificata nell'elenco degli allegati.

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

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

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

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

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

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

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano occupate come segue:

- **Unità immobiliare sub. 15** risulta occupata dalla sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx in assenza di alcun titolo, la quale in sede di accesso dichiarava di corrispondere una quota mensile pari a **€ 300,00** alla proprietà;
- **Unità immobiliare sub. 16** risulta occupata da xxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxxxx per la conduzione della propria attività commerciale attraverso un canone di locazione pari ad **€ 450,00** mensili, giusto contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data xxxxxx al n. xxxx – serie xx.

Al fine di verificare e quantificare i canoni di locazione praticati per le unità immobiliari in oggetto si procede con il calcolo del più probabile valore dei canoni di locazione, per i quali si ricerca dapprima un potenziale canone di locazione (R), attraverso la media dei canoni ricavati sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall’Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Casandrino abitazioni civili, ove si rileva un valore medio (Rm) pari a **€/mq mese 3,20**, mentre per i negozi, nell’intorno zonale, si rileva un valore medio (Rm) pari a **€/mq mese 5,45**.

Sulla scorta delle superfici calcolate (S) si determina quindi il canone di locazione riferito a ciascun bene (R) attraverso la seguente formula:

$$R = R_m \times S$$

R_m = canoni medi

S = superficie

Ove il canone di affitto (R) sarà uguale a:

Unità immobiliare	Superficie	Canone mensile (€/ mese)	Canone annuo (€/ anno)
(abitazione) Sub. 15	63.11 mq	(€ / mq mese 3,20) 201,95	2.423,40
(negozi) Sub. 16	58.50 mq	(€ / mq mese 5,45) 318,82	3.825,84

In virtù di quanto calcolato, il sottoscritto ritiene il valore relativo all’indennità di occupazione da corrispondere, in cifra tonda, è pari a **€/mese 200,00** per l’unità immobiliare sub. 15 e **€/mese 320,00** per l’unità immobiliare sub. 16; sulla scorta dei valori determinati è possibile stabilire che i canoni non risultano inferiori di un terzo ai valori locativi di mercato.

Si allega copia del contratto di locazione unità sub. 16.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l’esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell’esecuzione al fine dell’adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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;
- 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:

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- A.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**
- A.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno.**
- A.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna.**
- A.4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuno.**
- A.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**

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

B.1. Iscrizioni Ipotecarie:

Ipoteca volontaria

N. part/gen xxxxxxxx in data xxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Napoli 2

A favore di: Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni con sede in Baria (BA);

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 15;
- Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 16;
- Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 18.

B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento

N. part/gen xxxxxxxx in data xxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Napoli 2

A favore di: Xxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxx, nato a xxxxxx il xxxxxxxxx;

Il gravame si riferisce, tra altri beni, agli immobili identificati come segue:

- Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 15;
- Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 16;

- *Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 18.*

B.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sequestro conservativo

N. part/gen xxxxx in data xxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: xxxxxxxxxxxxxx (xx);

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 15.*

Sequestro conservativo

N. part/gen xxxx in data xxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx);

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 16;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 18.*

Annotazione – restrizione dei beni

N. part/gen xxxx in data xxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

Si escludono i seguenti beni:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 16;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Casandrino, foglio 2, p.lla 320, sub. 18.*

B.4. Difformità urbanistico-edilizie: dal confronto eseguito tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. xxxxx del xxxxxxxx e quelli di rilievo, si rilevano le seguenti difformità:

Unità immobiliare di piano terra (Sub. 16)

- *Ampliamento;*
- *Modifica di prospetto;*
- *Diversa altezza utile interna;*

Unità immobiliare di piano primo (Sub. 15)

- *Diversa distribuzione degli ambienti;*
- *Diversa altezza utile interna.*

B.5. Difformità catastali: effettuati i confronti con le planimetrie catastali estratte, per ogni unità immobiliare si riscontrano le seguenti difformità:

Unità immobiliare sub. 16 (piano terra)

- *Lievi difformità distributive;*
- *Chiusura ingresso lato cortile;*
- *Inesatta rappresentazione grafica.*

Unità immobiliare sub. 15 (piano primo)

- *Difformità distributive interne relative a realizzazione di ripostiglio, eliminazione del locale WC in luogo dell'attuale zona cottura nel vano cucina/tinello, realizzazione di nuovo locale WC.*

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali occorrerebbe redigere pratiche DocFa a cura di tecnico abilitato avente un costo complessivo stimato pari ad € 1.000,00 comprensiva di diritti ed onorario professionale.

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, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita ed il terreno di cui alla particella è ubicato nel territorio comunale di Casandrino e da accertamenti eseguiti **non risulta di natura demaniale.**

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

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

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

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

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

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

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Casandrino e da accertamenti eseguiti non emergono elementi circa l'esistenza di **censi, livelli od usi civici.**

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

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

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

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna;*

- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *Nessuna;*

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *Nessuna;*

- Altre spese: *Nessuna;*

- Cause in corso: *Nessuna.*

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.***

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

VALUTAZIONE DEL LOTTO

12.a) Scelta del criterio di stima

Al fine di poter adottare il metodo di stima più idoneo relativamente agli immobili oggetto di vendita, il sottoscritto ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'eventuale applicazione del metodo del confronto di mercato (*market comparison approach* - MCA) il quale "si basa sulla rilevazione dei **dati reali di mercato** e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo." (Def. 2.1.1 - C.V.I. Tecnoborsa.), prendendo quindi come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) oltre la rilevazione dei dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Attraverso dette indagini si è potuto accertare che, considerata la tipologia del bene oggetto di vendita, di tipo promiscuo, **non si rilevano dati relativi ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti in una medesima fascia/zona.**

Pertanto in assenza di dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare il criterio di stima del confronto di mercato (*market comparison approach - MCA*), il sottoscritto ha inteso comunque calcolare il valore della **piena proprietà**, quindi utilizzare il procedimento di **stima per capitalizzazione del reddito** (*Income Capitalization Approach*), che “*mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell’immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.*” e “*comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato.*” (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.).

In pratica, il detto criterio di stima (*Income Capitalization Approach*) può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il **saggio di capitalizzazione** e trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie di redditi dell’immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

L’Income Capitalization Approach si può articolare nei seguenti metodi:

- **Capitalizzazione diretta** (*Direct Capitalization*), attraverso il quale si converte in modo diretto il reddito nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione;
- **Capitalizzazione finanziaria** (*Yield Capitalization*), attraverso il quale si convertono i redditi futuri nel valore presente con una formula di sconto finanziario;
- **Analisi del flusso di cassa** (*Discounted cash flow analysis*), in base al quale si considera il flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

- ricerca del reddito (netto o lordo) da capitalizzare;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- utilizzo di un algoritmo capace di accumulare i redditi al momento attuale.

12.b) Definizioni (*linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa*)

Canone di mercato

Il canone di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

E' il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Saggio di capitalizzazione (ABI)

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.

12.c) Metodi di stima considerati

Procedimento di stima per capitalizzazione diretta (Direct Capitalization)

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo, lordo o netto, per un saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

i_0 = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Il **saggio di capitalizzazione** (i_0) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando, **sullo stesso segmento di mercato**, un campione di **canoni di mercato** R_j di immobili di superficie S_j (con indice $J=1,2,\dots,m$) e un campione di **prezzi di mercato** P_h di immobili di superficie S_h (indice $h=1,2,\dots,n$). Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$i_0 = \frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

Rilevati quindi i dati immobiliari utili si estrae il saggio di capitalizzazione nel segmento di mercato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima.

Procedimento di stima per capitalizzazione finanziaria (Yield Capitalization)

Il metodo consiste nell'applicare il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali dell'immobile da stimare. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costanti o variabili, ipotizzando il caso di rendite a rate costanti R , annuali, posticipate, limitate, immediate, per la durata n , il valore attuale V della rendita finanziaria al saggio di sconto i è:

$$V = \frac{R}{i_0} \left[1 - (1+i)^{-n} \right]$$

dove:

$\frac{R}{i_0}$ esprime il fattore di capitalizzazione;

$\left[1 - (1+i)^{-n} \right]$ esprime il fattore tempo ovvero la durata della rendita.

La determinazione del saggio avviene con la seguente formula:

$$i = \frac{\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h}{\sum_{h=1}^n P_h}$$

dove:

$\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h$ rappresenta la serie dei redditi di immobili simili;

$\sum_{h=1}^n P_h$ rappresenta la serie dei prezzi di immobili simili.

12.d) Rilevamento dei dati

Il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Casandrino ha rilevato i seguenti dati:

Unità residenziali

Anno 2021 – Semestre 1

Fascia/zona: *Semicentrale/FASCLA EDIFICATA TRA CENTRO E ASSE MEDLANO*

Codice Zona: *C/2*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€ / mq mese)		Sup. (L/N)
		<i>Min</i>	<i>Max</i>		<i>Min</i>	<i>Max</i>	
Abitazioni civili	Normale	820,00	1.250,00	L	2,50	3,90	L
		Valore medio 1.035,00			Valore medio 3,20		

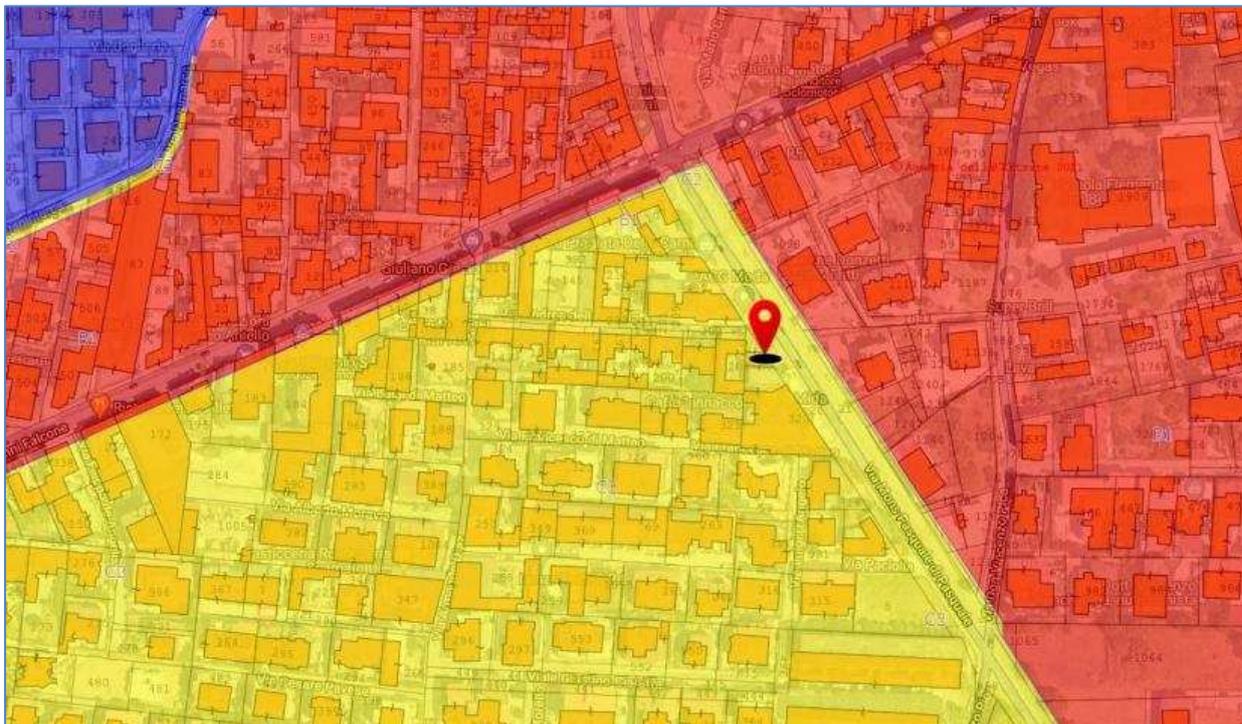


Immagine n. 9 – Mappa GEOPOI – individuazione zona C2

Unità commerciali

Considerata la tipologia del bene, nonché le sue caratteristiche non avendo rilevato dati di riferimento per “negozi” nella zona C2, il sottoscritto ha esteso le ricerche nella adiacente zona B1, per immobili dislocati lungo la via Di Pasquale.

Anno 2021 – Semestre 1

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO: VIA CAMPOFREDA, VIA PLAVE, VIA PRAUS, CORSO CARLO ALBERTO, VIA ALDO MORO*

Codice Zona: *B1*

Tipologia prevalente: *Abitazioni di tipo economico;*

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€/mq mese)		Sup. (L/N)
		<i>Min</i>	<i>Max</i>		<i>Min</i>	<i>Max</i>	
Magazzini	Normale	720,00	1.450,00	L	3,60	7,30	L
		Valore medio 1.085,00			Valore medio 5,45		



Immagine n. 10 – Mappa GEPOI – individuazione zona B1

Si specifica che i dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso l’OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall’ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l’obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

12.e) Determinazione del giudizio di stima

Per la determinazione del valore del bene oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia:

- Formulazione del valore attraverso il **procedimento sintetico comparativo** basato sui dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso l’OMI;
- Verifica della correttezza della stima ottenuta con il procedimento sintetico comparativo con **procedimento analitico** basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all’immobile oggetto di stima.

Ottenuti i valori attraverso i detti procedimenti e verificato che lo scostamento tra i due non superi una **percentuale di tolleranza massima del 5%**, si esprime il più probabile valore di mercato dell’immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti.

- **Procedimento sintetico comparativo**

Per la determinazione del valore complessivo delle unità immobiliari si tiene conto del valore medio espresso attraverso la tabella dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso l’OMI, ove per unità immobiliari residenziali si è rilevato un valore medio pari a **€/mq 1.035,00**, mentre per unità commerciali/magazzini si è rilevato un valore medio pari a **€/mq 1.085,00**.

Unità immobiliare sub. 15

Al valore medio ricercato saranno applicati opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta in precedenza.

-) Stato e Qualità *(mediocre-popolare)* = 0.80;
 -) Coefficiente di esposizione *(strada)* = 1.00;
 -) Coefficiente di vetustà *(38 anni ca.)* = 0.76;
 -) Coefficiente di piano *(primo)* = 1.00;
 -) Coefficiente di dimensione *(tra 46 e 60 mq)* = 1.10;
- dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

$$\text{Coefficiente correttivo di stima (K)} = 0.80 \times 1.00 \times 0.76 \times 1.00 \times 1.10 = 0.6688$$

- Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
Abitazione	63.11mq	€ 65.318,85	0.6688	€ 43.685,24
Valore complessivo				€ 43.685,24

Unità immobiliare sub. 16

Al valore medio ricercato, anche in questo caso saranno applicati opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta in precedenza.

-) Stato e Qualità *(buono)* = 0.95;
 -) Coefficiente di esposizione *(strada)* = 1.10;
 -) Coefficiente di vetustà *(38 anni ca.)* = 0.76;
 -) Coefficiente di dimensione *(tra 46 e 60 mq)* = 1.10;
- dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

$$\text{Coefficiente correttivo di stima (K)} = 0.95 \times 1.10 \times 0.76 \times 1.10 = 0.8736$$

- Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
Negozi	58.50mq	€ 63.472,50	0.8736	€ 55.449,57
Valore complessivo				€ 55.449,57

- **Procedimento analitico**

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione.

Unità immobiliare sub. 15

Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 3,20**, si stima il valore del reddito annuale lordo (*R_l*), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$Rl_{mensile} = \text{€/mq mese } 3,20 \times \text{mq } 63,11 = \text{€ } 201,95$$

$$Rl_{annuale} = \text{€ } 201,95 \times 12 = \text{€ } 2.423,40$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (*R_n*) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (2-6%)	6% (manutenzione necessaria)
- Servizi (2-5%)	2% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	3% (immobile sfitto per lunghi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	2% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
TOTALE	25,75%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = \text{€ } 2.423,40 - (\text{€ } 2.423,40 \times 0,2575) = \text{€ } 1.799,37$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di limitata dimensione" sono:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinseche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.10	<i>Posizione semicentrale, collegamenti pubblici</i>
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	- 0.08	<i>Non suscettibile di particolari peggioramenti</i>
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	- 0.20	<i>Buona disponibilità parcheggio pubblico</i>
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Prospicenza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.10	<i>Prospicenza su strada, buona luminosità</i>
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Assenza di spazi scoperti/balconi</i>
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	+0.16	0.00	<i>Qualità scadente</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	+0.12	0.00	<i>Livello tecnologico scadente</i>
Età dell'edificio	± 0.10	+0.04	0.00	<i>38 anni ca.</i>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i>
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	<i>Possibilità di ristrutturazione</i>
TOTALE		+0,44 %	-0,52%	- 0,08 %

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di -0,08%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 3,92%.

$$V = \frac{Rn}{i} = \frac{€ 1.799,37}{0.0392} = € 45.902,29$$

• **Verifica**

I valori ottenuti saranno quindi oggetto di verifica; il test di verifica si basa sulla divergenza percentuale assoluta in valore percentuale, pertanto:

1. VERIFICA
$d\% = (\text{€ } 45.902,29 - \text{€ } 43.685,24) / \text{€ } 45.902,29 = 0,048 = 4,80\% \leq 5\%$

$$V_{sub. 15} = (\text{€ } 45.902,29 + \text{€ } 43.685,24) / 2 = \text{€ } 44.793,76$$

Unità immobiliare sub. 16

Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a € /mq mese 5,45, si stima il valore del reddito annuale lordo (RI), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$RI_{mensile} = \text{€ /mq mese } 5,45 \times \text{mq } 58,50 = \text{€ } 318,82$$

$$RI_{annuale} = \text{€ } 318,82 \times 12 = \text{€ } 3.825,84$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (Rn) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (2-6%)	4% (manutenzione ordinaria)
- Servizi (2-5%)	2% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	2% (immobile sfitto per medi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	2% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
TOTALE	22,75%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = \text{€ } 3.825,84 - (\text{€ } 3.825,84 \times 0,2275) = \text{€ } 2.955,46$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di limitata dimensione" sono:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 6%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinseche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.15	<i>Posizione semicentrale</i>
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	- 0.08	<i>Non suscettibile di particolari peggioramenti</i>
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	- 0.20	<i>Buona disponibilità parcheggio pubblico</i>
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Prospicenza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.10	<i>Prospicenza su strada/vetrine assenti</i>
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Assenza di spazi scoperti</i>
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	-0.06	<i>Recentemente ristrutturato/ qualità ordinaria</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0.00	-0.06	<i>Livello tecnologico buono</i>
Età dell'edificio	± 0.10	+0.04	0.00	<i>38 anni ca.</i>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i>
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	<i>Possibilità di ristrutturazione</i>
TOTALE		+0,16 %	-0,69%	- 0,53 %

Partendo quindi da un saggio pari al 6,00% con un'aggiunta complessiva di -0,53%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 5,47%.

$$V = \frac{Rn}{i} = \frac{€ 2.955,46}{0.0547} = € 54.030,34$$

- **Verifica**

I valori ottenuti saranno quindi oggetto di verifica; il test di verifica si basa sulla divergenza percentuale assoluta in valore percentuale, pertanto:

2. VERIFICA
$d\% = (€ 55.449,57 - € 54.030,34) / € 55.449,57 = 0,025 = 2,50\% \leq 5\%$

$V_{sub. 16} = (€ 55.449,57 + € 54.030,34) / 2 = € 54.739,95$

Si determina quindi il valore del lotto sommando i valori ottenuti per ogni singola unità immobiliare.

$V_{lotto 1} = € 54.739,95 + € 44.793,76 = € 99.533,71$

al valore ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

1) Adeguamenti e correzioni

Regolarizzazione urbanistica e catastale	
<i>Stima costi redazione DocFa</i>	€ 1.000,00
<i>Stima costi per regolarizzazione urbanistica</i>	€ 10.000,00
Uso e manutenzione:	
<i>Rifacimento guaina di copertura</i>	€ 1.200,00
Stato di possesso:	
<i>Nessuna</i>	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:	
<i>Nessuna</i>	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	
<i>Nessuna</i>	€ 0,00
Spese redazione APE:	
<i>Attestato di prestazione energetica</i>	€ 600,00
TOTALE SPESE STIMATE	€ 12.800,00

2) Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare (*falling market*);
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico (*physical deterioration*) derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- **Della situazione urbanistica difforme cui versa il bene e per ogni eventuale ed ulteriore spesa tecnica occorrente per la sua regolarizzazione.**

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**, pertanto:

Valore di mercato determinato	€ 99.533,71
Valore in caso di correzioni ed adeguamenti:	€ 86.733,71
Valore complessivo	€ 86.733,71
Valore complessivo del lotto ridotto del 20%:	€ 69.386,96

VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 69.386,96
VALORE DELLA QUOTA (in C.T.)	€ 70.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 70.000,00

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

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1000/1000.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione della documentazione utile presso gli uffici demografici e stato civile del Comune di Marano di Napoli e Casandrino, dalla quale emerge quanto segue:

14.a) STATO CIVILE

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di xxxxxxxxxxxx, risulta che **Xxxxxx xxxxx**, nato a **Xxxxxx** il **xxxxxx** e **xxxxxxxxxxxxx**, nata a **xxxxxxxxxxxxx** il **xxxxxxxxxx** hanno contratto il proprio matrimonio in data **xxxxxxxxxx**, (xxx, parte II, n. xx, Serie A), nel suddetto certificato **tra le annotazioni a margine** risulta che vi è **separazione dei beni** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio ed inoltre vi è **separazione giudiziale** con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord n. R.G. **xxxxxxx** del **xxxxxx**.

14.b) RESIDENZA ANAGRAFICA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dal **certificato di residenza** rilasciato in data 02.05.2021 emerge che:

- **Xxxxxx xxxxx**, nato a **Xxxxxx** il **xxxxxx**, è stato **cancellato** dai registri dell'anagrafe del Comune di **xxxxxxxxxx** in data **xxxxxxxxxx** per irreperibilità.

Si allega la documentazione estratta.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 18 fotografie)
2. GRAFICI (n. 7)

- a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n.1)
- b. Pianta piano terra e schema; (n. 1)
- c. Pianta piano primo e schema; (n. 1)
- d. Difformità planimetriche catastali; (n. 2)
- e. Difformità urbanistiche; (n. 2)

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- a. Estratto di mappa;
- b. Elaborato planimetrico;
- c. Schede planimetriche di u.i.u.;
- d. Visure storiche per immobile;

4. ISPEZIONI IPOTECARIE

- a. Elenco sintetico delle formalità per nominativo;
- b. Elenco sintetico delle formalità per nominativo e immobili;
- c. Nota di iscrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (ipoteca volontaria)
- d. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (sequestro conservativo)
- e. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (sequestro conservativo)
- f. Annotazione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (restrizione dei beni)
- g. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (pignoramento)

PROVENIENZE

- h. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (compravendita)
- i. Copia del titolo trascritto il xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx/xxxxxxx; (compravendita)
- j. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (compravendita)
- k. Copia del titolo trascritto il xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (compravendita)

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- a. Richiesta presa visione del 30.04.2021 prot. n. 5612 del 03.05.2021;
- b. Richiesta certificazione 19.08.2021;
- c. Certificazione Ufficio Tecnico Comunale del 04.11.2021;
- d. Copia concessione edilizia n. xxx del xxx;
- e. Modello 47/85 prot. n. xxx del xxx;
- f. Elaborati Grafici e tabelle dimensionali;
- g. Copia Denuncia Inizio Attività prot. n. xxx del xxx;
- h. Elaborati grafici DLA prot. n. xxx del xxx;

6. CONTRATTO DI LOCAZIONE

7. ANAGRAFE – STATO CIVILE

8. FONTI PER LA STIMA

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate (GEOPOI)

CONCLUSIONI

In sintesi, il sottoscritto riporta in seguito il prezzo base d'asta del lotto di vendita così come determinato, secondo lo schema di cui al quesito n. 4 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di **porzione di fabbricato** ubicato in Casandrino alla via Di Pasquale angolo via Della Rossa snc, piano terra e primo; è composto al piano terra da locale negozio e WC, è composto al piano primo da disimpegno, cucina/tinello, ripostiglio, camera e WC a destinazione residenziale; confina con cortile comune sub. 1a sud, con via Della Rossa a nord, con particella 204 ad ovest, con via Di Pasquale ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casandrino al foglio 2, p.lla 320, subb. 15 e 16**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: unità immobiliare sub. 16 (piano terra), lievi difformità distributive, chiusura ingresso lato cortile, inesatta rappresentazione grafica; unità immobiliare sub. 15 (piano primo) difformità distributive interne relative a realizzazione di ripostiglio, eliminazione del locale WC in luogo dell'attuale zona cottura nel vano cucina/tinello, realizzazione di nuovo locale WC; vi è concessione edilizia in sanatoria n. xxx del xxxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a: unità immobiliare di piano terra (Sub. 16) ampliamento, modifica di prospetto, difformità distributive interne, diversa sagoma in pianta; unità immobiliare di piano primo (Sub. 15) diversa distribuzione degli ambienti, diversa sagoma in pianta, diversa altezza utile interna; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 70.000,00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto

arch. Luigi Del Vecchio