

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

XXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX

contro

XXXX XXXXXX

N. 508/17 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Paola Caserta



RELAZIONE DI STIMA

Bene ubicato in CASANDRINO (NA)

LOTTO 2

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. XXXX xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx** contro **XXXX xxxxxxx**.

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

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

Al riguardo:

- 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.l.la 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

Esecuzione Immobiliare promossa da avv. XXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX contro XXXX XXXXXX

n. 508/17 R.G.E.

*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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

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

immobili intestati a:

 - **Xxxx xxxxxx** nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxx – (C.F. XXXXXXXXXXXX) - 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.lla 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.lla 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.lla 1837, sub. 3**, cat. C/1, rend. € 575,18;

immobili intestati a:

- **Xxxx xxxxxx** nato a **Xxxxxx** (NA) il **xxxxxx** – (C.F. **XXXXXXXXXX**) - 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:

xxxxxxxx nato a **xxxx** il **xxxxxx** (**xxxxxxxx**)

xxxxxxxx nato a **xxxxx** il **xxxxxxx** (**xxxxxxxxxx**)

xxxxxxxx nata a **xxxxx** il **xxxxx** (**xxxxxxxx**)

Xxxx xxxxxx nato a **Xxxxxx** il **xxxxxx** (**XXXXXXXXXX**)

xxxxxxxx nata a **xxxxxxxx** il **xxxxxx** (**xxxxxxxx**)

xxxxxxxx nato a **xxxxx** il **xxxxxxx** (**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: **Xxxx xxxxxx**, 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 **Xxxx xxxxxx**, per la piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita** per notaio **XXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXX**, rep. n. **XXXXXXXXXX** e racc. n. **XXXXXXXXXX**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. territorio - Servizio di Pubbl. Imm di Napoli 2 il **XXXXXXXXXX** ai nn. **XXXXX/XXXXX**.

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 **Xxxx xxxxxx**, per la piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita** per notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** del **XXXXXXXXXX**, 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. **XXXXXXXXXX**.

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 **Xxxx xxxxxx**, per la quota di 1/6 di proprietà, in virtù di **atto di compravendita** per notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** 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. **XXXXXXXXXX**.

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.lla 320



Immagine n. 2 – Sovrapposizione aerofoto con catastale p.lla 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.la 1708 di are 13.58) con annessa pertinenza, pari a circa **225.00mq**.

Unità distinte in Catasto Fabbricati:

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

ed in catasto terreni come segue:

- Foglio 5, p.la 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 2

LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare promossa da avv. XXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX contro XXXX XXXXXX

n. 508/17 R.G.E.

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.

2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

L'unità immobiliare costituente il lotto di vendita n. 2 è parte di un maggiore fabbricato che si eleva per tre piani fuori terra a prevalente destinazione residenziale, realizzato con struttura in c.a. e con copertura piana; l'accesso all'unità immobiliare di piano terra avviene direttamente dalla via Di Pasquale utilizzando una rampa di scale che si diparte dal marciapiede e che conduce al pianerottolo d'ingresso. La porzione immobiliare è composta da un unico ampio locale con annessa una piccola porzione di vano indiviso; **alla data del sopralluogo si rileva che l'unità risulta connessa per mezzo di vani porta ad altra porzione immobiliare non oggetto di procedura e distinta con il sub. 21.**

Le pareti del locale risultano regolarmente intonacate e tinteggiate con solaio controsoffittato in parte e pavimentazione costituita da piastrelle in gres; la porzione di vano retrostante allo stato attuale risulta indiviso con restante parte ricadente in altra unità immobiliare sub. 21. Allo stato attuale il negozio in oggetto non è dotato di alcun locale igienico; Il locale è dotato di porta in ferro e vetro, attualmente versante in condizioni precarie, utile a garantire luce naturale all'ambiente con serranda automatica esterna, si rileva inoltre finestra prospiciente il cortile comune.

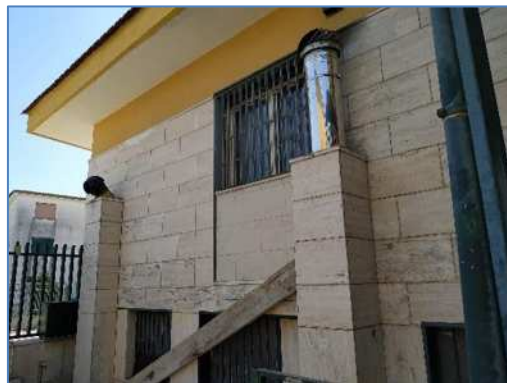
La porzione immobiliare oggetto di vendita è stata realizzata nel 1989; dall'attento esame dell'unità immobiliare si rileva lo scarso stato di manutenzione, con rifiniture di discreta qualità, impianto elettrico versante in condizioni di inefficienza; si evidenzia che le strutture non presentano cedimenti, sconnessioni o avvallamenti.

Si precisa che in caso di alienazione occorrerà necessariamente eseguire opere di adeguamento come chiusura di vano porta e realizzazione di tramezzo divisorio del vano retrostante oltre ad eventuale adeguamento degli impianti.

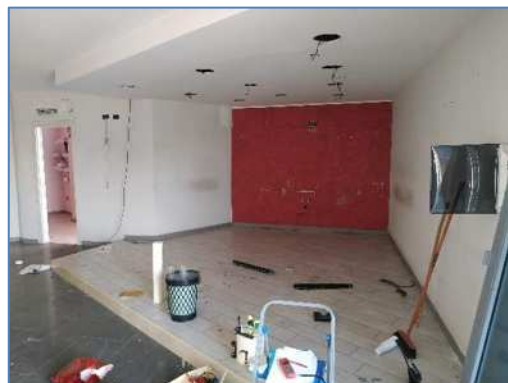
Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità immobiliare in oggetto.



Fotografia 1 – Prospetto via Di Pasquale



Fotografia 2 – Prospetto su cortile comune



Fotografia 3 – Locale commerciale



Fotografia 4 – Locale commerciale



Fotografia 5 – Locale commerciale



Fotografia 6 – Vano retrostante

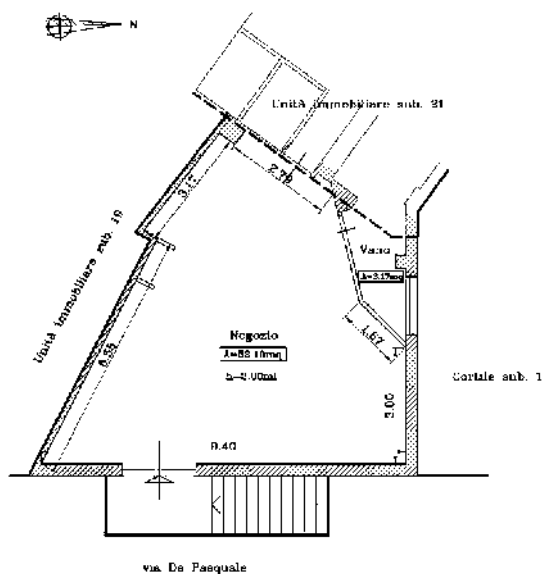


Immagine n. 2 – Pianta piano terra (sub. 18)

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:* serranda in metalli;

Infissi esterni: infissi in alluminio, buono stato; *Protezione:* grata esterna in ferro;

Infissi interni: porta in legno di tipo scrigno, in buono stato;

Pavimentazione: gres porcellanato, in buono stato;

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

Scala: rivestimento in marmo in buono stato;

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: presente, non funzionante;

Citofonico: non presente;

Elettrico: presente, non funzionante;

Gas: non presente;

Idrico: sottotraccia, non funzionante;

Antifurto: non presente;

Termico: non presente.

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

Caratteristiche zone limitrofe: *residenziale.*

Principali collegamenti pubblici: *Linee autobus.*

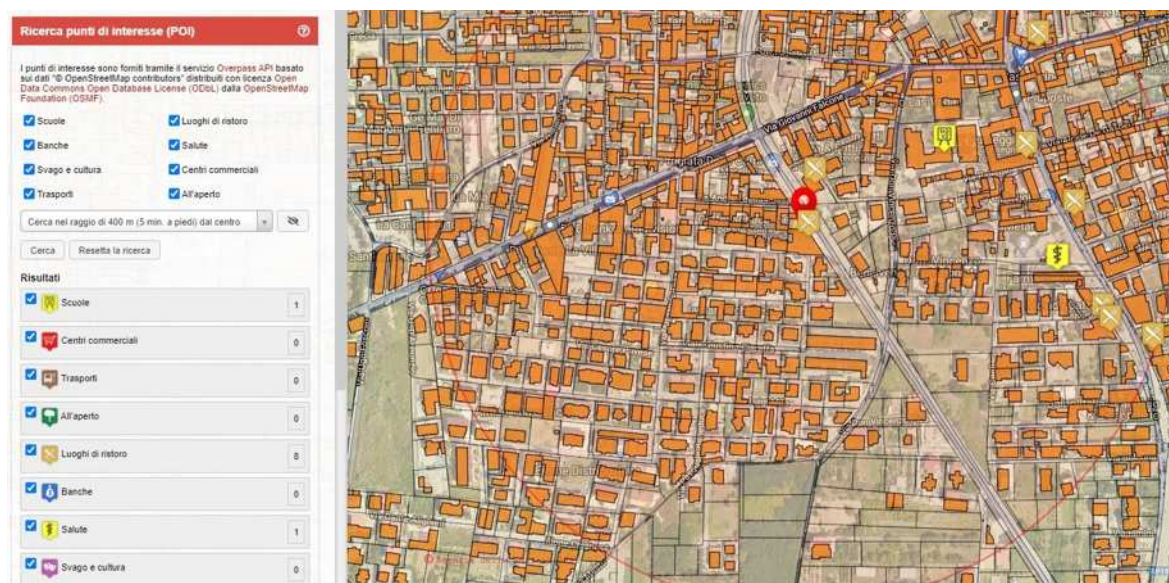


Immagine n. 4 – Punti di interesse (POI)

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 pertinentziali 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.

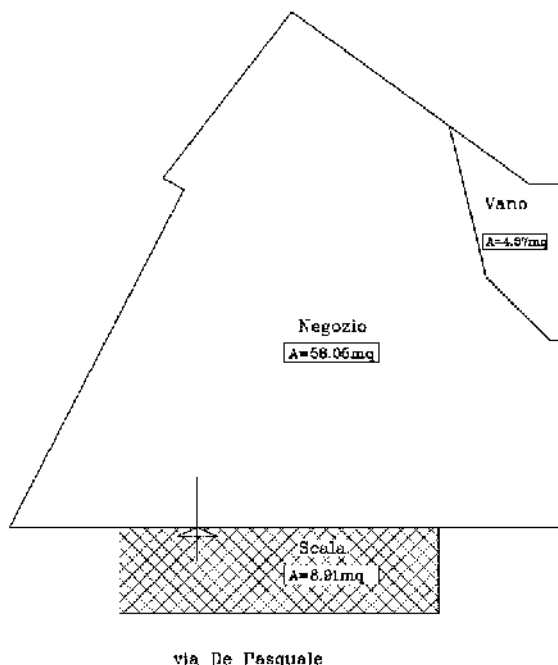


Immagine n. 5 – Schema delle superfici sub. 18

Piano terra (b=3.00m)	Unità immobiliare sub. 18				
Negozio	58.05mq	1	58.05mq	Est	Discrete
Vano	4.37mq	1	4.37mq	Nord	Discrete
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE</u>		62.42mq			

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

Esecuzione Immobiliare promossa da avv. XXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX contro XXXX XXXXXX

n. 508/17 R.G.E.

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;
- Planimetria u.i.u;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione è distinta in Catasto Fabbricati come segue:

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

immobile intestato a:

- **Xxxx xxxxxx** nato a **Xxxxxx (xx)** il **xxxxxx** – (C.F. **XXXXXXXXXX**) - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 2, p.lla 320, sub. 18

Dal 08.10.2010

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	18	C/1	50mq	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/10/2010 prot. n. NA0889297 in atti dal 08/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66477.1/2010)

Esecuzione Immobiliare promossa da avv. **Xxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx** contro **Xxxx xxxxxx**

n. 508/17 R.G.E.

Dal 29.04.2010

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	18	C/1	50mq	VARIAZIONE del 29/04/2010 protocollo n. NA0387424 in atti dal 29/04/2010 DIVIS. CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 27634.1/2010)

Dal 07.03.1991

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	2	C/3	256mq	VARIAZIONE del 07/03/1991 in atti dal 30/04/1999 AMPLIAMENTO PF98/99 (n. 3607.1/1991)

Dal 14.03.1986

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Dati derivanti da
2	320	2	C/2	93mq	CLASSAMENTO del 14/03/1986 in atti dal 08/02/1999 P. F.98.99 (n. R/346.1/1986)

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 2, p.lla 320, sub. 18

Dal xxxxxxxxxxxx:

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

Dal 29.04.2010:

- **Xxxxx xxx** nato a xxxx il xxxx - Proprietà 1000/1000.

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987:

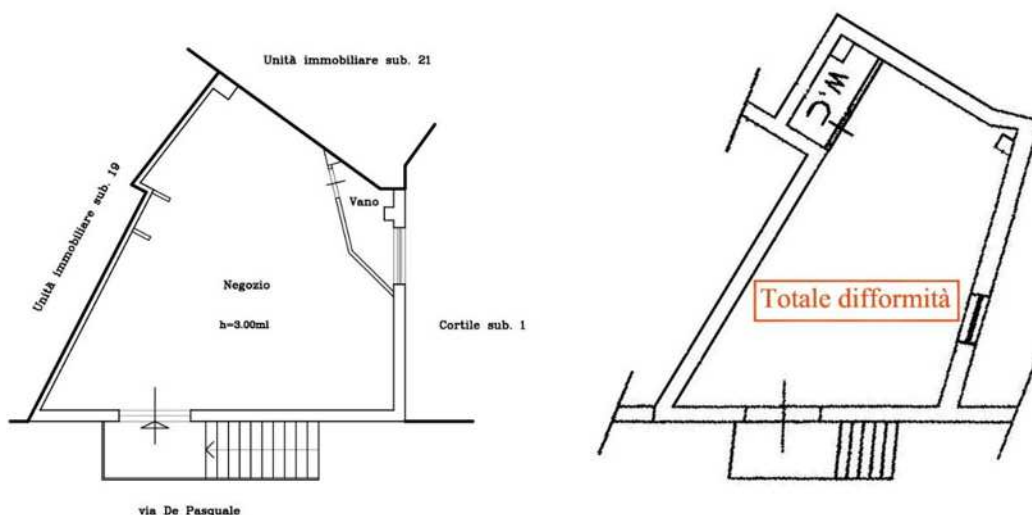
- **Xxxxx xxx** nato a xxx il xxxx - Proprietà 1000/1000.

3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Restituito graficamente il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, effettuati i giusti confronti con la planimetria catastali estratta, si rileva che vi è totale difformità distributiva e grafica.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorrerebbe redigere pratiche DocFa a cura di tecnico abilitato avente un costo complessivo stimato pari ad **€ 500,00** comprensiva di diritti ed onorario professionale.

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



PIANTA PIANO RIALZATO – Sub.18

SCHEDA CATASTALE PIANO RIALZATO – Sub. 18

Immagine n. 7 – Scheda planimetrica sub 18

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 precedente.

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni 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 xxxxxxxxxx fino ad oggi: Xxxx xxxxxx nato a Xxxxxx il xxxxxx, per la piena proprietà.

Pubb. Off.: <i>notaio</i> XXXXXXXXXXXX	Data:	XXXXXXXXXX	Rep. n°:	XXXXX/XXXXX
Registrato UU.RR. di S. Maria C.V.	Data:	XXXX	Vol./serie:	XXXX
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2	<i>Data:</i>	XXXXXXXXXX	<i>N° par/gen</i>	XXXXX/XXXXX

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **XXXXX xxx** nato a xxxx il xxxx, e **XXXXXXXXXX**, nata a xxxxx il xxxxx, 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 XXXXXXXXXXXX: **XXXXX xxx** nato a xxxxxx il xxxx, in regime di comunione legale con **XXXXXXXX**, nata a xxxxxx il xxxxx, per la piena proprietà.

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

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **XXXXXXXX** nato a xxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, 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 comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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 è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in virtù del seguente titolo abilitativo:

- **Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxxxxx**, giusta richiesta inoltrata da **Xxxxx xxx**, nato a xxxxx il xxxx per *“la costruzione di locali garages”*;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxx del xxxxxxxx**, giusta richiesta inoltrata da **Xxxxx xxx**, nato a xxxxx il xxxx per *“cambio di destinazione d'uso di un locale posto a piano rialzato da garages a locale commerciale...”* ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994; immobile già distinto in catasto fabbricati al foglio 2, p.lla 320, sub. 2”.

6.b.) Difformità urbanistiche

Eseguito il confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. xxxx del xxxxxxxx e quello di rilievo, non si rileva alcuna corrispondenza grafica e planimetrica tra quanto regolarmente assentito e quanto rilevato; eseguendo una sovrapposizione della sagoma di rilievo su stralcio del grafico assentito è possibile rilevare una difformità geometrica dovuta probabilmente ad una non perfetta esecuzione del rilievo utile alla presentazione della pratica di condono. Per una più puntuale valutazione della difformità riscontrata occorrerebbe estendere le verifiche per l'intero piano terra, ex sub. 2, già oggetto di concessione edilizia in sanatoria.

Segue immagine di confronto.

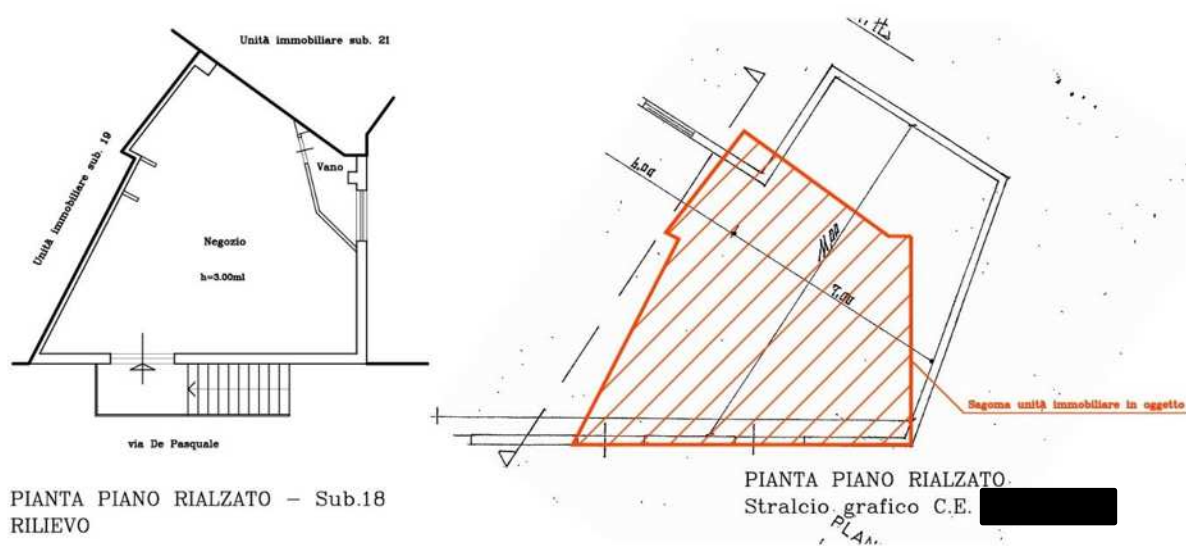


Immagine n. 7 – Confronto planimetrico

Occorre inoltre evidenziare che in data 29.04.2010 vi è stata variazione catastale per **divisione e cambio di destinazione** protocollo n. NA0387424 in atti dal 29/04/2010, variazione non preceduta da alcuna pratica di tipo urbanistico.

Allo stato non risulta possibile stabilire le **effettive difformità** della porzione immobiliare in quanto andrebbero effettuati dapprima riscontri circa l'effettiva consistenza di superficie e di volume già oggetto di sanatoria con riferimento all'unità ex sub. 2; in ogni caso certamente **risulta possibile asserire che vi è difformità per diversa distribuzione degli ambienti e frazionamento di unità immobiliari.**

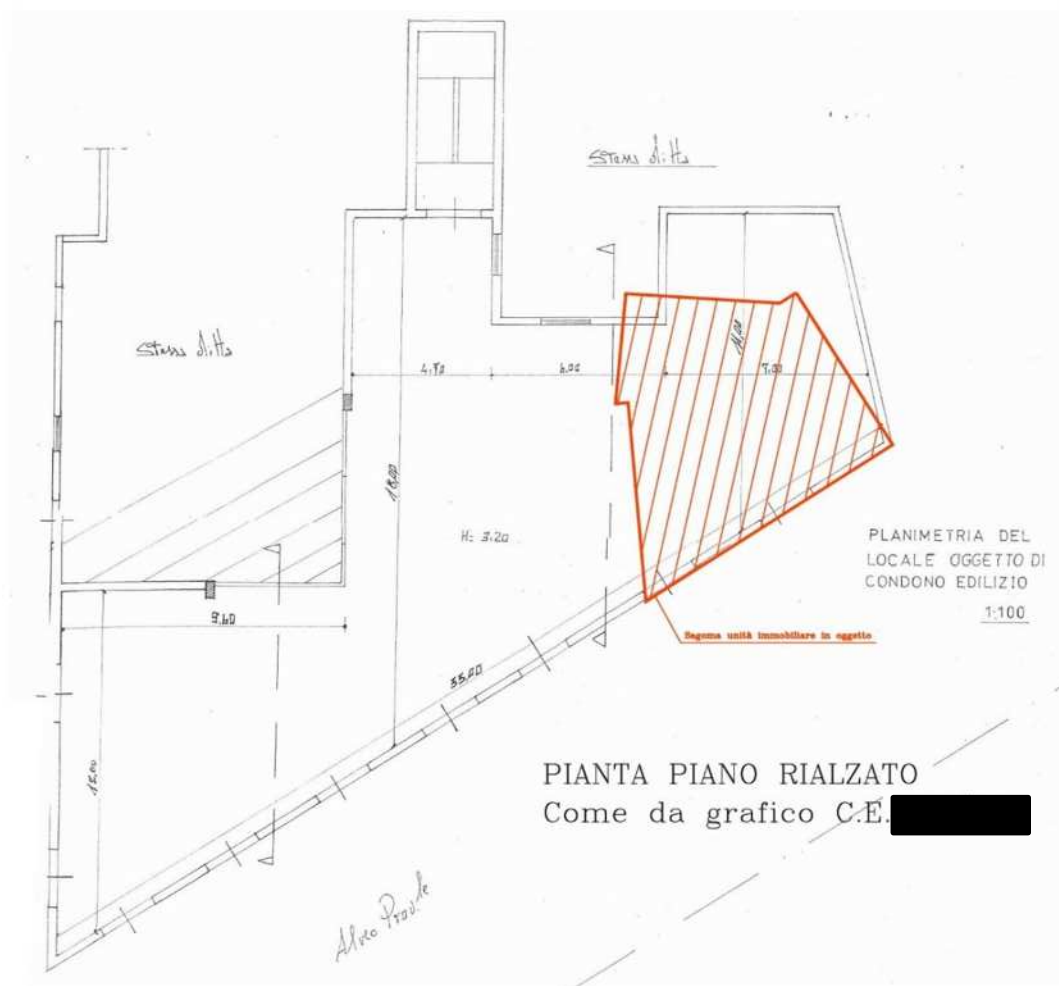


Immagine n. 8 – Confronto planimetrico su planimetria C.E. 20/97

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.c.) Eventuale domanda di sanatoria

Qualora necessario, 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:

- La porzione di fabbricato risulta certamente ultimata nell'anno 1995 (giuramento perizia);
- Le ragioni del credito per cui vi è procedura derivano da Sentenza n. xxxx del xxxxxxemessa dal Tribunale di Napoli Nord, munita di formula esecutiva in data xxxxxx notificata in data xxxxxxxx.

Allo stato non risulta possibile stabilire le **effettive difformità** della porzione immobiliare in quanto andrebbero effettuati dapprima riscontri circa l'effettiva consistenza di superficie e di volume già oggetto di sanatoria con riferimento all'unità ex sub. 2; in ogni caso certamente **risulta possibile asserire che vi è difformità per diversa distribuzione degli ambienti e frazionamento di unità immobiliare.**

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 **€ 300,00**.

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 l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta libera.

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 xxxxxxxxxxxx – 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 xxxxx in data xxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *Xxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxx;*

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 xxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *xxxxxxxx;*

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 xxxxxx in data xxxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *xxxxxxxx;*

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 xxxxxx in data xxxxxxx – 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: allo stato non risulta possibile stabilire le effettive difformità della porzione immobiliare in quanto andrebbero effettuati dapprima riscontri circa l'effettiva consistenza di superficie e di volume già oggetto di sanatoria con riferimento all'unità ex sub. 2; in ogni caso certamente risulta possibile asserire che vi è difformità per diversa distribuzione degli ambienti e frazionamento di unità immobiliare.

B.5. Difformità catastali: da confronto eseguito si riscontra totale difformità tra quanto rilevato e la planimetria catastale in atti; per l'aggiornamento della planimetria catastale occorrerebbe redigere pratica DocFa a cura di tecnico abilitato avente un costo complessivo stimato pari ad € 500,00 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 vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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 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)
		Min	Max		Min	Max	
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 GEOPOI – 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 commerciali/magazzini si è rilevato un valore medio pari a **€/mq 1.085,00**.

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

-) Stato e Qualità (scadente) = 0.70;

-) Coefficiente di esposizione (*strada*) = 1.10;
 -) Coefficiente di vetustà (*26 anni ca.*) = 0.88;
 -) Coefficiente di dimensione (*tra 46 e 60 mq*) = 1.10;
- dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

Coefficiente correttivo di stima (K) = 0.70 x 1.10 x 0.88 x 1.10 = 0.7453
--

- Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
Negozio	62.42mq	€ 67.725,70	0.7453	€ 50.475,96
Valore complessivo				€ 50.475,96

- **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.

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:

<i>RI</i> mensile = €/mq mese 5,45 x mq 62.42 = € 340,19

<i>RI</i> annuale = € 340,19 x 12 = € 4.082,28

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

- Manutenzione (2-6%)	6% (<i>manutenzione straordinaria</i>)
- Servizi (2-5%)	2% (<i>immobile privato</i>)
- Inesigibilità (1-3%)	2% (<i>immobile sfitto per medi periodi</i>)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (<i>quota media</i>)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (<i>meno della media</i>)
- Amministrazione (1-3%)	2% (<i>immobile privato</i>)
- Imposte (11,25%)	11,25% (<i>quota media</i>)
TOTALE	24,75%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = € 4.082,28 - (€ 4.082,28 \times 0.2475) = \mathbf{€ 3.071,91}$$

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 (%)
<i>Centro di limitata dimensione</i>	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				
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.10	<i>Prospicienza 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	+0.12	0.00	<i>Da ristrutturare</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	+0.12	0.00	<i>Livello tecnologico scadente</i>
Età dell’edificio	± 0.10	+0.02	0.00	<i>26 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		+0,38 %	-0,57%	- 0,19 %

Partendo quindi da un saggio pari al 6,00% con un’aggiunta complessiva di -0,19%, il **saggio di capitalizzazione (i)** per la stima analitica sarà pari al 5,81%.

$$V = \frac{Rn}{i} = \frac{€ 3.071,91}{0.0581} = € 52.872,80$$

• **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
$d\% = (€ 52.872,80 - € 50.475,96) / € 52.872,80 = 0,045 = 4,50\% \leq 5\%$

$$V_{sub. 18} = (€ 52.872,80 + € 50.475,96) / 2 = € 51.674,38$$

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>	€ 500,00
Uso e manutenzione: <i>Stima costi adeguamento impianto elettrico ed eventuale impianto idrico</i> <i>Stima costi chiusura vano porta e realizzazione tramezzo divisorio</i>	€ 1.800,00 € 1.500,00
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>	€ 300,00
TOTALE SPESE STIMATE	€ 4.100,00

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 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	€ 51.674,38
Valore in caso di correzioni ed adeguamenti:	€ 47.574,38
Valore complessivo	€ 47.574,38
Valore complessivo del lotto ridotto del 20%:	€ 38.059,50
VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 38.059,50
VALORE DELLA QUOTA (in C.T.)	€ 38.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 38.000,00

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 simile 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 xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx, dalla quale emerge quanto segue:

14.a) STATO CIVILE

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di xxxxxxxxxxxx, risulta che **Xxxx xxxxxx**, nato a Xxxxxx il xxxxxx e **xxxxxxxxxxxx**, nata a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx hanno contratto il proprio matrimonio in data **xxxxxxx**, (xxxxxx, 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:

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

Si allega la documentazione estratta.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 6 fotografie)

2. GRAFICI (n. 5)

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

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- a. Estratto di mappa;
- b. Elaborato planimetrico;
- c. Scheda planimetrica di u.i.u.;
- d. Visura storica 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. xxxxxxx; (ipoteca volontaria)
- d. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx; (sequestro conservativo)
- e. Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxxxx; (sequestro conservativo)
- f. Annotazione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxx; (restrizione dei beni)
- g. Nota di trascrizione del xxxxxxx reg. gen./part. xxxxxx; (pignoramento)

PROVENIENZE

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

e. *Copia Concessione Edilizia n. xxxx del xxxxx;*

f. *Istanza sanatoria del xxxxx prot. n. xxxxxxxx;*

g. *Elaborati Grafici e tabelle dimensionali;*

6. ANAGRAFE – STATO CIVILE

7. 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. 2: piena ed intera proprietà di **negozio** ubicato in Casandrino alla via Di Pasquale snc, piano T; è composto da locale commerciale e porzione di vano, confina con unità immobiliare sub. 19 a sud, con cortile comune sub. 1 a nord, con unità immobiliare sub. 21 ad ovest, con via Di Pasquale ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casandrino al foglio 2, p.lla 320, sub. 18**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione ed errata rappresentazione grafica; vi è concessione edilizia n. xxxxxxxx del xxxxxxxx e Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxxxxxx del xxxxxxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a diversa distribuzione e frazionamento unità immobiliare, inoltre Allo stato non risulta possibile stabilire le effettive difformità della porzione immobiliare in quanto andrebbero effettuati dapprima riscontri circa l'effettiva consistenza di superficie e di volume già oggetto di sanatoria con riferimento all'unità ex sub. 2; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 38.000,00.

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