

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

RELAZIONE DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° **137/2020 R.G. Esec.**

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

Creditore Procedente: [REDACTED]

G.E. Dott. **Antonio Cirma**

Esperto Stimatore Dott. Arch. **TOBIA GAETA**



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

Relazione di Stima per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 137/2020 R.G.

Esec. - Debitore: Sig.ra [REDACTED] - Creditore Procedente: [REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Arch. Gaeta Tobia, con studio professionale in Giugliano in Campania (NA) alla Via Pietro Mascagni, 4 regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia al n. 7645 e regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord, nominato Consulente Tecnico Esperto Stimatore per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 137/2020 R.G. Esec.,

CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

La documentazione depositata dal Creditore Procedente, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa. Il Creditore, infatti, ha depositato il Certificato Notarile sostitutivo nel quale sono riportati in modo corretto, in riferimento al periodo ultraventennale calcolato a decorrere dal titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, tutti titoli di trasferimento e le formalità pregiudizievoli attinenti l'immobile pignorato.

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato indicati nella menzionata certificazione notarile sono coincidenti con gli atti rilevati dallo scrivente e che vengono allegati.

La certificazione notarile è già presente agli atti pertanto non viene allegata alla presente relazione di stima.



Premesso

- Che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 19.06.2022;
- Che in data 20.06.2022 gli veniva comunicata, a mezzo posta certificata, la nomina e che in pari data il G.E. ha formulato i quesiti cui attenersi;
- Che in data 24.06.2022 accettava l'incarico procedendo alla sottoscrizione dell'atto di giuramento inviandolo a mezzo posta certificata al G.E.;
- Che in data 12.07.2022 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Casaluce (CE) per richiedere ed ottenere il certificato di residenza storico della debitrice [REDACTED] e di altri;
- Che in data 27.07.2022 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Casaluce (CE) per richiedere la documentazione tecnico-urbanistica (*copia provvedimento autorizzativo con annessi grafici allegati, copia provvedimento di condono edilizio, dichiarazione di agibilità, certificato aggiornato di destinazione urbanistica*) per l'immobile oggetto di stima;
- Che in data 01.08.2022 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) per richiedere ed ottenere il certificato estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio di [REDACTED]
[REDACTED]
- Che in data 05.10.2022 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Casaluce (CE) per ritirare copia della documentazione tecnico-urbanistica per l'immobile oggetto di stima;
- Che in data 22.07.2022 alle ore 9.30 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Casaluce (CE) alla Via B. Croce, 6, piano primo, scala esterna, dove è stato ricevuto senza alcun problema dai [REDACTED]
[REDACTED] quali residenti e occupanti l'immobile, risultando assente la debitrice e proprietaria [REDACTED]; il sottoscritto avendo avuto



accesso all'immobile, unitamente al proprio collaboratore Geom. [REDACTED]
[REDACTED], ha provveduto a rilevare metricamente e fotograficamente
l'immobile, alle ore 10:20 vengono chiuse le operazioni peritali del primo
accesso rinviandole a data da destinarsi (*Allegato 1*);

ciò premesso

il Consulente Tecnico Esperto Stimatore, esaminati gli atti e tutti i documenti, avendo
fatto i rilievi e le indagini del caso, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

Le operazioni peritali necessarie alla redazione della presente, hanno avuto inizio in
data 22 luglio 2022 alle ore 9.30 presso il luogo deputato all'incontro per il primo
accesso ossia presso l'immobile oggetto di stima sito in Casaluce (CE) alla Via B. Croce,
6 - piano primo, dove ad accogliere e permettere l'ingresso al CTU Arch. Gaeta Tobia,
al suo ausiliario Geom. [REDACTED] e al Custode Giudiziario Avv. Avallone
Daniela, sono stati i [REDACTED]

Si è provveduto ad esaminare la natura e consistenza dei luoghi, effettuando un
accurato rilievo metrico (con strumento metrico laser e tradizionale) e fotografico.

Le dichiarazioni spontanee rese dai Sigg. [REDACTED] e
regolarmente riportate nel verbale di primo accesso (*Allegato 1*) sono riassunte di
seguito:

1. [REDACTED]: di essere [REDACTED]
di essere nata a [REDACTED]
2. Di non essere i proprietari dell'immobile;
3. di abitare in modo continuativo l'immobile oggetto di stima e di risiedere
costantemente con il proprio nucleo familiare composto da quattro figli a titolo
gratuito dal 1997;
4. che NON esiste un condominio e NON esiste un amministratore condominiale;



5. che non esistono quote condominiali ordinarie e straordinarie passate e/o presenti;
6. che non esiste la certificazione ai sensi del D.M. 37/08 (ex legge 46/90) ne esiste il certificato APE;
7. che la mail di riferimento cui inviare ogni comunicazione compresa la relazione di stima è: [REDACTED]

alle ore 10.20 si sono ultimate le operazioni peritali del primo accesso.

RISPOSTA AI QUESITI

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

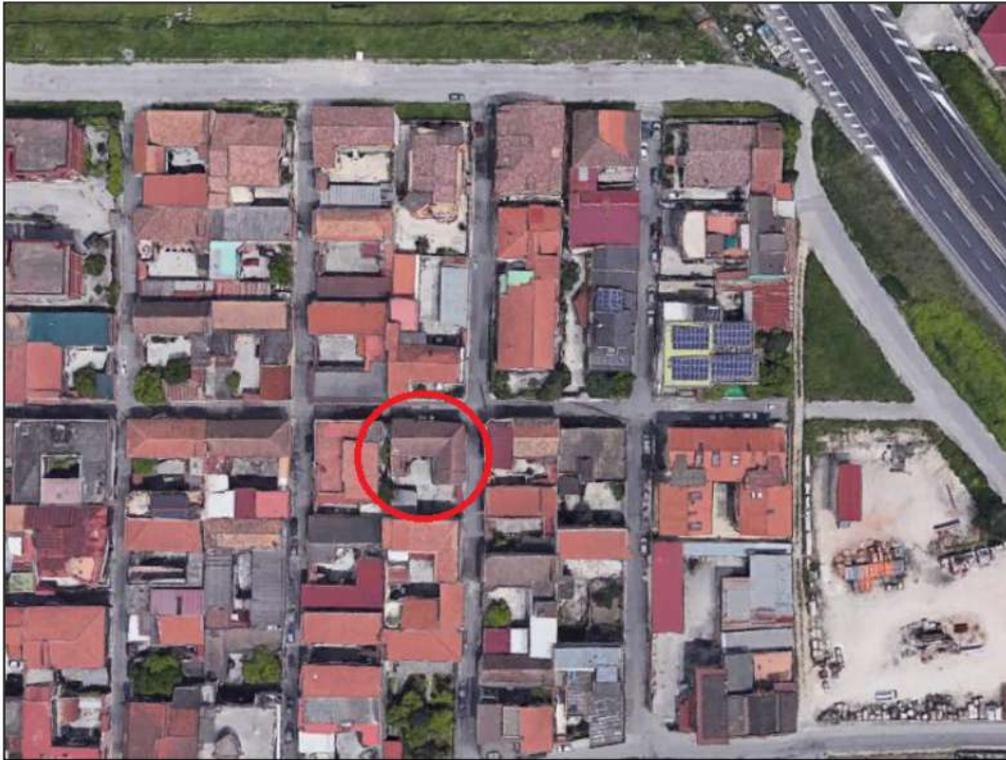
Il diritto reale posseduto dalla debitrice [REDACTED] è: piena proprietà dell'immobile sito in Casaluce (CE) alla Benedetto Croce, 6 (in catasto senza numero civico) piano primo, riportato in catasto con i seguenti dati catastali: foglio 8, particella 5127, subalterno 2 nella misura del 100% per la proprietà in regime di separazione dei beni (compravendita avvenuta il 04.07.1967 prima della legge n.151 del 19/05/75).

Tale diritto reale di piena proprietà è stato acquisito dalla terza debitrice [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del Notaio Farinaro Luigi del 04.07.1967 repertorio n° 157203 raccolta n° 16066 trascritto il 13.07.1967 n° 22003 (*Allegato 4*) e corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla foto satellitare e dalle sottostanti sovrapposizioni della foto satellitare con la mappa catastale e con la aerofotogrammetria si è individuato univocamente il terreno su cui insiste l'immobile.



FOTO SATELLITARE



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA



SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA E FOTO SATELLITARE



In base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, assicurandone in tal modo la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, si procede alla formazione di un LOTTO UNICO con i seguenti dati di identificazione catastale:

Comune di ubicazione: Casaluce provincia di Caserta;

Foglio: 8, Particella: 5127, Subalterno: 2;

Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 5,5 vani

Indirizzo: Via Benedetto Croce, 6 (in catasto senza numero civico) piano primo.

Confinante a nord con Via G. Mazzini, a sud con cortile scoperto (bene comune non censibile sub 5), a est con Via Benedetto Croce, a ovest con corridoio cortile scoperto (bene comune non censibile sub 5).



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

L'immobile oggetto di stima è stato conformato, come indicato al quesito n. 1 quale LOTTO UNICO, è costituito da un appartamento al piano primo, di un edificio bifamiliare ubicato in Casaluce (CE) alla Via Benedetto Croce, 6 (in catasto senza numero civico).

In pratica si accede al fabbricato bifamiliare e quindi all'immobile oggetto di stima, posto al piano primo, da un cancello sia pedonale che carrabile su Via Benedetto Croce e successivamente oltrepassando il cortile comune si arriva alla scala aperta, ma coperta che permette di salire al primo piano. Si può accedere anche da Via Giuseppe Mazzini tramite un cancello pedonale, da questo attraverso un corridoio comune si arriva alla scala menzionata.



Cancello pedonale/carrabile su Via Benedetto Croce

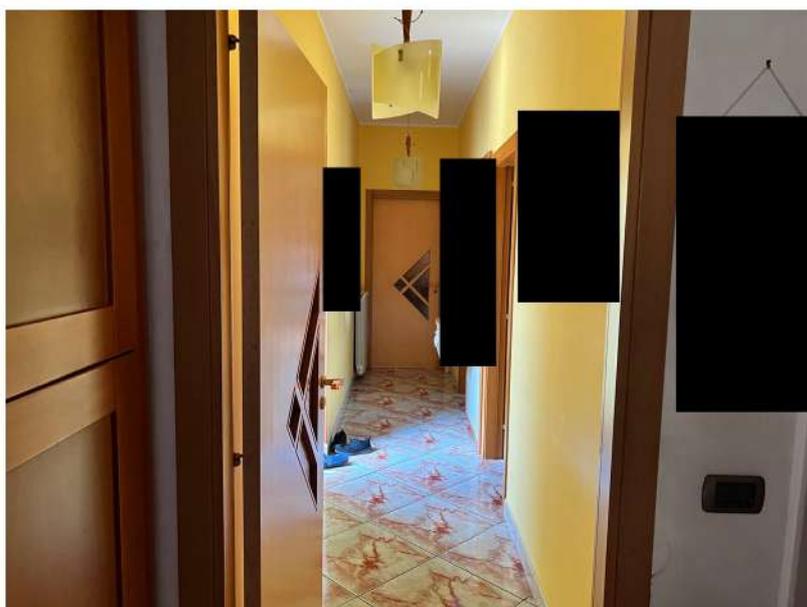




Cancello pedonale su Via G. Mazzini

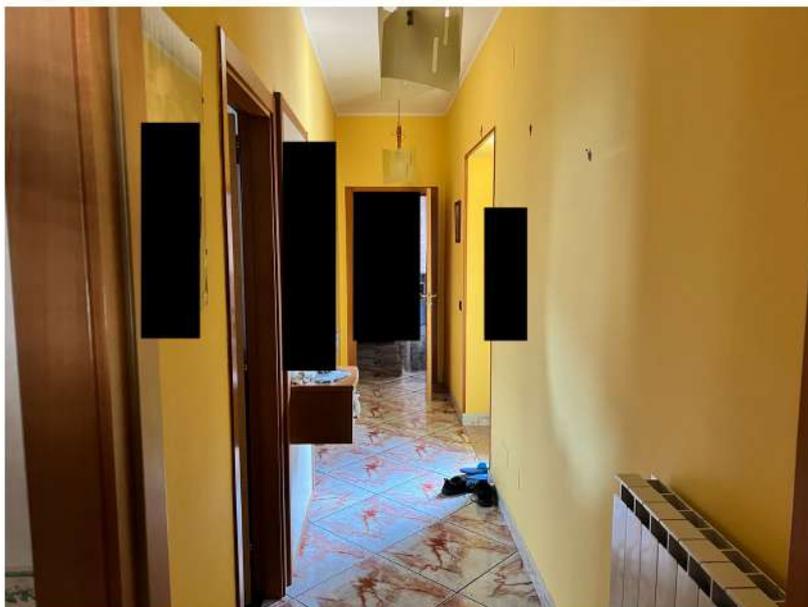
L'appartamento oggetto di stima, allo stato attuale risulta abitato, è costituito da:

- un disimpegno di 7,00 mq che funge anche da ingresso e consente l'accesso agli ambienti interni quale il soggiorno, il bagno e le camere da letto;



disimpegno





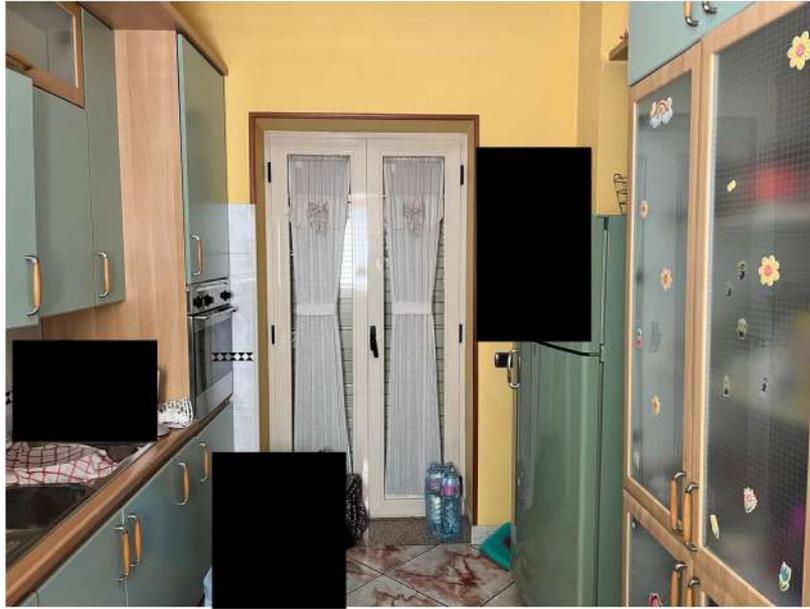
disimpegno

- una cucina di 8,90 mq che ha un doppio affaccio con due balconi (balcone 3 e balcone 4);



Cucina





Cucina

- un soggiorno/pranzo di 24,60 mq che ha un affaccio con finestra su Via Benedetto Croce;



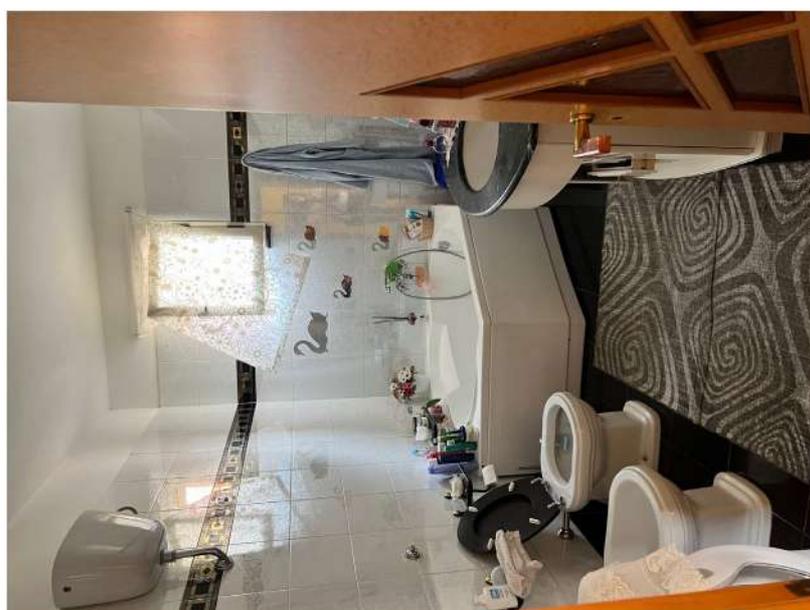
Soggiorno





Soggiorno

- un bagno di 7,40 mq;



Bagno



- una prima camera da letto (letto 1) di 20,00 mq con affaccio sul balcone verandato;



Letto 1

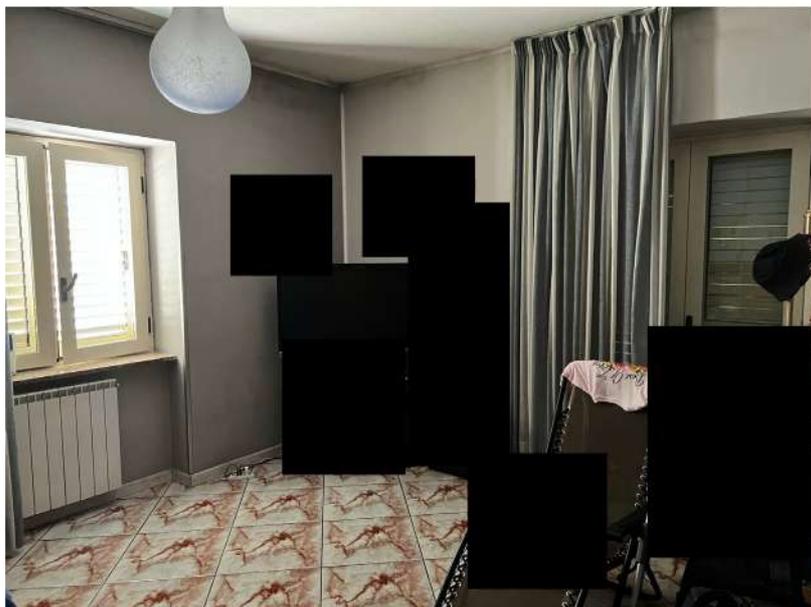
- una seconda camera da letto (letto 2) di 13,63 mq con affaccio sul balcone 1;



Letto 2



- una terza camera da letto (letto 3) di 17,75 mq con affaccio sul balcone 2;



Letto 3

- un balcone d'ingresso di 10,66 mq su cui affacciano la camera da letto (letto 1), il disimpegno ed il soggiorno/pranzo;



Balcone d'ingresso

- un balcone (balcone 1) di 1,26 mq su cui affaccia la camera da letto (letto 2);





Balcone 1

- un balcone (balcone 2) di 1,13 mq su cui affaccia la camera da letto (letto 3);



Balcone 2

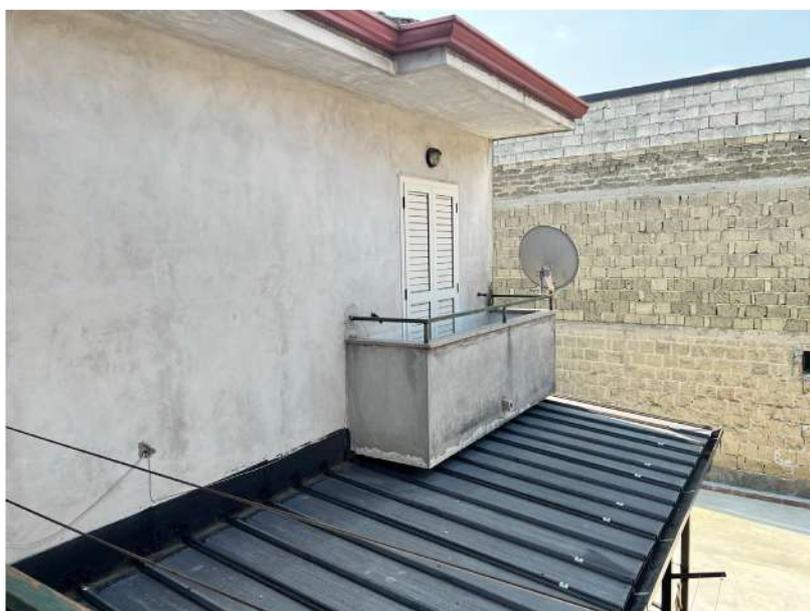
- un balcone (balcone 3) di 1,80 mq su cui affaccia su cui affaccia la cucina;





Balcone 3

- un balcone (balcone 4) di 1,80 mq su cui affaccia su cui affaccia la cucina;



Balcone 4



- un balcone (balcone verandato) di 3,87 mq su cui affaccia su cui affaccia la camera da letto (letto 1);



Balcone verandato

- una scala coperta ed aperta ai lati, la cui proiezione a terra occupa una superficie di 11,55 mq che permette l'accesso all'appartamento al primo piano;



Scala coperta



- un cortile scoperto di mq 87,00 che costituisce una pertinenza/bene comune non censibile;

(Si considera il 50% dell'intera superficie del cortile (174,00 mq) essendo una pertinenza/bene comune non censibile afferente a due immobili diversi, di cui uno è l'immobile oggetto di stima.)



Cortile scoperto



Cortile scoperto

Le condizioni di manutenzione e di finitura dell'immobile sono ottime; dal sopralluogo effettuato, dal rilievo metrico e fotografico, si evidenzia uno stato delle condizioni



interne ottime, mentre si rileva uno stato delle condizioni esterne discreto; l'immobile, non necessita di lavori generali di manutenzione straordinaria, tranne che per lavori di manutenzione ordinaria alla facciata esterna come: rimozione delle aree di muffa e relativa tinteggiatura; è dotato di portoncino d'ingresso non blindato, di pavimentazione e rivestimenti di tipo gres porcellanato, di infissi interni ed esterni in alluminio preverniciato, quelli esterni di chiusura sono della tipologia "napoletane", di igienici sanitari in porcellana, il bagno e la cucina hanno il rivestimento in piastrelle fino al soffitto. Per gli impianti tecnologici, non è mai stato redatto un certificato di conformità al D.M. 37/08 che ne attesti la qualità e la rispondenza alla vigente normativa, quindi l'impianto elettrico necessita di verifica, l'impianto citofonico risulta funzionante, l'impianto di riscaldamento a radiatori esterni in alluminio risulta esistente, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento in fase di sopralluogo, tant'è che il riscaldamento, almeno nella zona soggiorno è assicurato dalla presenza di una stufa a pallet con scarico fumi all'esterno; nello stesso soggiorno è presente un condizionatore di aria. I costi necessari alla verifica degli impianti ed alla redazione della certificazione, da tecnici competenti e/o installatori, ammontano a **€ 2.500** (euro duemilacinquecento).

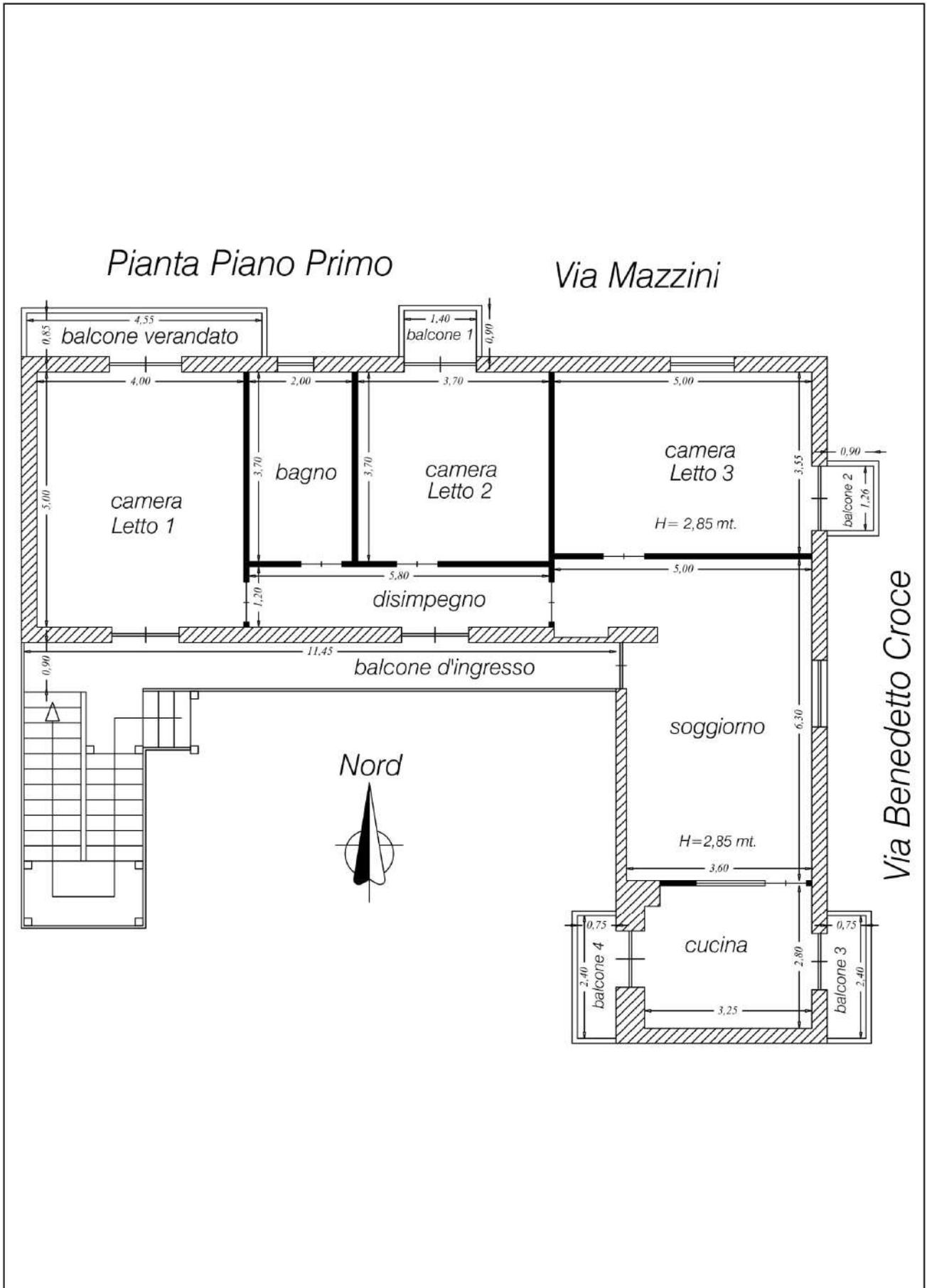
L'immobile è dotato di impianto di illuminazione di emergenza, è dotato di n. 1 condizionatori di aria.

L'immobile non si è mai dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), i costi necessari alla redazione di tale attestato da tecnici abilitati ammontano a **€ 400** (euro quattrocento).

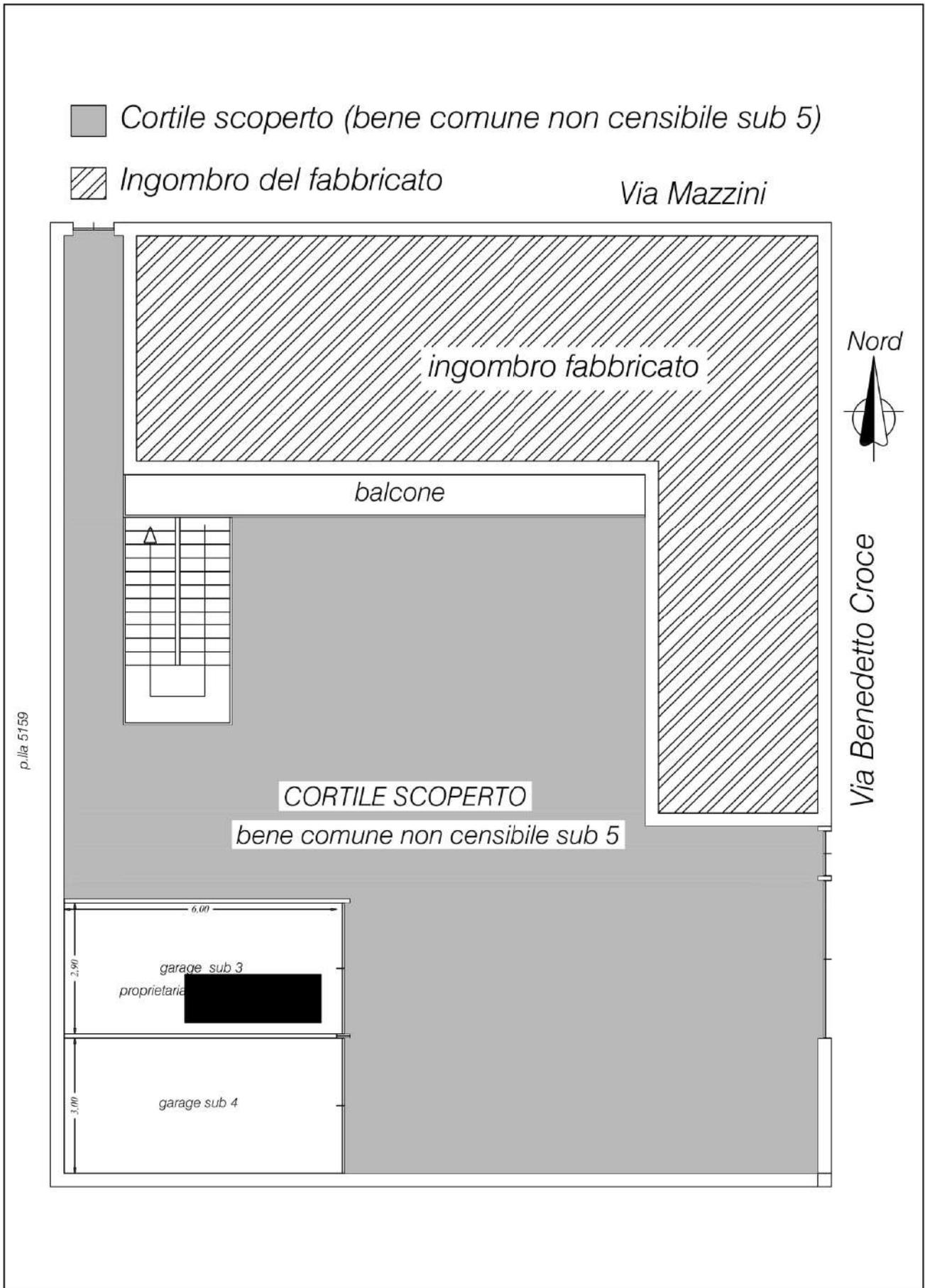
L'immobile pignorato non ha pertinenze di esclusiva proprietà a suo corredo, ma esiste un'area comune (cortile scoperto) classificato come "*bene comune non censibile*" con tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle cose comuni ed indivise, riportato in Catasto al foglio 8 particella 5127 sub. 5 - Via B. Croce n. 5, Piano T, Comune di Casaluce (CE), che è assimilabile ad una pertinenza comune. (*Allegato 9*)



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
Area Esterna



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

Lo scrivente Consulente Tecnico si è recato in varie occasioni presso gli uffici provinciali di Napoli – Territorio Servizi Catastali, richiedendo gli atti indispensabili all'espletamento dell'incarico ricevuto; tali atti che si allegano alla presente sono:

- visura storica per immobile catasto terreni;
- visura storica per immobile catasto fabbricati;
- visura attuale per soggetto catasto terreni e fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- estratto di mappa catastale scala 1:2000.

La storia catastale del bene è la seguente:

Dati della richiesta	Comune di CASALUCE (Codice:B916)
Catasto Terreni	Provincia di CASERTA Foglio: 8 Particella: 5127

Area di enti urbani e promiscui dal 04/08/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	5127		-	ENTE URBANO	3 61				Tipo Mappale del 04/08/2021 Pratica n. CE0077094 in stri dal 04/08/2021 presentato il 04/08/2021 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 77094.1/2021)
Notifica					Partita	1				
Annotazioni					di immobile: SOSTITUISCE LA P.LLA 242 PER COLLEGAMENTO NCTNCEU					

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune B916 - Foglio 8 - Particella 5127/

Area di enti urbani e promiscui dal 20/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	5127		-	ENTE URBANO	3 61				TIPO MAPPALE del 26/08/1985 Pratica n. 300030 in stri dal 20/11/2001 (n. 79214.1/1985)
Notifica					Partita	1				
Annotazioni					di immobile: SOSTITUISCE LA P.LLA 242 PER COLLEGAMENTO NCTNCEU					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:242;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	242			ENTE URBANO	3 61				Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica					Partita	1				



Dati della richiesta	Comune di CASALUCE (Codice: B916)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA Foglio: 8 Particella: 5127 Sub.: 2

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1000/1000
---	--	-------------------------

Unità immobiliare dal 29/07/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	5127	2			A/4	2	5,5 vani	Totale: 134 m ² Totale: escluse aree scoperte: 128 m ²	Euro 218,72	VARIAZIONE del 01/08/1987 Pratica n. CE0052034 in atti dal 29/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICOAGGIORNAM (n. 10257B.1/1987)
Indirizzo		VIA B. CROCE Piano 1			Partita		Mod.58					
Notifica					Partita		Mod.58					
Annotazioni		di studio abbinamento planimetria.										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B916 - Foglio 8 - Particella 5127

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	5127	2			A/4	2	5,5 vani		Euro 218,72	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011 Pratica n. CE0163843 in atti dal 08/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5718.1/2011)
Indirizzo		VIA B. CROCE Piano 1			Partita		Mod.58					
Notifica					Partita		Mod.58					

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	5127	2			A/4	2	5,5 vani		Euro 218,72 L. 423.500	VARIAZIONE del 12/11/2001 Pratica n. 00392766 in atti dal 20/11/2001 COLLEG.NCT/NCEU (n. 15983.1/2001)
Indirizzo		VIA BENEDETTO CROCE Piano 1			Partita		Mod.58					
Notifica					Partita		Mod.58					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 26/03/1987
DATI			

Situazione degli intestati dal 26/03/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			000/1000
DATI			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 8 Particella 55 Subaltemo 1; Foglio 8 Particella 55 Subaltemo 2;



Soggetto richiesto:



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di CASALUCE (B916) (CE)



> Indirizzo



> Dati di classamento



› Dati di superficie

[REDACTED]

[REDACTED]

› Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 5

› [REDACTED]

[REDACTED]

› [REDACTED]

› [REDACTED]

› [REDACTED]

› [REDACTED]

› [REDACTED]



Catasto Fabbricati



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di CASALUCE (B916) (CE)



> Indirizzo



> Dati di classamento



> Dati di superficie





> Dati identificativi

Comune di CASALUCE (B916) (CE)



> Indirizzo



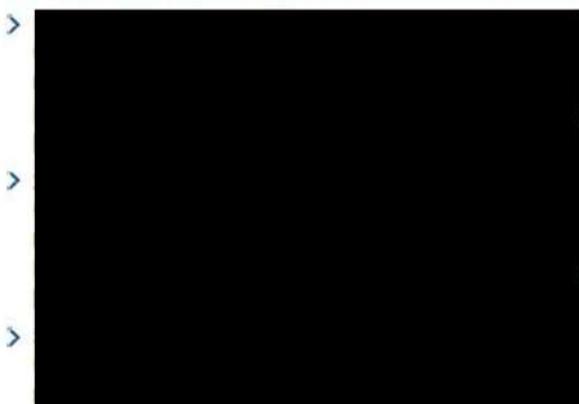
> Dati di classamento



> Dati di superficie



> Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 3 - totale righe intestati: 5



>

>



> [Redacted]

> [Redacted]

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

[Redacted]



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

[Redacted]

[Redacted]

> **Indirizzo**

[Redacted]

[Redacted]



> **Dati di classamento**

[REDACTED]

[REDACTED]

> **Dati di superficie**

Totale: [REDACTED]

[REDACTED]

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1**

> [REDACTED]

[REDACTED]

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

[REDACTED]



> **Dati identificativi**

Comune di CASALUCE (B916) (CE)
• Foglio 8 Particella 5127 Subalterno 2

VARIAZIONE del 12/11/2001 Pratica n. 00292766 in
atti dal 20/11/2001 COLLEG.NCT/NCEU (n. 15983.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CASALUCE (B916) (CE)
Foglio 8 Particella 5127

> **Indirizzo**

VIA B. CROCE Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2011
Pratica n. CE0163843 in atti dal 08/03/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 6718.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 218,72
Categoria A/4⁹, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 12/11/2001 Pratica n. 00292766 in
atti dal 20/11/2001 COLLEG.NCT/NCEU (n. 15983.1/2001)

> **Dati di superficie**

Totale: 134 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 128 m²

VARIAZIONE del 01/08/1987 Pratica n. CE0052034 in
atti dal 29/07/2020 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICOAGGIORNAM (n. 10257B.1/1987)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/08/1987, prot. n. 10257B

Annotazioni: ABBINAMENTO PLANIMETRIA

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1**



1. VOLTURA D'UFFICIO del 26/03/1987 registrato in
data - RETT DATI ANAGRAFICI Voltura n.
10898.1/2021 - Pratica n. CE0093836 in atti dal
17/09/2021



Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CASALUCE (B916)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 218,72 Vani: 5,5



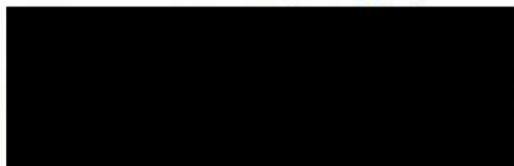
Immobile di catasto fabbricati -
n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

› Dati identificativi

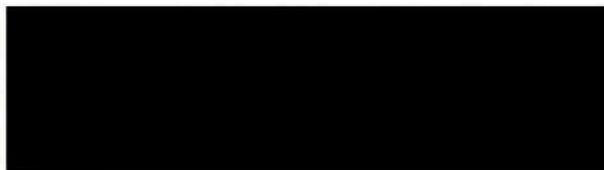
Comune di CASALUCE (B916) (CE)



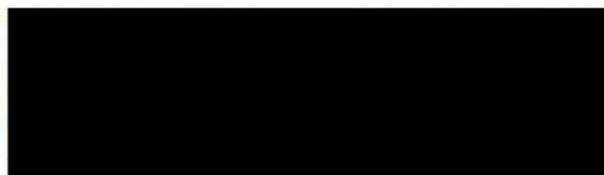
› Indirizzo



› Dati di classamento



› Dati di superficie





> **Dati identificativi**

Comune di CASALUCE (B916) (CE)



> **Indirizzo**



> **Dati di classamento**



> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 6 al n. 7 - totale righe intestati: 5**



> Totale Parziale

Catasto Fabbricati



> Totale generale



Vi è quindi una esatta rispondenza formale delle risultanze catastali con tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del creditore precedente nonché nel negozio di acquisto, risultando inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno; si rileva altresì una piccola incongruenza nel numero civico che non viene indicato nelle varie visure catastali, essendo in realtà l'immobile ubicato alla Via Benedetto Croce, civico 6. La cosa non crea alcun problema nella legittimità della esecuzione immobiliare, in quanto tale incongruenza dell'indirizzo viene specificato anche negli atti depositati e nella nota di trascrizione.

Non sono state riscontrate variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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.



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 01/08/1987 - Data: 18/07/2022 - Richiedente: [REDACTED]

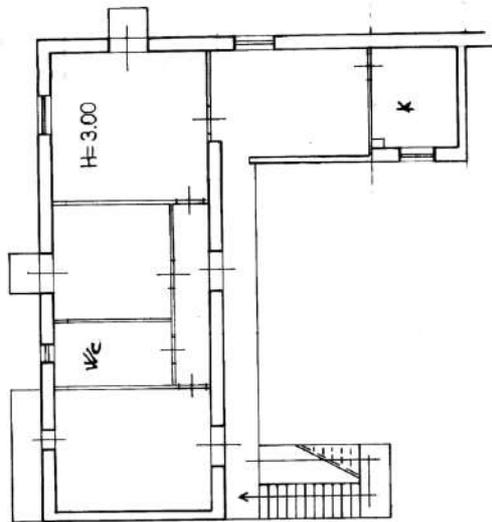
Ministero delle Finanze
Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali
Nuovo Catasto Edilizio Urbano
L. 150
L. 150



PIANTA PIANO PRIMO

VIALE MAZZINI

VIA BENEDETTO CROCE



ORIENTAMENTO
NORD
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROG. 30

8
SS

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2022 - Comune di CASALUCE(B916) - s. Foglio 8 - Particella 5127 - Subalterno 2 >
Lugau 01
VIA B. CROCE Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/08/1987 - Data: 18/07/2022 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X540) - Richiesto: A4(210x297)

RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE



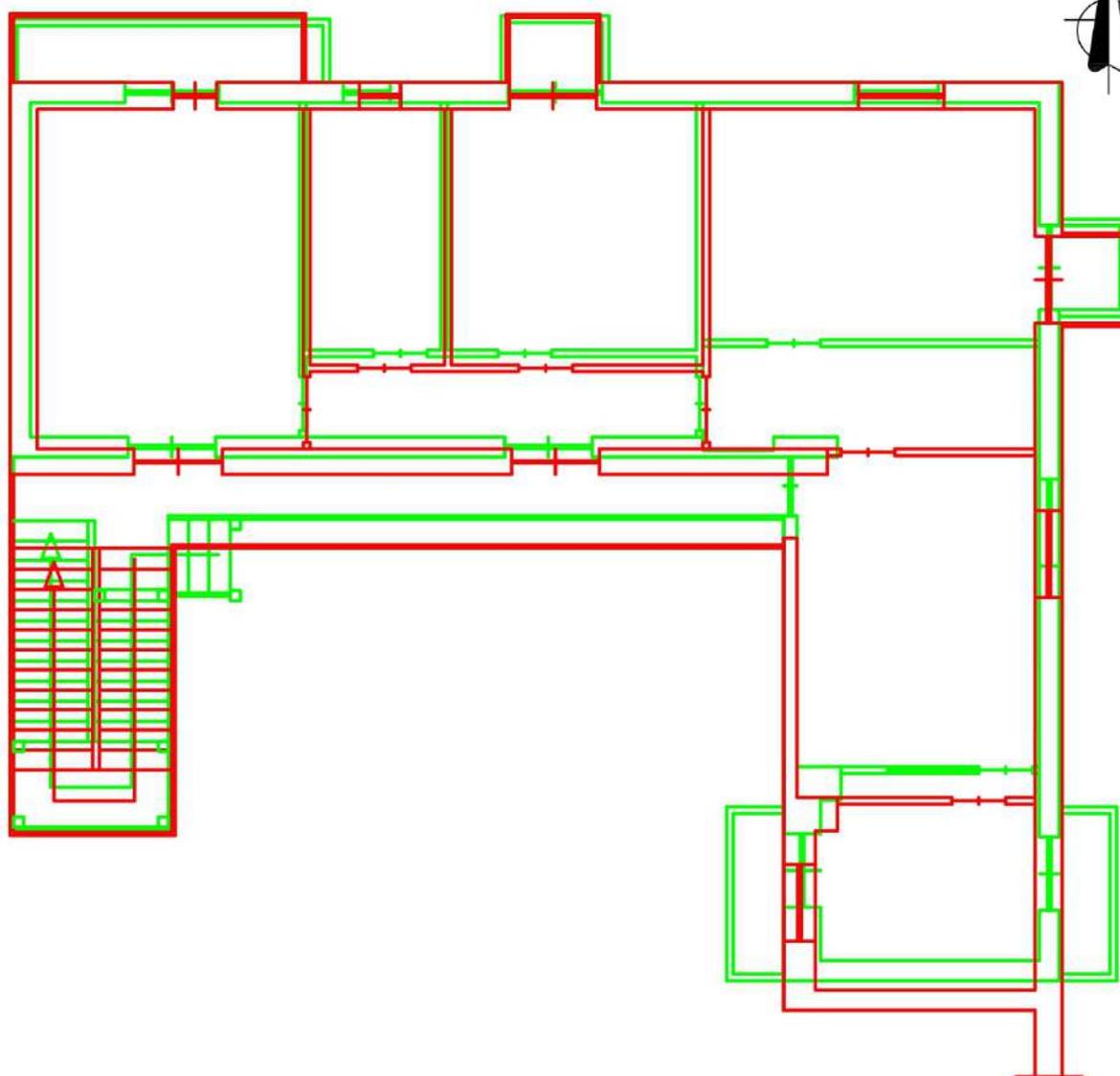
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE

Pianta Piano Primo

□ *planimetria stato catastale*

□ *planimetria stato reale*

Nord



Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (*in verde*) – elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase dei vari accessi – e la planimetria catastale (*in rosso*), tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie catastali che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono emerse le seguenti difformità:

1. diversa ampiezza della porta/finestra di accesso dalla camera (*letto 1*) al balcone verandato;
2. diversa posizione della tramezzatura tra la camera (*letto 3*) e il soggiorno;
3. dimensione diversa della scala esterna di accesso al piano primo con presenza di altra piccola rampa con 3 gradini;
4. mancanza dei balconi (*balcone 3 e balcone 4*); trasformazione da finestra a porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina sul cortile interno (*balcone 4*); presenza di nuova porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina su via Benedetto Croce (*balcone 3*).

La planimetria catastale è stata dallo scrivente rielaborata così com'è stata realizzata e disegnata in "illo tempore", questo però non ha evitato le citate deformazioni dovute alle copie cartacee e al fatto che il tecnico incaricato dell'accatastamento è stato alquanto superficiale e impreciso. L'evidente mancanza di allineamento e perfetta sovrapposizione è da considerarsi accettabile.

La successiva PLANIMETRIA CON DIFFORMITÀ evidenzia graficamente quanto relazionato.



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE CON DIFFORMITÀ

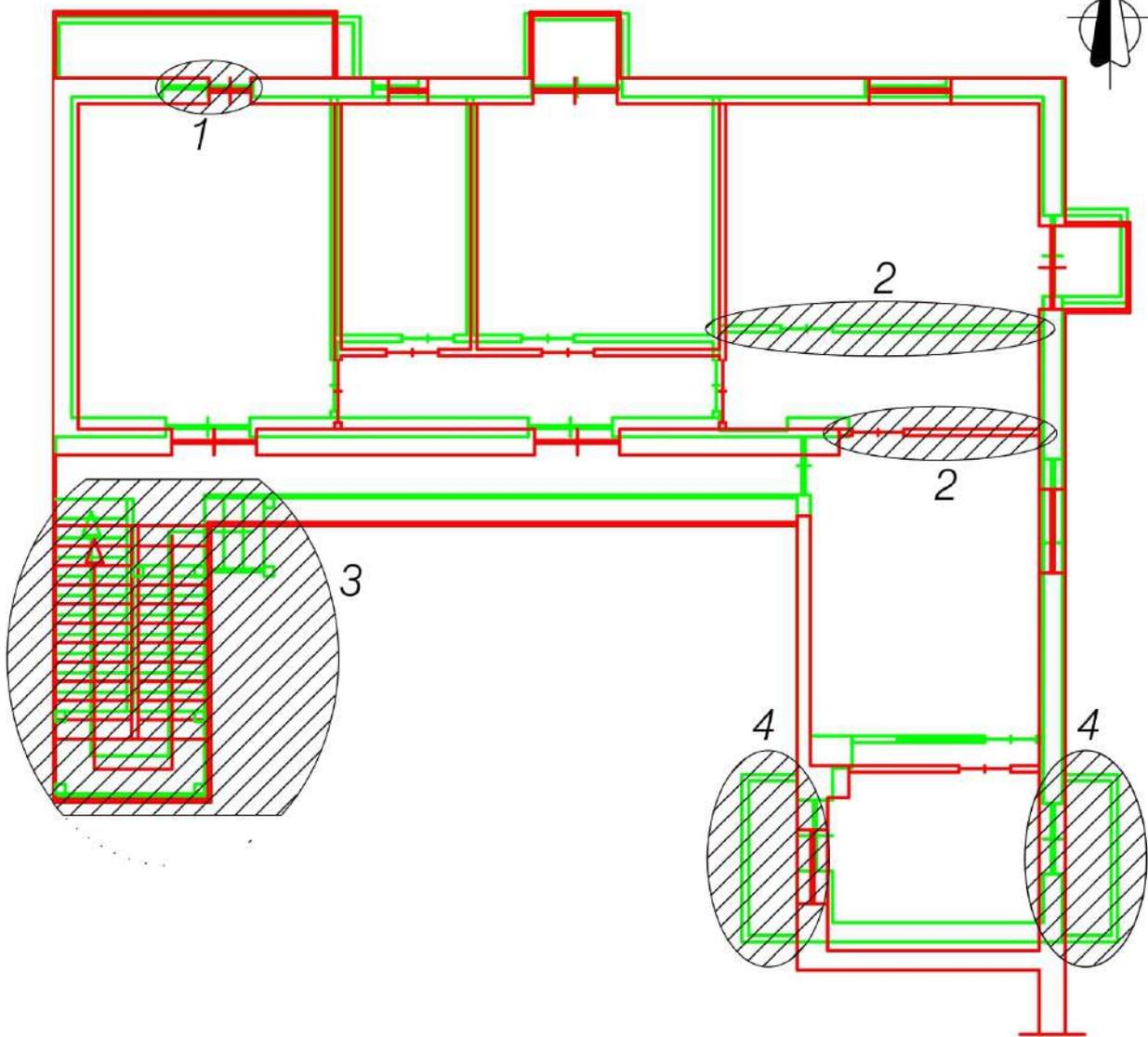
Pianta Piano Primo

□ planimetria stato catastale

□ planimetria stato reale

⊘ difformità

Nord



I costi per l'eliminazione di queste riscontrate difformità consistono nell'aggiornare la planimetria catastale, mediante procedura DOCFA, per renderla conforme allo stato attuale/reale rilevato; tali costi di adeguamento, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, sono quantizzati in **€ 1.000** (mille euro).

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà, in separazione di beni, di appartamento ubicato in Casaluce (CE) alla Via Benedetto Croce, 6 (in catasto senza numero civico), piano primo; è composto da: una scala esterna aperta, ma coperta di accesso al primo piano, un balcone/ballatoio d'ingresso, tre camere da letto, un corridoio/disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, cinque balconi, un cortile scoperto che costituisce bene comune non censibile; confina a nord con Via G. Mazzini, a sud con cortile scoperto (bene comune non censibile sub 5), a est con Via Benedetto Croce, a ovest con corridoio cortile scoperto (bene comune non censibile sub 5); è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casaluce (CE) al foglio 8, particella 5127, subalterno 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: diversa ampiezza della porta/finestra di accesso dalla camera (letto 1) al balcone verandato; diversa posizione della tramezzatura tra la camera (letto 3) e il soggiorno; dimensione diversa della scala esterna di accesso al piano primo con presenza di altra piccola rampa con 3 gradini; mancanza dei balconi (balcone 3 e balcone 4); trasformazione da finestra a porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina sul cortile interno (balcone 4); presenza di nuova porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina su via Benedetto Croce (balcone 3); l'immobile risulta regolarizzato a seguito della Concessione in Sanatoria Legge 47/85 (pratica n. 392 prot. n. 3108); tuttavia ci sono delle difformità sotto il profilo urbanistico-edilizio; con riferimento al PRG approvato con DPGR 4967 del 10.06.1987



ricade in Z.T.O. “B – Residenziale di Completamento” e con riferimento al PUC adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta n. 56 del 02.10.2021 in Z.T.O. “ Br1 – Residenziale Esistente”.

PREZZO BASE euro 115.600,00.

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

La ricostruzione dei passaggi di proprietà dell’immobile pignorato in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento è la seguente:

04.luglio.1967 la [REDACTED], in regime di separazione legale di beni, acquista dai [REDACTED] il [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà dell’appartamento riportato in catasto al foglio 8 particella 5127 sub. 2 – atto di compravendita del Notaio Farinaro Luigi del 04.07.1967 rep. 157203 racc. 16066, registrato in Aversa (CE) il 21.07.1967 n. 1573 Vol. 179, trascritto all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità immobiliare di Caserta il 13.07.1967 n. 22003 e al n. 19791 di formalità (*Allegato 4*).

Per una corretta verifica dei dati contenuti nel titolo di proprietà, nelle risultanze ipotecarie relativi al periodo ultraventennale di riferimento, si rimanda agli allegati e a quanto relazionato al quesito 1, in cui si evidenzia la cronistoria dei dati catastali dell’immobile con le relative variazioni intervenute.

Risultano inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno.



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

L'immobile è stato regolarizzato a seguito della Concessione in Sanatoria Legge 47/85 (pratica n. 392 prot. n. 3108); dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Area III – Tecnica Urbanistica del Comune di Casaluce (CE) e da quanto certificato dal responsabile dell'Area è stata presentata, per l'immobile pignorato, in data 30.04.1986 prot. n. 3108 dalla proprietaria [REDACTED], una domanda di rilascio di Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 successivamente rilasciata in data 17.02.2006. (*Allegato 15*)

Lo scrivente esperto stimatore ha verificato l'inesistenza della dichiarazione di agibilità e acquisito il certificato aggiornato di destinazione urbanistica (*Allegato 12*).

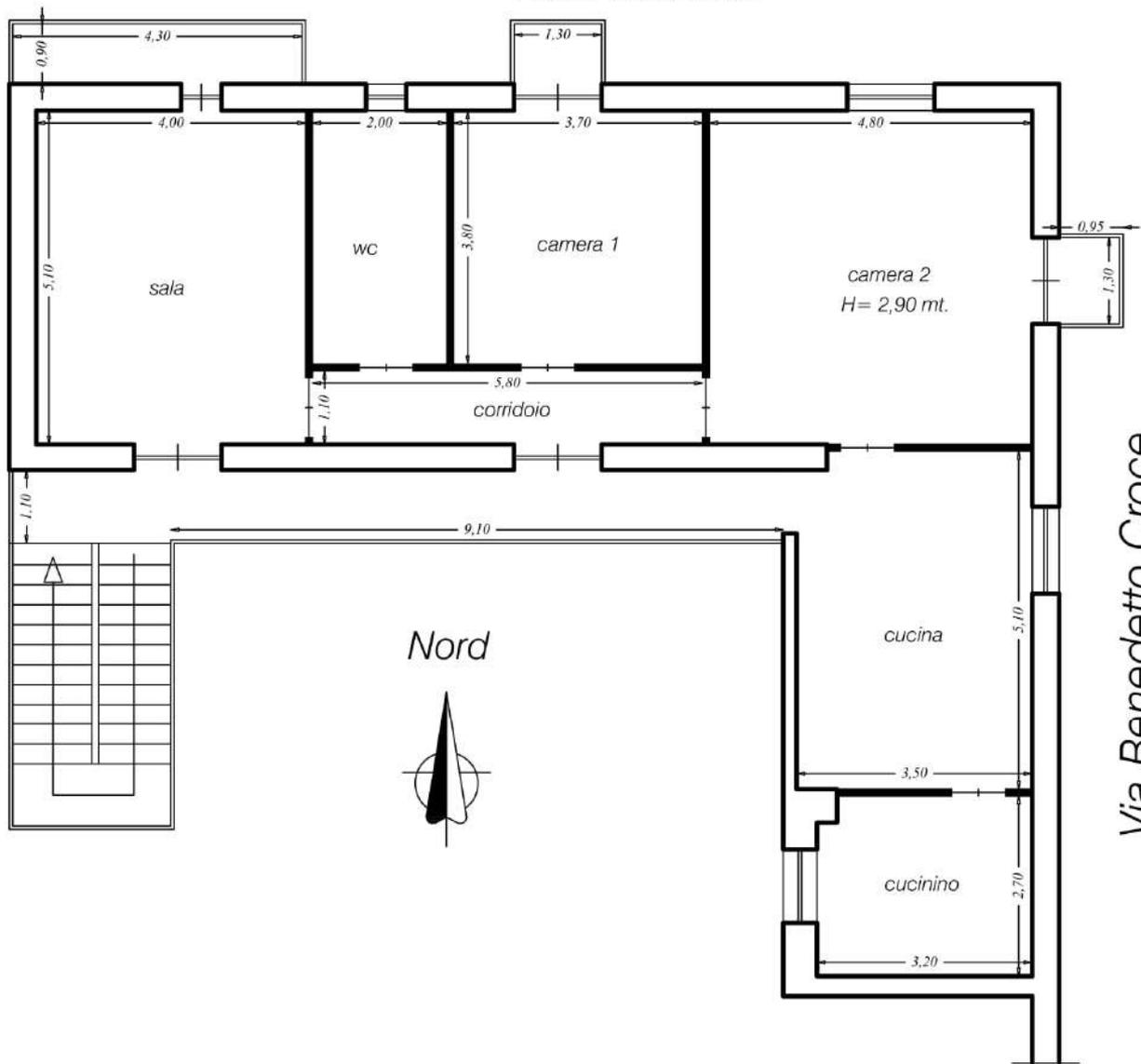
Dalla sovrapposizione della planimetria reale dello stato dei luoghi (*in verde*) - elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di primo accesso e i grafici planimetrici allegati alla concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 (pratica n. 392 prot. n. 3108) rilasciata in data 17.02.2006 (*in blu*) - rielaborati dallo scrivente utilizzando la copia ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casaluce (CE) (*Allegato 15*) tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie, alla poca precisione grafica adottata in *illo tempore*, che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono emerse le seguenti difformità:



RIELABORAZIONE PLANIMETRIA DEL GRAFICO
CONCESSIONE IN SANATORIA N. 392 DEL 17.02.2006

Pianta Piano Primo

Viale Mazzini

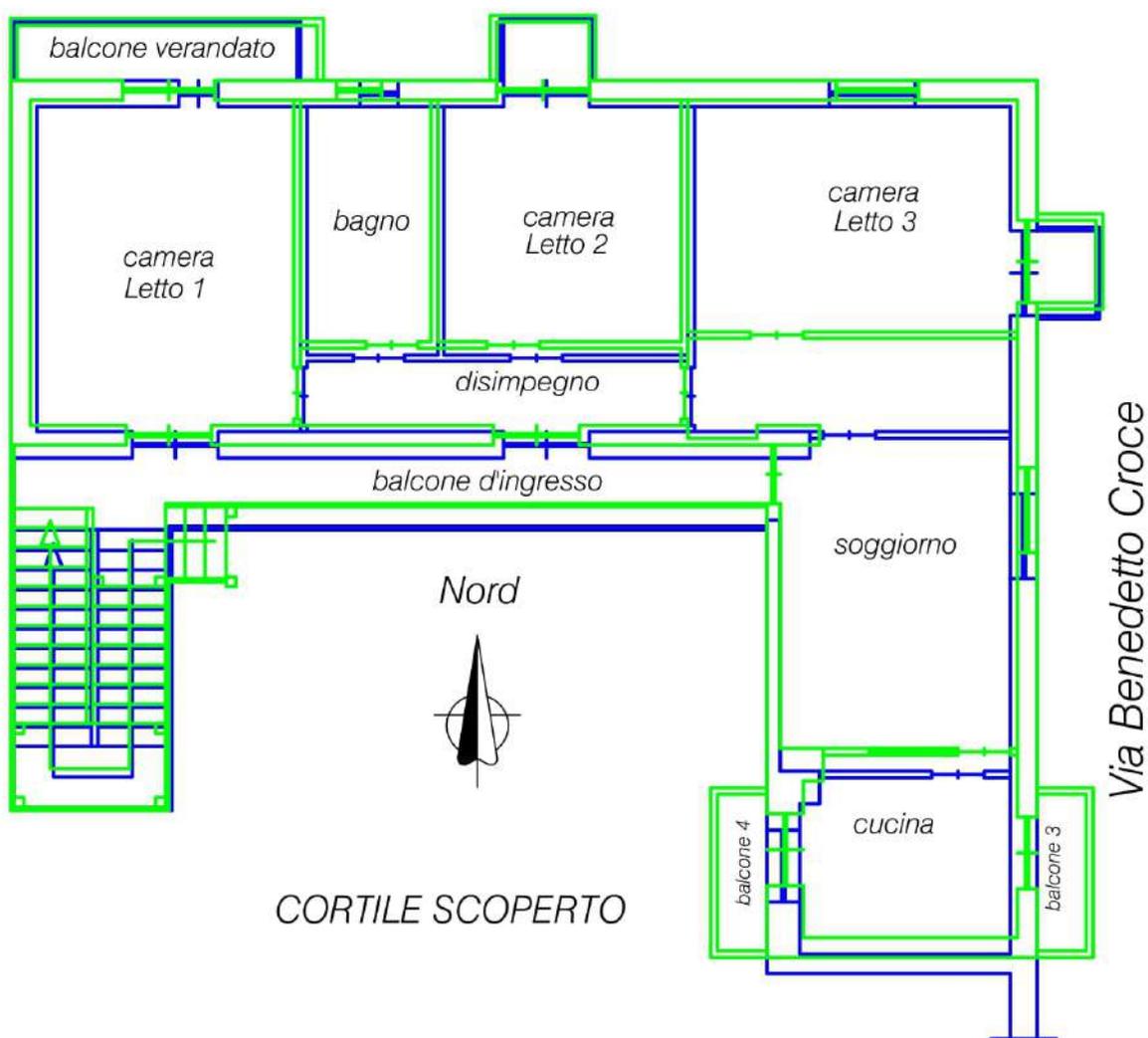


Via Benedetto Croce

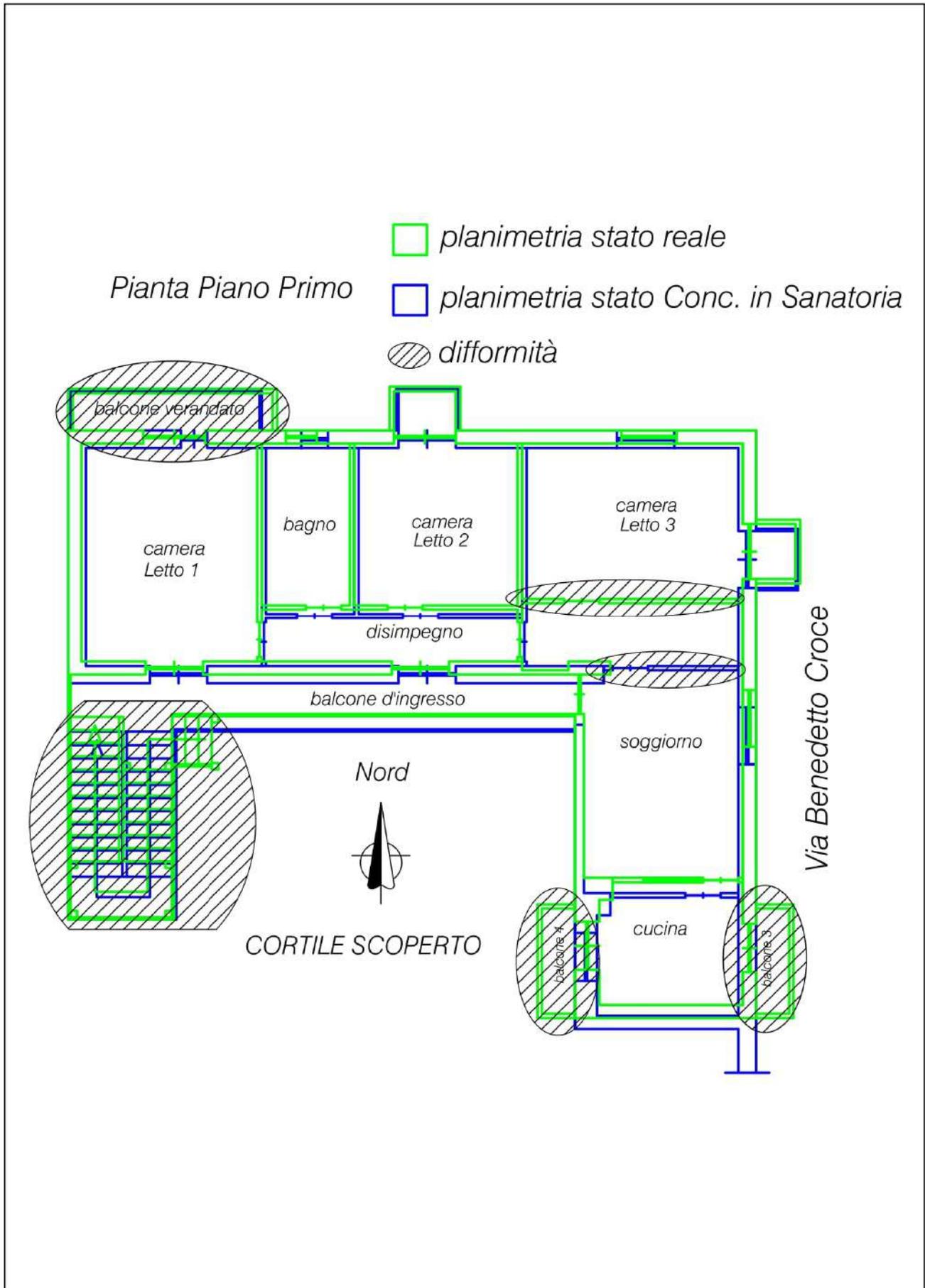


SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE
E CONCESSIONE IN SANATORIA N. 392 DEL 17.02.2006

 *planimetria stato reale*
Pianta Piano Primo  *planimetria stato Conc. in Sanatoria*



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE
E CONCESSIONE IN SANATORIA N. 392 DEL 17.02.2006 CON DIFFORMITÀ



1. diversa ampiezza della porta/finestra di accesso dalla camera (*letto 1*) al balcone verandato;
2. Chiusura del balcone con struttura fissa in vetro e alluminio (*balcone verandato*) a determinare una nuova volumetria – *vedi foto*;



balcone verandato

3. diversa posizione della tramezzatura tra la camera (*letto 3*) e il *soggiorno*;
4. dimensione diversa della scala esterna di accesso al piano primo con presenza di altra piccola rampa con 3 gradini;
5. copertura della scala esterna con struttura in legno lamellare e tegole (la scala risulta sempre aperta e quindi non fa volumetria - *vedi foto*);



Copertura scala esterna



6. presenza di due balconi (*balcone 3 e balcone 4*);



balcone 3



balcone 4

7. trasformazione da finestra a porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina sul cortile interno (*balcone 4*);
8. presenza di nuova porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina su via Benedetto Croce (*balcone 3*).

Le difformità urbanistico/edilizie indicate ai punti 1,3,4,5,6,7,8 possono essere sanate attraverso la presentazione di PdC in sanatoria o S.C.I.A. urbanistica in sanatoria alternativa al PdC in sanatoria ai sensi del DPR 380/01; i costi per l'eliminazione di queste riscontrate difformità detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta, sono presumibilmente quantizzabili (considerando un tecnico abilitato, diritti di segreteria, oneri concessori e vari, verifica sismica, ecc.) in **€ 6.000** (seimiladuecentoeuro).

Le difformità urbanistico/edilizie indicate al punto 2, configurandosi come spazio stabilmente chiuso con conseguente realizzazione di nuovo volume, comportando il mutamento della destinazione d'uso della superficie accessoria (superficie non residenziale) a superficie utile (superficie residenziale), essendo in contrasto con la normativa nazionale e in contrasto con le norme di attuazione del PUC del Comune di Casaluce (CE), come da certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 12*), non possono essere sanate. Si considerano i costi di rimozione e smaltimento della



struttura fissa in vetro e alluminio. Tali costi, detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta, sono presumibilmente quantizzabili in € 500 (cinquecentoeuro).

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

L'immobile pignorato risulta completamente abitato dai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] con tutto il loro nucleo familiare composto da quattro figli; a confermare ciò oltre alle condizioni di manutenzione in cui è stato ritrovato l'immobile in fase di primo accesso, sono anche le dichiarazioni rese liberamente dai Sigg. [REDACTED] *“che l'immobile è attualmente occupato ed abitato dal sottoscritto e dalla moglie con il proprio nucleo familiare composto da quattro figli a titolo gratuito dal 1997”*. (Allegato 1).

Sono stati acquisiti certificati di residenza storici al Comune di Casaluce (CE) per l'esecutata Sig.ra [REDACTED], per il defunto marito [REDACTED], per i debitori non datori di ipoteca e occupanti l'immobile: Sig. [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 5,6,7,8).

Alla luce di quanto esposto viene quantizzato:

- un canone di locazione mensile di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato e le relative richieste di mercato (fitto mensile) in zona Casaluce e paesi limitrofi che ammonta ad € 400 mensili;
- una indennità di occupazione pari a € 330/mensili (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, indennità comunicata anche al Custode Giudiziario).



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

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di:

- altra trascrizione di pignoramento diversa da quella originante la presente procedura espropriativa;
- pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- pendenza di procedimenti giudiziari civili relative al medesimo bene pignorato;
- diritti reali e/o personali a favore di terzi, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive, ne atti impositivi di servitù;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici;
- sequestri penali ed amministrativi;

Per l'immobile pignorato non esiste un condominio.

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

Nessuno

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ✓ ISCRIZIONE del 20/11/2006 - Registro Particolare 26306 Registro Generale 69712
Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 84408/46836 del 15/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



- ✓ TRASCRIZIONE del 27/05/2020 - Registro Particolare 10164 Registro Generale 13577

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - NAPOLI NORD Repertorio 2371/2020 del 06/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il costo per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli è stimato in **€ 500** cadauno.

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE

Diversa ampiezza della porta/finestra di accesso dalla camera (*letto 1*) al balcone verandato; Chiusura del balcone con struttura fissa in vetro e alluminio (*balcone verandato*) a determinare una nuova volumetria; diversa posizione della tramezzatura tra la camera (*letto 3*) e il *soggiorno*; dimensione diversa della scala esterna di accesso al piano primo con presenza di altra piccola rampa con 3 gradini; copertura della scala esterna con struttura in legno lamellare e tegole (la scala risulta sempre aperta e quindi non fa volumetria; presenza di due balconi (*balcone 3 e balcone 4*); trasformazione da finestra a porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina sul cortile interno (*balcone 4*); presenza di nuova porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina su via Benedetto Croce (*balcone 3*).

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 6.500** sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Le difformità riscontrate sono state relazionate alla risposta del quesito n. 3, vengono di seguito riportate:



- diversa ampiezza della porta/finestra di accesso dalla camera (*letto 1*) al balcone verandato;
- diversa posizione della tramezzatura tra la camera (*letto 3*) e il soggiorno;
- dimensione diversa della scala esterna di accesso al piano primo con presenza di altra piccola rampa con 3 gradini;
- mancanza dei balconi (*balcone 3 e balcone 4*); trasformazione da finestra a porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina sul cortile interno (*balcone 4*); presenza di nuova porta/finestra di accesso al balcone di affaccio dalla cucina su via Benedetto Croce (*balcone 3*).

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 1.000** sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non vi è stato né vi è provvedimento di declassamento; dagli accertamenti effettuati presso i diversi Uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). (*Allegato 11*)

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

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. (*Allegato 11*)

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



Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti a conferma di quanto dichiarato, in fase di sopralluogo del primo accesso, dagli occupanti e debitori non datori di ipoteca non esiste un condominio:

1. Non esistono spese fisse di gestione e manutenzione (come spese condominiali);
2. Non esistono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Esiste procedimento giudiziario in corso: ossia l'attuale procedura di pignoramento, i cui costi, sono quantizzati alla risposta del quesito n. 8.

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni.*

Per rispondere al seguente quesito in primis vengono calcolate, facendo riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dal sottoscritto Esperto Stimatore sulla base dei rilievi metrici effettuati in fase di primo accesso (*Allegato 21*) e a tutte le superfici dell'immobile pignorato quali: la Superficie Utile Residenziale (SUR), la Superficie Non Residenziale (SNR), la Superficie Lorda (SL) ed, infine, la "Superficie Convenzionale Vendibile" o "Superficie Commerciale" (SC) ricavata mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione (k), espresse in mq. La Superficie Commerciale è calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 138 del 1998 e secondo il Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Allegato 2, inglobando nella Superficie Utile Residenziale anche l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o a confine con altre unità immobiliari; qualora i muri d'ambito superassero lo spessore di 50 cm, qualsiasi sia lo spessore, si considereranno di 50 cm. Nel computo della Superficie Commerciale vengono considerati anche gli spazi occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi



sono ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare; all'uopo sarà considerata la proiezione sul piano orizzontale. La Superficie Commerciale (SC) dei balconi e/o terrazzi verrà considerata pari al 30% della Superficie Lorda (SL) fino alla superficie di 25 mq e al 10% per la quota eccedente.

LOCALE	SUR (mq) Superficie Utile Residenziale	SNR (mq) Superficie Non Residenziale	SL (mq) Superficie Lorda	K Coefficiente di Ponderazione	SC (mq) Superficie Commerciale
SOGGIORNO	24,60	-	28,00	1,00	28,00
CUCINA	8,90	-	11,62	1,00	11,62
DISIMPEGNO	7,00	-	8,26	1,00	8,26
BAGNO	7,40	-	8,44	1,00	8,44
CAMERA DA LETTO (Letto 1)	20,00	-	23,05	1,00	23,05
CAMERA DA LETTO (Letto 2)	13,63	-	15,15	1,00	15,15
CAMERA DA LETTO (Letto 3)	17,75	-	20,65	1,00	20,65
BALCONE D'INGRESSO	-	10,66	12,75	0,30	3,825
BALCONE VERANDATO	-	3,87	5,22	0,30	1,566
BALCONE 1	-	1,26	1,85	0,30	0,555
BALCONE 2	-	1,13	1,68	0,30	0,504
BALCONE 3	-	1,80	2,60	0,30	0,78
BALCONE 4	-	1,80	2,90	0,30	0,87
CORTILE SCOPERTO bene comune non censibile	-	87,00	109,50	0,10	10,95
SCALA ESTERNA	-	11,55	12,27	0,30	3,681
TOTALE	99,28	117,27	263,94	-	137,901

○ Si considera il 50% dell'intera superficie del cortile (174,00 mq) essendo una pertinenza/bene comune non censibile afferente a due immobili diversi, di cui uno è l'immobile oggetto di stima.



La stima dell'immobile pignorato ossia la ricerca del valore di mercato considerato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti"* viene fatta considerando il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Esso è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa; costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (International Valuation Standard; EVS (European Valuation Standard); RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

Metodo del Confronto di Mercato (Sales Comparison Approach o Market Approach).

Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (Income Capitalization Approach o stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario)

Metodo del Costo (Cost Approach).

Per la stima dell'immobile in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito per due motivi:



1. dalle ricerche fatte non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite in quanto non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti;
2. è considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

L'Income Capitalization Approach comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

- economico:
 - ossia un bene vale quanto rende;
- finanziario:
 - se la durata del bene (e del flusso dei redditi) è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene;
 - se la durata presunta del bene (e del flusso dei redditi) è illimitata, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni.

Volendo esprimere il tutto analiticamente, la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che l'immobile può fornire, cioè il valore V_m , è:



$$V_m = a * (q^n - 1) / r q^n$$

a = l'annualità di reddito che si può trarre dall'immobile;

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

Se **n** diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V_m = a/r$$

detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

Calcolo del valore locativo:

la seguente tabella sinottica riporta i valori locativi in euro al mq, per la zona del Comune in esame, forniti da differenti soggetti intervistati; è da tenere presente che i dati forniti non sono eccessivi per la carenza di compravendite e locazioni di immobili simili:

VALORI LOCATIVI AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI			
SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MINIMO (€)	VALORE MASSIMO (€)	VALORE MEDIO (€)
	3,00	3,50	3,25
	2,60	3,60	3,10
	2,50	3,50	3,00
	3,00	3,50	3,25
	2,00	3,50	2,75
	2,80	3,10	2,95
	2,50	3,50	3,00



	2,00	3,00	2,50
	3,54	12,61	4,69
	3,00	4,00	3,50
Valore medio di locazione mensile unitario			3,199

Il valore locativo da calcolare deve tener conto di alcuni fattori correttivi propri dell'immobile in esame, quali: la qualità dei materiali costruttivi impiegati, il grado di rifinitura, lo stato degli impianti, lo stato di manutenzione dell'involucro edilizio e degli ambienti interni, la posizione altimetrica, lo stato locativo, ecc. (valore locativo al mq ragguagliato).

Si applicano i seguenti fattori correttivi di merito:

STATO LOCATIVO	100%
POSIZIONE ALTIMETRICA	-10%
STATO DI CONSERVAZIONE	+5%
LUMINOSITÀ	0%
ESPOSIZIONE E VISTA	0%
VETUSTÀ	0%
RISCALDAMENTO	+5%

VALORE LOCATIVO MENSILE UNITARIO AL MQ RAGGUIAGLIATO (V.L.M.U.R.)

$$€ 3,199 + 0\% = € 3,199$$

Dal prodotto tra la Superficie Commerciale ed il valore locativo annuo al mq ragguagliato, si ottiene il valore locativo dell'immobile in esame e quindi l'annualità



di reddito lordo ritraibile **a**. Questo valore deve essere ridotto detraendo le spese necessarie, quali a titolo puramente esemplificativo: eventuali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, servizi, assicurazioni, improduttività, amministrazione, imposte, tasse varie, ecc., che possiamo complessivamente stimare, in accordo con quanto riportato in bibliografia, pari a circa il 20% ed ottenere così il reddito annuo netto.

VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO AL MQ (V.L.A.N.)

$$\text{V.L.A.N} = \text{€ } 3,199 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 39,504 - 20\% = \text{€ } 30,710$$

$$\mathbf{a} = \text{SC} \times \text{V.L.A.N.} = 137,90 \times 30,710 = \mathbf{4.235}$$

Calcolo del tasso di capitalizzazione netto **r**.

La scelta del tasso di capitalizzazione **r** è frutto di un'accurata indagine statistica (*Nomisma*, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* rappresenta un punto di riferimento per tutti gli addetti del settore. [redacted] leader nel settore del mercato locativo italiano. [redacted] portale leader in Italia negli annunci immobiliari online. [redacted]. *Manuale di estimo immobiliare*, [redacted]), secondo la quale:

- i fondi agricoli hanno rendimenti bassissimi, al massimo aggiranti intorno all'1,5 – 2%;
- i fabbricati residenziali non locati ad equo canone hanno rendimenti intorno al 2-4%, ma il dato può essere decisamente superiore in funzione dell'ubicazione dell'immobile; generalmente, i valori previsti variano anche a seconda delle dimensioni del centro abitato, nei centri di grandi dimensioni si va da un minimo di 0,50% ad un massimo di 4,50%; nei centri di medie dimensioni si va



da un minimo di 1,50% ad un massimo di 5,50%; , nei centri di limitata dimensione si va da un minimo di 2,00% ad un massimo di 6,00%;

- il settore terziario (servizi alberghieri, di ristorazione e di intrattenimento), dopo un periodo di boom in cui i rendimenti hanno toccato punte molto significative, ha subito successivamente una riduzione ed attualmente si attesta intorno al 6-9%, con una maggiore contrazione per i servizi di ristorazione di tipo tradizionale.

A partire da un valore iniziale ottenuto come opportuna media in considerazione delle dimensioni del centro abitato e dai dati ricavabili per esempio dall'OMI e dal borsino immobiliare, altre banche dati ed effettuando una serie di incrementi o decrementi derivanti dal giudizio attribuito a diverse caratteristiche quali: centralità rispetto al centro urbano, presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, livello di inquinamento ambientale, presenza di verde, disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio, caratteristiche di panoramicità, caratteristiche di prospicenza e di luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti, grado di rifinitura interna ed esterna, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, età dell'edificio, possibilità di dilazioni nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$r = 3,02\%$$

Applicando la formula di capitalizzazione del reddito in forma tabellare sinottica, si ha:

Superficie Commerciale SC	a	r	V
137,90	4.235	3,02%	140.231,78

quindi il Valore Venale dell'immobile in c.t. è:

$$V = \text{€ } 140.000,00$$

(centoquarantamilaeuro)



Il valore venale dell'immobile pignorato, riportato al mq (**€/mq 1.016,90**), rientra nel range dei valori di compravendita immobiliare espressi, per zona omogenea, dall'Agenzia delle Entrate (*Allegato 16*) e non si discosta di molto dal valore riportato dal Borsino Immobiliare di Napoli (*Allegato 16*). Questi sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

La seguente tabella sinottica mostra come il valore venale calcolato dell'immobile pignorato, riportato al mq, rientra nei range non scostandosi di molto.

VALORI DI MERCATO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI			
SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MINIMO (€)	VALORE MASSIMO (€)	VALORE MEDIO (€)
	800	1.100	950
	900	1.100	1.000
	1.100	1.200	1.150
	1.000	1.100	1.050
	1.050	1.300	1.175
	900	1.000	950
	900	1.100	1.000



	750	1.100	925
	347	1.716	1.031
	900	1.100	1.000
TOTALE VALORE MEDIO AL MQ			1.023

È possibile quindi ritenere congrua la valutazione di stima dell'immobile pignorato.

QUADRO RIASSUNTIVO

Superficie Commerciale SC	137,90
Valore Venale al mq	€ 1.016,90
Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 140.000,00

Il valore Venale dell'immobile così calcolato, viene sottoposto a degli adeguamenti come riportato in tabella, tali da ottenere il valore finale dell'immobile da porre come prezzo a base della vendita; sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione rispetto al valore di mercato, che si ritiene congrua stimare nella misura del 10%.

Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 140.000,00
Costi di regolarizzazione difformità urbanistico/edilizie	-€ 6.500,00
Costi di regolarizzazione difformità catastali	-€ 1.000,00



Costi per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	<i>non detratti</i>
Spese condominiali insolute	<i>inesistenti</i>
Costi di verifica e redazione della certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08	-€ 2.500,00
Costi per redazione del certificato APE	-€ 400,00
Riduzione per differenze tra libero mercato e vendita forzata compresa nell'intervallo [10% ÷ 20%] (-10%)	- € 14.000,00
VALORE VENALE ADEGUATO (in c.t.)	€ 115.600,00

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

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, non può essere materialmente separato di una porzione di valore esattamente pari alla quota; l'immobile è stato considerato quale LOTTO UNICO.

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.***

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti si evidenzia che la residenza anagrafica di:

- debitrice (terzo datore di ipoteca) [REDACTED], alla data del pignoramento e alla data del 12.07.2022 è: [REDACTED] (come da certif [REDACTED] un rapporto di coniugio della debitrice (terzo datore) [REDACTED] è stato acquisito il certificato di matrimonio per estratto presso il comune di [REDACTED]



6. CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO [REDACTED];
7. CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO [REDACTED];
8. CERTIFICATO DI FAMIGLIA INTEGRALE;
9. VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE;
10. SCHEDA INFORMATIVA (Sez. C, punto 3 delle Linee Guida);
11. CERTIFICATO UTC COMUNE DI CASALUCE (CE);
12. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
13. CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA;
14. NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI SIGG. [REDACTED];
15. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Pratica 392 prot. 3108) con grafici;
16. QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
17. FOTO SATELLITARE - SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA - SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA E FOTO SATELLITARE;
18. MAPPA CATASTALE scala 1:2000;
19. PLANIMETRIA CATASTALE E ELABORATO PLANIMETRICO;
20. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE;
21. PLANIMETRIA STATO REALE;
22. PLANIMETRIA STATO REALE AREA ESTERNA;
23. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Pratica 392 prot. 3108);
24. SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E REALE;
25. SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E REALE CON DIFFORMITÀ;
26. SOVRAPPOSIZIONI REALE E CONCESSIONE IN SANATORIA;
27. SOVRAPPOSIZIONE REALE E CONCESSIONE IN SANATORIA CON DIFFORMITÀ;
28. INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE;



29. COMUNICAZIONE DEL LEGALE DEL CREDITORE (come previsto al punto 14, Sez. B Linee Guida);
30. ATTESTAZIONE DI INVIO DELLA RELAZIONE DI STIMA AL CREDITORE E AL DEBITORE (come previsto al punto 8, Sez. C Linee Guida);

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore ritiene, con la presente relazione, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. Dott. Antonio Cirma per qualsiasi chiarimento.

03.02.2023

Il Consulente

Arch. TOBIA GAETA



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Tobia Gaeta'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI' around the perimeter, 'ARCHITETTO' at the top, 'TOBIA GAETA' in the center, and 'ALBO N. 7645' at the bottom.

