

INDICE DEGLI ARGOMENTI

A) <i>PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'</i>	<i>pag. 3</i>
B) <i>DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE RELAZIONE PERITALE</i>	<i>pag. 3</i>
C) <i>DATI IMMOBILE</i>	<i>pag. 5</i>
D) <i>CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>pag. 5</i>
E) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	<i>pag. 6</i>
F) <i>CONTROLLO PRELIMINARE</i>	<i>pag. 6</i>
G) <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	<i>pag. 7</i>
H) <i>ALLEGATI</i>	<i>pag. 27</i>



A) PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto arch. Mario NIRO, con studio in Frignano (CE) alla Via Alveo Anna Rosa n° 11, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caserta al n° 2488 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli Nord con n° 670, in data 17/05/2019 viene nominato **Esperto Stimatore** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, *dott. Emiliano VASSALLO*, nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 37/2019 R.G. Esec.**; procedura promossa da [REDACTED].

In data 24/05/2019, il sottoscritto presta giuramento mediante sottoscrizione e successivo deposito, avvenuto in via telematica, di atto di accettazione dell'incarico e dichiara di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità, in relazione all'incarico affidato.

Nel decreto di nomina del sottoscritto, quale esperto stimatore per la procedura in oggetto, si richiede di verificare la completezza della documentazione depositata di cui all'ex art. 567 c.p.c., di acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato e il certificato di matrimonio, di provvedere alla redazione della relazione di stima, sulla base dei quesiti formulati nelle linee guida del decreto di nomina. I quesiti di cui sopra sono i seguenti:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime matrimoniale in caso di matrimonio.*

3

In data 04/09/2019, il sottoscritto esperto stimatore deposita telematicamente in cancelleria la relazione tecnica di stima con relativi allegati ed invia (a mezzo PEC) la suddetta relazione tecnica di stima e gli allegati al debitore esecutato ed ai legali del creditore precedente e debitore esecutato.

In data 06/07/2023, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'esperto stimatore relazioni con immediatezza su quanto rappresentato dall'aggiudicatario del lotto unico con l'istanza depositata in data 05/07/2023.

In data 06/07/2023, il sottoscritto esperto stimatore richiede ed acquisisce presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua "nuovo" Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al bene oggetto di pignoramento.

In data 07/07/2023, il sottoscritto esperto stimatore relaziona al G.E. che il Comune di Capua si è dotato di un nuovo strumento urbanistico comunale (adottato con delibera di Giunta Comunale n° 137 del 23/12/2020 e successiva n° 96 del 22/09/2021, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 15/06/2023, pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n° 49 del 03/07/2023) il quale prescrive, rispetto al precedente strumento di pianificazione territoriale (il P.R.G. adottato il 31/07/1972), il mutamento delle potenzialità edificatorie del lotto di terreno oggetto di pignoramento.

In data 09/10/2023, il G.E. dispone che l'esperto stimatore provveda all'aggiornamento della perizia con la determinazione del nuovo valore di stima.

B) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE RELAZIONE PERITALE

Ciò doverosamente premesso, l'esperto del giudice, in seguito al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA



ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

CARTELLA 0

ALLEGATO 0.1: modulo di controllo documentazione per la verifica della completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.) dal creditore procedente;

ALLEGATO 0.2: certificazione notariale sostitutiva depositata dal creditore procedente.

N.B.: tra i documenti raccolti ed inclusi nella presente cartella, per ragioni di sintesi, non sono stati inseriti: 1) il decreto di nomina dell'esperto, con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, 2) le linee guida per l'esperto nella redazione della relazione di stima, 3) quanto già presente nel fascicolo della procedura esecutiva, regolarmente depositato in cancelleria del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

CARTELLA 1

ALLEGATO 1.1: invio comunicazione della data di sopralluogo (07/06/2019 ore 14:30) e contestuale inizio delle operazioni peritali, a mezzo di posta elettronica certificata PEC, al debitore esecutato ed ai legali del creditore procedente e debitore esecutato;

ALLEGATO 1.2: ricevute d'invio della posta elettronica certificata PEC, inerenti la comunicazione d'inizio operazioni peritali e data di sopralluogo;

ALLEGATO 1.3: verbale di sopralluogo e contestuale apertura delle operazioni peritali del 07 Giugno 2019;

ALLEGATO 1.4: richiesta al Giudice dell'Esecuzione delucidazioni in merito al prosieguo delle operazioni peritali con relativo atto di provvedimento emesso dal G.E.;

ALLEGATO 1.5: ricevute dell'invio della relazione tecnica di stima (con relativi allegati) al rappresentante legale del creditore procedente, a mezzo PEC, ed al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A/R;

ALLEGATO 1.6: disposizione del Giudice dell'Esecuzione determinante l'aggiornamento della relazione tecnica di stima con la determinazione del nuovo valore di stima.

4

CARTELLA 2

ALLEGATO 2.1: sovrapposizione della foto satellitare dell'area in cui è allocato l'immobile pignorato con la relativa mappa catastale;

ALLEGATO 2.2: rilievo fotografico eseguito il giorno del sopralluogo (07/06/2019);

ALLEGATO 2.3: visura catastale storica per l'immobile pignorato (aggiornata al 14/12/2023);

ALLEGATO 2.4: estratto di mappa catastale;

ALLEGATO 2.5: atti di acquisto del bene pignorato in favore del debitore esecutato;

ALLEGATO 2.6: ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta (aggiornata al 14/12/2023);

ALLEGATO 2.7: Permesso di Costruire n° 36/2011 del 11/05/2011 rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Capua;

ALLEGATO 2.8.1: certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capua, a firma del responsabile del settore tecnico;

ALLEGATO 2.8.2: certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capua, a firma del responsabile del settore tecnico (aggiornata al 06/07/2023);

ALLEGATO 2.8.3: certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capua, a firma del responsabile del settore tecnico (aggiornata al 06/11/2023);

ALLEGATO 2.9: visura storica società di capitale, acquisita presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta.



C) DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito nel Comune di Capua (CE) ad angolo tra la Via Cardinale Bellarmino e la Via Scarano II traversa ed è identificato catastalmente al Catasto Terreni come segue:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie
Capua (CE)	42	5304	-	Seminativo 1	26 are 49 ca

D) CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

17 Maggio 2019: decreto di nomina quale esperto stimatore in merito all'esecuzione immobiliare n° 37/2019 R.G. Esec. e contestuale formulazione dei quesiti;

24 Maggio 2019: giuramento mediante sottoscrizione con successivo deposito di atto di accettazione dell'incarico e dichiarazione di assenza di incompatibilità in relazione all'incarico affidato;

26 Maggio 2019: acquisizione telematica (mediante il servizio Sister) di visura catastale attuale e storica per immobile ed estratto di mappa catastale;

27 Maggio 2019: ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – S. Maria C.V.. Protocollata richiesta, al competente Ufficio Tecnico del Comune di Capua, di accesso agli atti (copia di eventuali Titoli Abilitativi rilasciati, Certificato di Destinazione Urbanistica, etc). Richiesta copia dell'atto di compravendita a favore del debitore esecutato;

28 Maggio 2019: invio comunicazione della data di sopralluogo e del contestuale inizio operazioni peritali (07 Giugno 2019, ore 14:30), a mezzo PEC, al legale del creditore procedente. Verifica assenza di pesi ed oneri di altro tipo gravanti sul bene;

30 Maggio 2019: invio comunicazione della data di sopralluogo e del contestuale inizio operazioni peritali, a mezzo PEC, al debitore esecutato ed al suo legale (N.B.: l'invio della suddetta comunicazione è stata inoltrata, come da accordi, dal Custode Giudiziario). Acquisizione della copia dell'atto di compravendita;

04 Giugno 2019: acquisizione di parte della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Capua. Acquisizione di nuova documentazione (ispezioni ipotecarie) presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – S. Maria C.V.;

07 Giugno 2019: sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva. Rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;

12 Giugno 2019: invio, al Giudice dell'Esecuzione, "Modulo controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c." verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

13 Giugno 2019: acquisizione di ulteriore documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Capua;

17 Giugno 2019: invio della ricevuta di liquidazione acconto spese, a mezzo PEC, al legale del creditore procedente;

19 Giugno 2019: sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva. Rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento;

20 Giugno 2019: invio, al Giudice dell'Esecuzione, istanza di delucidazioni sul prosieguo delle operazioni peritali;

24 Giugno 2019: acquisizione, presso la Camera di Commercio-Industria-Artigianato e Agricoltura di Caserta, visura storica camerale della società debitrice esecutata. Acquisizione, dal Giudice dell'Esecuzione, indicazioni in merito prosieguo delle operazioni peritali;

23 Luglio 2019: Ricognizione presso agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Capua;

04 Settembre 2019: invio della relazione tecnica di stima e relativi allegati (a mezzo PEC) al debitore esecutato ed ai legali del creditore procedente e debitore esecutato. Deposito in cancelleria della relazione tecnica di stima con relativi allegati, nonché la stessa senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa;

06 Luglio 2023: disposizioni del Giudice dell'Esecuzione all'esperto stimatore di relazionare su quanto rappresentato dall'aggiudicatario del lotto unico con l'istanza depositata in data 05/07/2023;



06 Luglio 2023: richiesta ed acquisizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capua di "nuovo" Certificato di destinazione Urbanistica inerente il lotto di terreno oggetto di pignoramento;

07 Luglio 2023: l'esperto stimatore relaziona al Giudice dell'Esecuzione dell'adozione ed approvazione da parte del Comune di Capua del nuovo strumento urbanistico comunale che prescrive, per il lotto di terreno oggetto di pignoramento, rispetto al precedente strumento di pianificazione territoriale, il mutamento delle potenzialità edificatorie;

09 Ottobre 2023: il Giudice dell'Esecuzione dispone all'esperto stimatore di provvedere all'aggiornamento della perizia tecnica con la determinazione del nuovo valore di stima;

06 Novembre 2023: acquisizione di ulteriore documentazione/chiarimenti richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Capua;

14 Dicembre 2023: acquisizione telematica (mediante il servizio Sister) di nuove visura catastale storica per immobile ed ispezioni ipotecarie;

18 Dicembre 2023: deposito in cancelleria della relazione tecnica di stima con relativi allegati, nonché la stessa senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa;

E) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, fissava, di comune accordo con il Custode Giudiziario (dott. Mario Pavone), per le ore 14:30 del giorno 07 Giugno 2019, presso l'immobile oggetto di pignoramento, contestualmente al sopralluogo, l'inizio delle operazioni peritali; così come debitamente comunicato il 28 e 30 Maggio 2019, a mezzo PEC, rispettivamente al legale del creditore procedente ed al legale del debitore esecutato (**v. all. 1.1**).

Alle ore 14:30 presso il luogo di causa, così come indicato e comunicato nelle modalità di cui sopra, oltre al sottoscritto ed al Custode Giudiziario non erano presenti, sebbene convocate, alcuna delle parti in causa. Alle ore 15:45 circa, dopo aver atteso inutilmente l'arrivo dei convocati, i presenti sospendono le operazioni peritali e rinviando le stesse a data da comunicare, non prima che il sottoscritto esperto stimatore abbia effettuato un rilievo fotografico e metrico (esterno del lotto di terreno) del bene oggetto di pignoramento.

Quanto sopra accennato sinteticamente, viene puntualmente descritto nel verbale di sopralluogo (**v. all. 1.3**).

Nei giorni a seguire, il lavoro è proceduto acquisendo e formulando richiesta di ottenimento, presso i competenti Uffici (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della provincia di Caserta, Ufficio Tecnico del Comune di Capua, Camera di Commercio-Industria-Artigianato e Agricoltura di Caserta, etc.) copie degli atti e documenti necessari alla stesura della relazione tecnica di stima. Si conseguiva in tal modo: l'atto d'acquisto in favore del debitore esecutato, le visure catastali e la relativa planimetria, le ispezioni ipotecarie, il certificato di destinazione urbanistica, etc.

F) CONTROLLO PRELIMINARE: verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, prima di ogni altra operazione, la completezza della documentazione (ex art. 567 c.p.c.) depositata dal creditore procedente, relativa al bene oggetto di pignoramento. Il relativo "Modulo di Controllo" è stato depositato telematicamente in cancelleria in data 12 Giugno 2019 con la dicitura "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E." (**v. all. 0.1**).

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- a) certificazione notariale sostitutiva (**v. all. 0.2**). L'anzidetta certificazione è completa, essa risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

Non risulta depositato in atti da parte del creditore procedente:

- a) estratto catastale attuale e/o storico. Ciò premesso va precisato comunque che nella certificazione notariale sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato;
- b) certificato di stato civile o certificato di matrimonio ovvero il debitore esecutato è una società.



G) RISPOSTE AI QUESITI**Risposta al Quesito n. 1**

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In merito alla prima parte del quesito, **diritti reali pignorati**, si afferma che il bene immobile pignorato è nella piena proprietà, per la quota di 1/1, della

. Si afferma inoltre che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello riportato nell'atto di compravendita trascritto in favore dell'esecutato.

In risposta alla seconda parte del quesito, **beni pignorati**, si afferma che l'immobile oggetto di pignoramento, così come rilevato dall'atto di pignoramento, è censito al catasto terreni e catastalmente identificato come segue:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie
Capua (CE)	42	5304	-	Seminativo 1	26 are 49 ca

A riguardo **non sussistono "difformità formali"** dei dati di identificazione catastale, ovvero sia i dati indicati nell'atto di pignoramento non risultano essere diversi da quelli agli atti del catasto, alla data del pignoramento medesimo.

Si può affermare che è stata riscontrata l'**assenza di "difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale; precisando però che in fase di sopralluogo si è verificata l'esistenza della "sola realizzazione di platea di fondazione e pilastri, fino al primo impalcato escluso" così come riportato pure dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capua (v. all. 2.7). A tal riguardo si sottolinea che il suddetto intervento è stato realizzato grazie alla sussistenza del Permesso di Costruire n. 36/2011 del 11/05/2011 (inizio lavori comunicato con nota del 16/04/2012 prot. n. 5920), che prevedeva la realizzazione di un parco residenziale sul lotto in questione. I lavori, però, per la realizzazione del suddetto parco, sono stati sospesi con nota del 02/07/2013 prot. n. 11616, così come riportato dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capua (v. all. 2.7). Per quanto appena elencato, l'esistenza delle opere descritte non risulta essere una difformità sostanziale, poiché per tali tipo di opere non c'è obbligo di accatastamento ovvero sia necessità di aggiornamento catastale.

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, segue la **sovrapposizione della foto satellitare** dell'area in cui è allocato lo stesso con la relativa **mappa catastale (v. all. 2.1)**.



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare

Riguardo al bene oggetto di pignoramento **non sussistono** procedure di **espropriazione per pubblica utilità**; quanto appena detto si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capua, a firma del responsabile del settore tecnico, ove si dichiara l'assenza di procedure espropriative per pubblica utilità inerenti l'immobile oggetto di pignoramento vale a dire per la particella di terreno (v. all. 2.7).



Volendo assicurare la maggiore appetibilità sul mercato del bene oggetto di pignoramento, e soprattutto considerate le caratteristiche dello stesso, si è ritenuto di non operare nessuna divisione del bene in questione, procedendo pertanto, ai fini della vendita, alla **formazione di un lotto unico**. A seguire si indicano i dati catastali degli immobili confinanti.

INDICAZIONE DEI CONFINI

confina a *NORD* con immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 42, p.lla 5202
 EST con immobile censito al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 5209
 SUD con la Via Cardinale Bellarmino
 OVEST con la Via Scarano Il traversa

Risposta al Quesito n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'area in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è una zona residenziale del Comune di Capua, denominata rione Carlo Santagata, distante circa 1,5 chilometri dal centro storico-direzionale, situata nella periferia sud-est del comune.

Il territorio di Capua, ed in modo particolare la zona in cui insiste il bene pignorato, è comodamente e rapidamente raggiungibile dai comuni dell'area limitrofa, grazie alla presenza d'importanti assi stradali, a scorrimento veloce, come la Strada Statale 7 bis, dalle quale dista circa 150 metri, che collega l'area con i comuni dell'agro-aversano e la Strada Statale 7 (meglio nota come Via Appia), dalle quale dista circa 1 chilometro, importante asse stradale per la viabilità urbana ed extraurbana dell'area a nord-ovest di Caserta. Il luogo si trova a circa 2 chilometri dalla stazione ferroviaria di Capua, situata sulla linea ferroviaria Napoli-Caserta-Cassino, e a pochi chilometri dallo svincolo autostradale di Capua dell'autostrada A1 Roma-Napoli. Sul territorio cittadino insiste un piccolo aeroporto turistico e militare di cui, in tempi recenti, si è prospettata la proposta di ampliamento, al fine di convertirlo anche al trasporto civile a servizio del polo aeronautico del C.I.R.A., O.M.A. SUD e della Tecnam. La salubrità dell'area della descritta zona residenziale non è di certo favorita dalla presenza della Pierrel, polo produttivo chimico-farmaceutico, che in linea d'aria dista a meno di 500 metri.

La zona, sufficientemente servita dai mezzi pubblici, è caratterizzata da un traffico locale, con una non scarsa dotazione di parcheggi. Scarsa è la presenza di servizi; nella zona sono esclusivamente presenti: una Scuola Statale ed un luogo di culto (Parrocchia Sacro Cuore di Gesù); quindi sono assenti nella zona quei servizi essenziali per poter considerare vivibile un quartiere, quali: spazi di verde pubblico ed aggregazione, centri sportivi (pubblici e privati), negozi al dettaglio, supermercati, locali dediti alla ristorazione, istituti di credito, etc.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito in **Capua (CE), nel rione Carlo Santagata, all'angolo tra la Via Cardinale Bellarmino e la Via Scarano Il traversa**. A seguire un'immagine satellitare dell'area in cui sorge il suddetto bene oggetto di pignoramento.



Il bene oggetto di pignoramento è un lotto di terreno pianeggiante (edificabile), avente una forma di pentagono irregolare ed un'estensione di 2.649 mq; così come rilevato in fase di sopralluogo, è privo di alberature di alto fusto, ma ricoperto quasi totalmente di una fitta vegetazione spontanea, e presenta al centro un inizio di intervento edilizio (realizzazione di platea di fondazione e pilastri, fino al primo impalcato escluso). Lo stesso lotto, che confina con altri lotti di terreno, di cui alcuni già edificati, si affaccia su Via Cardinale Bellarmino (a sud) e Via Scarano Il traversa (ad ovest).



Nel complesso il lotto di terreno in questione si presenta in stato di abbandono, come rilevabile dal rilievo fotografico che segue, da cui si evince anche la presenza di una recinzione da cantiere che lo cinge lungo i suoi confini.

L'**accesso pedonale, nonché carrabile, al lotto di terreno**, che si specifica essere non intercluso, può avvenire da entrambe le strade, su cui lo stesso si affaccia, prima descritte.

Con riferimento al bene pignorato, data la natura dello stesso, questo **non è provvisto di dotazioni condominiali**.

Considerato quanto riportato nella documentazione catastale raccolta e considerate le indicazioni contenute nell'atto di acquisto del bene pignorato, nonché quelle contenute nella relativa nota di trascrizione, è possibile affermare che l'immobile pignorato **non è dotato di pertinenze**.

Il **lotto di terreno** oggetto di pignoramento, come già descritto, risulta **non** essere **intercluso** in quanto prospiciente alla strada pubblica; ragion per cui l'accesso allo stesso, mediante mezzi rotabili e non, non risulta in alcun modo impedito e/o limitato.

Allo scopo di rendere più agevole la comprensione di quanto relazionato nella descrizione dello stato dei luoghi, si riportano di seguito alcune delle istantanee che compongono il **rilevato fotografico (v. all. 2.2)** eseguito il giorno del sopralluogo.

RILIEVO FOTOGRAFICO



Via Scarano II traversa (direzione Via Cardinale Bellarmino)



Via Scarano II traversa





Angolo Via Scarano II traversa – Via Cardinale Bellarmino



Via Cardinale Bellarmino



Via Cardinale Bellarmino (direzione Via Scarano II traversa)





Via Cardinale Bellarmino (fronte canale di bonifica)

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO DEL LOTTO CON DETTAGLI



Interno del lotto di terreno – presenza di folta vegetazione spontanea



Interno del lotto di terreno – ferri di armatura dei pilastrini



In fase di sopralluogo non si è potuto procedere ad un rilievo planimetrico dell'immobile utile alla predisposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, così come richiesto nel presente quesito. Come già descritto, infatti, il terreno, oggetto dell'esecuzione immobiliare, versa in uno stato di totale abbandono; questo infatti è totalmente occupato da una fitta e folta vegetazione, che impedisce l'accesso allo stesso, rendendo impossibile l'esecuzione di un rilievo metrico strumentale accurato.

Premesso quanto descritto, il sottoscritto, in seguito alla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale alle immagini satellitari, e ad un rilievo metrico parziale del suddetto terreno, eseguito dall'esterno, può, con buona approssimazione, ritenere che l'estensione dello stesso, così come indicato nella visura catastale, possa considerarsi attendibile e quindi corrispondente alla realtà.

Ovviamente quanto sopra esposto è meramente deduttivo, e, di conseguenza, volendo avere un dato preciso, occorrerebbe praticare un rilievo metrico accurato mediante idonea strumentazione; ciò detto, il sottoscritto ha chiesto al G.E. (v. all. 1.4) indicazioni sulla procedura da eseguire, ovvero: 1) Se considerare le conclusioni dello scrivente condivise e quindi acquisire l'estensione del lotto così come riportato nella visura catastale (26 are e 49 ca ovvero sia 2.649 mq), oppure 2) Eseguire un rilievo metrico strumentale accurato con idonea strumentazione; in tal caso essere autorizzato a dare incarico ad una ditta specializzata nel disboscamento e bonifica dei terreni (costo stimato pari a circa 1.000 euro), al fine di consentire l'accesso all'appezzamento in oggetto e, di conseguenza, incaricare un tecnico dotato di idonea strumentazione di rilievo (costo circa 600 euro), che consenta una accurata misurazione dello stesso. Ovviamente, al fine di mettere in atto la seconda ipotesi, questa farebbe gravare sulla procedura un costo aggiuntivo approssimativo di poco inferiore i 2.000 euro, considerando anche i costi necessari all'ausilio di un fabbro che consenta l'accesso al terreno in oggetto, che, allo stato, risulta essere cinto da una recinzione di cantiere con varco di accesso chiuso.

A tal proposito, il G.E., con provvedimento del 20/06/2019, dispone di "procedere senza rilievo metrico strumentale, dandone adeguatamente atto nella perizia di stima" (v. all. 1.4).

Risposta al Quesito n. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dopo aver acquisito, e, così come richiesto, depositato tra gli allegati alla relazione, l'estratto catastale storico (v. all. 2.3) e l'estratto di mappa catastale (v. all. 2.4) corrispondenti all'immobile oggetto di pignoramento, si procede all'identificazione catastale del bene pignorato.

Immobile ubicato nel Comune di Capua (CE) così identificata al Catasto Terreni:

12

DATI ANAGRAFICI INTESTATARI		CODICE FISCALE/P.IVA		DIRITTI E ONERI REALI				
[REDACTED]		[REDACTED]		Proprietà per 1/1				
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
1	42	5304	-	Seminativo	1	26 are 49 ca	Dominicale	Agrario
							€ 62,93	€ 17,79

Nell'atto di ricostruzione della storia catastale del bene pignorato, a partire dalla più recente variazione catastale (Tabella di variazione del 11/11/2011), si è appurato che nell'intervallo di tempo considerato è avvenuto quanto segue:

- la TABELLA DI VARIAZIONE del 11/11/2011 protocollo n. CE0572766 in atti dal 11/11/2011 presentato il 11/11/2011 (n. 572766.1/2011), atto di aggiornamento Catasto Terreni;
- preceduta dal FRAZIONAMENTO del 11/11/2011 protocollo n. CE0572766 in atti dal 11/11/2011 presentato il 11/11/2011 (n. 572766.1/2011); frazionamento che ha determinato la soppressione dell'immobile catastalmente censito al Catasto Terreni al foglio: 42 particella: 250 e la variazione-creazione di diversi immobili nonché dell'immobile censito catastalmente nel modo seguente:
 - Foglio: 42, Particella: 5304, Qualità/Classe: Seminativo 1, Superficie: 26 are e 49 ca;**
- preceduta dal FRAZIONAMENTO in atti dal 11/09/1990 (n. 1885); frazionamento che ha determinato la variazione dell'immobile catastalmente censito al foglio: 42 particella: 100 e la creazione dell'immobile censito catastalmente nel modo seguente:
 - Foglio: 42, Particella: 250, Qualità/Classe: Seminativo 1, Superficie: 27 are e 84 ca;**
- derivante da Impianto meccanografico del 26/03/1985 in cui, l'immobile dal cui frazionamento si è "generato" la particella 250, è catastalmente censito nel modo che segue:
 - Foglio: 42, Particella: 100, Qualità/Classe: Seminativo 1, Superficie: 94 are e 80 ca.**



Si precisa 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.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, **non esistono variazioni** dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, e particella) dell'immobile in oggetto, effettuate in seguito a richiesta dell'esecutato, soggetti terzi o di disposte di ufficio.

In considerazione di quanto già descritto in risposta al quesito n° 1, ovverosia sull'assenza di difformità sostanziali dei dati di identificazione catastale, si riporta nuovamente l'esistenza della realizzazione della sola platea di fondazione e pilastri (fino al primo impalcato escluso), opere che, per tipologia ed estensione, non sono da annoverare quali difformità sostanziali; di conseguenza, come già precedentemente precisato, sono queste opere per le quali non sussiste l'obbligo di accatastamento e quindi la necessità di aggiornamento catastale. Quanto detto consente dunque di confermare l'**assenza di difformità** tra lo **stato reale dei luoghi** e la situazione riportata **nell'estratto di mappa catastale**.

Risposta al Quesito n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Come opportunamente descritto nel precedente quesito n. 1, si è proceduto alla formazione di un lotto unico. Di seguito si predispongono il seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Capua (CE), rione Carlo Santagata, alla Via Cardinale Bellarmino angolo con Via Scarano II traversa; il lotto di terreno confina con Via Cardinale Bellarmino a sud, con immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 42 p.la 5202 a nord, con Via Scarano II traversa ad ovest, con immobile identificato al Catasto Terreni al foglio 42 p.la 5209 ad est; è riportato nel **C.T.** del **Comune di Capua (CE)** al **foglio 42, p.la 5304**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la destinazione urbanistica del suddetto lotto di terreno è: **zona B "Riqualificazione del tessuto urbano consolidato"**;
PREZZO BASE euro 190.000,00;

Risposta al Quesito n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

13

Procedendo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al bene pignorato, intercorsi fra la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 18 Febbraio 2019) ed, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento in essere, si ricava quanto segue:

1) Proprietario: [REDACTED].

società proprietaria dal 19 Luglio 2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma [REDACTED]

Atto di compravendita con il quale il [REDACTED]

[REDACTED] vendono la piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Capua (CE) alla località Mazziotti, Rione Santagata, e catastalmente identificato al Catasto Terreni al Foglio: 42 p.la: 250, alla [REDACTED];

2) Proprietario: [REDACTED]

proprietario dal 03 Giugno 2003 al 19 Luglio 2010 in forza di atto di compravendita a firma [REDACTED]

Atto di compravendita con il quale la società [REDACTED]

[REDACTED], vende la piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Capua (CE) alla contrada Mazziotti, Rione Santagata, e catastalmente identificato al Catasto Terreni al Foglio: 42 p.la: 250, al sig. [REDACTED]

[REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni;



3) **Proprietario:** [REDACTED]

società proprietaria dal 06 Dicembre 1988 al 03 Giugno 2003 in forza di atto di compravendita a firma [REDACTED]

Atto di compravendita con il quale la [REDACTED]

[REDACTED], vende la piena proprietà (1/1) dell'immobile sito in Capua (CE) alla località Mazziotti, Rione Santagata, e catastalmente identificato al Catasto Terreni al Foglio: 42 p.la: 250, alla [REDACTED].

L'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato è inserito tra gli allegati alla presente relazione (**v. all. 2.5**).

Nella procedura di ricostruzione dei passaggi di proprietà, come già descritto nell'atto di ricostruzione della storia catastale del bene, la consistenza catastale del bene pignorato è risultata essere diversa da quella attuale. La suddetta diversità è riconducibile ai seguenti frazionamenti:

a) preceduta di FRAZIONAMENTO del 11/11/2011 che ha determinato la soppressione dell'immobile catastalmente censito al Catasto Terreni al foglio: 42 particella: 250, avente una superficie di 27 are e 84 ca, e la creazione, tra l'altro, dell'immobile censito catastalmente nel modo seguente:

Foglio: 42, Particella: 5304, Qualità/Classe: Seminativo 1, Superficie: 26 are e 49 ca;

b) preceduta di FRAZIONAMENTO in atti dal 11/09/1990 dell'immobile catastalmente censito al foglio: 42 particella: 100, avente una superficie di 94 are e 80 ca, che ha determinato la creazione dell'immobile censito catastalmente nel modo seguente:

Foglio: 42, Particella: 250, Qualità/Classe: Seminativo 1, Superficie: 27 are e 84 ca.

L'ispezione ipotecaria, condotta anche sul precedente identificativo catastale dell'immobile, (**v. all. 2.6**) non ha fatto rilevare l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli quali: trascrizione di sequestro conservativo, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento, etc..

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita, è possibile affermare che il lotto di terreno, oggetto di pignoramento, **non è stato assoggettato/acquisito a seguito di procedura di espropriazione per Pubblica utilità.**

14

Si affermare **l'assenza di situazione di comproprietà** del bene pignorato.

Si è verificato che l'atto di acquisto del bene in favore del debitore esecutato **non contiene riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo.

Risposta al Quesito n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, e cioè un lotto di terreno, risulta superflua la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico poiché non prevista.

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici tecnici del Comune di Capua, è emerso che alla società esecutata, ovvero al Sig. Basile Claudio, quale amministratore della [REDACTED] era stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 36/2011 del 11/05/2011 (**v. all. 2.7**); tale Permesso era stato rilasciato al fine di realizzare, sul terreno in oggetto, un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati in aderenza, che si sarebbero sviluppati su un totale di sette piani fuori terra. Il piano terra sarebbe stato aperto e destinato a posti auto pertinenziali (con un'altezza utile di ml 2,40), i piani dal primo al quinto sarebbero stati destinati a civile abitazione (con altezza utile di ml 2,70) ed il piano sesto ad abitazione avente solaio di copertura inclinato con aperture di abbaini (altezza interna minima di ml 2,00 ed altezza massima di ml 3,40 e quindi un'altezza media interna di ml 2,70). Il totale sarebbe stato di n° 30 appartamenti (18 appartamenti alla scala A e 12 appartamenti alla scala B) corredati, al piano terra, da aree destinate a verde e posti auto pertinenziali.

La soluzione progettuale approvata prevedeva che la superficie complessiva residenziale (destinata agli appartamenti) fosse pari a 2.534,54 mq e la superficie complessiva non residenziale (terrazzi, balconi, piano terra) fosse pari a circa 1.300,00 mq.

Il rilascio del Permesso di Costruire prevedeva il versamento del contributo di costruzione, e cioè: € 54.412,90 per oneri di urbanizzazione e € 69.522,08 per costo di costruzione.

La [REDACTED] provvedeva al versamento, mediante bonifico, della 1° rata degli oneri di urbanizzazione (pari ad € 13.615,50) ed al pagamento, sempre mediante bonifico, della 1° rata del contributo di costruzione (pari ad € 17.392,77). In data 16/04/2012, con nota di protocollo n° 5920, veniva comunicato l'inizio dei lavori ed in data 02/07/2013, con nota di protocollo n° 11616 veniva comunicato, dal Direttore dei Lavori, la sospensione degli



stessi, nonostante fosse stata realizzata la sola platea di fondazione e pilastri, fino al primo impalcato escluso (v. all. 2.7).

Allo stato attuale il Comune di Capua si è dotato di un “nuovo” strumento di pianificazione territoriale il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato con delibera di Giunta Comunale n° 137 del 23/12/2020 e successiva n° 96 del 22/09/2021, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 15/06/2023 e pubblicato sul B.U.R.C. della Regione Campania n° 49 del 03/07/2023, che sostituisce il “vecchio” Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato acquisito, e depositato tra gli allegati, il “nuovo” **certificato di destinazione urbanistica** (v. all. 2.8.2).

Questo certifica che **la destinazione urbanistica** del terreno sotto indicato, è la seguente:

Foglio 42 Part.IIa 5304 = **Zona B “Riqualificazione del tessuto urbano consolidato”**.

Dall'allegato stralcio delle norme tecniche, si evince quanto segue:

“ART 22: Zona B - Riqualificazione del Tessuto Urbano Consolidato”

“...Le aree libere comprese negli ambiti formati a seguito di pianificazioni esecutive pregresse (Piani di Zona o P.E.E.P.) possono essere destinate esclusivamente ad attrezzature di interesse collettivo di tipo verde attrezzato e/o parcheggi ad iniziativa dei condomini.

Sulle aree libere comprese negli ambiti formati a seguito di interventi privati, invece, è consentita la realizzazione di volumetrie di nuova costruzione, mediante iniziative pubbliche o private, esclusivamente per attrezzature di interesse collettivo quali: servizi sociali, sanitari o assistenziali, attrezzature a verde, strutture sportive, parcheggi, pubblici servizi (bar, pub, ristoranti, pizzerie), attività culturali, ricreative o espositive, studentati, centri per anziani, uffici pubblici o privati, attività direzionali, nonché attività assimilate a quelle innanzi dette, ivi comprese le attività commerciali se previste dal SIAD ex L.R. n. 7/2020....”

“... Gli interventi si attuano mediante **Intervento Edilizio Diretto.**

La potenzialità edificatoria va computata applicando all'area di intervento l'indice di seguito riportato, detratta l'eventuale volumetria già espressa dalla medesima area e legittimamente realizzata.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

If = 2,5 mc/mq

H = media degli edifici esistenti al contorno

Df = 10 m (o inferiore per pareti non finestrate)

Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art. 6 delle presenti Norme di Attuazione...”

Considerato lo stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento (esistenza di un manufatto edilizio in iniziale fase di costruzione) e quanto indicato all'art. 22 (Zona B – Riqualificazione del Tessuto Urbano Consolidato) della Norma Tecnica di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, si è inoltrata istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Capua al fine di ricevere precise indicazioni riguardo le concrete potenzialità edificatorie del lotto di terreno oggetto di pignoramento. A tal riguardo il suddetto Ufficio Tecnico chiarisce, con certificazione emessa in data 06/11/2023 n° di protocollo 26057 (v. all. 2.8.3), quanto segue: **“... per tale area, compresa negli ambiti formati a seguito di interventi privati, è consentita la realizzazione di volumetrie, mediante iniziative pubbliche o private, esclusivamente per attrezzature di interesse collettivo quali: servizi sociali, sanitari o assistenziali, attrezzature a verde, strutture sportive, parcheggi, pubblici esercizi (bar, pub, ristoranti, pizzerie), attività culturali, ricreative o espositive, studentati, centri per anziani, uffici pubblici o privati, attività direzionali, nonché attività assimilate a quelle innanzi dette, ivi comprese le attività commerciali se previste dal SIAD ex L.R. n. 7/2020, applicando i parametri urbanistici previsti dall'art. 22 della citata NTA.”**

Risposta al Quesito n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dalle indagini condotte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Caserta, al fine di appurare l'esistenza di contratti di locazione in essere relativi all'immobile oggetto di pignoramento, nonché grazie a quanto accertato in fase di sopralluogo, si può ragionevolmente affermare che **l'immobile in oggetto (lotto di terreno) allo stato risulta essere libero**, quindi occupato-utilizzato né dal debitore esecutato né da soggetti terzi.

Risposta al Quesito n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In quanto ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è possibile affermare quanto segue:



- 1) in seguito ad ispezione ipotecaria (**v. all. 2.6**), eseguita presso il competente ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Caserta - Santa Maria Capua Vetere, si afferma che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, **non esistono trascrizioni di altre procedure esecutive** diverse da quella originante la presente procedura espropriativa;
- 2) in seguito a verifica effettuata, si afferma che **non esistono procedimenti giudiziari civili** che interessano il bene pignorato;
- 3) **considerata la natura del bene oggetto di pignoramento è superfluo verificare l'esistenza di un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;**
- 4) in seguito a verifica effettuata nonché in considerazione di quanto certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Capua (**v. all. 2.7**) è possibile affermare che per l'immobile pignorato **non sussistono vincoli storico-artistici;**
- 5) **considerata la natura del bene oggetto di pignoramento, è superfluo affermare che per lo stesso non esiste un regolamento di condominio;**
- 6) sulla scorta della documentazione acquisita presso la Conservatoria dei RR.II., si afferma che sull'immobile pignorato **non esistono atti impositivi di servitù.**

Da quanto accertato, si afferma che, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento, sull'immobile pignorato **non risultano** essere stati eseguiti **provvedimenti di sequestro penale.**

In risposta al presente quesito, di seguito si indicano, in sezioni separate, gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

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

- 1) **Domande giudiziali: nessuna;**
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;**
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno;**
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: nessuno;**
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno.**

16

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

- 1) **Iscrizioni ipotecarie:**
Gravano sull'immobile oggetto di stima le seguenti iscrizioni ipotecarie, con esclusione delle formalità cancellate o non rinnovate (**v. all. 2.6**):
 - a) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per iscrizione giudiziale in data 12/10/2017 al n° 3912 Reg. Part. e 32627 Reg. Gen., in virtù di atto pubblico ufficiale Tribunale di Napoli n° 8137/2017 di Rep. del 29/09/2017 per € 320.000,00 (euro trecentoventimila, 00) a favore di [REDACTED]
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**
fatta eccezione per il pignoramento in oggetto, l'immobile non è interessato da pignoramenti diversi ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Ciò premesso, si indicano a seguire gli estremi del pignoramento che hanno generato la presente procedura esecutiva:
 - a) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per trascrizione in data 18/02/2019 al n° 4415 Reg. Part. e 5617 Reg. Gen. per Pubblico Ufficiale del Tribunale di Napoli Nord del 24/01/2019 Rep. 892 a favore di [REDACTED]
- 3) **Difformità urbanistico-edilizie:**
considerata la natura del bene oggetto di pignoramento è possibile affermare l'assenza di difformità urbanistico-edilizie;



- 4) Difformità catastali:
sulla scorta di quanto descritto in risposta al quesito n. 3, si afferma l'assenza di difformità catastali.

Risposta al Quesito n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

In merito al terreno oggetto di pignoramento, così come appurato, a seguito di verifiche, presso gli Enti preposti, si può affermare che questo **non ricade su suolo demaniale.**

Risposta al Quesito n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

A seguito di verifiche effettuate presso i competenti uffici (catasto, conservatoria, ufficio usi civici del settore B.C.A. della Regione Campania), è possibile affermare che l'immobile oggetto di pignoramento **non è gravato da censo, livello o uso civico**, ovvero il diritto sul bene da parte del debitore pignorato corrisponde alla piena proprietà.

Risposta al Quesito n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Vista la natura dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché sulla base di quanto verificato, è possibile affermare che per lo stesso **non esiste un condominio**; inoltre si precisa che:

- 1) **non esistono spese fisse di gestione e/o manutenzione**;
- 2) **non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**;
- 3) **non esistono spese condominiali scadute non pagate** relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) **non esistono procedimenti giudiziari in corso** relativi al cespite pignorato.

Risposta al Quesito n. 12

Procedere alla valutazione dei beni.

Al valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si giunge nel rispetto delle raccomandazioni contenute nelle linee guida alla relazione tecnica di stima, ovvero nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima, di cui agli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standard IVS e European Valuation Standard EVS*) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Per il caso in esame, in relazione alla tipologia dell'immobile, ed in base agli elementi raccolti, si ritiene, per un'oggettiva valutazione, impiegare il metodo di stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Considerando quanto determinato con l'elaborato di stima, che segue, e tenuto conto di tutto quanto descritto nei precedenti punti della relazione di stima nonché di tutte le informazioni assunte dal mercato immobiliare locale, si ha che, il **valore totale di mercato**, da attribuire all'immobile oggetto di pignoramento, è equivalente a **220.000,00 euro**, mentre il **valore al metro quadrato** (valore totale di mercato/superficie commerciale) è corrispondente a **83,05 euro/mq**.

Prima di procedere alla determinazione del valore di stima del bene oggetto di pignoramento, è opportuno indicare che, così come per i fabbricati, anche per le aree edificabili vi sono diversi fattori che influiscono, positivamente o negativamente, sul valore delle stesse; tali fattori fanno riferimento alle **condizioni estrinseche**, alle **condizioni intrinseche** ed alla **situazione giuridica**.

Le **condizioni estrinseche o di zona** corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa; esse sono:

- la **posizione del lotto** (se in zona centrale, periferica, residenziale, ecc.);
- la **vicinanza ai servizi** (scuole, uffici, negozi, banche, ecc.);
- la **salubrità della zona** (se vicina a parchi e giardini o se inquinata);
- la **panoramicità** (se dal lotto si può godere di un ameno panorama, ecc.);
- l'**efficienza dei servizi pubblici** (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);



- la rumorosità della zona (le zone rumorose e con traffico sono meno appetibili).

Le condizioni intrinseche sono quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio dei fabbricati e sul costo di costruzione; esse sono:

- le dimensioni del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore);
- la forma geometrica del lotto (gli appezzamenti di forma regolare hanno un valore unitario maggiore);
- la lunghezza del fronte stradale (in genere, a parità di condizioni, hanno un maggiore valore unitario gli appezzamenti con un fronte stradale maggiore, poiché su tali lati è possibile realizzare negozi, locali per esposizione, ecc.);
- la giacitura del terreno (i lotti pianeggianti, rispetto a quelli in pendio, comportano costi di costruzione più bassi e, quindi, hanno un maggior valore unitario);
- l'esposizione (è in relazione alla pendenza del terreno e all'orientamento, le aree orientate a sud hanno un maggior valore unitario);
- la natura del terreno (i terreni paludosi sono quelli che necessitano di maggiori spese per i drenaggi e per consolidare il terreno con idonee fondazioni, per cui il valore unitario dell'area sarà minore);
- la distanza del lotto dagli allacciamenti (la vicinanza alla rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del gas influisce positivamente sul valore);
- la facilità di accesso (l'accesso diretto all'area è un motivo di pregio).

Per situazione giuridica si deve intendere l'esistenza di tutti i vincoli di diritto, pubblico e privato, che pongono limiti alla utilizzazione edilizia di un'area ed incidono, pertanto, sul suo valore.

I vincoli di diritto pubblico derivano dalla legge che viene resa esecutiva dagli strumenti urbanistici (PRG e Regolamento Edilizio Comunale). I vincoli di diritto privato derivano dalla legge o possono dipendere dall'esistenza di servitù passive.

I vincoli più importanti riguardano:

- la distanza di rispetto che le nuove costruzioni dovranno mantenere da fabbricati preesistenti e/o da beni pubblici;
- l'altezza massima dei fabbricati costruibili;
- la rispondenza dei fabbricati a tipici caratteri architettonici o l'obbligo ad usare determinati materiali;
- l'indice di edificabilità (If), cioè il rapporto tra la cubatura edificabile (mc) e la superficie totale del lotto (mq). Con la formula inversa si ricava la cubatura edificabile = superficie totale x If;
- l'indice di utilizzazione o rapporto di copertura (Iu) cioè il rapporto tra la superficie copribile dal fabbricato (mq) e la superficie del lotto (mq). Con la formula inversa si ricava la superficie copribile = superficie totale x Iu;
- il tempo necessario per ottenere la concessione.

La conoscenza dei vincoli e degli indici permette di determinare, sul piano estimativo, la grandezza del fabbricato elevabile sull'area interessata. Da questa grandezza, espressa in volume o in superficie di sviluppo dei piani, dipende, a parità di altre condizioni, il valore dell'area.

18

In merito all'andamento del mercato immobiliare è possibile affermare che questo sta vivendo una fase riflessiva, iniziata alcuni anni fa, che sta producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite e un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, in città e negli altri centri della provincia.

Dal 2005 ad oggi, il mercato indica un andamento dei prezzi medi in continua, seppure lieve, diminuzione per il settore residenziale e commerciale.

Si tratta di segmenti influenzati da una congiuntura economica critica, che determina una diminuzione della domanda e una maggior offerta di immobili sul mercato, con un numero di compravendite in calo rispetto agli anni passati.

A confermare quanto appena detto, le pubblicazioni presentate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Appare inoltre plausibile estendere le variazioni in diminuzione dei prezzi del prodotto edilizio immobiliare anche ai valori delle relative aree edificatorie. E' infatti possibile evidenziare come, in periodo di crisi del settore immobiliare, il valore delle aree fabbricabili subisce generalmente un decremento percentuale che, se non maggiore, è almeno pari a quello del prodotto edilizio finito. Ciò è da ricondurre alla sostanziale incomprimibilità delle voci di costo economico-tecnico di costruzione di un edificio. Il costo di costruzione, anziché ridursi, tende ad adattarsi all'andamento dell'inflazione, così come gli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune. Quindi in linea di principio il decremento dei ricavi del prodotto edilizio viene "scaricato" quasi interamente sul valore dell'area.

Un altro fattore da tenere nella giusta considerazione riguarda la consistenza edificatoria. I valori unitari, relativi ad aree con elevato indice edificatorio, sempre in periodo di crisi o stagnazione del settore, trovano molta più difficoltà di commercializzazione a causa del timore dell'imprenditore di non riuscire a collocare sul mercato i notevoli volumi edilizi realizzati. Per questo motivo le variazioni percentuali di valore delle aree saranno modulate in relazione proprio alla capacità edificatoria: il decremento di valore delle aree a basso indice sarà pertanto inferiore al decremento manifestato dalla aree fabbricabili ad elevato indice urbanistico.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Va subito chiarito che il valore di mercato non sempre corrisponde all'effettivo prezzo o media dei prezzi di compravendita. Anche concettualmente si tratta di cose distinte: il valore di mercato è "il più probabile prezzo di mercato", mentre l'effettivo prezzo della compravendita può essere influenzato da fattori non oggettivi, e viene quindi a rappresentare semplicemente l'aspettativa finale del venditore o dell'acquirente.



In sostanza il valore di mercato, o meglio il “valore venale in comune commercio”, non è altro che il valore base iniziale del bene, in funzione dei suoi caratteri peculiari e della zona in cui si trova; da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere all’effettivo prezzo di mercato.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile ovvero di un terreno edificabile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: *“un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità”*.
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione”, dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con V_a il valore dell’area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K \quad (1)$$

Il metodo di stima appena descritto trova una buona applicazione, oltre che nella stima dei terreni edificabili, anche per la stima degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, *quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili ceduti di recente di cui sia noto il prezzo*.

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato”, il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito accurata ricerca, presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta (servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta – Santa Maria Capua Vetere), di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all’ottenimento di dati utili al fine dell’applicazione del metodo denominato “Market Comparison Approach” (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all’applicazione del metodo stesso. Il mercato delle, poche, aree edificabili in Capua, attualmente, si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del valore di trasformazione, che, come sopra già descritto, individua il valore di mercato dell’area, nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

19

Quindi, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, con il metodo di stima analitico del valore di trasformazione, è opportuno meglio “descrivere” l’equazione (1) di cui sopra. Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: *“il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del - profitto normale -, scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione”*.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica, al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\sum K + I_p + P)] / (1 + r)^n \quad (2)$$

dove:

- V_a = valore attuale dell’area
- V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
- $\sum K$ = costi relativi alla costruzione (comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali - spese tecniche -, contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)
- I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali
- P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario
- r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio
- n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l’inizio di redditività del fabbricato (l’alienazione del prodotto finito).

Poiché il valore dell’area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ($V_m - K$) all’attualità, per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per tre anni (tempo necessario alla realizzazione del fabbricato).

Tale intervallo temporale, necessario alla trasformazione, si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3-4 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.



Prima di procedere alla definizione delle varie componenti che costituiscono l'equazione (2) di cui sopra, è necessario definire la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Trasformazione della superficie complessiva/totale in superficie lorda vendibile

Usualmente il mercato immobiliare adotta, quale parametro di riferimento per la consistenza, la cosiddetta *superficie lorda vendibile (S.l.v.) o superficie commerciale*, costituita dalla superficie utile (calpestabile) alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine, autorimesse, etc.).

La *superficie lorda realizzabile* (superficie lorda totale delle unità immobiliari), che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della *superficie commerciale vendibile*.

Quindi al fine di procedere alla *determinazione della superficie lorda realizzabile (S.l.r.)*, da cui poi determinare la superficie commerciale vendibile, tenendo opportunamente in considerazione le indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico comunale (**v. all. 2.8.3**), si riportano i seguenti dati:

- *superficie del lotto di terreno* oggetto di pignoramento è pari a:

$$\text{Superficie del lotto} = 2.649 \text{ mq}$$

- *indice fondiario di cubatura o indice di edificabilità (If)*, espresso in metri cubi su metro quadrato (mc/mq), dato dal rapporto fra il volume dell'edificio (V) realizzabile e la superficie fondiaria del lotto, rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
Per l'area in oggetto tale indice è pari a:

$$(If) = 2,50 \text{ mc/mq}$$

Si riportano inoltre gli altri indici urbanistici che caratterizzano il lotto di terreno:

- **H = media degli edifici esistenti al contorno**
- **Df = 10 m (o inferiore per pareti non finestrate)**
- **Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)**
- **Ds = si applica l'art. 6 delle Norme di Attuazione**

20

Nota l'indice di edificabilità (If), nonché l'estensione del lotto di terreno, è possibile determinare il *volume residenziale edificabile (V)* sul lotto, determinato dal prodotto dell'indice di edificabilità dell'area per la rispettiva superficie. Da cui si ottiene quanto segue:

$$(V) = 2.649 \text{ mq} \times 2,50 \text{ mc/mq} = 6.622,50 \text{ mc}$$

Considerando quanto indicato all'art. 22 della N.T.A. del P.U.C. del Comune di Capua ovvero tenendo presente le indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del suddetto Comune in merito alle concrete potenzialità edificatorie del lotto di terreno oggetto di pignoramento (**v. all. 2.8.3**), si può pervenire alla definizione della *superficie lorda realizzabile (S.l.r.)* non prima di aver articolato alcune ipotesi. Come prima ipotesi, ritenendo che tra gli interventi edilizi consentiti quello della realizzazione di pubblici esercizi (bar, pub, ristoranti, pizzerie) ed uffici privati/attività direzionali possano ritenersi quelli più interessanti/redditizi per un medio imprenditore edile, si prevede la costruzione di un edificio multipiano promiscuo (un piano interrato e cinque piani fuori terra), di cui il primo piano fuori terra destinato a pubblici esercizi (bar, pub, ristoranti, pizzerie) ed i restanti piani in elevazione ad uffici privati e/o attività direzionali (studi professionali, agenzie assicurative, etc.) nonché un piano interrato destinato ad autorimessa. In considerazione dell'ipotizzate tipologie edilizie da realizzare, al fine di garantire il rispetto della normativa in merito all'agibilità/abitabilità degli ambienti abitati, l'altezza di interpiano sarà pari a 3,30 m, per il piano terra destinato a pubblici esercizi, e 3,00 m per i piani dal primo al quinto destinati ad uffici privati/attività direzionali. Si prevede inoltre che i piani destinati ad uffici privati/attività direzionali siano dotati di superfici accessorie (balconi, terrazze) pari al 30% circa della superficie lorda del piano. In considerazione degli indici urbanistici previsti per la zona omogenea (Zona B – Riqualificazione del Tessuto Urbano Consolidato) del P.U.C. in cui ricade il lotto di terreno oggetto di valutazione e le predette ipotesi, si perviene a definire un edificio la cui area di sedime equivale a circa 470 mq (circa 1/6 della superficie dell'intero lotto di terreno) che, sottratta della superficie occupata dai corpi scala/ascensore (avendo previsto due distinti corpi scala), definisce una superficie lorda per piano pari a 430 mq.

Affinché si possa garantire il rispetto della Legge 122/89 (c.d. Legge Tognoli), relativa alla dotazione minima di area da destinare a parcheggio nelle nuove costruzioni (un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione), avendo ipotizzato un volume di edificato equivalente a 6.622,50 mc, si deve assicurare una superficie minima destinata alla sosta dei veicoli pari almeno a 662,25 mq. Avendo previsto il piano interrato, pari a 430 mq, destinato ad autorimessa e parte della



superficie del lotto, 300 mq, alla realizzazione di parcheggio a raso, queste aree sommano una superficie totale destinata a parcheggio pari a 730 mq, soddisfacendo quindi il suddetto requisito normativo.

Tenendo conto di quanto precedentemente esposto relativamente alla superficie lorda realizzabile per piano, si può affermare che la totale superficie lorda realizzabile (S.l.r.) è pari a:

$$(S.l.r.) = 2.150 \text{ mq}$$

A seguire, dopo aver opportunamente ragguagliato le superfici accessorie (balconi, terrazze) a pertinenza delle unità immobiliari destinate a uffici privati/attività direzionali, si procede alla determinazione delle superfici.

Nella tabella successiva si indicano i coefficienti di ragguaglio impiegati:

CALCOLO DELLE SUPERFICI			
tipo superficie	superficie	coefficiente di ragguaglio	superficie ragguagliata
Superficie Lorda realizzabile (piano terra – pubblici esercizi)	430	1	430
Superficie Lorda realizzabile (piano primo/quinto – pubblici esercizi)	1.720	1	1.720
Superficie balconi e terrazzi (piano primo/quinto – pubblici esercizi)	516	0,10	51,60
Superficie aree scoperte	1.879	0,10	187,90
Superficie area a parcheggio (piano interrato – autorimessa)	430	1	430
Superficie area a parcheggio (piano terra – parcheggi a raso)	300	1	300

Nota il valore della superfici, è possibile procedere alla definizione delle varie componenti che costituiscono l'equazione (2):

- **Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm)**

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito, ottenuto moltiplicando la *superficie lorda vendibile o superficie commerciale*, complessivamente realizzabile nell'area di intervento, per il valore medio unitario di mercato (espresso in €/mq di superficie commerciale) degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dal Borsino Immobiliare.

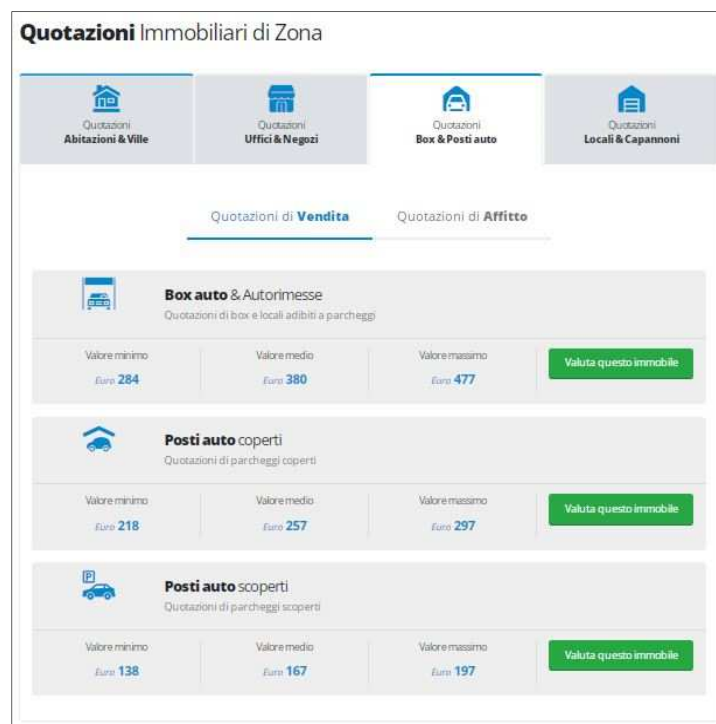
Si riportano di seguito i dati desunti dal Borsino Immobiliare:

21

Quotazioni Immobiliari di Zona			
Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 539	Valore medio Euro 692	Valore massimo Euro 845	Valuta questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 530	Valore medio Euro 836	Valore massimo Euro 1.142	Valuta questo immobile

Quotazioni Borsino Immobiliare: Uffici e Negozi





Quotazioni Borsino Immobiliare: Autorimesse e Posti Auto Scoperti

Quindi il Borsino Immobiliare, individua, per l'area in cui è ubicato il terreno oggetto di valutazione, una microzona (*Zona Macello – Parco dei Salici – Pierrel*) caratterizzata dalle quotazioni seguenti:

- Uffici: Valore di Mercato: da 539,00 €/mq a 845,00 €/mq
- Negozi: Valore di Mercato: da 530,00 €/mq a 1.142,00 €/mq
- Autorimesse: Valore di Mercato: da 284,00 €/mq a 477,00 €/mq
- Posti Auto Scoperti: Valore di Mercato: da 138,00 €/mq a 197,00 €/mq

22

Il procedimento di stima del valore di trasformazione, prevede di utilizzare il *valore di mercato di fabbricati nuovi*, che certamente è superiore al valore di immobili in *normale stato di conservazione*.

Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, che precisa quanto segue: "Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 - ovvero il valore normale - un moltiplicatore pari a 1,3".

Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia "ottima", equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni), incrementando del 30% i valori, ottenendo quindi la seguente forcella:

- Uffici: Valore di Mercato: da 700,70 €/mq a 1.098,50 €/mq
- Negozi/Pubblici Servizi: Valore di Mercato: da 689,00 €/mq a 1.484,60 €/mq
- Autorimesse: Valore di Mercato: da 369,20 €/mq a 620,10 €/mq
- Posti Auto Scoperti: Valore di Mercato: da 179,40 €/mq a 256,10 €/mq

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, nonché in considerazione di quanto sopra desunto, è possibile affermare, arrotondato per eccesso i valori di cui sopra, che il valore unitario di mercato delle tipologie edilizie sopra elencate, realizzabili sull'area in esame, ammonta a:

Uffici: 1.100 €/mq

Negozi/Pubblici Servizi: 1.500 €/mq

Autorimesse: 650,00 €/mq

Posti Auto Scoperti: 260,00 €/mq



E' quindi ora possibile definire il valore di V_m (valore dell'intero fabbricato finito) sommando i $V_m(n)$, ottenuti moltiplicando le *superfici lorde vendibili, o superfici commerciali*, per i rispettivi valori unitari di mercato appena definiti, nel modo che segue:

$$V_m(1) = \text{superficie commerciale (uffici)} \times \text{valore unitario di mercato} = 1.959,50 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 2.155.450,00 \text{ €}$$

$$V_m(2) = \text{superficie commerciale (neg./pub.ser.)} \times \text{valore unitario di mercato} = 430,00 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = 645.000,00 \text{ €}$$

$$V_m(3) = \text{superficie commerciale (autorimessa)} \times \text{valore unitario di mercato} = 430,00 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 279.500,00 \text{ €}$$

$$V_m(4) = \text{superficie commerciale (posti auto)} \times \text{valore unitario di mercato} = 300,00 \text{ mq} \times 260,00 \text{ €/mq} = 78.000,00 \text{ €}$$

$$V_m = \sum V_m(n) = 2.155.450,00 + 645.000,00 + 279.500,00 + 78.000,00 = 3.157.950,00 \text{ €}$$

• **Costo della trasformazione ($C = \sum K + Ip + P$)**

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area, ed è composto da:

1) costo delle opere edili ($\sum K$) comprendente:

- $K1$: costo tecnico di costruzione, spese generali e sistemazione esterna
- $K2$: oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
- $K3$: contributi afferenti al costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI:

3) profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore.

23

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

1) **Costo delle opere edili ($\sum K$)**

- **$K1$ - costo tecnico di costruzione**

Premesso che il valore $K1$ di un edificio comprende, oltre al costo di costruzione, anche le spese generali e la sistemazione esterna, si è giunti alla definizione della suddetta voce di costo, nel modo che segue: a) analizzando recenti capitolati per edifici residenziali/direzionali, con caratteristiche simili a quello ipotizzato (struttura portante in travi e pilastri in c.a., finiture medie, impianti standard), b) basandosi sulle proprie esperienze professionali di progettista e direttore lavori, c) considerando le percentuali di variazioni annue del costo di costruzione pubblicate dall'ISTAT, d) esaminando i ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio. Alla fine di tale percorso, si è giunti ad acquisire come *costo unitario per la costruzione* il valore di 900,00 €/mq per gli immobili ad uso pubblici esercizi/uffici, 400,00 €/mq per la realizzazione del piano interrato destinato ad autorimessa e 30,00 €/mq per la sistemazione dei parcheggi scoperti a raso.

E' quindi ora possibile definire il valore di $K1$ (costo di costruzione), moltiplicando le *superfici lorde vendibili, o superfici commerciali*, per il rispettivo *costo unitario di costruzione*:

$$K1(1) = \text{superficie commerciale} \times \text{costo unitario di costruzione} = 2.389,50 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 2.150.550,00 \text{ €}$$

$$K1(2) = \text{superficie commerciale} \times \text{costo unitario di costruzione} = 430,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 172.000,00 \text{ €}$$

$$K1(3) = \text{superficie commerciale} \times \text{costo unitario di costruzione} = 300,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 9.000,00 \text{ €}$$

$$K1 = \sum K1(n) = 2.150.550,00 + 172.000,00 + 9.000,00 = 2.331.550,00 \text{ €}$$



K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 5% del costo tecnico di costruzione K1.

E' quindi ora possibile definire il valore di K2 (oneri professionali), moltiplicando il costo tecnico di costruzione K1 per il 5%:

$$K2 = \text{costo tecnico di costruzione} \times 5\% = 2.331.550,00 \text{ €} \times 5\% = 116.577,50 \text{ €}$$

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione Legge n° 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dalla Regione Campania.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria, solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico, invece, quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione.

La suddetta voce di costo viene determinata, solitamente, moltiplicando il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm), per una percentuale compresa tra il 3% e 5%:

$$K3 = \text{valore di trasformazione} \times 4\% = 3.157.950,00 \text{ €} \times 4\% = 126.318,00 \text{ €}$$

2) Interessi passivi (Ip)

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati.

Nel caso trattato, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione, in considerazione della tipologia edilizia, non inferiore a tre anni; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

E' quindi ora possibile definire il valore di Ip (interessi passivi sulle anticipazione di capitale), moltiplicando la somma del costo delle opere edili (K1+K2+K3) per il 7%:

$$Ip = (K1 + K2 + K3) \times 7\% = 2.574.445,50 \text{ €} \times 7\% = 180.211,18 \text{ €}$$

3) Profitto lordo (P) dell'imprenditore

Ordinariamente, l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 5% sulla sommatoria dei costi complessivi, sia i diretti che gli indiretti (i costi diretti sono i costi di realizzazione delle nuove costruzioni, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i costi di smaltimento rifiuti ed i pagamenti agli enti competenti per le autorizzazioni, mentre i costi indiretti sono i costi di imprevisti e varianti, gli oneri professionali e finanziari, ed i costi ipotetici di vendita e intermediazione).

E' quindi ora possibile definire il valore di P (profitto lordo di un ordinario imprenditore), moltiplicando la somma del costo tecnico di costruzione K1, degli oneri professionali K2, del contributo di costruzione K3 e degli interessi passivi Ip per il 5%:

$$P = (K1 + K2 + K3 + Ip) \times 5\% = 2.754.656,68 \text{ €} \times 5\% = 137.732,83 \text{ €}$$

Noti tutti gli elementi necessari, è possibile giungere al valore del terreno oggetto di pignoramento, applicando l'equazione (2) che segue:

$$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

da cui ricaviamo quanto segue:

$$Va = [3.157.950,00 - (2.331.550,00 + 116.577,50 + 126.318,00 + 180.211,18 + 137.732,83)] / (1 + 0,07)^3 =$$



$$= [3.157.950,00 - (2.892.389,51)] / (1 + 0,07)^3 = 265.560,49 / (1 + 0,07)^3 = 216.776,46 \text{ €}$$

Arrotondando per eccesso il valore di cui sopra, si ha che il valore di mercato del bene pignorato è pari a:

Valore di stima = 220.000,00 €

Dividendo il valore di stima appena definito per la superficie del lotto (2.649 mq), determiniamo il valore unitario di superficie:

$$V \text{ unità di superficie} = \text{Valore di stima del lotto} / \text{Superficie del lotto} = 220.000,00 \text{ €} / 2.649 \text{ mq} = 83,05 \text{ €/mq}$$

Si rileva che, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata, etc.*), si è ritenuto applicare una riduzione al valore, così come calcolato e descritto nell'elaborato di stima, nella misura del 10 % (*vedi tabella che segue*).

Al fine di determinare un **prezzo base d'asta**, è necessario detrarre al valore sopra indicato le seguenti voci (*adeguamenti e correzioni di stima*):

Lotto	Descrizione	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore di mercato	Detrazioni					Valore finale
					Aggiornamento Catastale	Regol. difformità Urbanistico-edilizie	Spese condominiali insolute	Costi di demolizione opere esistenti, etc.	10% valore di mercato	
Unico	Terreno. <u>Dati Catasto Terreni</u> : foglio 42, p.lla 5304. Comune di Capua (CE), Via Cardinale Bellarmino.	2.649 mq	83,05 €/mq	220.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €	22.000,00 €	190.000,00 €

Risposta al Quesito n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Come già indicato nei quesiti precedenti, il debitore esecutato gode della piena proprietà, per la quota di 1/1, dell'immobile oggetto di pignoramento; per cui nel caso in esame **non vi sono quote indivise**.

Risposta al 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.

Dalla **visura storica società di capitale (v. all. 2.8)**, rilasciata dal competente *Ufficio della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta*, si evince che la sede legale della società del debitore esecutato coincide con quella alla data del pignoramento, ed è la seguente: [REDACTED].

Essendo il debitore esecutato una società, sussistono le condizioni per richiedere e acquisire presso la Camera di Commercio il relativo certificato; nel caso specifico il Certificato non è stato rilasciato dall'ente preposto poiché la suddetta società non risulta essere in regola con i pagamenti del diritto annuale (infatti il mancato pagamento del diritto annuale impedisce il rilascio dei certificati del Registro Imprese - art. 24, c. 35 l. 449/1997). In mancanza di quest'ultimo si è provveduto ad acquisire presso lo stesso Ente (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Caserta) la visura storica società di capitale di cui sopra.



Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, il sottoscritto esperto estimatore rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati (relazione costituita da n. 26 pagine dattiloscritte e da n. 19 allegati) e resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.
Con osservanza

Frignano (CE), 12 Dicembre 2023

L'ESPERTO DEL GIUDICE

Arch. Mario NIRO

