



Flavio Toscano  
INGEGNERE

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)  
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832  
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 230/2021 - G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio

## INTEGRAZIONE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

YODA SPV SRL

contro

XXXXXXXXXX

## LOTTO UNICO

(PROSSIMA UDIENZA 03/10/2024)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX*



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, a seguito del provvedimento del 08/02/2024 emesso dal G.E. **dott.ssa Elmelinda Mercurio**, con cui ritenuta necessaria la rideterminazione della descrizione del lotto di vendita con esclusione dell'area pertinenziale, per le motivazioni indicate nella ordinanza di revoca, si richiedeva di descrivere nuovamente il lotto e di procedere alla relativa nuova determinazione del prezzo, con la presente, procede a dare espletamento a quanto disposto.

Orbene, risulta opportuno, preliminarmente, procedere con una breve premessa relativamente a quanto si andrà ad esporre, destinata alla prospettazione di una nuova determinazione del prezzo afferente il lotto che occupa.

In particolare, in seno alla precedente relazione di stima, nella determinazione della consistenza dei beni staggiti, per le motivazioni all'epoca esposte, si considerava anche la superficie di quella che veniva ritenuta, secondo un ragionamento di ricostruzione della provenienza dei beni, e non solo, area di pertinenza ai beni propriamente indicati nell'atto di pignoramento, e pertanto, la consistenza del lotto, così come si ebbe a stimare, si presentava come raffigurata nei seguenti grafici riportati per estratto, e quindi così come indicate nelle tabelle afferenti il calcolo delle superfici utilizzate quale base di stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



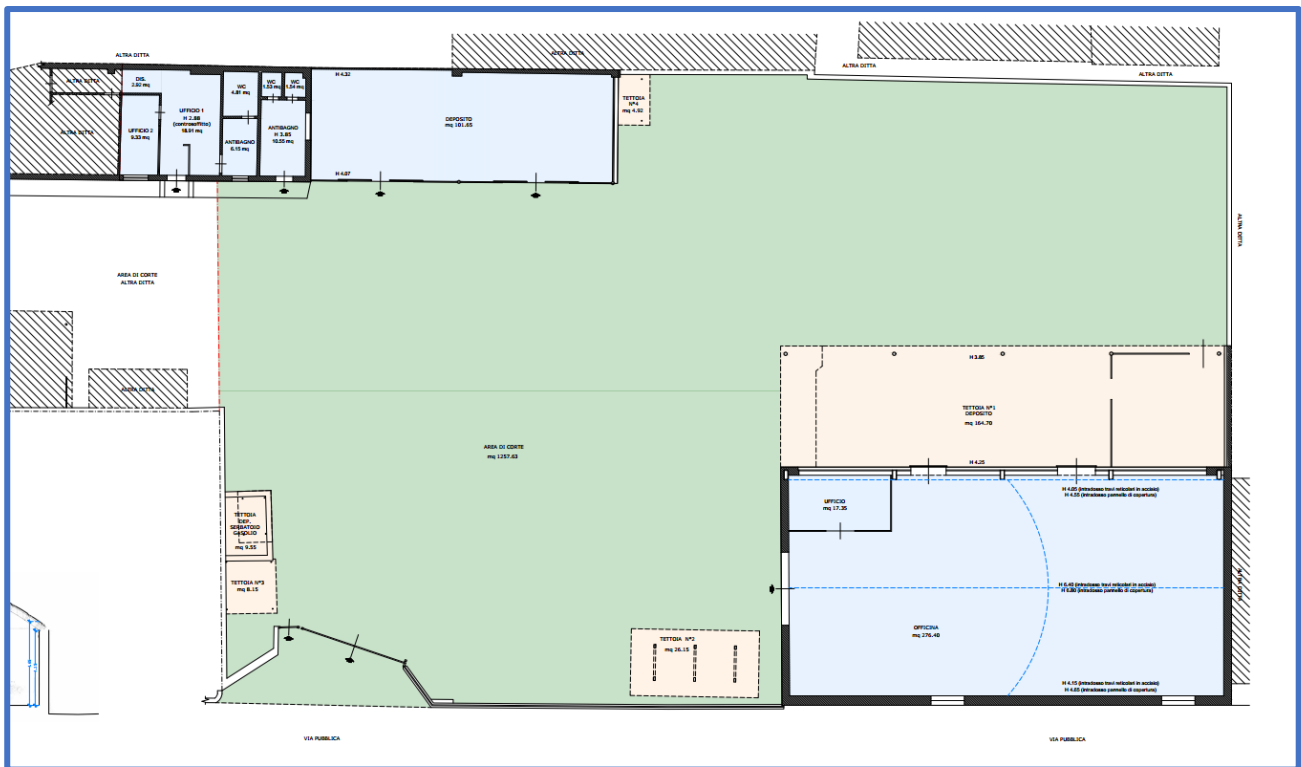


Figura 1 – Estratto TAV. 1

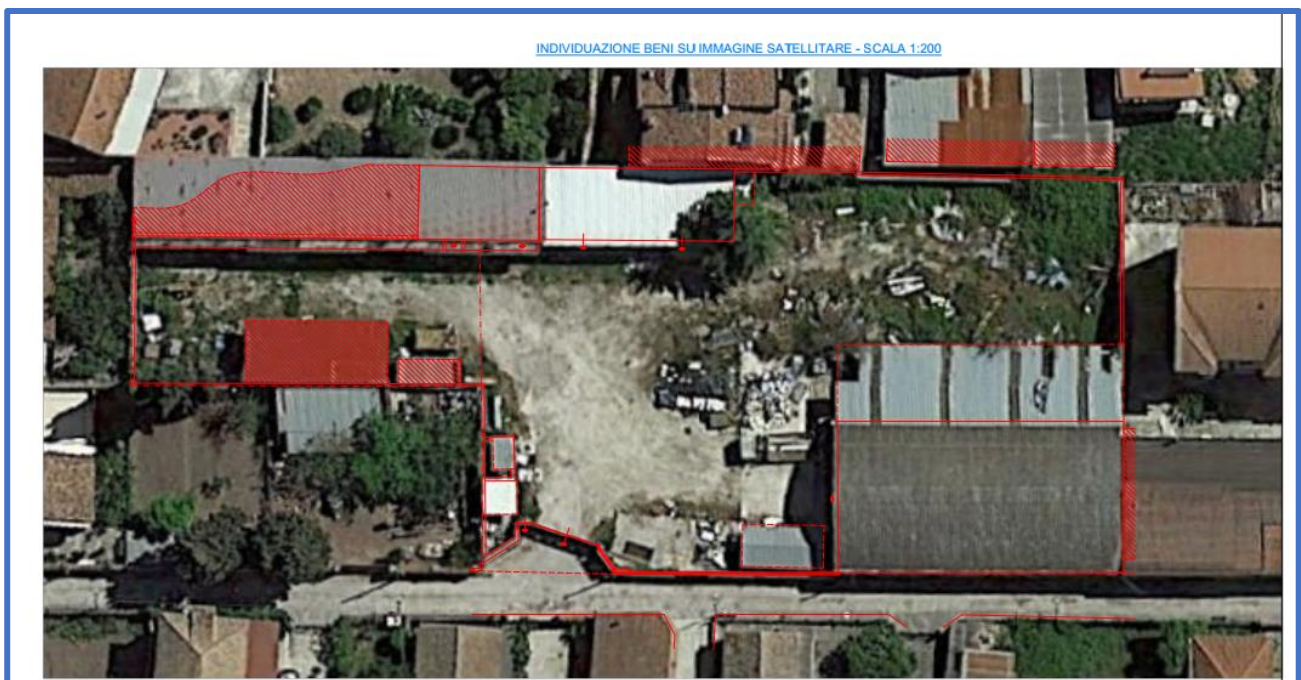


Figura 2 – Estratto TAV. 1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



**LOTTO UNICO**  
**NCEU Capua (CE) Fog. 40 - P.lla 203 - Sub 1**  
**UNITÀ IMMOBILIARE**

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

<b>COMUNE DI CAPUA (CE)</b> <b>FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1</b>		<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
		<b>CALPESTABILE</b>	<b>COMMERCIALE</b>	
<b>PIANO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. mq</b>	<b>Coeff</b>	<b>SUP. mq</b>
<b>TERRA</b>	OFFICINA - CAPANNONE	276,40	1,000	276,40
	UFFICIO - CAPANNONE	17,35	1,000	17,35
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	164,70	0,350	57,65
	TETTOIA N°2	26,15	0,200	5,23
	TETTOIA N°3	8,15	0,200	1,63
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	9,55	0,150	1,43
	TETTOIA N°4	4,92	0,200	0,98
	DEPOSITO	101,65	0,350	35,58
	ANTIBAGNO	10,55	1,000	10,55
	WC	1,53	1,000	1,53
	WC	1,54	1,000	1,54
	ANTIBAGNO	6,15	1,000	6,15
	WC	4,81	1,000	4,81
	UFFICIO 1	18,91	1,000	18,91
	DIS.	2,92	1,000	2,92
	UFFICIO 2	9,33	1,000	9,33
	AREA DI CORTE	25,00	0,100	2,50
			1232,63	0,020
		1922,24		479,14

**Tabella 1**







Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



## Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

<b>COMUNE DI CAPUA (CE)</b> <b>FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1</b>		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	329,25	1,000	329,25
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	164,70	0,350	57,65
	TETTOIA N°2	26,15	0,200	5,23
	TETTOIA N°3	8,15	0,200	1,63
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	9,55	0,150	1,43
	TETTOIA N°4	4,92	0,200	0,98
	DEPOSITO	106,83	0,350	37,39
	UFFICI E SERVIZI	67,32	1,000	67,32
	AREA DI CORTE	25,00	0,100	2,50
		1232,63	0,020	24,65
		1974,50		528,03

**Tabella 2**

-  Superficie calpestabile: **1'922.24 mq**
-  Superficie commerciale: **479.14 mq**
-  Superficie lorda: **1'974.50 mq**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **528.03 mq**

Come si ha modo di poter verificare osservando i grafici appena riportati, la superficie di cui oggi ne viene richiesto lo stralcio, è rappresentata dall'area con campitura di colore verde, ma non solo, nel senso che in questa rientrano anche, per il principio dell'accessione, tutte le ulteriori quote di beni su di essa incidenti, con campitura di colore giallo.

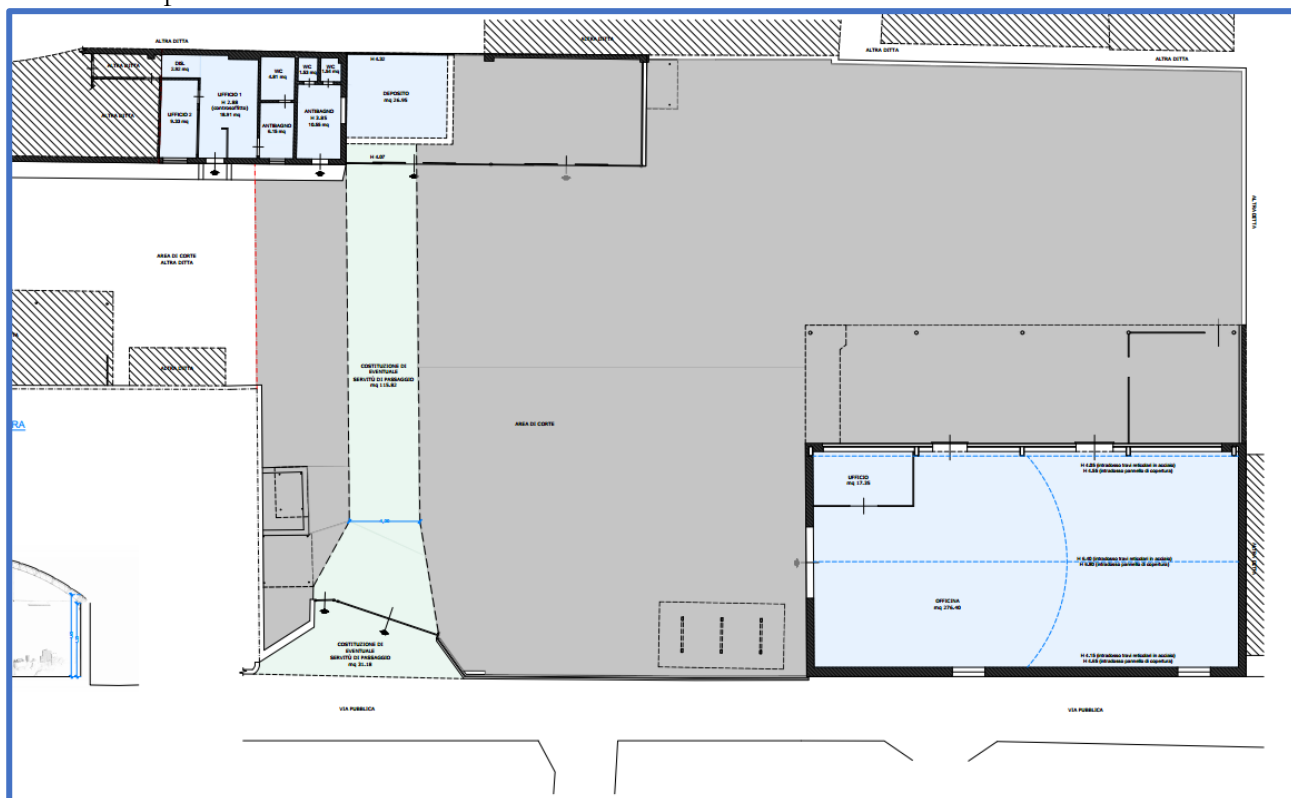
In concreto, in occasione della precedente perizia di stima, venivano considerate anche le consistenze di costruzioni, benché non riportate nelle planimetrie catastali, ma incidenti, comunque, sull'area ritenuta pertinenziale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX**



Ad oggi, quindi, oltre la pedissequa estrapolazione ai fini estimativi della consistenza dell'area pertinenziale, si dovrà procedere altresì, a determinare la sola consistenza dei beni indicati nell'atto di pignoramento, rilevando questa da quelle che sono le planimetrie catastali di riferimento, in quanto decaduto il principio dell'accessione, ovvero quella che potrebbe configurarsi come accessione invertita. Alla luce di tale premessa, si procede, quindi, alla determinazione della consistenza dei detti beni secondo tali assunti e precisazioni.



**Figura 3 – Estratto TAV. 1BIS**

Pertanto, la superficie che verrà posta a base di stima, risulta essere la sola superficie corrispondente alla consistenza catastale del bene censito al Foglio 40 P.la 203 sub 1, rilevata quale pedissequa perimetrazione di quelle rappresentate nella corrispondente planimetria catastale.

Oltre ciò, risulta, in questa sede, opportuno dover affrontare le criticità connesse alla determinazione di condizioni di interclusione dei beni, in quanto questi, ad oggi, sono accessibili esclusivamente da quella che veniva individuata quale corte pertinenziale, ma, ad oggi, ritenuta da scorporare dal lotto dei beni



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



staggiti.

In concreto, considerando che, l'area circostante i detti beni non rientra tra quelli oggetto di pignoramento, non si determineranno, a seguito di un'eventuale vendita di questi, diritti sulla detta area da parte dell'acquirente, e pertanto, verrebbe a concretizzarsi, di fatto, una interclusione di quelli oggetto di pignoramento.

In riferimento a tale circostanza, per quanto attiene la quota di beni individuati come officina con annesso ufficio, si potrebbe immaginare e, quindi, concretizzare un accesso diretto dalla via pubblica, benché potrebbero verificarsi difficoltà nell'uscita di automezzi, in quanto, la detta via risulta essere di modesta larghezza.

Tanto è vero che, in corrispondenza di quello che risultava essere l'accesso carraio, venne realizzata una opportuna area in rientranza, rispetto al confine del lotto, così da agevolare le manovre di ingresso e di uscita da parte di mezzi d'opera.

Tale circostanza, quindi, determinerà l'eventuale necessità di effettuare un'ampia apertura con cancello esclusivamente scorrevole ovvero serranda, tanto da favorire le manovre di ingresso ed uscita dalla detta quota di beni, la cui allocazione, in questa sede, non viene individuata in quanto connessa a quelle che potrebbero essere valutazioni di merito da parte dell'eventuale futuro acquirente del bene.

Cosa diversa risulta essere l'accesso ai beni posti all'interno e, riferiti alla zona uffici – servizi con annesso deposito, i quali non confinano con via pubblica e quindi, l'unico accesso sarebbe quello da costituire con servitù di passaggio gravante su area cortilizia non oggetto di pignoramento, ma tale circostanza richiede la risoluzione da parte dell'On. Giudice del conflitto che si andrebbe a creare secondo quanto statuito dal Codice Civile in materia di servitù.

Più nel dettaglio, va sottolineato che, per quanto riguarda la servitù di passaggio coattivo, l'articolo 1051, quarto comma, del Codice civile stabilisce che case, cortili, giardini e aie ad essi pertinenti non possono essere soggetti a servitù se **esistono valide alternative** che non coinvolgono tali aree. Questa norma è applicabile anche nelle ipotesi di **passaggio su fondo non intercluso**, ma la sua efficacia è condizionata dalla possibilità di **realizzare percorsi alternativi praticabili**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



Nel caso che occupa, per la quota di immobili di cui si è trattato, ovvero quelli a destinazione uffici – servizi – deposito, tale alternativa non risulta apparentemente praticabile, e per cui, trattasi di interclusione assoluta, la cui unica soluzione risulta consistere nella realizzazione, ovvero costituzione di una servitù di passaggio che vede quale fondo servente proprio l'area di pertinenza oggi esclusa dalla consistenza dei beni staggiti.

Tali considerazioni riflettono la complessità di valutazioni giuridiche relative alle servitù di passaggio, per le quali, evidentemente, solo l'On. Giudice potrà individuarne la soluzione del conflitto, in riferimento alle criticità esposte.

Pertanto, si ritiene prospettare, sin d'ora, due distinte ipotesi di stima:

- 1** **la prima**, in caso positivo ovvero ove l'On. G.E. ritenesse possibile costituire servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1051 c.c., in cui si andrà a considerare percorribile la costituzione di servitù coattiva di passaggio a favore dei beni interclusi, considerando una larghezza della detta servitù pari almeno a circa metri 4,00, che diparte dall'accesso carraio/pedonale posto sulla via pubblica fino a giungere alla quota dei beni staggiti nonché alla realizzazione di opere per la costituzione di un accesso per i beni confinanti con la via pubblica direttamente da questa;
- 2** **la seconda**, in caso negativo ovvero ove l'On. G.E. ritenesse non possibile costituire servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1051 c.c. a favore della quota di beni ad oggi interclusi, in cui inevitabilmente i detti ultimi beni risulteranno, di conseguenza, praticamente privi di valore in quanto inaccessibili, con opere di realizzazione per la costituzione di un accesso per i beni confinanti con la via pubblica direttamente da questa.

Si riportano, di seguito, opportune tabelle di riepilogo delle consistenze derivanti dalle due ipotesi estimative precedentemente esposte, precisando che, nella seconda, si ritiene considerare le consistenze dei beni con interclusione assoluta nulle, in quanto inaccessibili, quindi non capaci di produrre alcun reddito a favore dell'eventuale acquirente dei beni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**





**PRIMA IPOTESI ESTIMATIVA**

**LOTTO UNICO  
NCEU Capua (CE) Fog. 40 – P.lla 203 – Sub 1  
UNITÀ IMMOBILIARE**

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

COMUNE DI CAPUA (CE) FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	276,40	1,000	276,40
	UFFICIO - CAPANNONE	17,35	1,000	17,35
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°2	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°3	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°4	0,00	0,000	0,00
	DEPOSITO	26,95	0,350	9,43
	ANTIBAGNO	10,55	1,000	10,55
	WC	1,53	1,000	1,53
	WC	1,54	1,000	1,54
	ANTIBAGNO	6,15	1,000	6,15
	WC	4,81	1,000	4,81
	UFFICIO 1	18,91	1,000	18,91
	DIS.	2,92	1,000	2,92
	UFFICIO 2	9,33	1,000	9,33
	AREA DI CORTE	0,00	0,000	0,00
			0,00	0,000
		376,44		358,92

Tabella 3







Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



## Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI CAPUA (CE) FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	329,25	1,000	329,25
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°2	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°3	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°4	0,00	0,000	0,00
	DEPOSITO	31,18	0,350	10,91
	UFFICI E SERVIZI	67,32	1,000	67,32
	AREA DI CORTE	0,00	0,000	0,00
		0,00	0,000	0,00
		427,75		407,48

Tabella 4

-  Superficie calpestabile: **376.44 mq**
-  Superficie commerciale: **358.92 mq**
-  Superficie lorda: **427.75 mq**
-  Superficie commerciale lorda raggiagliata: **407.48 mq**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



**SECONDA IPOTESI ESTIMATIVA**

**LOTTO UNICO  
NCEU Capua (CE) Fog. 40 – P.lla 203 – Sub 1  
UNITÀ IMMOBILIARE**

Calcolo superfici calpestabile e commerciale

<b>COMUNE DI CAPUA (CE) FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1</b>		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		CALPESTABILE	COMMERCIALE	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	276,40	1,000	276,40
	UFFICIO - CAPANNONE	17,35	1,000	17,35
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°2	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°3	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°4	0,00	0,000	0,00
	DEPOSITO	0,00	0,350	0,00
	ANTIBAGNO	0,00	1,000	0,00
	WC	0,00	1,000	0,00
	WC	0,00	1,000	0,00
	ANTIBAGNO	0,00	1,000	0,00
	WC	0,00	1,000	0,00
	UFFICIO 1	0,00	1,000	0,00
	DIS.	0,00	1,000	0,00
	UFFICIO 2	0,00	1,000	0,00
	AREA DI CORTE	0,00	0,000	0,00
		0,00	0,000	0,00
		293,75		293,75

Tabella 5



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



## Calcolo Superficie Lorda e Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI CAPUA (CE) FOGLIO 40 P.LLA 203 SUB 1		CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
		LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
TERRA	OFFICINA - CAPANNONE	329,25	1,000	329,25
	TETTOIA N°1 - DEPOSITO	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°2	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°3	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA-DEP. SERBATOIO GASOLIO	0,00	0,000	0,00
	TETTOIA N°4	0,00	0,000	0,00
	DEPOSITO	0,00	0,350	0,00
	UFFICI E SERVIZI	0,00	1,000	0,00
	AREA DI CORTE	0,00	0,000	0,00
		0,00	0,000	0,00
		329,25		329,25

Tabella 6

- 📏 Superficie calpestabile: **293.75 mq**
- 📏 Superficie commerciale: **293.75 mq**
- 📏 Superficie lorda: **329.25 mq**
- 📏 Superficie commerciale lorda raggiagliata: **329.25 mq**

In riferimento alla prima ipotesi prospettata, di seguito, si procede alla stima dell'indennità di servitù così come previsto dall'art. 1053 del C.C., il quale prescrive che l'indennità da corrispondere al soggetto proprietario del fondo servente per la costituzione della servitù deve essere proporzionata al danno provocato dal passaggio.

### Art. 1053 c.c.

Nei casi previsti è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio. Qualora per attuare il passaggio sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



servente, il proprietario che lo domanda deve, prima d'intraprendere le opere o di iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita dal primo comma dell'articolo 1038, vale a dire il valore, secondo la stima, del terreno da occupare senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, oltre l'indennità per i danni, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento al fondo da intersecare.

### Art. 1038 c.c.

Prima di cominciare la costruzione dell'acquedotto, chi vuol condurre acqua per il fondo altrui deve pagare il valore, secondo la stima, dei terreni da occupare, senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, oltre l'indennità per i danni, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare. Per i terreni, però, che sono occupati soltanto per il deposito delle materie estratte e per il getto dello spurgo non si deve pagare che la metà del valore del suolo e sempre senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti; ma nei terreni medesimi il proprietario del fondo servente può fare piantagioni e rimuovere e trasportare le materie ammucciate, purché tutto segua senza danno dell'acquedotto, del suo spurgo e della sua riparazione.

Pertanto, nel caso che occupa, la norma stabilisce che l'indennità per il passaggio coattivo è uguale al valore dell'area occupata con adeguata area di rispetto, più gli eventuali danni arrecati al fondo ed i frutti pendenti ed anticipazioni culturali (compresa la capitalizzazione delle imposte), esprimibile secondo la seguente relazione:

$$\text{Ind} = \text{V} + \text{Imp}/r + \text{Fp} + \text{Ac} + \text{D} + \text{Vs}$$

Dove:

- **V = Valore di mercato** del terreno occupato dal passaggio al lordo delle imposte della superficie sottratta alla contrattazione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



- **Imp = Imposte** relative alla superficie sottratta alla contrattazione, dato che il proprietario del fondo servente mantiene la proprietà ma non utilizza pienamente la parte del fondo gravata da servitù dovranno essere quindi corrisposti i tributi relativi alla superficie sottratta;
- **r = saggio** commerciale riferibile ad un comune investimento bancario a breve o a medio termine;
- **Fp= frutti pendenti**;
- **Ac = Anticipazioni colturali**;
- **D= altri danni arrecati** come necessità di ripristinare il fondo per effetto di possibili danni arrecati per l'esecuzione dei lavori;
- **Vs = valore dell'eventuale soprassuolo** (alberature, ecc).

Il saggio “r”, è un saggio commerciale riferibile ad un comune investimento bancario a breve o a medio termine. Con esso, si capitalizzeranno i tributi relativi alle superfici occupate, poiché il proprietario del fondo servente non riceve alcun reddito da tali superfici, ma continua a pagarli, potendolo considerare in questa sede pari al 2%.

Nel caso di studio, visto lo stato dei luoghi, nel calcolo dell'indennità non si terrà conto né dei frutti pendenti, né delle anticipazioni colturali, né dei danni arrecati per l'esecuzione dei lavori, né del valore del soprassuolo. In particolare, nel corso delle operazioni peritali, si è potuto verificare che, attualmente, il fondo servente, di fatto, già risulta essere destinato all'uso di cui alla eventuale costituenda servitù di passaggio.

La costituzione della detta servitù pertanto, non prevede la modifica dello stato dei luoghi nella loro orografia.

Per quanto attiene la determinazione del valore del suolo, ci si rifarà ai medesimi criteri di stima già adottati nell'originaria consulenza, ma, opportunamente adeguati all'attualità.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



Orbene, considerata la superficie ipotizzata destinata alla costituzione di servitù di passaggio avente larghezza di circa metri 4,00, e meglio rappresentata nei grafici di seguito riportati, pari a mq 147, tenuto conto del coefficiente mercantile di ragguglio pari a 0,1 per i primi 25 mq e 0,02 per i successivi mq eccedenti ed a complemento della superficie totale, si ottiene la seguente superficie da porre a base di stima:

$$S = (25,00 \text{ mq} \times 0,1) + (122,00 \text{ mq} \times 0,02) = \text{mq } 4,94$$

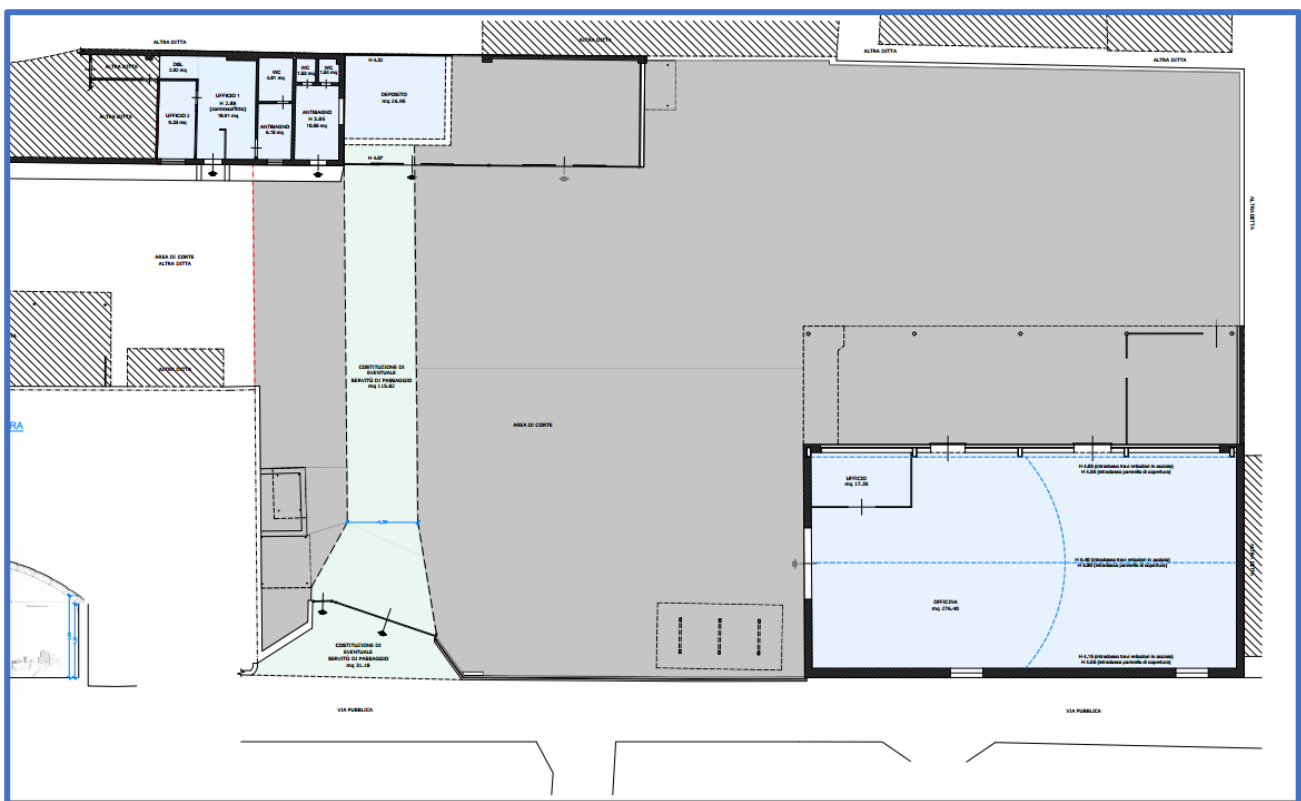


Figura 4 – Estratto TAV. 1BIS





Appare evidente che, le dimensioni e la distribuzione planimetrica dell'eventuale costituenda servitù potrebbero risentire di modifiche derivanti da eventuale giudizio per costituzione di servitù ovvero motivi ad oggi non prevedibili.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



Prima di procedere alla determinazione dell'indennità, così come anticipato, considerato l'attuale incarico qualificato come aggiornamento della precedente stima, si ritiene procedere ad acquisire i valori attuali del medesimo segmento di mercato già considerato in precedenza, ovvero quello dei Capannoni tipici siti in Capua (CE).

 <b>Magazzini</b>			
Valore minimo <i>Euro 247</i>	Valore medio <i>Euro 343</i>	Valore massimo <i>Euro 439</i>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
 <b>Laboratori</b>			
Valore minimo <i>Euro 283</i>	Valore medio <i>Euro 402</i>	Valore massimo <i>Euro 520</i>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
 <b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo <i>Euro 201</i>	Valore medio <i>Euro 365</i>	Valore massimo <i>Euro 530</i>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
 <b>Capannoni produttivi</b>			
Valore minimo <i>Euro 174</i>	Valore medio <i>Euro 352</i>	Valore massimo <i>Euro 530</i>	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</small>			

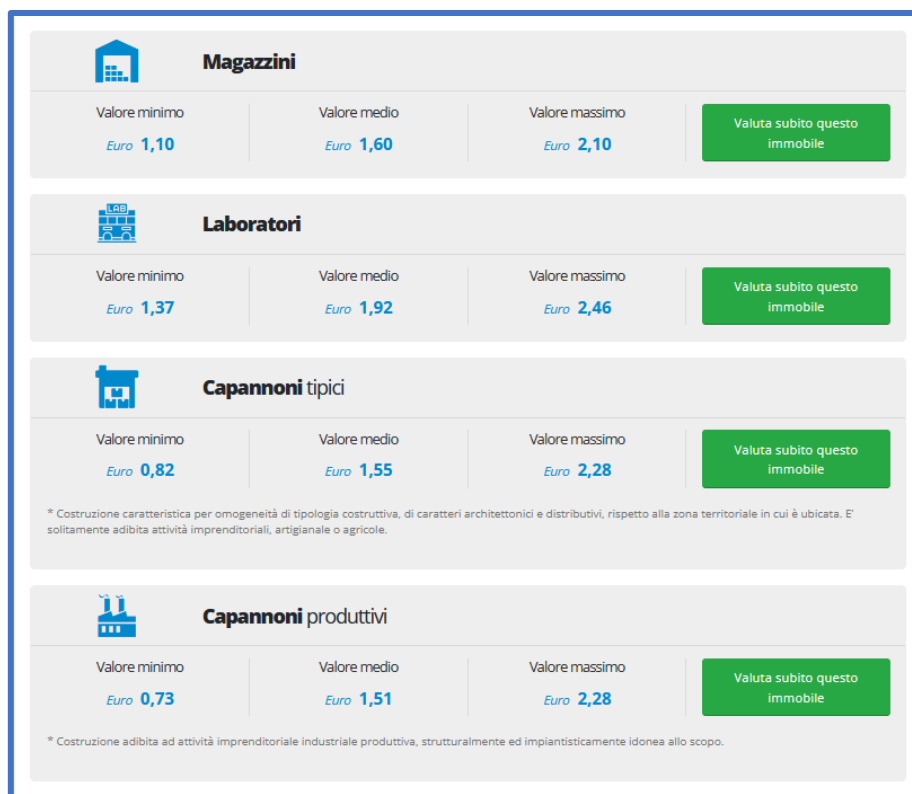
**Figura 5 – Vendita €/mq**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX**







**Figura 6 –Reddito €/mq\*mese**

Da tali indagini di mercato, emerge che, il valore medio dei canoni di locazione per Capannoni Tipici, ovvero il segmento di mercato già considerato in precedenza, risulta essere pari ad €/mq\*mese 1,55.

Pertanto, preliminarmente si riporta la stima del valore dell'area su cui insisterà la eventuale costituenda servitù di passaggio pari a mq 147, con superficie ragguagliata pari a mq 4,94, il tutto secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Prim'ancora, risulta necessario determinare il canone netto per unità di superficie pari a:

$$C = \text{€/mq*mese } 1,55 \times 1,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 1,55$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



## Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
<b>Totale</b>	<b>12</b>	<b>28,5</b>	<b>20,25</b>	<b>17,8</b>	<b>30,3</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>34,5</b>

La tabella riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

**Figura 7**

Da cui si ottiene, considerando le detrazioni di cui alla **Figura 7**, pari a 26,25%, un reddito netto annuo pari a:

$$R \text{ netto annuo unitario} = \text{€}/\text{mese } 1,55 \times 12 \times 0,7375 = \text{€ } 1,3717$$

$$R \text{ netto annuo totale} = (\text{€}/\text{mese } 1,55 \times 12 \times 0,7375) \times 4,94 \text{ mq} = \text{€ } 6,77$$

RIEPILOGO CALCOLI			
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>		<b>4.94</b>
Reddito Annuale :	€		<b>6.77</b>
Saggio di capitalizzazione :	%		<b>3.76</b>
Fattore di apprezzamento :	%		<b>0.25</b>
Fattore di deprezzamento :	%		<b>0.35</b>
Totale Saggio di capitalizzazione :	%		<b>3.66</b>
<b>[6.77 / (3.66/100)] = Valore Stima :</b>	€		<b>184.97</b>

Determinato il valore V, risulta possibile definire l'ammontare, in termini percentuali, delle imposte in via parametrica e secondo la tabella riportata in **Figura 7**, e pari a:

$$\text{Imp} = V \times [(9+11.25+12.5)/3] = 184,97 \times 10,92 \% = \text{€ } 20,20$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



Stimate, quindi, le voci utili alla quantificazione dell'indennità e richiamato quanto innanzi premesso, il valore per la costituzione di una servitù di passaggio, qualora l'On. G.E. ritenesse percorribile tale prospettazione, risulta essere pari a:

$$\text{Ind} = V + \text{Imp}/r = 184,97 + (20,20/0,02) = \text{€ } 1'194,97$$

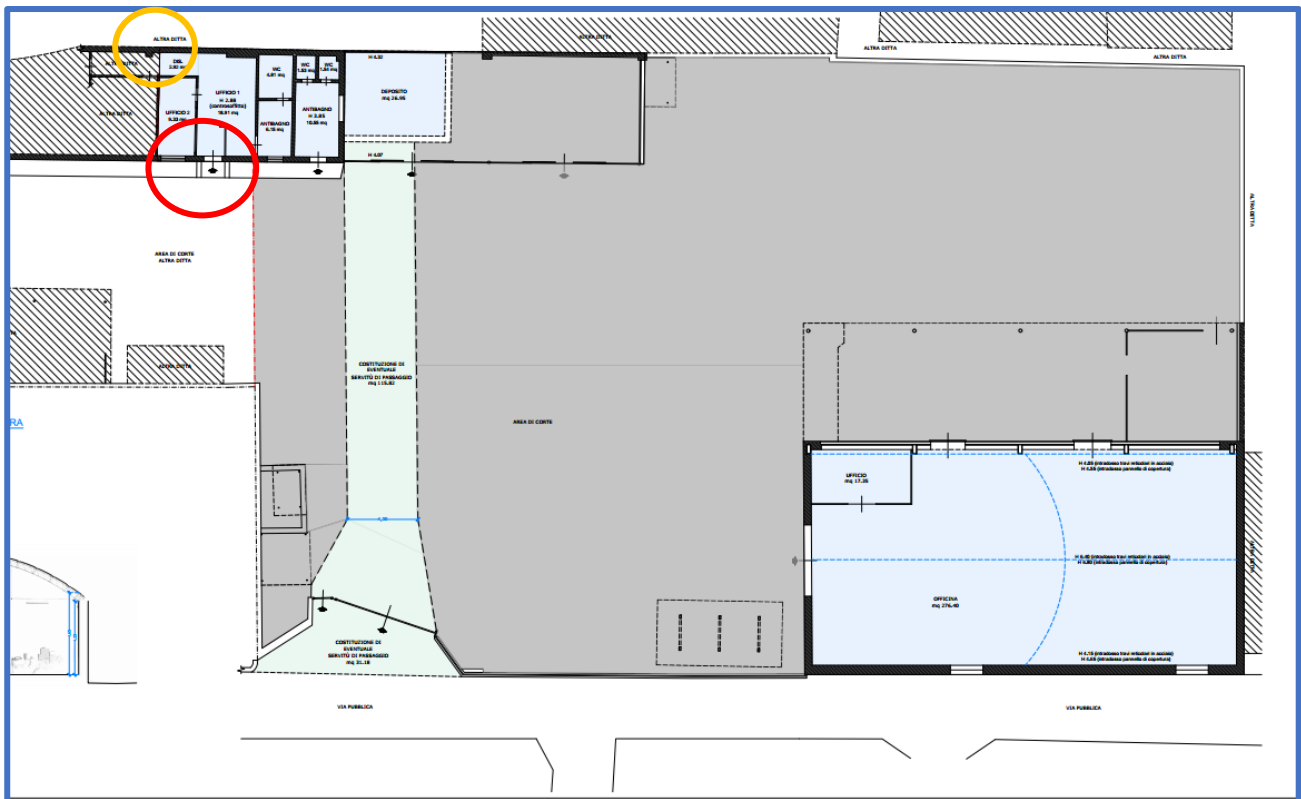
Appare evidente che, per la costituzione di un'eventuale servitù di passaggio coattivo, si potrebbe prospettare uno scenario che prevede anche la necessità di dover procedere giudizialmente per l'ottenimento della servitù secondo le modalità illustrate, circostanze che non possono essere trascurate e per le quali si ritiene di doverne considerare un costo, stimato a corpo, e pari a non meno di una percentuale del 5% del valore del lotto che si andrà a determinare, oltre l'indennità appena stimata.

Sempre in materia di servitù, si ritiene evidenziare che, nella originaria stima, si ebbe a detrarre al valore del compendio un costo necessario per la costituzione di servitù di passaggio, pari ad € 10'469,71 ma intesa quale riduzione di valore, appunto dei beni staggiti, in quel caso considerati quale fondo servente, circostanza che, alla luce di quanto disposto quale incarico della presente relazione integrativa, non sarà considerata in quanto l'area su cui si era immaginata la possibilità della presenza di una servitù, non rientra più tra i beni staggiti. Inoltre, così come rappresentato già nel precedente elaborato peritale che, in questa sede si richiama, risulta, altresì, opportuno evidenziare che, come sarà possibile rilevare dai grafici, l'accesso a parte dei beni pignorati e, più precisamente, quelli che risultano essere in parte destinati ad uffici (**cerchiato rosso**), avviene mediante una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso in corrispondenza della zona ove eventualmente si andrà a costituire la servitù di passaggio a favore dei beni staggiti, qualora l'On. G.E. dovesse determinare percorribile la prima ipotesi estimativa. Inoltre, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione (**cerchiato arancio**) tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**





**Figura 8**

Oltre ciò, sia in riferimento alla prima che alla seconda ipotesi estimativa, vanno considerati i costi sia per l'apertura di un varco che consenta l'accesso ai beni individuati quali capannoni – uffici confinanti con la via pubblica che oneri necessari alla sola eliminazione delle opere ovvero alla costruzione di eventuali elementi di separazione tra l'attuale consistenza dei beni e quella pedissequamente rappresentata dalla planimetria catastale, il tutto rappresentato in Tavola 2BIS, e di cui all'estratto indicato in **Figura 8**, stimato in termini di percentuale ed a corpo pari al **5%** del valore di stima.

Inoltre, si riporta, di seguito, una nuova descrizione delle difformità catastali ed urbanistiche, nonché gli elementi di aggiornamento derivanti da quanto disposto con provvedimento dell'On. G.E. in data 08/02/2024.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX**



## CONFORMITÀ CATASTALE

### FOG. 40 P.LLA 203 SUB 1

#### Capannone industriale ad uso officina:

- ▣ Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale;

#### Zona ad uso ufficio e servizi:

- ▣ Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente;
- ▣ Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso in corrispondenza della zona ove eventualmente si andrà a costituire la servitù di passaggio a favore dei beni staggiti, qualora l'On. G.E. dovesse determinare percorribile la prima ipotesi estimativa. Inoltre, come detto, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



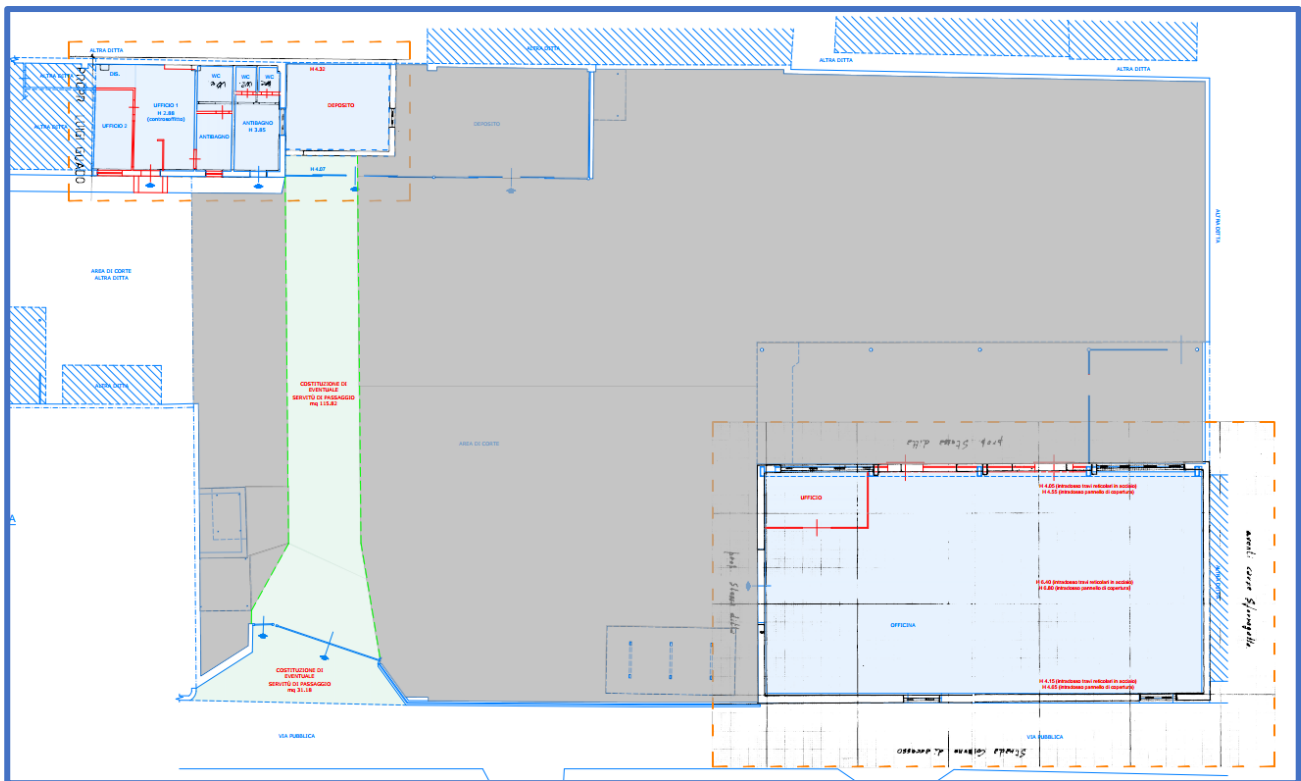


Figura 9

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo utile complessivo di € 1'500,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

## CONFORMITÀ URBANISTICA

### FOG. 40 P.LLA 203 SUB 1

#### Capannone industriale ad uso officina:

- ❏ Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano adibito ad ufficio, non presente nei grafici di progetto;
- ❏ Diversa altezza interna relativamente alla struttura di copertura con determinazione di una



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX



minore volumetria realizzata rispetto a quella graficizzata;

- ▣ Diversa realizzazione dei vani finestra e porta.

### **Zona ad uso ufficio e servizi:**

- ▣ Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature, in corrispondenza dei vani adibiti ad ufficio, non graficizzate nei titoli edilizi di riferimento, nonché diversa posizione dei vani porta;
- ▣ Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso in corrispondenza della zona ove eventualmente si andrà a costituire la servitù di passaggio a favore dei beni staggiti, qualora l'On. G.E. dovesse determinare percorribile la prima ipotesi estimativa. Inoltre, come detto, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.
- ▣ Per il locale tettoia-deposito adiacente, si rileva la chiusura della parte antistante la corte tanto da determinare una trasformazione della porzione di edificato da tettoia aperta su due lati ad ambiente chiuso, evidentemente da considerarsi per la sola quota coincidente con la consistenza catastale di cui alla planimetria catastale di riferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**







## **Criteria di stima**

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni in oggetto, occorre premettere che, il mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo, in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, cioè, questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni.

Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla sua posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente, difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e questo parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, questo concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso.

La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo e al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità, in questo frangente è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare in ragione dei prezzi di altri beni simili. Per l'individuazione del segmento risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti e offerenti (concorrenziale, monopolistica...), altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato, questo esprime l'attività o meno del mercato. Per stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), questo per acquisire la fondamentale conoscenza del mercato, in questo senso vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

La definizione coincide, sostanzialmente, sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX**



crediti e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

### ***IMPORTO STIMATO***

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

### ***ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE***

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

### ***IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE***

### ***CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO***

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



## ***DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE***

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

## ***NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE***

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

## **Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard**

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte. Più precisamente, nel caso di studio, lo scrivente ritiene utilizzare, considerando la scarsità dei dati riferiti a compravendite di beni simili, il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, rilevando i canoni di locazione medi, per beni simili, dalla Banca Dati del Borsino Immobiliare, procedendo poi alla determinazione del canone netto nonché del saggio netto di capitalizzazione, tenuto conto delle detrazioni che di seguito si riportano in opportuna tabella e pari ad un valore medio del 26,25%.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



## Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
<b>Totale</b>	<b>12</b>	<b>28,5</b>	<b>20,25</b>	<b>17,8</b>	<b>30,3</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>34,5</b>

La tabella riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

Figura 11

### Fonti di informazione

- Borsino Immobiliare – Agosto 2024.

### Valori di riferimento Borsino Immobiliare





<b>Magazzini</b>			
Valore minimo Euro <b>247</b>	Valore medio Euro <b>343</b>	Valore massimo Euro <b>439</b>	Valuta questo immobile
<b>Laboratori</b>			
Valore minimo Euro <b>283</b>	Valore medio Euro <b>402</b>	Valore massimo Euro <b>520</b>	Valuta questo immobile
<b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo Euro <b>201</b>	Valore medio Euro <b>365</b>	Valore massimo Euro <b>530</b>	Valuta questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
<b>Capannoni produttivi</b>			
Valore minimo Euro <b>174</b>	Valore medio Euro <b>352</b>	Valore massimo Euro <b>530</b>	Valuta questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

Figura 12 – Vendita €/mq



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



 <b>Magazzini</b>			
Valore minimo Euro <b>1,10</b>	Valore medio Euro <b>1,60</b>	Valore massimo Euro <b>2,10</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
 <b>Laboratori</b>			
Valore minimo Euro <b>1,37</b>	Valore medio Euro <b>1,92</b>	Valore massimo Euro <b>2,46</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
 <b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo Euro <b>0,82</b>	Valore medio Euro <b>1,55</b>	Valore massimo Euro <b>2,28</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
 <b>Capannoni produttivi</b>			
Valore minimo Euro <b>0,73</b>	Valore medio Euro <b>1,51</b>	Valore massimo Euro <b>2,28</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</small>			

**Figura 13 –Reddito €/mq\*mese**

**STIMA – PRIMA IPOTESI**  
**Fog. 40 – P.lla 203 sub 1**  
**Via Gelso Boscarello – Capua (CE)**

Dalle indagini di mercato effettuate, emerge che, il valore medio dei canoni di locazione per Capannoni Tipici, ovvero il segmento di mercato già considerato in precedenza, risulta essere pari ad €/mq\*mese 1,55.

Pertanto, preliminarmente si riporta la stima del Canone lordo, considerando la superficie ovvero la consistenza dei beni, di cui alla prima ipotesi.

$$C \text{ lordo} = \text{€/mq*mese } 1,55 \times 407,48 \text{ mq} = \text{€/mese } 631,60$$

Da cui si ottiene, considerando le detrazioni di cui alla **Figura 11**, pari a 26,25%, un reddito netto annuo pari a:

$$R \text{ netto annuo} = \text{€/mese } 631,60 \times 12 \times 0,7375 = \text{€ } 5'589,66$$



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



RIEPILOGO CALCOLI – PRIMA IPOTESI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	407.48
Reddito Annuale :	€	5'589.66
Saggio di capitalizzazione :	%	3.76
Fattore di apprezzamento :	%	0.25
Fattore di deprezzamento :	%	0.35
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	3.66
[5'589.66 / (3.66/100)] = Valore Stima :	€	152'722.95

**STIMA – SECONDA IPOTESI**  
 Fog. 40 – P.IIa 203 sub 1  
 Via Gelso Boscariello – Capua (CE)

Dalle indagini di mercato effettuate, emerge che, il valore medio dei canoni di locazione per Capannoni Tipici, ovvero il segmento di mercato già considerato in precedenza, risulta essere pari ad €/mq\*mese 1,55.

Pertanto, preliminarmente si riporta la stima del Canone lordo, considerando la superficie ovvero la consistenza dei beni, di cui alla prima ipotesi.

$$C \text{ lordo} = \text{€/mq*mese } 1,55 \times 329,25 \text{ mq} = \text{€/mese } 510,34$$

Da cui si ottiene, considerando le detrazioni di cui alla **Figura 11**, pari a 26,25%, un reddito netto annuo pari a:

$$R \text{ netto annuo} = \text{€/mese } 510,34 \times 12 \times 0,7375 = \text{€ } 4'516,51$$

RIEPILOGO CALCOLI – SECONDA IPOTESI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	329.25
Reddito Annuale :	€	4'516.51
Saggio di capitalizzazione :	%	3.76
Fattore di apprezzamento :	%	0.25
Fattore di deprezzamento :	%	0.35
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	3.66
[4'516.51 / (3.66/100)] = Valore Stima :	€	123'401.91



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX





## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale “Libero Mercato”, ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili (condizione meglio specificata al paragrafo precisazioni - conformità urbanistica). Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: “Il termine “Vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- ▣ l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ▣ il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- ▣ Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- ▣ Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

- I IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- I ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- I IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

**¶ DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

**¶ NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.

Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

**¶** Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;
- Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



¶ Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro.

Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riporta, di seguito, una tabella da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



## RIEPILOGO STIMA – PRIMA IPOTESI

<b>LOTTO UNICO</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
<b>VALORE LOTTO PRIMA IPOTESI</b>	€ 152.722,95
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 22.908,44
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 7%	-€ 10.690,61
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 1.500,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 1.000,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 4.074,80
COSTI BONIFICA AMIANTO E RICOSTRUZIONE COPERTURA	-€ 39.005,50
INDENNITA' PER COSTITUZIONE DI EVENTUALE SERVITU' DI PASSAGGIO OLTRE EVENTUALI PROCEDURE GIUDIZIALI PER COSTITUZIONE SERVITU' 5%	-€ 8.831,12
COSTI PER APERTURA VARCO DI ACCESSO DA VIA PUBBLICA E ULTERIORI LAVORI DI RIPRISTINO 5%	-€ 7.636,15
<b>TOTALE LOTTO</b>	€ 57.076,34
<b>TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO</b>	<b>€ 57.000,00</b>

Tabella 7

Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 57'000,00.

## RIEPILOGO STIMA – SECONDA IPOTESI

<b>LOTTO UNICO</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore Immobile €</i>
<b>VALORE LOTTO SECONDA IPOTESI</b>	€ 123.401,91
RIDUZIONE PER VENDITA IN ASSENZA DELLE GARANZIE ART.2922 C.C. E DELLE CONDIZIONI DI MERCATO DI VENDITA FORZATA 15%	-€ 18.510,29
RIDUZIONE VALORE PER SANATORIA ABUSI 7%	-€ 8.638,13
COSTI PER ADEGUAMENTO CATASTALE	-€ 1.500,00
COSTO PER APE (Attestazione Prestazione Energetica)	-€ 1.000,00
COSTO ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO	-€ 3.292,50
COSTI BONIFICA AMIANTO E RICOSTRUZIONE COPERTURA	-€ 39.005,50
COSTI PER APERTURA VARCO DI ACCESSO DA VIA PUBBLICA E ULTERIORI LAVORI DI RIPRISTINO 5%	-€ 6.170,10
<b>TOTALE LOTTO</b>	€ 45.285,39
<b>TOTALE LOTTO UNICO ARROTONDATO</b>	<b>€ 45.000,00</b>

Tabella 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXXX



Per quanto esposto lo scrivente propone all'On. G.E. un prezzo base d'asta, corretto ai sensi dell'art. 568 così come disposto dal D.L. n.83 del 27/06/2015, pari ad € 45'000,00.

## CONCLUSIONI

### SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

#### AGGIORNAMENTO – PRIMA IPOTESI

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **Capannone industriale** ubicato in Capua (CE) alla Via Gelso Boscarello, piano T; è composto da: **al piano terra** – un capannone adibito ad officina oltre un vano destinato ad ufficio, locali ad uso ufficio, con servizi igienici muniti di vano antibagno, nonché un disimpegno, e adiacente deposito. Il capannone confina con Beni Sfferragatta, salvo se altri, a sud, con la corte a nord, con la strada comunale ad ovest, con corte ad est, mentre i locali ad uso ufficio-servizi confinano con corte a sud, con beni Guado, salvo se altri, a nord, con corte ad ovest, con beni De Rosa, salvo se altri, ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Capua (CE)** al **foglio 40, p.la 203, sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:

**Capannone industriale ad uso officina:** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale;

**Zona ad uso ufficio e servizi:** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente; Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso in corrispondenza della zona ove eventualmente si andrà a costituire la servitù di passaggio a favore dei beni staggiti, qualora l'On. G.E. dovesse determinare percorribile la prima ipotesi estimativa. Inoltre, come detto, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.

Si è rilevata la presenza dei seguenti titoli edilizi: Autorizzazione n. 1762 del giorno 11 aprile 1976, Concessione di ristrutturazione n. 135/90 del 28 dicembre 1990, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12/07 rilasciato dal Comune di Capua (CE), cui i beni non sono conformi, in ordine a:

**Capannone industriale ad uso officina:** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano adibito ad ufficio, non presente nei grafici di progetto; Diversa altezza interna relativamente alla struttura di copertura con determinazione di una minore volumetria realizzata rispetto a quella graficizzata; Diversa realizzazione dei vani finestra e porta relativamente alla parete in adiacenza alla Tettoia n. 1.

**Zona ad uso ufficio e servizi:** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature, in corrispondenza dei vani adibiti ad ufficio, non graficizzate nei titoli edilizi di riferimento, nonché diversa posizione dei vani porta; Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso in corrispondenza della zona ove eventualmente si andrà a costituire la servitù di passaggio a favore dei beni staggiti, qualora l'On. G.E. dovesse determinare percorribile la prima ipotesi estimativa. Inoltre, come detto, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX





quelli di cui alla presente stima.

Per il locale tettoia-deposito adiacente, si rileva la chiusura della parte antistante la corte tanto da determinare una trasformazione della porzione di edificato da tettoia aperta su due lati ad ambiente chiuso, evidentemente da considerarsi per la sola quota coincidente con la consistenza catastale di cui alla planimetria catastale di riferimento.

A parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a quelle che determinano incrementi di volumetria, queste non potranno essere sanate, e quindi andranno rimosse.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE PRIMA IPOTESI euro 57'000,00**

## SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

### AGGIORNAMENTO – SECONDA IPOTESI

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **Capannone industriale** ubicato in Capua (CE) alla Via Gelso Boscariello, piano T; è composto da: **al piano terra** – un capannone adibito ad officina oltre un vano destinato ad ufficio, locali ad uso ufficio, con servizi igienici muniti di vano antibagno, nonché un disimpegno, e adiacente deposito. Il capannone confina con Beni Sferragatta, salvo se altri, a sud, con la corte a nord, con la strada comunale ad ovest, con corte ad est, mentre i locali ad uso ufficio-servizi confinano con corte a sud, con beni Guado, salvo se altri, a nord, con corte ad ovest, con beni De Rosa, salvo se altri, ad est; è riportato nel C.F. del Comune di **Capua (CE)** al **foglio 40, p.lla 203, sub 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine a:

**Capannone industriale ad uso officina:** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un vano adibito ad ufficio, non presente in planimetria catastale;

**Zona ad uso ufficio e servizi:** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la traslazione rigida di alcune tramezzature con modifica di consistenza dei servizi igienici, nonché presenza di ulteriori tramezzature non rappresentate catastalmente; Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso in corrispondenza della zona ove eventualmente si andrà a costituire la servitù di passaggio a favore dei beni staggiti, qualora l'On. G.E. dovesse determinare percorribile la prima ipotesi estimativa. Inoltre, come detto, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.

Si è rilevata la presenza dei seguenti titoli edilizi: Autorizzazione n. 1762 del giorno 11 aprile 1976, Concessione di ristrutturazione n. 135/90 del 28 dicembre 1990, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12/07 rilasciato dal Comune di Capua (CE), cui i beni non sono conformi, in ordine a:

**Capannone industriale ad uso officina:** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un vano adibito ad ufficio, non presente nei grafici di progetto; Diversa altezza interna relativamente alla struttura di copertura con determinazione di una minore volumetria realizzata rispetto a quella graficizzata; Diversa realizzazione dei vani finestra e porta relativamente alla parete in adiacenza alla Tettoia n. 1.

**Zona ad uso ufficio e servizi:** Difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di tramezzature, in corrispondenza dei vani adibiti ad ufficio, non graficizzate nei titoli edilizi di riferimento, nonché diversa posizione dei vani porta; Come risulta possibile rilevare dagli elaborati grafici che



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**



di seguito si riportano, la zona destinata ad ufficio, e più nel dettaglio gli ambienti denominati Ufficio 1, Ufficio 2 e deposito hanno accesso da una quota di corte di proprietà estranea alla procedura che occupa, e pertanto tale accesso dovrà essere inibito, creandone uno alternativo con ingresso in corrispondenza della zona ove eventualmente si andrà a costituire la servitù di passaggio a favore dei beni staggiti, qualora l'On. G.E. dovesse determinare percorribile la prima ipotesi estimativa. Inoltre, come detto, si dovrà procedere alla chiusura del varco di comunicazione tra i beni pignorati e quelli di altrui proprietà che, di fatto, oggi, sono comunicanti con quelli di cui alla presente stima.

Per il locale tettoia-deposito adiacente, si rileva la chiusura della parte antistante la corte tanto da determinare una trasformazione della porzione di edificato da tettoia aperta su due lati ad ambiente chiuso, evidentemente da considerarsi per la sola quota coincidente con la consistenza catastale di cui alla planimetria catastale di riferimento.

A parere dell'esperto stimatore, gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. Per quanto attiene le ulteriori difformità riscontrate, relativamente a quelle che determinano incrementi di volumetria, queste non potranno essere sanate, e quindi andranno rimosse.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE PRIMA IPOTESI euro 45'000,00**

Teano li 02/09/2024

L'Esperto Stimatore



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2021 promossa da YODA SPV SRL contro XXXXXXX**

