



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E.: Dr. ROBERTO PELUSO

Procedura Esecutiva ..... XXX  
R.G. Esec. N° ..... 54/2020  
Custode Giudiziario ..... Avv. Federica Cioffi  
Udienza modalità di vendita ..... 09/06/2021

*CONSULENZA TECNICA di UFFICIO  
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE*



L'Esperto  
27/05/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Dott. Ing. Tommaso Giordano*

# Sommario

Premessa .....	4
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	5
Risposte ai quesiti posti nel mandato .....	7
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; .....	7
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	9
LOTTO1 .....	9
LOTTO2 .....	9
LOTTO3 .....	10
LOTTO4 .....	12
LOTTO5 .....	12
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	13
LOTTO1 .....	14
LOTTO2 .....	18
LOTTO3 .....	22
LOTTO4 .....	25
LOTTO5 .....	30
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato; .....	33
LOTTO1 .....	34
LOTTO2 .....	37
LOTTO3 .....	39
LOTTO4 .....	41
LOTTO5 .....	43
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti; .....	44
LOTTO1 .....	44
LOTTO2 .....	45
LOTTO3 .....	45
LOTTO4 .....	46
LOTTO5 .....	46
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati; .....	47

LOTTO1 .....	47
LOTTO2 .....	48
LOTTO3 .....	50
LOTTO4 .....	51
LOTTO5 .....	52
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico; .....	54
Inquadramento urbanistico comune a tutti i LOTTI .....	55
Vincoli paesaggistici e archeologici (comune a tutti i LOTTI) .....	57
Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 1-2-3 .....	57
Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 4 .....	58
Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 5 .....	58
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 1-2-3 .....	58
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 4 .....	60
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 5 .....	61
Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 1-2-3 .....	62
Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 4-5 .....	63
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile; .....	65
LOTTI 1-2-3 .....	65
LOTTI 4 .....	65
LOTTI 5 .....	65
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; .....	66
LOTTO1 .....	66
LOTTO2 .....	68
LOTTO3 .....	69
LOTTO4 .....	70
LOTTO5 .....	71
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale .....	72
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo .....	72
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso; .....	73
LOTTO1 .....	73
LOTTO2 .....	73

LOTTO3 .....	74
LOTTO4 .....	74
LOTTO5 .....	75
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni .....	75
Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO1 .....	80
Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO2 .....	87
Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO3 .....	93
Individuazione del più probabile valore di mercato della nuda proprietà del LOTTO4 .....	99
Individuazione del più probabile valore di mercato della nuda proprietà del LOTTO5 .....	106
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	113
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio .....	114
Conclusioni .....	115

## Premessa

---

In data 13 dicembre 2020 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Tommaso Giordano, con studio in Napoli alla Via A. Diaz n° 8 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 15604, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n° 54/2020 Ruolo Gen. Esec. promossa da XXX contro XXX, XXXe XXX.

Successivamente in data 03 gennaio 2021 avveniva il conferimento dell'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica. La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di Casagiove ecc.) ed a servirsi di tecnici specializzati in rilievi che il sottoscritto C.T.U. individuava nella figura del Geom. XXX iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n° 6836

## Svolgimento delle operazioni di consulenza



Le operazioni peritali iniziavano in data 22 Gennaio 2021 con l'accesso unitamente al custode avv. Federica Cioffi presso i locali oggetto di causa ubicati al piano terra di via Liguria nn 8-10-12 in Casagiove (CE).

Il C.T.U. ing. Tommaso Giordano accedeva al minimarket, derivante dalla fusione di tre unità immobiliari oggetto di pignoramento, con ingresso dal civico 8 presso il quale rinveniva la sig.ra XXX in qualità di titolare della ditta XXX inquilina degli esecutati. Dopo aver dato lettura del mandato conferito al CTU dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei vari ambienti, contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture del cespite analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari.

Successivamente in data 09.02.2021 avveniva l'accesso all'appartamento al primo piano int. 4 con ingresso da via Lazio n. 12 in Casagiove (CE) rinvenendo i sigg.ri XXX, XXX, XXXe XXX. Dopo aver dato

lettura del mandato conferito al CTU dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei vari ambienti, contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture del cespite analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare.



Quindi si accedeva al box al piano interrato identificato con il n. 9 procedendo all'effettiva rilevazione metrica dei vari ambienti, si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture dell'immobile, analizzando gli infissi e gli impianti.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Il giorno 15 gennaio 2021 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Ufficio Territorio per gli estratti di mappa storici e per le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il 18 Gennaio 2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- il 04 e il 06 Maggio 2021 presso l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Casagiove.

## Risposte ai quesiti posti nel mandato

### Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

*Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

- *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

- *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che ricostruisce i passaggi di proprietà degli immobili. Nel caso degli immobili siti in via Lazio 12 (appartamento e box) non si risale ad un atto derivativo trascritto di almeno venti anni e pertanto si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipocatastali per risalire all'atto derivativo. Nel caso dei negozi su via Liguria (subb. 3, 59 e 60) solo in un caso su tre (relativo al sub. 60) si risale ad un atto derivativo trascritto di almeno venti anni e pertanto si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipocatastali per risalire agli atti derivativi degli altri due immobili.

- ii. Risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico ed i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Fabbricati CASAGIOVE, foglio 4 particella 531 subb. 1 e 28 e CASAGIOVE, foglio 4 particella 546 subb. 3, 59 e 60 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. Si è provveduto a ottenere dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio copia degli estratti di mappa.
- iii. Essendo gli esecutati persone fisiche non risultano allegati alla certificazione notarile i certificati di stato civile e pertanto si è provveduto a richiederli agli uffici preposti. Dai certificati ottenuti risulta che: il sig. XXX nato il XXX èXXX; la sig.ra XXX nata il XXX è XXX; la sig.ra XXX nata il XXX è XXX. Quest'ultima risulta nuda proprietaria in virtù di atto di donazione per notar Provitera del 2014 dell'appartamento e del box in via Lazio da parte dei genitori XXX nata il XXX e XXX nato a XXX entrambi XXX che ne detengono il diritto di abitazione.

## Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

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

*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

### LOTTO1

Il sig. XXX, nato a XXX (XXX), detiene la piena proprietà del seguente immobile in virtù di atto di donazione per notar Fabio Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1021/731:

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 12 (ex via S. Francesco n. 134); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 3 corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con altra proprietà, a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con sub. 59 (LOTTO2). (figg. 1-2; Allegato A)

### LOTTO2

Il sig. XXX, nato a XXX (XXX), detiene la piena proprietà del seguente immobile in virtù di atto di donazione per notar Fabio

Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1021/731:

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 10 (ex via S. Francesco n. 132); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 59 corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con sub. 3 (LOTTO1), a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con sub. 60 (LOTTO3). (figg. 1-2; Allegato A)

### LOTTO3

La sig.ra XXX, nata a XXX (XXX), detiene la piena proprietà del seguente immobile in virtù di atto di donazione per notar Fabio Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1022/732:

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 8 (ex via S. Francesco n. 130); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 60 corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con sub. 59 (LOTTO2), a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con androne condominiale. (figg. 1-2; Allegato A)

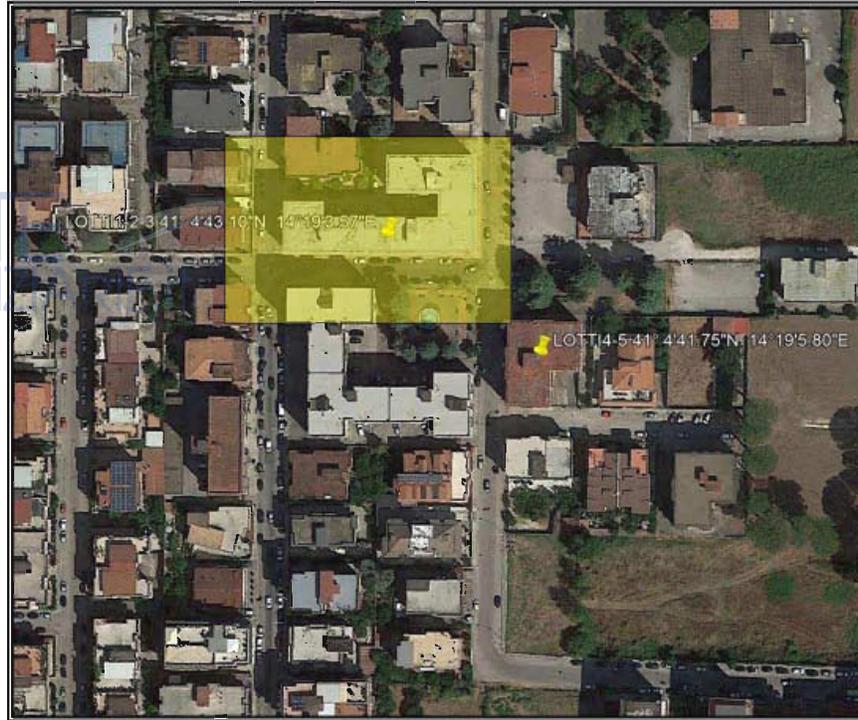


Figura 1 Aerofoto del Palazzo Gemelli



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto

## LOTTO4

La sig.ra XXX, nata a XXX (XXX), detiene la nuda proprietà del seguente immobile in virtù di atto di donazione per notar Fabio Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1023/733:

APPARTAMENTO al piano primo del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 1 corrispondente al foglio 4 particelle 530-531 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con altra proprietà pianerottolo e vano scale, ad ovest con via Lazio, a sud con via Campania ad est con cortile condominiale. (figg. 2-3; Allegato A)

## LOTTO5

La sig.ra XXX, nata a XXX (XXX), detiene la nuda proprietà del seguente immobile in virtù di atto di donazione per notar Fabio Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1023/733:

BOX n. 9 al piano interrato del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 28 corrispondente al foglio 4 particelle 530-531 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con area di manovra, ad ovest con box n. 8, a sud con via Campania ad est con rampa condominiale. (figg. 2-3; Allegato A)

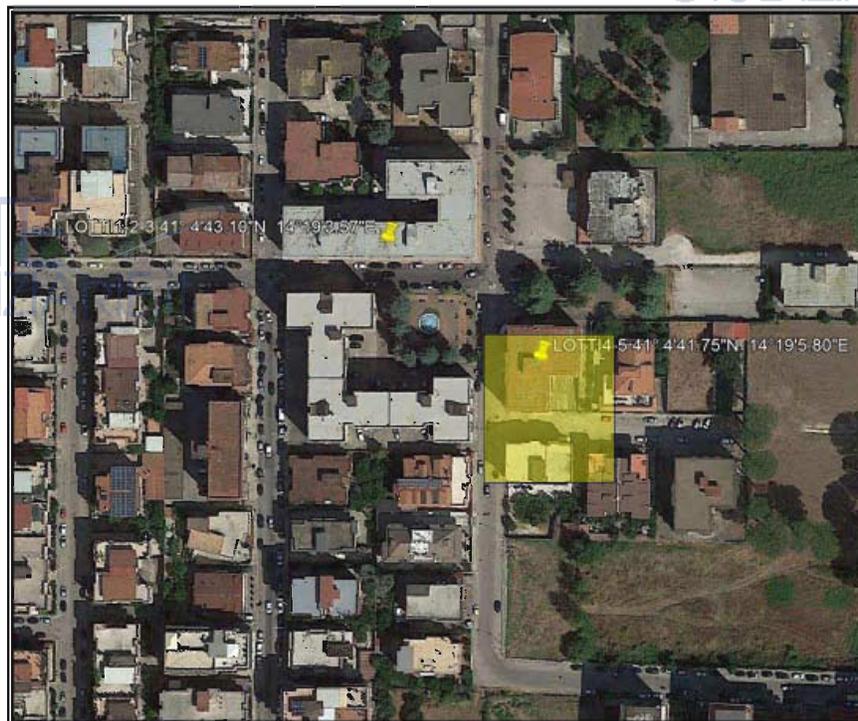


Figura 3 Aerofoto del Palazzo Tedeschi

## Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di

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

## LOTTO1

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 12 (ex via S. Francesco n. 134).

Il palazzo Gemelli I si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dall'ing. XXX al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale. Il fabbricato denominato Gemelli I si trova su via Liguria (ex via S. Francesco); si sviluppa in cinque livelli sopra terra ed è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e rompenti in muratura rivestiti da lastre di pietra al piano terra e laterizio ai piani superiori. Il piano terra è dotato di portico al di sotto del quale ci sono una serie di negozi.

Il predetto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67).

Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è la dott.ssa XXX. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore e non trascritto.

All'immobile sono attribuiti 10 millesimi di proprietà. (Allegato L1)

Il cespite nel suo stato attuale si trova fuso con i LOTTI 2 e 3 seguenti a seguito della demolizione delle tramezzature interne divisorie senza titolo edilizio e senza alcun aggiornamento catastale successivo.

Dalla fusione è derivato un locale commerciale unico con destinazione commerciale- minimarket. di cui due porzioni (LOTTO1 e LOTTO2) sono di proprietà di XXX e una terza (LOTTO3) è di proprietà della germana XXX. Per tale motivo si richiede il ripristino dello stato dei luoghi per riportare alla corretta titolarità le singole porzioni. Tale operazione permetterà anche una maggiore commerciabilità dei singoli beni.

I singoli immobili (LOTTI 1-2-3) sono dotati di accesso dal portico prospiciente la via Liguria. L'accesso relativo al LOTTO1 è segnato con il civico n. 12 di via Liguria (ex via San Francesco m. 134). Nel suo attuale assetto l'accesso all'immobile derivante dalla fusione dei LOTTI avviene dal civico n. 8 dove sono posizionate le casse dell'esercizio commerciale. Nel LOTTO1 sono attualmente posizionati i servizi ed il banco salumeria. (figg. 4-7; Allegati B e D)



Figura 4 minimarket posizionato sotto i portici del palazzo Gemelli I



Figura 5 Accesso principale attuale al minimarket



Figura 6 Accesso al LOTTO1

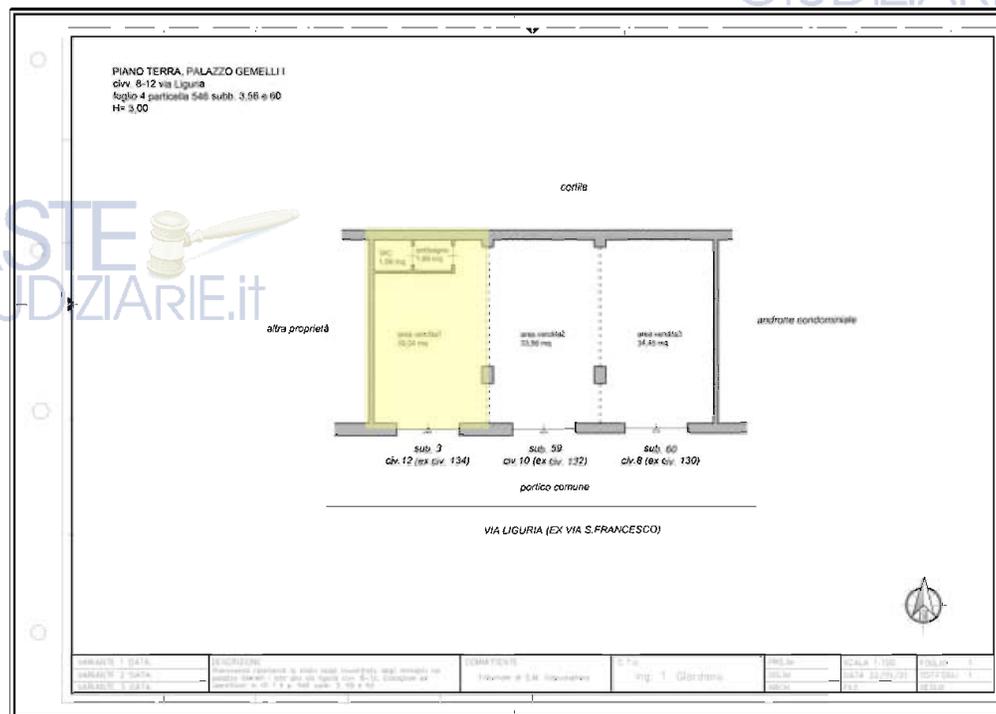


Figura 7 Pianta del minimarket con evidenziazione del LOTTO1

Il LOTTO1 ha dimensione di circa 7,40 m di lunghezza per 4,60 m di larghezza con una vetrina sul portico che funge anche da entrata; internamente si articola in un'area vendita di 30,04 mq utili e in un servizio (bagno di 1,99 mq con antibagno di 1,99 mq).

L'intero immobile presenta altezze interne (3,00 mq) che soddisfano gli standard minimi indicati dalle norme nazionali e locali vigenti in materia.

Gli ambienti presentano una discreta luminosità data l'altezza di piano e la presenza di una piazza antistante. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni. (figg. 8-12; Allegato B1)



Figura 8 veduta di insieme del minimarket derivato da fusione



Figura 9 Porzione relativa al LOTTO1



Figura 10 Porzione relativa al LOTTO1

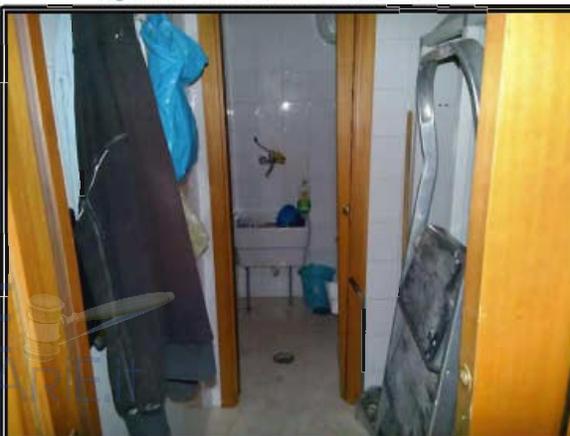


Figura 11 bagno ed antibagno



Figura 12 bagno

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 3 corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con altra proprietà, a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con sub. 59 (LOTTO2).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € **200,00** da detrarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO2

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 10 (ex via S. Francesco n. 132).

Si rimanda al LOTTO1 per la descrizione generale del fabbricato.

Il predetto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67).

Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è la dott.ssa XXX. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore e non trascritto.

All'immobile sono attribuiti 8 millesimi di proprietà. (Allegato L1)

Il cespite nel suo stato attuale si trova fuso con i LOTTI 1 e 3 a seguito della demolizione delle tramezzature interne divisorie senza titolo edilizio e senza alcun aggiornamento catastale successivo.

Dalla fusione è derivato un locale commerciale unico con destinazione commerciale- minimarket. di cui due porzioni (LOTTO1 e LOTTO2) sono di proprietà di XXX e una terza (LOTTO3) è di proprietà della germana XXX. Per tale motivo si richiede il ripristino dello stato dei luoghi per riportare alla corretta titolarità le singole porzioni. Tale operazione permetterà anche una maggiore commerciabilità dei singoli beni.

I singoli immobili (LOTTI 1-2-3) sono dotati di accesso dal portico prospiciente la via Liguria.

L'accesso relativo al LOTTO2 è segnato con il civico n. 10 di via Liguria (ex via San Francesco m. 132).

18

Nel suo attuale accesso l'immobile derivante dalla fusione dei LOTTI avviene dal civico n. 8 dove sono posizionate le casse dell'esercizio commerciale. Il LOTTO2 è posizionato tra il precedente Lotto1 ed il successivo Lotto3 ed è utilizzato come area vendita; non vi sono attualmente servizi. (figg. 13-15; Allegati B e D)



Figura 13 Veduta generale esterna del minimarket

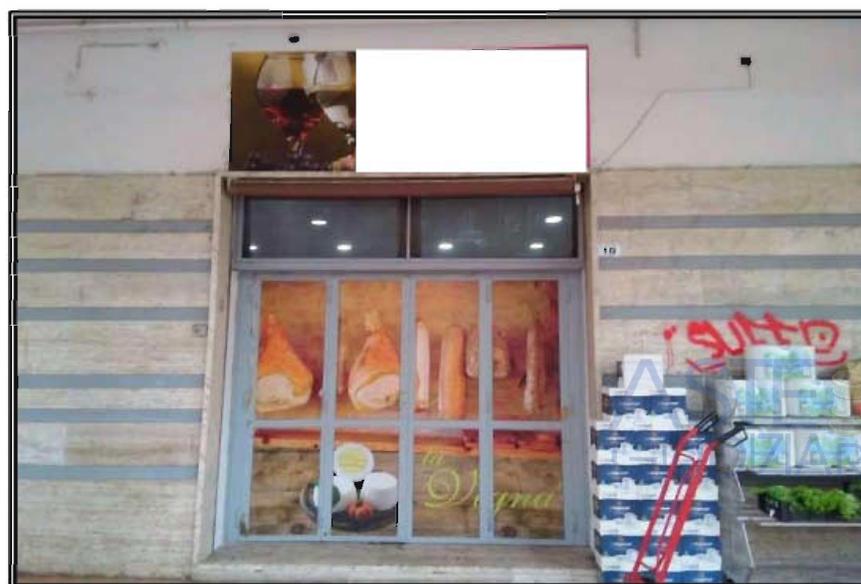


Figura 14 Accesso al LOTTO2

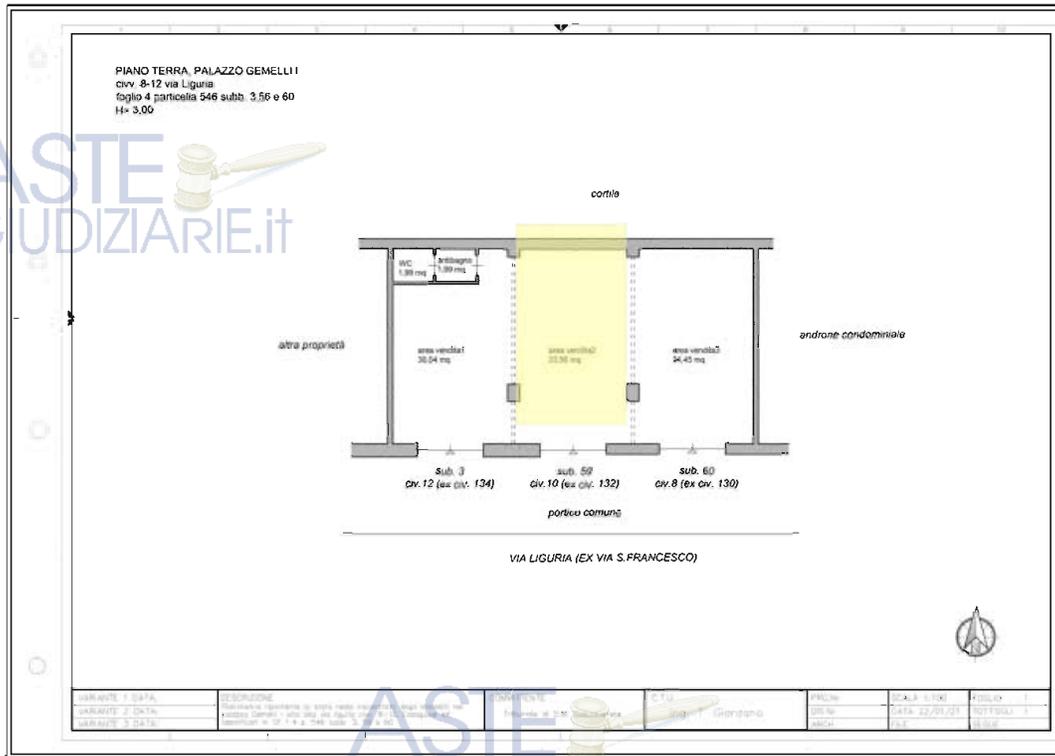


Figura 15 Pianta del minimarket con evidenziazione del LOTTO2

Il LOTTO2 ha dimensione di circa 7,40 m di lunghezza per 4,51 m di larghezza con una vetrina sul portico che funge anche da entrata; internamente si articola in un'area vendita di 33,56 mq utili.

L'intero immobile presenta altezze interne (3,00 mq) che soddisfano gli standard minimi indicati dalle norme nazionali e locali vigenti in materia.

Gli ambienti presentano una discreta luminosità data l'altezza di piano e la presenza di una piazza antistante. Gli infissi esterni sono in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni. (figg. 16-19; Allegato B1)



Figura 16 veduta di insieme del minimarket derivato da fusione



Figura 17 Porzione relativa al LOTTO2



Figura 18 Porzione relativa al LOTTO2



Figura 19 Porzione relativa al LOTTO2

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 59 corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con LOTTO1, a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con sub. 60 (LOTTO3).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO3

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 8 (ex via S. Francesco n. 130). Si rimanda al LOTTO1 per la descrizione generale del fabbricato. Il predetto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67).

Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è la dott.ssa XXX. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore e non trascritto. All'immobile sono attribuiti 10 millesimi di proprietà. (Allegato L1)

Il cespite nel suo stato attuale si trova fuso con i LOTTI 1 e 2 a seguito della demolizione delle tramezzature interne divisorie senza titolo edilizio e senza alcun aggiornamento catastale successivo. Dalla fusione è derivato un locale commerciale unico con destinazione commerciale-minimarket. di cui due porzioni (LOTTO1 e LOTTO2) sono di proprietà di XXX e una terza (LOTTO3) è di proprietà della germana XXX. Per tale motivo si richiede il ripristino dello stato dei luoghi per riportare alla corretta titolarità le singole porzioni. Tale operazione permetterà anche una maggiore commerciabilità dei singoli beni.

I singoli immobili (LOTTI 1-2-3) sono dotati di accesso dal portico prospiciente la via Liguria. L'accesso relativo al LOTTO3 è segnato con il civico n. 8 di via Liguria (ex via San Francesco m. 130). Nel suo attuale accesso l'immobile derivante dalla fusione dei LOTTI avviene dal civico n. 8 dove sono posizionate le casse dell'esercizio commerciale. Il LOTTO3 è utilizzato come ingresso/uscita con le casse e area vendita; non vi sono attualmente servizi. (figg. 20-21; Allegati B e D)



Figura 20 Accesso al LOTTO3

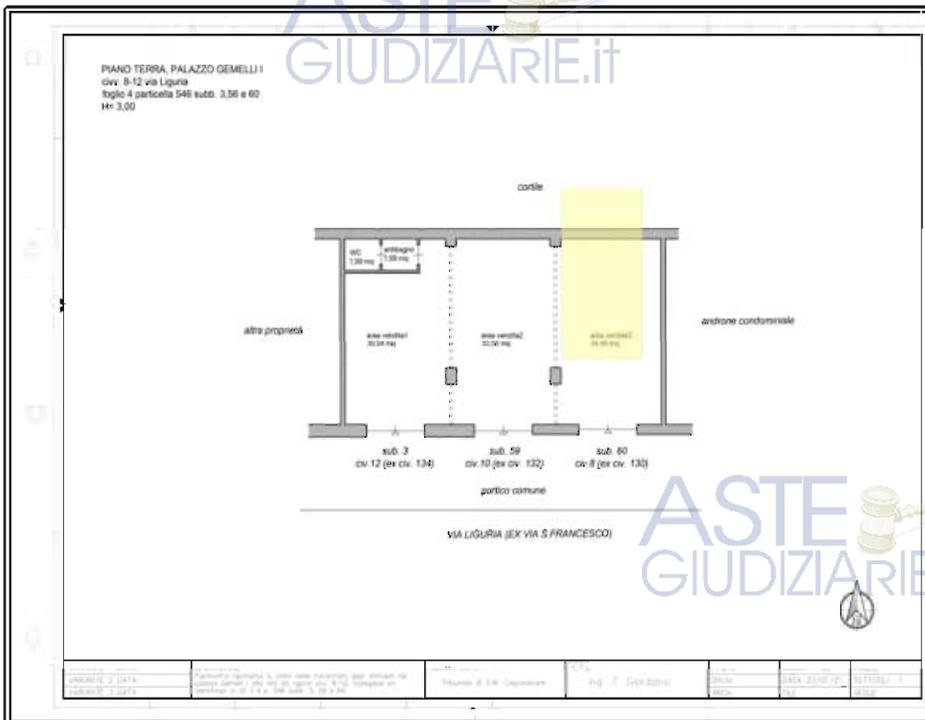


Figura 21 Pianta del minimarket con evidenziazione del LOTTO3

Il LOTTO3 ha dimensione di circa 7,40 m di lunghezza per 4,60 m di larghezza con una vetrina sul portico che funge anche da entrata; internamente si articola in un'area vendita di 34,45 mq utili.

L'intero immobile presenta altezze interne (3,00 mq) che soddisfano gli standard minimi indicati dalle norme nazionali e locali vigenti in materia.

Gli ambienti presentano una discreta luminosità data l'altezza di piano e la presenza di una piazza antistante. Gli infissi esterni sono in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni. (figg. 22-23; Allegato B1)



Figura 22 veduta di insieme del minimarket derivato da fusione

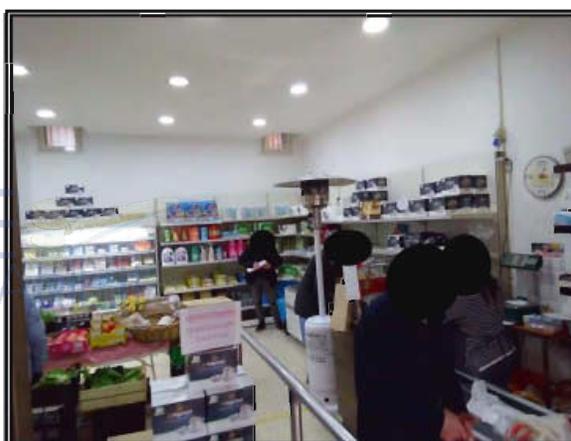


Figura 23 Porzione relativa al LOTTO3

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 60 corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con LOTTO2, a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con androne condominiale.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € **200,00** da detrarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO4

APPARTAMENTO al piano primo del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco). Il palazzo Tedeschi si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dal sig. XXX al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale. Il fabbricato denominato Tedeschi si trova su via Lazio (ex via S. Francesco) si sviluppa in cinque livelli sopra terra ed uno cantinato ed è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e rompagnini in muratura rivestiti con intonaco e rifiniti con tinteggiatura. Al piano terra ci sono una serie di negozi e l'androne condominiale con accesso dal civico 12 di via Lazio.

Il predetto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 583 del 31.08.1968 (prat. 41/68).

Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è il sig. XXX. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore e non trascritto. All'immobile sono attribuiti 63,99 millesimi di proprietà. A tal riguardo si precisa che l'anagrafe condominiale fornita dall'amministratore associa il presente immobile al box n. 9 (LOTTO5); pertanto sarà a carico dell'amministrazione condominiale il ricalcolo dei millesimi di spettanza tra il presente LOTTO4 ed il LOTTO5. (Allegato L2)

Il cespite nel suo stato attuale corrisponde sia ai grafici di licenza che ai grafici catastali salvo piccole variazioni derivanti dallo spostamento di porte. L'immobile ha accesso dal pianerottolo condominiale posto al primo piano con porta d'ingresso dell'appartamento a sinistra del vano scale salendo. Il fabbricato è servito da ascensore, per accedervi al piano terra si devono salire 5 gradini.

(figg. 24-26; Allegati B e D)



Figura 24 palazzo Tedeschi



Figura 25 Androne fabbricato

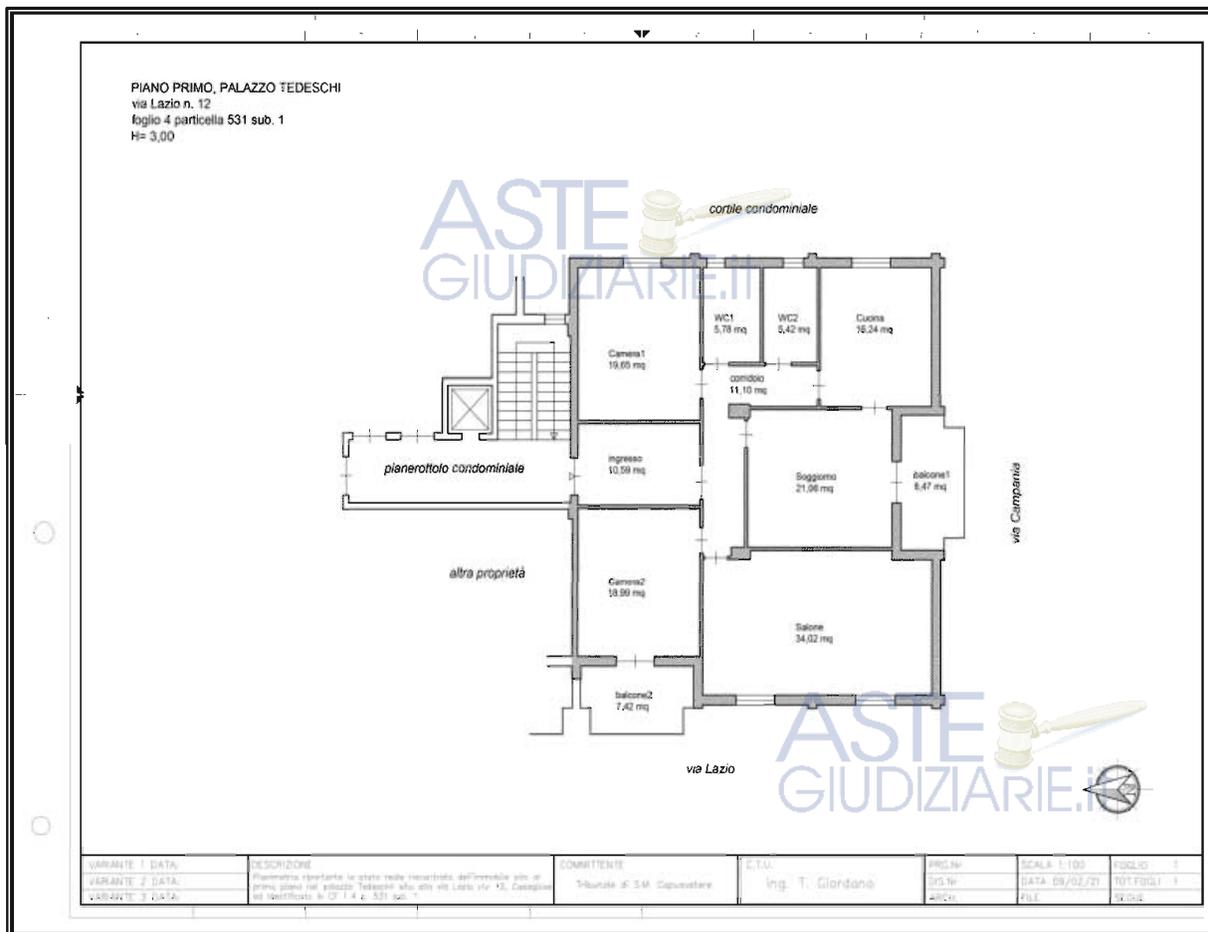


Figura 26 Pianta dell'appartamento LOTTO4

L'appartamento ha una pianta complessiva rettangolare (13,35 x 11,93) e si articola in un ingresso (10,59 mq) dal quale si accede ad un corridoio a forma di "L" che collega tutte le stanze: due camere (19,65 mq e 18,99 mq); un ampio salone (34,02 mq); un soggiorno (21,06 mq); una cucina (16,24 mq) e due bagni (5,78 mq e 5,42 mq); l'appartamento è dotato di due pertinenze comunicanti (2 balconi di 7,42 mq e 8,47 mq) con accesso dalla camera2 e dal soggiorno.

L'intero immobile presenta altezze interne (3,00 mq) superiori agli standard minimi indicati dalle norme nazionali e locali vigenti in materia (2,70 mq).

Gli ambienti presentano una discreta luminosità data l'altezza di piano e la presenza di una piazza antistante. Gli infissi esterni sono in metallo; quelli interni in legno. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono complessivamente in buone condizioni. Si segnalano delle macchie da infiltrazioni, probabilmente provenienti dalle tubazioni condominiali nei bagni. (figg. 27-38; Allegato B2)



Figura 27 ingresso



Figura 28 ingresso



Figura 29 Corridoio



Figura 30 Camera1



Figura 31 WC1



Figura 32 WC2



Figura 33 Cucina



Figura 34 Soggiorno



Figura 35 Camera2



Figura 36 Salone



Figura 37 Balcone1



Figura 38 Balcone1 visto da via Campania

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 1 corrispondente al foglio 4 particelle 530 e 531 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con altra proprietà pianerottolo e vano scale, ad ovest con via Lazio, a sud con via Campania ad est con cortile condominiale. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016 il cui costo si stima in € **200,00** da detrarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO5

BOX al piano interrato del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco). Per la descrizione del fabbricato si rimanda al LOTTO4.

Il predetto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 583 del 31.08.1968 (prat. 41/68).

Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale il cui attuale amministratore pro tempore è il sig. XXX. Esiste un regolamento condominiale redatto dal costruttore e non trascritto. All'immobile sono attribuiti 63,99 millesimi di proprietà. A tal riguardo si precisa che l'anagrafe condominiale fornita dall'amministratore associa il presente immobile all'appartamento della stessa proprietà (LOTTO4); pertanto sarà a carico dell'amministrazione condominiale il ricalcolo dei millesimi di spettanza tra il presente LOTTO4 ed il LOTTO5. (Allegato L2)

Il cespite nel suo stato attuale corrisponde ai grafici catastali. Per quanto riguarda i grafici di licenza approvato c'è da precisare che il piano cantinato viene rappresentato come un ambiente unico con la scritta "da tramezzare". Il che costituisce una parziale difformità in quanto se era stato approvato il progetto della divisione al contempo non è stato definito il come.

L'immobile ha accesso dall'area di manovra alla quale si accede dalla rampa carrabile con accesso dalla via Campania. Il collegamento interno originario con il fabbricato mediante una scala a chiocciola risulta abolito. (figg. 39-42; Allegati B e D)



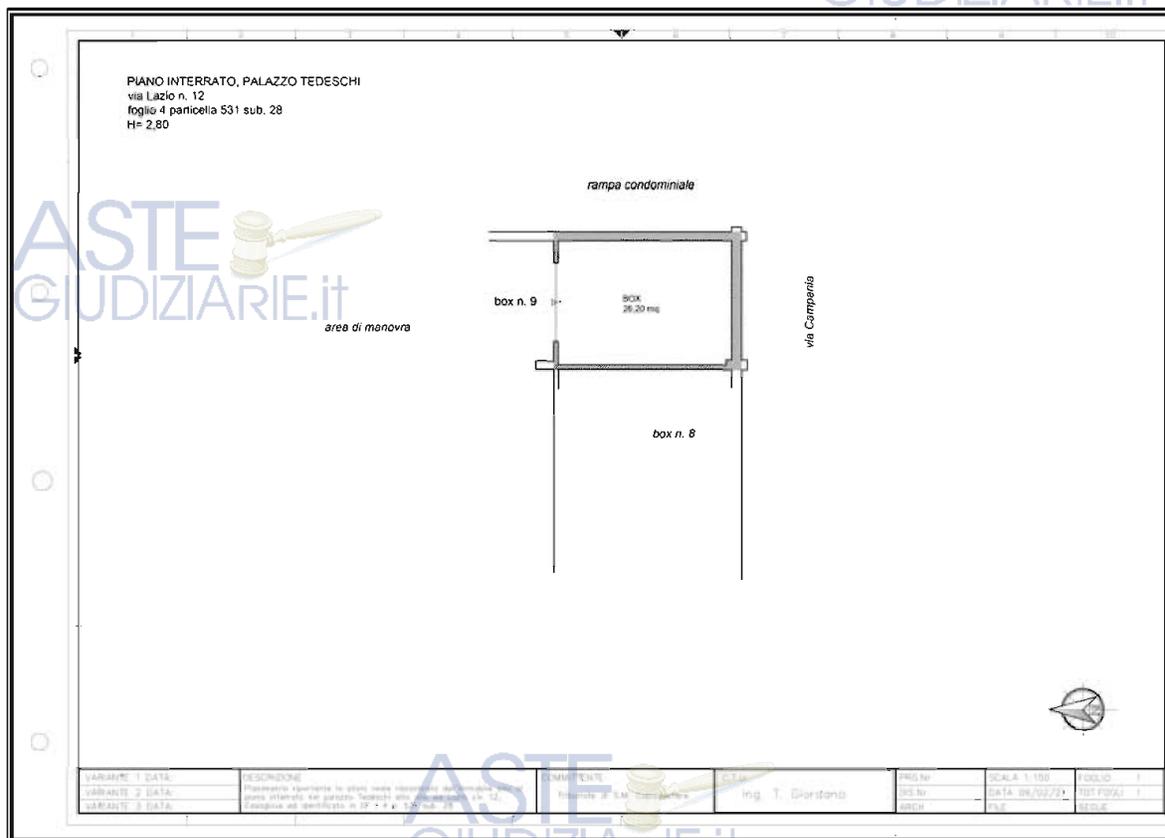
Figura 39 rampa di accesso ai box



Figura 40 area di manovra



Figura 41 Collegamento interno con il fabbricato (abolito)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Figura 42 Pianta del box LOTTO5

Il box ha forma rettangolare (6,00 x 4,30 mq) per una superficie utile di 26,20 mq.

L'intero immobile presenta altezze interne (2,80 mq) superiori agli standard minimi indicati dalle norme nazionali e locali vigenti in materia (2,00 mq).

Il box non è dotato di aperture tranne quella di accesso che è dotata di un portone a due ante in metallo. Gli impianti sono funzionanti di tipo moderno ma privi di certificazione; le finiture sono a grezzo (data la destinazione d'uso) e sono complessivamente in buone condizioni. (figg. 43-44; Allegato B3)



Figura 43 box n. 9



Figura 44 box n. 9

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 28 corrispondente al foglio 4 particelle 530 e 531 del Catasto Terreni. Il cespite confina a nord con area di manovra, ad ovest con box n. 8, a sud con via Campania ad est con rampa condominiale. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, non previsto per questa destinazione d'uso ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, datato 02.02.2016.

### Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

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

*Al riguardo, l'esperto:*

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

## LOTTO1

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 12 (ex via S. Francesco n. 134); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 3 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni.

L'immobile risulta censito dal 27.11.1975 con pianta catastale depositata dal costruttore e non ci sono state variazioni dall'inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Si precisa che non essendo stati reperiti all'interno della pratica edilizia i grafici relativi al piano terra, si prenderanno in considerazione le piante catastali originarie del costruttore come riferimento dello stato legittimo e si terrà conto di tale carenza documentaria alla voce "assenza di garanzia" nella stima finale.

(figg. 45-46; Allegato C1)

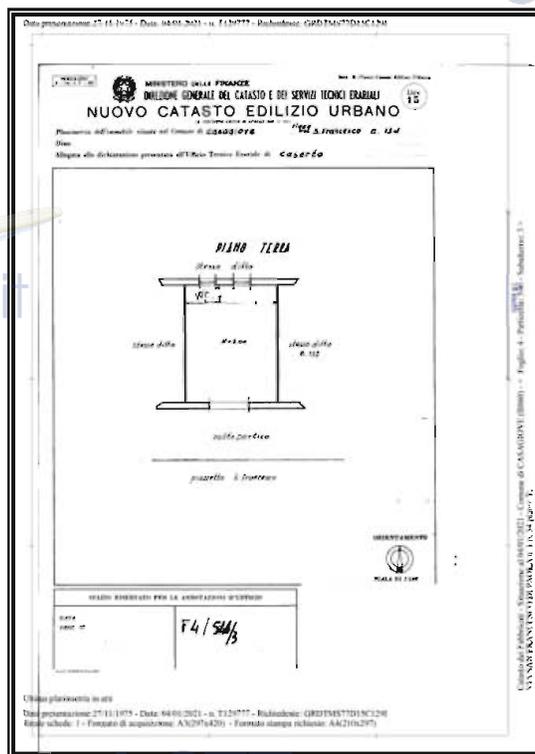


Figura 45 pianta catastale sub.3

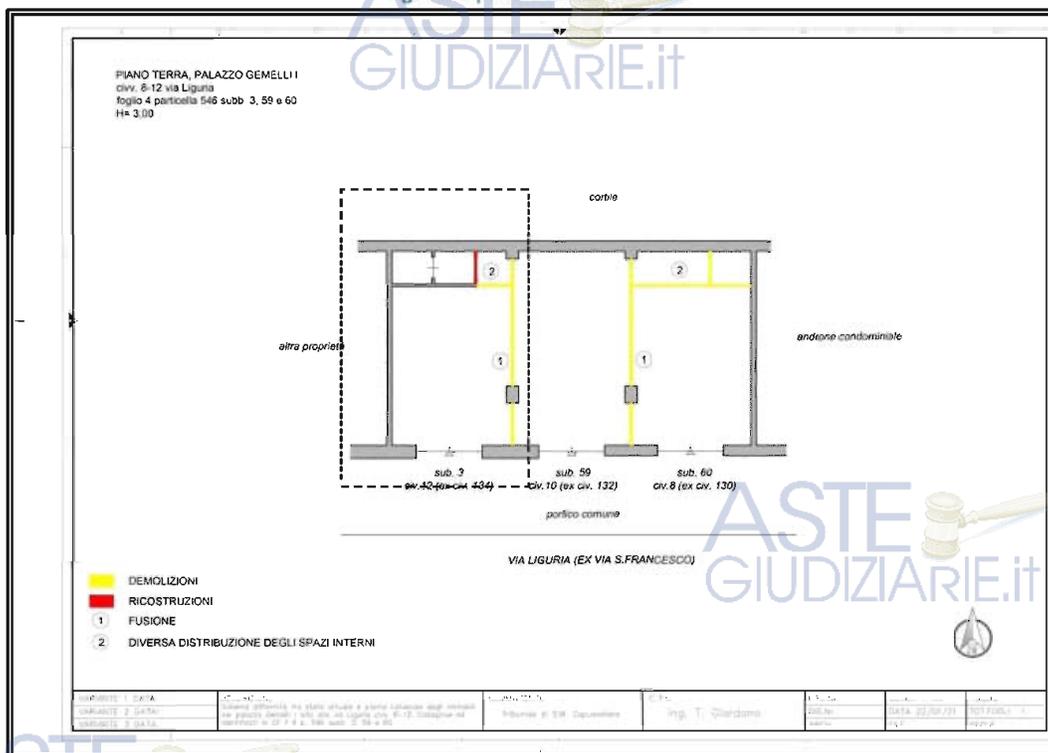


Figura 46 schema in cui si evidenziano le difformità catastali rispetto lo stato attuale

Come già esposto al Quesito2, l'immobile è stato oggetto di fusione non dichiarata con gli immobili censiti con i subb. 59 e 60 mediante la demolizione delle tramezzature interne. Il che avrebbe comportato necessariamente una variazione catastale per la definizione di una nuova unità immobiliare ai sensi del Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze che recita all'art. 2: *L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.* Pertanto i tre subalterni andrebbero considerati congiuntamente. Il che comporterebbe la necessità di effettuare un'operazione di FUSIONE mediante presentazione di aggiornamento catastale con soppressione dei tre subalterni e creazione di uno nuovo. Inoltre sarebbe necessario aggiornare l'ELABORATO PLANIMETRICO dell'intero piano. Dovendosi però effettuare il ripristino dello stato dei luoghi perché esiste un difetto nella titolarità in quanto le tre porzioni fuse non sono dello stesso proprietario, non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Entrando poi nel merito della singola planimetria è da evidenziare come siano stati spostati dei tramezzi nei servizi che hanno determinato una diversa DISTRIBUZIONE INTERNA. Tali modifiche, pur essendo di scarsa rilevanza e non comportando una diversa consistenza catastale, non comporterebbero un aggiornamento catastale, per quanto asserto al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio. Dovendosi però procedere a suddividere l'unità immobiliare derivante da fusione, sarà possibile, contestualmente alla presentazione della pratica edilizia del ripristino, censire i servizi nella loro attuale configurazione e quindi ottenere il perfetto allineamento tra stato attuale dei servizi, grafici catastali e grafici assentiti. Tale aggiornamento viene stimato in € 300,00 da decurtarsi dal valore finale di stima.

LOTTO2

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 10 (ex via S. Francesco n. 132); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 59 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. L'immobile risulta censito dal 01.01.1973 con pianta catastale depositata dal costruttore e non ci sono state variazioni dall'inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987. Si precisa che non essendo stati reperiti all'interno della pratica edilizia i grafici relativi al piano terra, si prenderanno in considerazione le piante catastali originarie del costruttore come riferimento dello stato legittimo e si terrà conto di tale carenza documentaria alla voce "assenza di garanzia" nella stima finale. (figg. 47-48; Allegato C2)

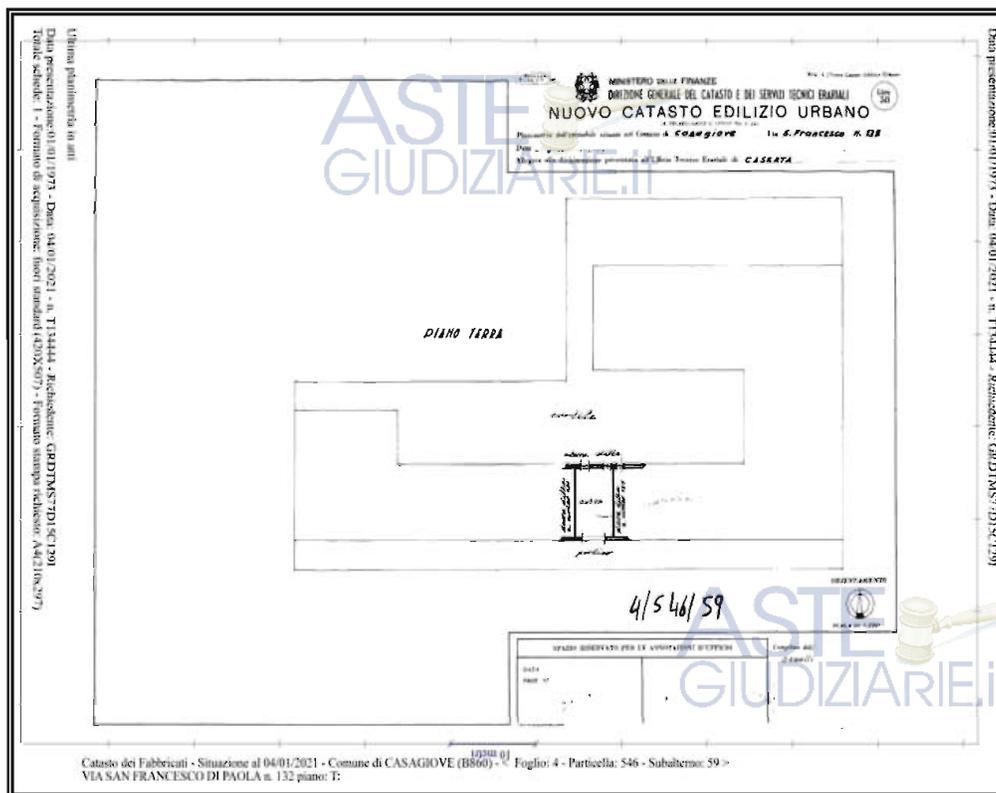


Figura 47 pianta catastale sub.59

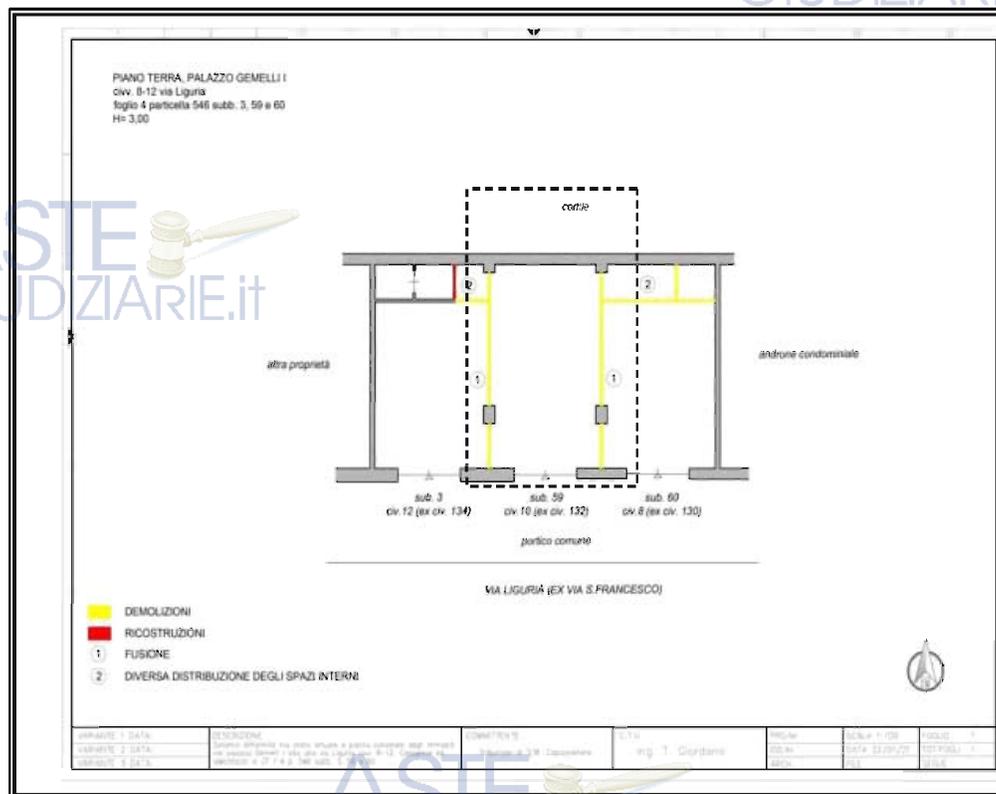


Figura 48 schema in cui si evidenziano le difformità catastali rispetto lo stato attuale

Come già esposto al Quesito2, l'immobile è stato oggetto di fusione non dichiarata con gli immobili censiti con i subb. 3 e 60 mediante la demolizione delle tramezzature interne. Il che avrebbe comportato necessariamente una variazione catastale per la definizione di unità immobiliare ai sensi del Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze che recita all'art. 2: *L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.* Pertanto i tre subalterni andrebbero considerati congiuntamente. Il che comporterebbe la necessità di effettuare un'operazione di FUSIONE mediante presentazione di aggiornamento catastale con soppressione dei tre subalterni e creazione di uno nuovo. Inoltre sarebbe necessario aggiornare l'ELABORATO PLANIMETRICO dell'intero piano. Dovendosi però effettuare il ripristino dello stato dei luoghi perché esiste un difetto

nella titolarità in quanto le tre porzioni fuse non sono dello stesso proprietario, non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Entrando poi nel merito della singola planimetria è da evidenziare come nella pianta presentata dal costruttore, non siano presenti servizi igienici obbligatori per questo tipo di destinazione d'uso. Il che comporta che per quanto la riconfigurazione dell'unità immobiliare comporterebbe il perfetto allineamento con i grafici catastali, sarà comunque necessario aggiungere i servizi igienici per conservare la destinazione d'uso. Il che comporterà, oltre alla relativa pratica edilizia, un aggiornamento catastale per diversa DISTRIBUZIONE INTERNA. Tali modifiche, non essendo di scarsa rilevanza e comportando una diversa consistenza catastale, comportano un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio. Tale pratica catastale viene stimata in € **300,00** da decurtarsi dal valore finale di stima.

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 8 (ex via S. Francesco n. 130); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 60 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni. L'immobile risulta censito dal 17.10.1973 con pianta catastale depositata dal costruttore e non ci sono state variazioni dall'inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987. Si precisa che non essendo stati reperiti all'interno della pratica edilizia i grafici relativi al piano terra, si prenderanno in considerazione le piante catastali originarie del costruttore come riferimento dello stato legittimo e si terrà conto di tale carenza documentaria alla voce "assenza di garanzia" nella stima finale. (figg. 49-50; Allegato C3)

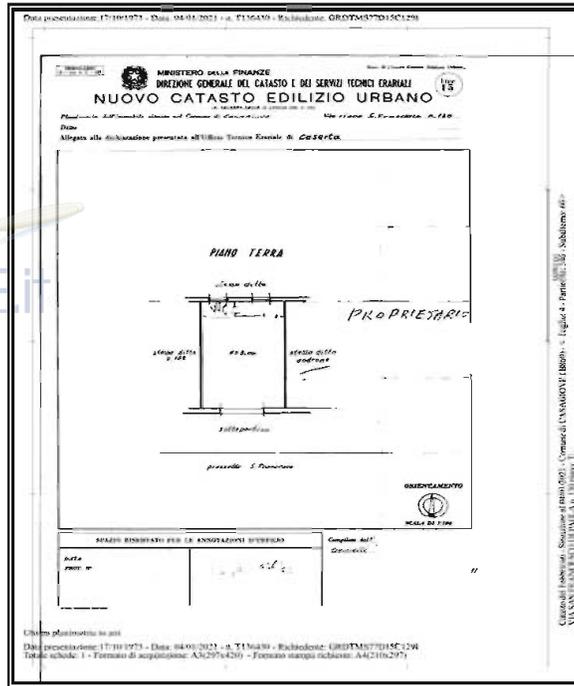


Figura 49 pianta catastale sub.60

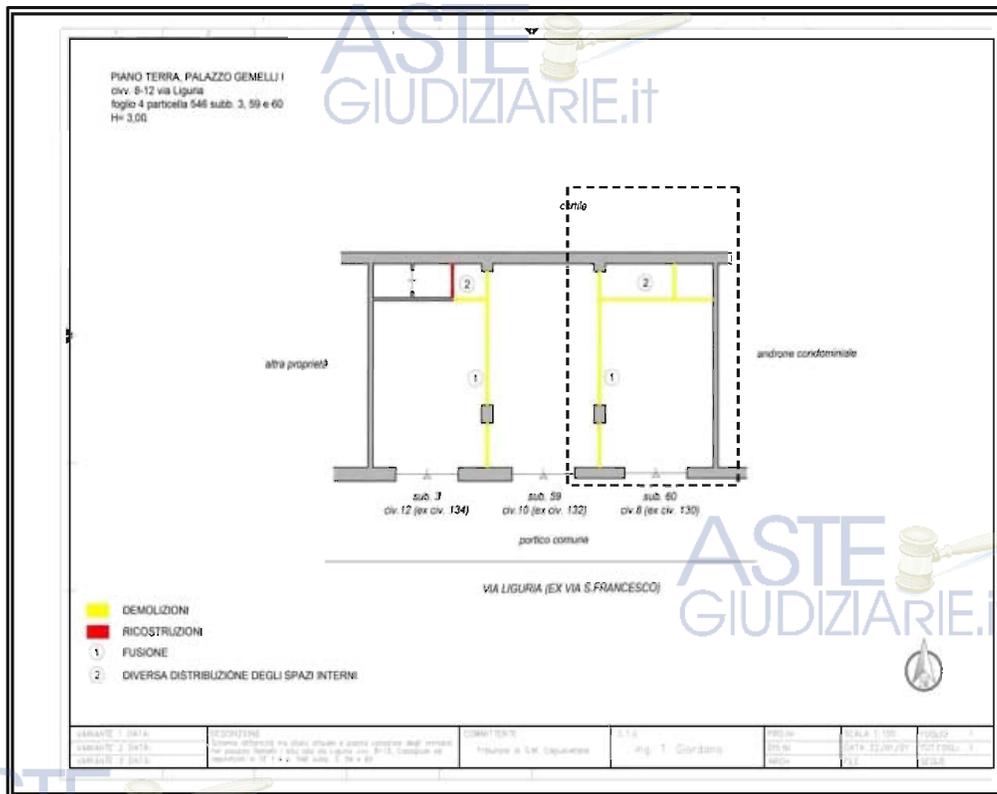


Figura 50 schema in cui si evidenziano le difformità catastali rispetto lo stato attuale

Come già esposto al Quesito2, l'immobile è stato oggetto di fusione non dichiarata con gli immobili censiti con i subb. 3 e 59 mediante la demolizione delle tramezzature interne. Il che avrebbe comportato necessariamente una variazione catastale per la definizione di unità immobiliare ai sensi del Decreto del 2 gennaio 1998 n. 28 - Min. Finanze che recita all'art. 2: *L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.* Pertanto i tre subalterni andrebbero considerati congiuntamente. Il che comporterebbe la necessità di effettuare un'operazione di FUSIONE mediante presentazione di aggiornamento catastale con soppressione dei tre subalterni e creazione di uno nuovo. Inoltre sarebbe necessario aggiornare l'ELABORATO PLANIMETRICO dell'intero piano. Dovendosi però effettuare il ripristino dello stato dei luoghi perché esiste un difetto nella titolarità in quanto le tre porzioni fuse non sono dello stesso proprietario, non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Entrando poi nel merito della singola planimetria è da evidenziare come nella pianta presentata dal costruttore, siano presenti servizi igienici obbligatori per questo tipo di destinazione d'uso demoliti a seguito della fusione. Il ripristino dello stato dei luoghi comporterà la ricostruzione dei servizi e conseguentemente il perfetto allineamento con la pianta catastale. Pertanto non si richiederà aggiornamento a seguito dei ripristini.

## LOTTO4

APPARTAMENTO al piano primo del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 1 categoria A2 (abitazioni civili) corrispondente al foglio 4 particelle 530-531 del Catasto Terreni. L'immobile

risulta censito dal 18.12.1971 con pianta catastale depositata dal costruttore e non ci sono state variazioni dall'inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987. (figg. 51-52; Allegato C4)

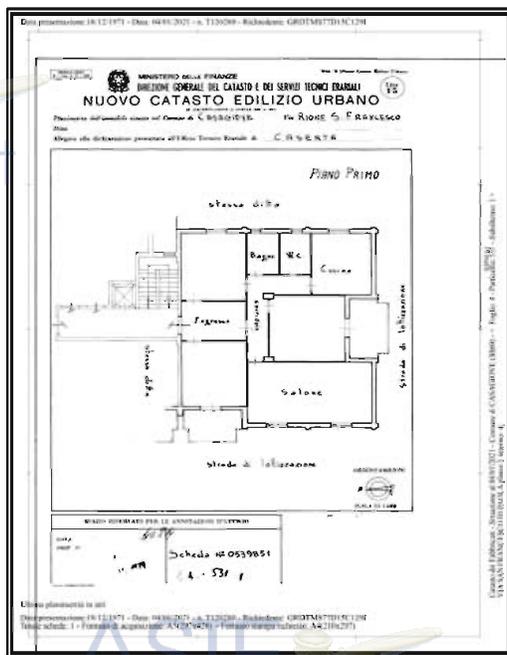


Figura 51 pianta catastale sub. 1

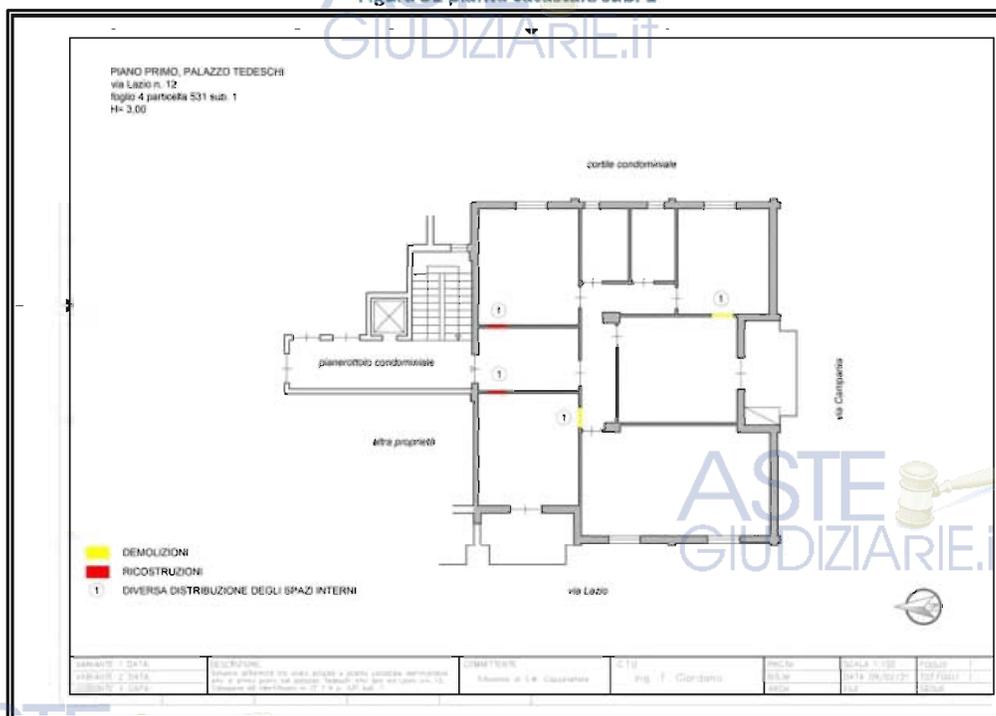


Figura 52 schema in cui si evidenziano le difformità catastali rispetto lo stato attuale

Dal confronto tra la pianta catastale attualmente deposita e lo stato attuale si evidenziano solo spostamenti di porte. Tali modifiche, pur essendo di scarsa rilevanza e non comportando una diversa consistenza catastale, non comporterebbero un aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio. Dovendosi però procedere alla sanatoria edilizia di tali variazioni, sarà possibile, contestualmente alla presentazione della pratica edilizia del ripristino, censire catastalmente tali variazioni e quindi ottenere il perfetto allineamento tra stato attuale, grafici catastali e grafici assentiti. Tale pratica catastale viene stimata in € 300,00 da decurtarsi dal valore finale di stima.

## LOTTO5

BOX al piano cantinato del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 28 categoria C6 (depositi ed autorimesse) corrispondente al foglio 4 particelle 530-531 del Catasto Terreni. L'immobile risulta censito dal 27.05.1972 con pianta catastale depositata dal costruttore e non ci sono state variazioni dall'inserimento nell'impianto meccanografico del 30.06.1987. (fig. 53; Allegato C5)

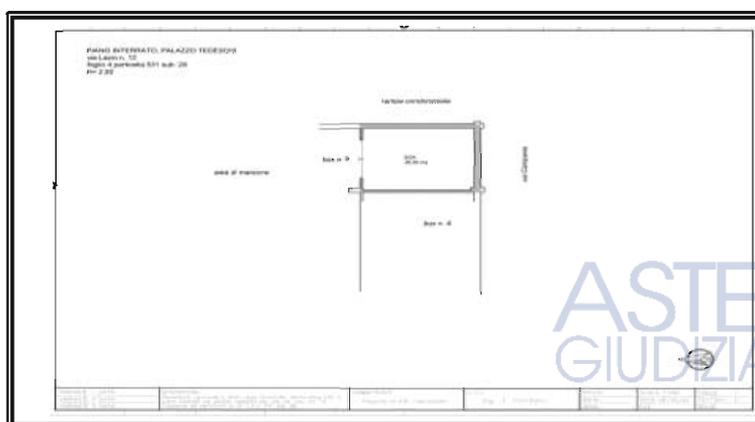


Figura 53 pianta catastale sub. 28

Dal confronto tra la pianta catastale attualmente deposita e lo stato attuale non si evidenziano variazioni. La pianta catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

## Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;

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

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

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

### LOTTO1

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 12 (ex via S. Francesco n. 134). Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con altra proprietà, a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con sub. 59 (LOTTO2). Risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 3 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni.

Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67).

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme alla licenza in ordine ad una fusione con immobili attigui ed ai grafici depositati in catasto in ordine ad una diversa distribuzione interna. Non ci sono variazioni nella consistenza catastale. E' necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

**PREZZO BASE euro 61.000,00**

## LOTTO2

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 10 (ex via S. Francesco n. 132). Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con sub. 3 (LOTTO1), a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con sub. 60 (LOTTO3). Risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 59 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni.

Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67).

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme alla licenza in ordine ad una fusione con immobili attigui ed ai grafici depositati in catasto in ordine. Non ci sono variazioni nella consistenza catastale. E' necessario il ripristino dello stato dei luoghi e l'inserimento dei servizi per il mantenimento della destinazione d'uso.

**PREZZO BASE euro 54.000,00**



## LOTTO3

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 8 (ex via S. Francesco n. 130). Il cespite confina a nord con cortile, ad ovest con sub. 59 (LOTTO2), a sud con portico condominiale e via Liguria ad est con androne condominiale. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 60 categoria C1 (negozi) corrispondente al foglio 4 particella 546 del Catasto Terreni.

Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67).

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme alla licenza in ordine ad una fusione con immobili attigui ed ai grafici depositati in catasto in ordine. Non ci sono variazioni nella consistenza catastale. E' necessario il ripristino dello stato dei luoghi ed il rifacimento dei servizi.

**PREZZO BASE euro 58.000,00**

### LOTTO4

NUDA PROPRIETA' di APPARTAMENTO al piano primo del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco). Il cespite confina a nord con altra proprietà pianerottolo e vano scale, ad ovest con via Lazio, a sud con via Campania ad est con cortile condominiale. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 1 corrispondente al foglio 4 particelle 530-531 del Catasto Terreni. Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 583 del 31.08.1968 (prat. 41/68). Il descritto stato dei luoghi risulta difforme dai grafici di licenza e dalla pianta catastale per lo spostamento di alcune porte. Tali variazioni risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del Dpe 380/2001.

**PREZZO BASE euro 89.000,00**

### LOTTO5

NUDA PROPRIETA' di BOX al piano cantinato del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco). Il cespite confina a nord con area di manovra, ad ovest con box n. 8, a sud con via Campania ad est con rampa condominiale. Risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 28 corrispondente al foglio 4 particelle 530-531 del Catasto Terreni. Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 583 del 31.08.1968 (prat. 41/68). Il descritto stato dei luoghi risulta difforme dai grafici di licenza nei quali non

sono riportate le tramezzature interne al piano cantinato ma conforme alla pianta catastale. Tali variazioni risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del Dpe 380/2001.

**PREZZO BASE euro 7.500,00**



### **Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;**

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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



LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 12 (ex via S. Francesco n. 134); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 3.

Il sig. XXX, nato a XXX (XXX), detiene la piena proprietà dell'immobile suddetto in virtù di atto di donazione per notar Fabio Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1021/731 contro XXX nato a XXX (XXX) per la quota di 1/2 e XXX, nata a XXX (XXX) per la quota di 1/2. Di tale atto è

stata dichiarata l'inefficacia totale dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con annotazione trascritta il 06.02.2018 ai nn. 4269/418.

Ai sigg. XXX e XXX l'immobile pervenne in virtù di atto di compravendita del 08.09.1986 per notar Tribuzio di Montesarchio trascritto il 19.09.1986 ai nn. 17151/14552 alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere dalla sig.ra XXX nata a XXX (CF. XXX). (Allegato G1)

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione in data 12.02.2020 ai nn. 4898/3810 derivante da Repertorio 107/2020 del 30.01.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore XXX nata XXX (CF. XXX) e contro XXX per l'immobile suddetto, XXXe XXX (per altri immobili). (Allegato H)

### **LOTTO2**

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 10 (ex via S. Francesco n. 132); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 59.

Il sig. XXX, nato a XXX (XXX), detiene la piena proprietà dell'immobile suddetto in virtù di atto di donazione per notar Fabio

Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1021/731 contro XXX nato a XXX (XXX) per la quota di 1/2 e XXX, nata a XXX (XXX) per la quota di 1/2. Di tale atto è stata dichiarata l'inefficacia totale dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con annotazione trascritta il 06.02.2018 ai nn. 4269/418.

Ai sigg. XXX e XXX l'immobile pervenne in virtù di atto di compravendita del 20.02.1981 per notar Vincenzo Barletta trascritto il 07.03.1981 ai nn. 4880/4410 alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere dai sigg.ri XXX nato a XXX e XXX nata a XXX. Il

suddetto atto riportava attribuiva erroneamente all'immobile oggetto di compravendita i dati catastali del LOTTO1 (sub. 3); pertanto tale atto è stato oggetto di rettifica per notar Fabio Provitera trascritto il 10.01.2014 ai nn. 1020/730. (Allegato G2)

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione in data 12.02.2020 ai nn. 4898/3810 derivante da Repertorio 107/2020 del 30.01.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore XXX nata XXX (CF. XXX) e contro XXX per l'immobile suddetto, XXXe XXX (per altri immobili). (Allegato H)



LOTTO3

LOCALE COMMERCIALE (attualmente fuso con locali attigui) al piano terra del Palazzo Gemelli I sito in Casagiove alla via Liguria n. 8 (ex via S. Francesco n. 130); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 60.

La sig.ra XXX, nato a XXX (XXX), detiene la piena proprietà dell'immobile suddetto in virtù di atto di donazione per notar Fabio Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1022/732 contro XXX nato a XXX (XXX) per la quota di 1/2 e XXX, nata a XXX (XXX) per la quota di 1/2. Di tale atto è stata dichiarata l'inefficacia totale dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con annotazione trascritta il 06.02.2018 ai nn. 4269/418.

Ai sigg. XXX e XXX l'immobile pervenne in virtù di atto di compravendita del 12.06.1986 per notar Vincenzo Barletta trascritto il 19.06.1986 ai nn. 11930/10116 alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere dai sigg.ri XXX nato a XXX (XXX) e XXX nata a XXX (XXX). (Allegato G3)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione in data 12.02.2020 ai nn. 4898/3810 derivante da Repertorio 107/2020 del 30.01.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore XXX nata XXX (CF. XXX) e contro XXX per l'immobile suddetto, XXX e XXX (per altri immobili). (Allegato H)

### LOTTO4

APPARTAMENTO al piano primo del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 1.

La sig.ra XXX, nato a XXX (XXX), detiene la nuda proprietà dell'immobile suddetto in virtù di atto di donazione per notar Fabio Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1023/733 contro XXX nato a XXX (XXX) per la quota di 1/2 di nuda proprietà e XXX, nata a XXX (XXX) per la quota di 1/2 di nuda proprietà. Di tale atto è stata dichiarata l'inefficacia totale dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con annotazione trascritta il 06.02.2018 ai nn. 4269/418.

Ai sigg. XXX e XXX l'immobile pervenne in virtù di atto di compravendita del 28.05.1982 per notar Vincenzo Di Caprio rep. 10393 racc. 2687 trascritto il 28.05.1982 ai nn. 13156/11939 alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere dai germani sigg.ri XXX nato a XXX (XXX) e

XXX nata a XXX (XXX). (AllegatoG4)

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI



Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione in data 04.05.2005 ai nn. 21689/7425 derivante da atto amministrativo rep. 122427/28 in favore di GEST LINE SPA CF 07843060638 (anche su altro immobile di cui però non è riportato il subalterno)
  2. Trascrizione in data 12.02.2020 ai nn. 4898/3810 derivante da Repertorio 107/2020 del 30.01.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore XXX nata XXX (CF. XXX) e contro XXX per l'immobile suddetto, XXXe XXX (per altri immobili). (Allegato H)
- 

#### **LOTTO5**

BOX al piano cantinato del Palazzo Tedeschi sito in Casagiove alla via Lazio n. 12 (ex via S. Francesco); risulta censito al Catasto Fabbricati di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 28.

La sig.ra XXX, nato a XXX (XXX), detiene lanuda proprietà dell'immobile suddetto in virtù di atto di donazione per notar Fabio Provitera del 16.12.2013 rep. 12891/7262 trascritto alla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere il 10.01.2014 ai nn. 1023/733 contro XXX nato a XXX (XXX)



XXX) per la quota di 1/2 di nuda proprietà e XXX, nata a XXX (XXX) per la quota di 1/2 di nuda proprietà. Di tale atto è stata dichiarata l'inefficacia totale dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con annotazione trascritta il 06.02.2018 ai nn. 4269/418. (Allegato G)

Ai sigg. XXX e XXX l'immobile pervenne in virtù di atto di compravendita del 28.05.1982 per notar Vincenzo Di Caprio rep. 10393 racc. 2687 trascritto il 28.05.1982 ai nn. 13156/11939 alla Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere dai germani sigg.ri XXX nato a XXX (XXX) e XXX nata a XXX (XXX).

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione in data 12.02.2020 ai nn. 4898/3810 derivante da Repertorio 107/2020 del 30.01.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore XXX nata XXX (CF. XXX) e contro XXX per l'immobile suddetto, XXX e XXX (per altri immobili). (Allegato H)

## Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DLA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

### Inquadramento urbanistico comune a tutti i LOTTI

Gli strumenti urbanistici vigenti sono le varianti del PRG adottata con Del. C. C. n° 114 del 05/05/1992 e ss. alla Tavola A6.5 relativa alla zonizzazione gli immobili ricadono in zona B1 - centro urbano. (fig. 54; Allegato E)

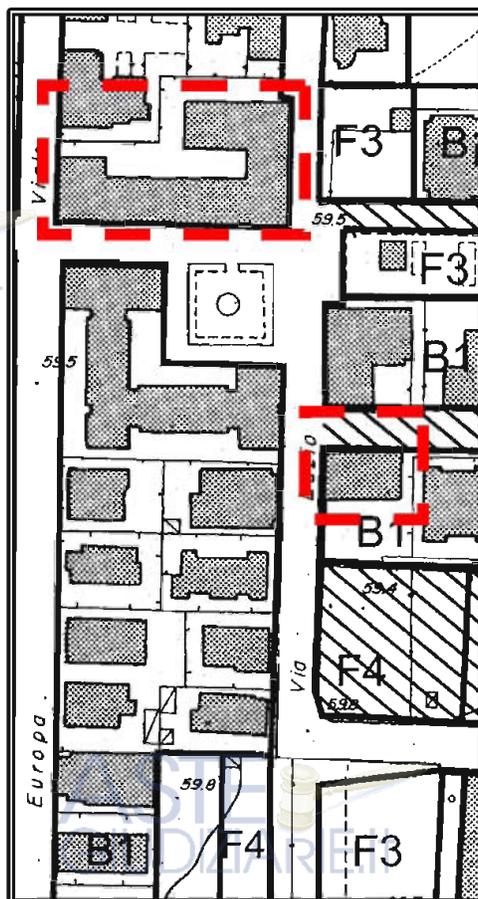


Figura 54 estratto da tavola zonizzazione

In tali zone è previsto:

a) Nei riguardi delle strutture esistenti, nel caso in cui il volume totale precedentemente realizzato corrisponda ad un indice di fabbricazione eguale o superiore a  $1,65 \text{ mc/mq}$ , sono ammessi interventi diretti di sostituzione e di ristrutturazione edilizia, per una superficie complessiva (art. 11) pari a quella dell'edilizia oggetto degli interventi; nonchè di manutenzione straordinaria; previo adeguamento strutturale e volumetrico dei fabbricati alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Per i fabbricati in particolari condizioni di degrado igienico è consentito un incremento di volume lordo v.p.p pari ad un massimo di  $50 \text{ mc}$ , ovvero di  $12 \text{ mq}$  di superficie netta, esclusivamente per adeguamento dei servizi igienici o per l'installazione di impianti indispensabili all'igiene e al confort dell'abitazione.

a') nel caso in cui il volume totale precedentemente realizzato corrisponda ad un indice inferiore a  $1,65 \text{ mc/mq}$  è consentita la realizzazione di nuova volumetria fino al raggiungimento dell'indice di  $1,65 \text{ mc/mq}$ .

b) Nelle aree libere da costruzioni la edificazione è consentita a condizione che la superficie del lotto non sia inferiore a cinquecento mq e nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 31 (centro urbano di completamento).

c) Sono consentiti, oltre per la residenza, volumi per uffici, ambulatori, locali commerciali, etc.

Normativa di attuazione:

Interventi di cui al capo a) e al capo a')

**S**massima solo per gli interventi di cui al capo a) mq ~~più~~ più 12 mq ove necessario

**H**massima assoluta ml 11.00

**R**massimo solo per gli interventi di cui al capo a) mq/mq 0.33

**HI**massima 1.00

**D**eminima ml 100% di H e minimo ml 10.00

**D**aminima ml 50% di H e minimo ml 5.00

costruzione a confine ~~ml~~

aderenza ~~ml~~

### Vincoli paesaggistici e archeologici (comune a tutti i LOTTI)

Non vi sono vincoli paesaggistici od archeologici.

### Requisiti minimi di abitabilità LOTTI 1-2-3

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento all'art. 89 del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove allegato al PRG . Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello commerciale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questo categoria di destinazione d'uso. L'art. 89 indica le altezze

minime dei locali con uso commerciale in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e spogliatoi. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico con antibagno. Nel suo attuale assetto distributivo il cespite è rispondente ai parametri minimi indicati nel Regolamento Edilizio. (Allegato E)

#### **Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 4**

Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello residenziale per l'immobile, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questa categoria di destinazione d'uso. L'art. 89 indica le altezze minime dei locali con uso principale in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali e 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e corridoi.



#### **Requisiti minimi di abitabilità LOTTO 5**

Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello di autorimessa, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questa categoria di destinazione d'uso. L'art. 89 del Regolamento Edilizio indica le altezze minime dei locali con uso principale in 2,00 m. Tale altezza è la stessa indicata dalla norma nazionale (D.M. 1 febbraio 1986). Nel suo attuale assetto distributivo il cespite è rispondente ai parametri minimi indicati nella norma di riferimento.

#### **Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 1-2-3**

Il palazzo Gemelli I si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dall'ing. XXX al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale in virtù di licenza edilizia n. 483 del 01.10.1967 (prat. 85/67).

All'interno della pratica edilizia non sono reperibili i grafici relativi al piano terra ma solo la pianta generale e quella del piano tipo. All'interno della pratica edilizia si fa però menzione nella domanda di nulla osta approvata la menzione di n. 16 negozi muniti di servizio al piano terra. (Allegato F1)

In assenza di grafici di licenza si farà riferimento ai grafici catastali presentati dallo stesso costruttore con opportuna decurtazione alla voce di stima "assenza di vizi".

Dal confronto tra lo stato attuale ed i grafici catastali si evince:

- i. la fusione non dichiarata nè censita catastalmente dei tre locali contigui subb. 3, 59 e 60 (LOTTI 1, 2 e 3) di due proprietari diversi (XXX e XXX) (fig. 46; Allegato C1);
- ii. l'abbattimento dei tramezzi di confine tra gli immobili;
- iii. l'eliminazione di un servizio igienico nel sub. 60; nel grafico catastale del sub. 59 non è riportato il servizio igienico necessario per la destinazione d'uso commerciale.

Considerato che i tre lotti sono di proprietà diverse sarà necessario ripristinare le suddivisioni interne.

Il costo di un singolo tramezzo completo di intonaco e di rifiniture su entrambe le facce è da computarsi in € 1.600,00 circa da suddividersi per gli immobili confinanti. Si ottiene pertanto:

Al **LOTTO1** si dovrà attribuire un costo per i ripristini di € 800,00; essendo quest'ultimo già dotato di servizio igienico, si dovrà sanare solo l'incongruenza planimetrica rappresentata dalla diversa distribuzione dei servizi; considerato che nel caso di specie non è applicabile il comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono, si prevede la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo viene stimato in ulteriori € 800,00.

Al **LOTTO2**, in quanto posizionato in posizione mediana, si dovrà attribuire un costo per i ripristini di € 1.600,00; a ciò è da aggiungere un costo di € 5.000,00 per il rifacimento di un nuovo bagno e

dell'impianto elettrico per rendere questa unità immobiliare autonoma rispetto le altre. Per la presentazione della pratica edilizia si prevede un costo che viene stimato in ulteriori € 400,00.

Al **LOTTO3** si dovrà attribuire un costo per i ripristini di € 800,00; a ciò è da aggiungere un costo di € 5.000,00 per il rifacimento di un nuovo bagno e dell'impianto elettrico per rendere questa unità immobiliare autonoma rispetto le altre. Per la presentazione della pratica edilizia si prevede un costo che viene stimato in ulteriori € 400,00.

#### Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 4

Il palazzo Tedeschi si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dal sig. XXX al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale in virtù di licenza edilizia n. 583 del 31.08.1968 (prat. 41/68).

All'interno della pratica edilizia sono reperibili i grafici relativi al piano tipo di cui fu approvata una variante per la tramezzatura interna dalla Commissione Edilizia del 29.11.1971 con deliberazione n. 196 e licenza n. 163/1971. (fig. 55; Allegato F2)

Dal confronto tra lo stato attuale ed i grafici assentiti si evince la piena conformità tranne per alcuni spostamenti di aperture interne (porte). (fig. 52; Allegato C2)

Considerato che nel caso di specie non è applicabile il comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono, si prevede la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo viene stimato in ulteriori € 800,00.



Figura 55 piano tipo variante 1971

### Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati - LOTTI 5

Il palazzo Tedeschi si trova all'interno di una zona lottizzata ed edificata alla fine degli anni Sessanta del Novecento dal sig. XXX al di fuori del centro urbano di Casagiove al confine con il Comune di Caserta in un'area residenziale in virtù di licenza edilizia n. 583 del 31.08.1968 (prat. 41/68).

All'interno della pratica edilizia sono reperibili i grafici relativi al piano cantinato. (fig. 56; Allegato F2)

Non vi sono varianti successive per il piano cantinato.

Dal confronto tra lo stato attuale ed i grafici assentiti si evince che, per quanto nella pianta di licenza approvata sia riportata la dicitura "da tramezzare", non sia definita alcuna suddivisione interna avvenuta successivamente. Pertanto tale aspetto costituisce una variante della licenza che va sanato mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 il cui costo viene stimato in ulteriori € 800,00.

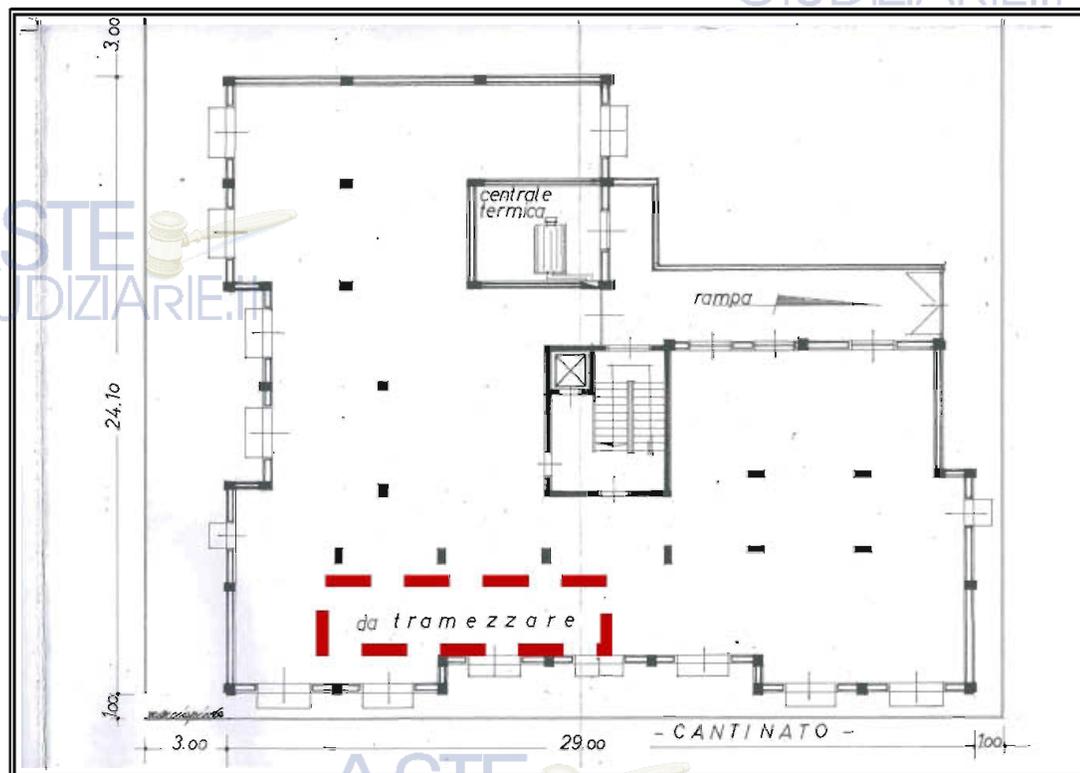


Figura 56 grafici relativi al piano cantinato

Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 1-2-3

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il

D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come sia presente agli atti dell'Ufficio tecnico un **Certificato di abitabilità del 10.11.1969** che fa riferimento alla licenza edilizia n. 483 del 31.11.1967. (Allegato F1)

Tale certificato fa riferimento al fabbricato nel suo assetto originario. Essendosi rilevate delle difformità da sanare mediante ripristino dello stato dei luoghi e alla separazione fisica dei tre locali fusi (creando anche tre impianti separati), si dovrà procedere ad ottenere un nuovo certificato parziale.

Come evidenziato in precedenza gli immobili rispondente in gran parte ai parametri del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove. In tale caso il certificato di agibilità, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, è ottenibile. Al fine del conseguimento di tale certificato di dovranno inoltre produrre la documentazione relativa alla conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza degli standard minimi e della salubrità dei locali.

I tre immobili sono privi dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € **200,00** (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato per ogni singolo Cespite.

#### **Abitabilità/Agibilità fabbricato LOTTI 4-5**

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e

quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Trattandosi di un fabbricato realizzato dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come sia presente agli atti dell'Ufficio tecnico un **Certificato di abitabilità del 06.02.1973** che fa riferimento alla licenza edilizia n. 583 del 30.08.1968. (Allegato F2)

Per quanto riguarda l'appartamento (LOTTO4) i grafici sono pienamente conformi e pertanto il certificato di abitabilità è del tutto valido.

Per quanto riguarda il box (LOTTO5), sussistendo una difformità per mancato frazionamento edilizio si dovrà procedere ad ottenere un nuovo certificato parziale.

Come evidenziato in precedenza gli immobili al piano cantinato sono rispondenti in gran parte ai parametri del Regolamento Edilizio del Comune di Casagiove. In tale caso il certificato di agibilità, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, è ottenibile. Al fine del conseguimento di tale certificato di dovranno inoltre produrre la documentazione relativa alla conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza degli standard minimi e della salubrità dei locali.

L'appartamento (LOTTO4) risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € **200,00** (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato.

## Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.*

### LOTTI 1-2-3

I locali in oggetto accorpati, come risulta da contratto di locazione registrato il 01.02.2017, sono locati alla sig.ra XXX che vi svolge attività di commercio. Il contratto ha durata di 6 anni e scadrà il 02.01.2023. Il contratto suddetto prevede un canone di locazione di € 12.000,00 annue da aggiornarsi annualmente nella misura del 75% su base ISTAT. Tutte le spese condominiali sono a carico dell'inquilino (art. 4). (Allegato M)



### LOTTI 4

L'appartamento risulta occupato, come risulta da verbale di sopralluogo dall'esecutata XXX che ne detiene la nuda proprietà e dai sigg.ri XXX e XXX che ne detengono il diritto di abitazione. (Allegato J)

### LOTTI 5

Il locale box, come dichiarato nel verbale di sopralluogo dalla sig.ra XXX, che ne detiene il diritto di abitazione, non è utilizzato in quanto tale ma come deposito di oggetti dalla stessa. (Allegato J)

## Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a. verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b. verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c. acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d. acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e. verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f. acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

LOTTO1

Locale commerciale identificato al Catasto Urbano del Comune di Casagiove al foglio 4 particella 546

sub. 3.

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

Domande giudiziali:

- Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore XXX vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui trenegozi. Considerato che al LOTTO1 sono attribuiti 10 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 34,28 euro.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 10 millesimi di Tabella A. (Allegato L1)

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11.

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo è stato valutato in € **300,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una FUSIONE con immobili attigui da sanarsi mediante il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato stimato in € **800,00** e la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo è stato stimato in € **800,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO2

Locale commerciale identificato al Catasto Urbano del Comune di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 59.

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

#### Domande giudiziali:

- Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore XXX vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO2 sono attribuiti 8 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 27,43 euro.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 8 millesimi di Tabella A. (Allegato L1)

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante la presentazione di un aggiornamento catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE il cui costo è stato valutato in € **300,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una FUSIONE con immobili attigui da sanarsi mediante il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato stimato in € **7.000,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

### LOTTO3

Locale commerciale identificato al Catasto Urbano del Comune di Casagiove al foglio 4 particella 546 sub. 60.

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

Domande giudiziali:

- Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore XXX vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui trenegozi. Considerato che al LOTTO3 sono attribuiti 10 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 34,28 euro.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 8 millesimi di Tabella A. (Allegato L1)

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una FUSIONE con immobili attigui da sanarsi mediante il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato stimato in € **6.200,00** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO4

Appartamento identificato al Catasto Urbano del Comune di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 1.

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

Domande giudiziali:

- Da certificazione del 29.04.2021 dell'amministratore XXX vi sono oneri condominiali insoluti per € 501,44 relativi agli anni 2020 e 2021. Si precisa che tale conteggio non distingue tra oneri spettanti all'appartamento ed al box (LOTTO5) di cui non sono riportati gli specifici millesimi.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 63,99 millesimi di Tabella A. Si precisa che tale dato non distingue tra oneri spettanti all'appartamento ed al box (LOTTO5) di cui non sono riportati gli specifici millesimi. (Allegato L2)

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una DIVERSA DISTRIBUZIONE da sanarsi mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 il cui costo è stato stimato € 800,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

## LOTTO5

Box identificato al Catasto Urbano del Comune di Casagiove al foglio 4 particella 531 sub. 28.

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

Domande giudiziali:

- Da certificazione del 29.04.2021 dell'amministratore XXX vi sono oneri condominiali insoluti per € 501,44 relativi agli anni 2020 e 2021. Si precisa che tale conteggio non distingue tra oneri spettanti all'appartamento (LOTTO4) ed al box di cui non sono riportati gli specifici millesimi.
- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: L'immobile è inserito all'interno di un complesso dotato di regolamento. Al cespite sono attribuiti 63,99 millesimi di Tabella A. Si precisa che tale dato non distingue tra oneri spettanti all'appartamento (LOTTO4) ed al box di cui non sono riportati gli specifici millesimi. (Allegato L2)

Per quanto riguarda la quota parte degli oneri condominiali insoluti e le spese di gestione si rimanda al Quesito 11

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per una DIVERSA DISTRIBUZIONE da sanarsi mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 il cui costo è stato stimato € 800,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

## Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*



I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione*

Non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

## Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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



### LOTTO1

Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore XXX risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per tutti i tre LOTTI 1-2-3 è di € 144,00. Considerato che i millesimi per il LOTTO sono 10 su 28 totali si ottiene che le spese di spettanza annue per il LOTTO1 sono € 51,42;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO1 sono attribuiti 10 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 34,28 euro;
- l'amministrazione di condominio non è a conoscenza di eventuali cause in corso.

### LOTTO2

Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore XXX risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per tutti i tre LOTTI 1-2-3 è di € 144,00. Considerato che i millesimi per il LOTTO sono 8 su 28 totali si ottiene che le spese di spettanza annue per il LOTTO1 sono € 41,14;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;

- vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO2 sono attribuiti 8 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 27,43 euro;
- l'amministrazione di condominio non è a conoscenza di eventuali cause in corso.

### LOTTO3

Da certificazione del 22.02.2021 dell'amministratore XXX risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per tutti i tre LOTTI 1-2-3 è di € 144,00. Considerato che i millesimi per il LOTTO sono 10 su 28 totali si ottiene che le spese di spettanza annue per il LOTTO1 sono € 51,42;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- vi sono oneri condominiali insoluti per € 96,00 relativi agli anni 2020 e 2021 che sono da suddividere sui tre negozi. Considerato che al LOTTO3 sono attribuiti 10 millesimi su 28 totali per i tre LOTTI fusi si ottiene che la quota spettante a tale cespite siano 34,28 euro;
- l'amministrazione di condominio non è a conoscenza di eventuali cause in corso.

### LOTTO4

Da certificazione del 29.04.2021 dell'amministratore XXX risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per i LOTTI 4 e 5 è di € 376,08;
- vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora quantificate;
- Da certificazione del 29.04.2021 dell'amministratore XXX vi sono oneri condominiali insoluti per € 501,44 relativi agli anni 2020 e 2021. Si precisa che tale conteggio

non distingue tra oneri spettanti all'appartamento (LOTTO4) ed al box (LOTTO5) di cui non sono riportati gli specifici millesimi;

- l'amministrazione di condominio non è a conoscenza di eventuali cause in corso.



## LOTTO5

Da certificazione del 29.04.2021 dell'amministratore XXX risulta che:

- l'ammontare delle spese annue per i LOTTI 4 e 5 è di € 376,08;
- vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora quantificate;
- Da certificazione del 29.04.2021 dell'amministratore XXX vi sono oneri condominiali insoluti per € 501,44 relativi agli anni 2020 e 2021. Si precisa che tale conteggio non distingue tra oneri spettanti all'appartamento (LOTTO4) ed al box (LOTTO5) di cui non sono riportati gli specifici millesimi;
- l'amministrazione di condominio non è a conoscenza di eventuali cause in corso.



## Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice della Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi di confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

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

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

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

trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

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

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo ~~giurista~~ *giurista* la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo ~~l'Esp. Civile~~ *l'Esp. Civile* "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo ~~l'Art. 2059~~ *l'Art. 2059* "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo ~~l'Art. 2059~~ *l'Art. 2059* "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata:

*"il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e*

*di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.*



La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- 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 ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.



Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.



La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui

deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.



Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.



In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*



Pertanto si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria/ripristino** degli immobili;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**

#### Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO1

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico oggetto di stima, la fusione realizzata tra i LOTTI 1, 2 e 3 non è sanabile per la titolarità diversa degli immobili. Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il *valore di trasformazione* ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una ristrutturazione che comporti il ripristino e l'adeguamento alle norme vigenti dei locali commerciali al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$$V_{trasformazione} = V_{mercato \text{ bene trasformato}} - \text{Costi trasformazione}$$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: *allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.*<sup>1</sup>

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' *Highest and Best Use* (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.<sup>2</sup> Nel caso di specie, le trasformazioni non sono sanabili e quindi si necessitano opere edili che comportano un costo.

Nell'ipotesi di un ripristino della configurazione legittima del LOTTO1 mediante gli interventi indicati al Quesito n. 6, si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie coperte comunicanti con i vani principali (deposito) sono state calcolate al 50%.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> M. Orefice, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, p. 205

<sup>2</sup> Mella, Negri, Vacchi, Manuale di Estimo Immobiliare, UTET, Assago, 2016, p. 12

<sup>3</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011

L'immobile a seguito della trasformazione risulterebbe costituito da:

- a. Un'area dedicata all'area vendita (**Vani principali**) con una superficie di 30,40 mq utili  
**ossia 34,85 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali  
 fino a 50 cm.<sup>4</sup>
- b. Un'area dedicata agli **Accessori comunicanti** coperti (bagni), computati al 50% di 3,98  
 mq utili ossia 6,24 mq al lordo dei tramezzi e con pareti perimetrali fino a 50 cm, che  
 considerati al 50% vengono computati in **3,12 mq commerciali ragguagliati**

La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

- Vani principali =	34,85 mq
- Vani accessori comunicanti =	3,12 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE **37,97 mq**

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona C3, nella quale si rilevano per i negozi compresi tra i 1.500,00 ed i 2.700,00 €/mq. (fig. 57; Allegato II)

<sup>4</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 76-77

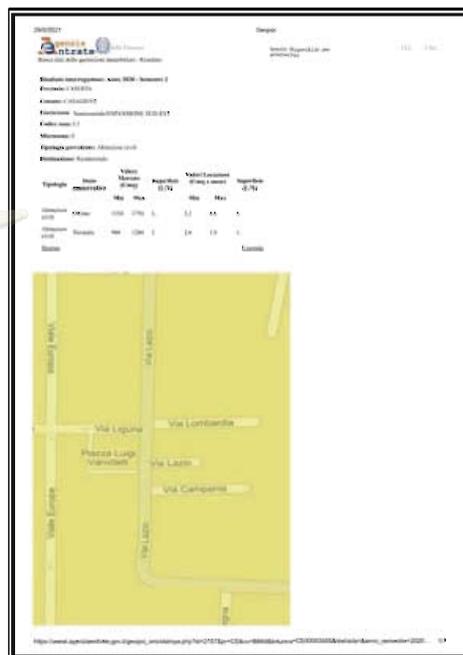


Figura 57 Estratto da listino OMI

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 2.100,00 €/mq; tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche degli immobili mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a 37,97 mq x 2.100,00 €/mq = **79.737,00 €**

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile trasformato, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione

del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>5</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale

dell'immobile in mercati semicentrali:

- i. ubicazione in relazione ai servizi;
- ii. vicinanza agli assi principali;
- iii. disponibilità di parcheggi;

- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- iv. sviluppo rispetto alla strada;
- v. visibilità;
- vi. esposizione-illuminazione;

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- vii. vetustà fabbricato;
- viii. accessibilità ai portatori di handicap;
- ix. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
- x. finiture civili;
- xi. presenza di impianti;
- xii. stato manutentivo impianti;
- xiii. distribuzione degli spazi;
- xiv. presenza di deposito;

<sup>5</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45

xv. presenza di vetrine;

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

xvi. appetibilità ai fini locativi;

xvii. stato di possesso dell'immobile;

xviii. assenza di vizi del bene venduto.

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	23.921,10	ubicazione in relazione ai servizi	23.921,10	1,00	23.921,10
			vicinanza agli assi principali	23.921,10	1,00	23.921,10
			disponibilità di parcheggio	23.921,10	1,00	23.921,10
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>23.921,10</b>
POSIZIONE	20%	15.947,40	sviluppo rispetto alla strada	15.947,40	1,00	15.947,40
			visibilità	15.947,40	1,00	15.947,40
			esposizione-illuminazione	15.947,40	1,00	15.947,40
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>15.947,40</b>
TIPOLOGICHE	25%	19.934,25	vetustà fabbricato	19.934,25	0,95	18.937,54
			accessibilità portatori handicap	18.937,54	1,00	18.937,54
			stato d'uso e di manutenzione	18.937,54	1,00	18.937,54
			finiture civili	18.937,54	1,00	18.937,54
			presenza di impianti	18.937,54	1,00	18.937,54
			stato manutentivo impianti	18.937,54	1,00	18.937,54
			distribuzione spazi	18.937,54	1,00	18.937,54
			presenza di deposito	18.937,54	0,90	17.043,78
			presenza di vetrine	17.043,78	0,80	13.635,03
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>13.635,03</b>
PRODUTTIVE	25%	19.934,25	appetibilità ai fini locativi	19.934,25	1,00	19.934,25
			stato di possesso immobile	19.934,25	0,90	17.940,83
			assenza di vizi del bene	17.940,83	0,90	16.146,74
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>16.146,74</b>
		79.737,00				69.650,27

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 69.650,27.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte al Quesito 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6, con relative pratiche. Si stima il costo per tali pratiche in € **1.600,00** (Milleduecento/00) da decurtarsi al valore dell'immobile;
- Presentare aggiornamento dei grafici catastali per diversa distribuzione degli spazi interni. Si stima il costo per tali operazioni in € **300,00** (Trecento/00) da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 67.750,27 per il Cespite al netto dei costi di ripristino e di sanatoria.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; gli oneri condominiali insoluti per il LOTTO1 ammontano a € **34,28**.

Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di € **200,00** (Duecento/00) da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza. Si ottiene quindi un totale di € **67.515,99**.

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 60.764,39 che si arrotonda in € **61.000,00**

**(Sessantunomila/00)**



### Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO2

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla *dinamicità del mercato di riferimento*, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico oggetto di stima, la fusione realizzata tra i LOTTI 1, 2 e 3 non è sanabile per la titolarità diversa degli immobili. Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il *valore di trasformazione* ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una ristrutturazione che comporti il ripristino e l'adeguamento alle norme vigenti dei locali commerciali al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$$V_{trasformazione} = V_{mercato \text{ bene trasformato}} - \text{Costi trasformazione}$$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: *allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.*<sup>6</sup>

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' *Highest and Best Use* (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.<sup>7</sup> Nel caso di specie, le trasformazioni non sono sanabili e quindi si necessitano opere edili che comportano un costo.

Nell'ipotesi di un ripristino della configurazione legittima del LOTTO2 mediante gli interventi indicati al Quesito n. 6 e l'inserimento dei servizi, si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie coperte comunicanti con i vani principali (deposito) sono state calcolate al 50%.<sup>8</sup>

L'immobile a seguito della trasformazione risulterebbe costituito da:

- a. Un'area dedicata all'area vendita (**Vani principali**) con una superficie di 29,58 mq utili **ossia 33,51 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> M. Orefice, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, p. 205

<sup>7</sup> Mella, Negri, Vacchi, Manuale di Estimo Immobiliare, UTET, Assago, 2016, p. 12

<sup>8</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011

<sup>9</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 76-77

- b. Un'area dedicata agli **Accessori comunicanti** coperti (bagni), computati al 50% di 3,98 mq utili ossia 6,24 mq al lordo dei tramezzi e con pareti perimetrali fino a 50 cm, che considerati al 50% vengono computati in **3,12 mq commerciali ragguagliati**



La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

- Vani principali =	33,51 mq
- Vani accessori comunicanti =	3,12 mq
	-----
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>36,63 mq</b>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona C3, nella quale si rilevano per i negozi compresi tra i 1.500,00 ed i 2.700,00 €/mq. (fig. 57; Allegato II). Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 2.100,00 €/mq; tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche degli immobili mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a 36,63 mq x 2.100,00 €/mq = **76.923,00 €**

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile trasformato, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione

del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>10</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale

dell'immobile in mercati semicentrali:

- i. ubicazione in relazione ai servizi;
- ii. vicinanza agli assi principali;
- iii. disponibilità di parcheggi;

- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- iv. sviluppo rispetto alla strada;
- v. visibilità;
- vi. esposizione-illuminazione;

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- vii. vetustà fabbricato;
- viii. accessibilità ai portatori di handicap;
- ix. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
- x. finiture civili;
- xi. presenza di impianti;
- xii. stato manutentivo impianti;
- xiii. distribuzione degli spazi;
- xiv. presenza di deposito;

<sup>10</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45

xv. presenza di vetrine;

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:



xvi. appetibilità ai fini locativi;

xvii. stato di possesso dell'immobile;

xviii. assenza di vizi del bene venduto.

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	23.076,90	ubicazione in relazione ai servizi	23.076,90	1,00	23.076,90
			vicinanza agli assi principali	23.076,90	1,00	23.076,90
			disponibilità di parcheggio	23.076,90	1,00	23.076,90
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>23.076,90</b>
POSIZIONE	20%	15.384,60	sviluppo rispetto alla strada	15.384,60	1,00	15.384,60
			visibilità	15.384,60	1,00	15.384,60
			esposizione-illuminazione	15.384,60	1,00	15.384,60
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>15.384,60</b>
TIPOLOGICHE	25%	19.230,75	vetustà fabbricato	19.230,75	0,95	18.269,21
			accessibilità portatori handicap	18.269,21	1,00	18.269,21
			stato d'uso e di manutenzione	18.269,21	1,00	18.269,21
			finiture civili	18.269,21	1,00	18.269,21
			presenza di impianti	18.269,21	1,00	18.269,21
			stato manutenivo impianti	18.269,21	1,00	18.269,21
			distribuzione spazi	18.269,21	1,00	18.269,21
			presenza di deposito	18.269,21	0,90	16.442,29
			presenza di vetrine	16.442,29	0,80	13.153,83
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>13.153,83</b>			
PRODUTTIVE	25%	19.230,75	appetibilità ai fini locativi	19.230,75	1,00	19.230,75
			stato di possesso immobile	19.230,75	0,90	17.307,68
			assenza di vizi del bene	17.307,68	0,90	15.576,91
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			<b>15.576,91</b>
		76.923,00	----->			<b>67.192,24</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 67.192,24.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte al Quesito 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6, con relative pratiche. Si stima il costo per i ripristini in € **7.000,00** (Settemila/00) da decurtarsi al valore dell'immobile;
- Presentare aggiornamento dei grafici catastali per diversa distribuzione degli spazi interni. Si stima il costo per tali operazioni in € **300,00** (Trecento/00) da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 59.892,24 per il Cespite al netto dei costi di ripristino e di sanatoria.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; gli oneri condominiali insoluti per il LOTTO2 ammontano a € **27,43**.

Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di € **200,00** (Duecento/00) da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza. Si ottiene quindi un totale di € **67.515,99**.

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 53.698.33 che si arrotonda in € **54.000,00**

**(Cinquantaquattromila/00)**



### Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO3

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico oggetto di stima, la fusione realizzata tra i LOTTI 1, 2 e 3 non è sanabile per la titolarità diversa degli immobili. Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il *valore di trasformazione* ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una ristrutturazione che comporti il ripristino e l'adeguamento alle norme vigenti dei locali commerciali al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$$V_{trasformazione} = V_{mercato\ bene\ trasformato} - Costi\ trasformazione$$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: *allorchè, [...] la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.*<sup>11</sup>

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' *Highest and Best Use* (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.<sup>12</sup> Nel caso di specie, le trasformazioni non sono sanabili e quindi si necessitano opere edili che comportano un costo.

Nell'ipotesi di un ripristino della configurazione legittima del LOTTO3 mediante gli interventi indicati al Quesito n. 6 e l'inserimento dei servizi, si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie coperte comunicanti con i vani principali (deposito) sono state calcolate al 50%.<sup>13</sup>

L'immobile a seguito della trasformazione risulterebbe costituito da:

- a. Un'area dedicata all'area vendita (**Vani principali**) con una superficie di 30,47 mq utili **ossia 35,51 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> M. Orefice, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, p. 205

<sup>12</sup> Mella, Negri, Vacchi, Manuale di Estimo Immobiliare, UTET, Assago, 2016, p. 12

<sup>13</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011

<sup>14</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 76-77

- b. Un'area dedicata agli **Accessori comunicanti** coperti (bagni), computati al 50% di 3,98 mq utili ossia 6,24 mq al lordo dei tramezzi e con pareti perimetrali fino a 50 cm, che considerati al 50% vengono computati in **3,12 mq commerciali ragguagliati**.



La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

- Vani principali =	35,51 mq
- Vani accessori comunicanti =	3,12 mq
	-----
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>38,63 mq</b>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona C3, nella quale si rilevano per i negozi compresi tra i 1.500,00 ed i 2.700,00 €/mq. (fig. 57; Allegato II). Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 2.100,00 €/mq; tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche degli immobili mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a 38,63 mq x 2.100,00 €/mq = **81.123,00 €**.

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile trasformato, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione

del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>15</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale

dell'immobile in mercati semicentrali:

- i. ubicazione in relazione ai servizi;
- ii. vicinanza agli assi principali;
- iii. disponibilità di parcheggi;

- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- iv. sviluppo rispetto alla strada;
- v. visibilità;
- vi. esposizione-illuminazione;

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- vii. vetustà fabbricato;
- viii. accessibilità ai portatori di handicap;
- ix. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
- x. finiture civili;
- xi. presenza di impianti;
- xii. stato manutentivo impianti;
- xiii. distribuzione degli spazi;
- xiv. presenza di deposito;

<sup>15</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45

xv. presenza di vetrine;

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

xvi. appetibilità ai fini locativi;

xvii. stato di possesso dell'immobile;

xviii. assenza di vizi del bene venduto.

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	24.336,90	ubicazione in relazione ai servizi	24.336,90	1,00	24.336,90
			vicinanza agli assi principali	24.336,90	1,00	24.336,90
			disponibilità di parcheggio	24.336,90	1,00	24.336,90
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	20%	16.224,60	sviluppo rispetto alla strada	16.224,60	1,00	16.224,60
			visibilità	16.224,60	1,00	16.224,60
			esposizione-illuminazione	16.224,60	1,00	16.224,60
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	25%	20.280,75	vetustà fabbricato	20.280,75	0,95	19.266,71
			accessibilità portatori handicap	19.266,71	1,00	19.266,71
			stato d'uso e di manutenzione	19.266,71	1,00	19.266,71
			finiture civili	19.266,71	1,00	19.266,71
			presenza di impianti	19.266,71	1,00	19.266,71
			stato manutenivo impianti	19.266,71	1,00	19.266,71
			distribuzione spazi	19.266,71	1,00	19.266,71
			presenza di deposito	19.266,71	0,90	17.340,04
			presenza di vetrine	17.340,04	0,80	13.872,03
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
PRODUTTIVE	25%	20.280,75	appetibilità ai fini locativi	20.280,75	1,00	20.280,75
			stato di possesso immobile	20.280,75	0,90	18.252,68
			assenza di vizi del bene	18.252,68	0,90	16.427,41
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
		81.123,00	----->			<b>70.860,94</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 70.860,94.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte al Quesito 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6, con relative pratiche. Si stima il costo per i ripristini in € **6.200,00** (Seimiladuecento/00) da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento dei grafici catastali per diversa distribuzione degli spazi interni. Si stima il costo per tali operazioni in € **300,00** (Trecento/00) da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 64.360,94 per il Cespite al netto dei costi di ripristino e di sanatoria.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; gli oneri condominiali insoluti per il LOTTO3 ammontano a € **34,28**.

Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di € **200,00** (Duecento/00) da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza. Si ottiene quindi un totale di € **67.515,99**.

5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 57.713,99 che si arrotonda in € **58.000,00** (Cinquantaottomila/00).



#### Individuazione del più probabile valore di mercato della nuda proprietà del LOTTO4

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - residenziale - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi

fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle

99



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu

offerte commerciali.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e similari) sono state calcolate al 30%. fino a 25 mq.<sup>16</sup>

Pertanto si ottiene:

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Il Cespite è costituito da:

- a. Un'area comprensiva di tutti gli ambienti coperti (**Vani principali**) con una superficie di 144,55 mq utili **ossia 163,51 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
- b. Un'area dedicata alle **Pertinenze accessorie scoperte** (balconi) computata al 30%:  
- 30% di 15,89 mq = **4,77 mq commerciali.**

La superficie totale commerciale risulta quindi dalla somma delle superfici ragguagliate:

- Vani principali =	163,51 mq
- Pertinenze accessorie non comunicanti	4,77 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE	<b>168,28 mq</b>
-------------------------	------------------

in sintesi:

<sup>16</sup> MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio) , Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 55-56

	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	Ingresso	10,29	11,92	1	<b>11,92</b>
	Camera1	19,65	22,66	1	<b>22,66</b>
	WC1	5,78	6,89	1	<b>6,89</b>
	WC2	5,42	6,48	1	<b>6,48</b>
	Cucina	16,24	19,57	1	<b>19,57</b>
	Corridoio	11,10	12,33	1	<b>12,33</b>
	Soggiorno	21,06	22,88	1	<b>22,88</b>
	Camera2	18,99	22,12	1	<b>22,12</b>
	Salone	34,02	38,66	1	<b>38,66</b>
	<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>142,55</b>	<b>163,51</b>		<b>163,51</b>
	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>PERTINENZE ACCESSORIE COMUNICANTI</b>	Balcone1	8,47	8,47	0,3	<b>2,54</b>
	Balcone2	7,42	7,42	0,3	<b>2,23</b>
	<b>TOTALE ACCESSORI</b>	<b>15,89</b>	<b>15,89</b>		<b>4,77</b>
<b>TOTALE</b>	<b>VANI PRINCIPALI + VANI ACCESSORI</b>	<b>151,02</b>	<b>171,98</b>		<b>168,28</b>

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona C3, nella quale si rilevano per le abitazioni civili in condizioni normali valori compresi tra i 900,00 ed i 1.200,00 €/mq. Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. (fig. 57, Allegato I2)

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche estrinseche (quali localizzazione rispetto alla zona presa in esame) ed intrinseche degli immobili (servizi annessi) mediante coefficienti correttivi. Prendendo come riferimento il valore medio della forchetta si ottiene un valore potenziale del bene pari a 168,28 mq x 1.050,00 €/mq = **176.694,00 €**

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>17</sup> in quattro grandi gruppi:



- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:
  - i. ubicazione in relazione ai servizi;
  - ii. vicinanza agli assi principali;
  - iii. disponibilità di parcheggio;
  - iv. disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali;
- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:
  - v. esposizione prevalente dell'immobile;
  - vi. luminosità;
  - vii. altezza dal piano stradale;
  - viii. panoramicità;
- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:
  - ix. vetustà fabbricato;
  - x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
  - xi. finiture civili;



<sup>17</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45

- xii. dimensione e forma delle aperture;
- xiii. stato manutentivo impianti;
- xiv. distribuzione degli spazi;



- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- xv. appetibilità ai fini locativi;
- xvi. stato di possesso dell'immobile;
- xvii. assenza di vizi del bene venduto.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	53.008,20	ubicazione in relazione ai servizi	53.008,20	1,00	53.008,20
			vicinanza agli assi principali	53.008,20	1,00	53.008,20
			disponibilità di parcheggio	53.008,20	1,00	53.008,20
			disponibilità es. commerciali	53.008,20	1,00	53.008,20
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	20%	35.338,80	esposizione prevalente	35.338,80	1,05	37.105,74
			luminosità	37.105,74	1,00	37.105,74
			altezza dal piano stradale	37.105,74	1,00	37.105,74
			panoramicità	37.105,74	0,90	33.395,17
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	25%	44.173,50	vetustà fabbricato	44.173,50	0,95	41.964,83
			stato d'uso e manutenzione	41.964,83	0,95	39.866,58
			finiture civili	39.866,58	1,00	39.866,58
			dimensione e forma aperture	39.866,58	1,00	39.866,58
			stato manutentivo impianti	39.866,58	1,00	39.866,58
			distribuzione spazi	39.866,58	1,00	39.866,58
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
PRODUTTIVE	25%	44.173,50	appetibilità ai fini locativi	44.173,50	1,00	44.173,50
			stato di possesso immobile	44.173,50	0,90	39.756,15
			assenza di vizi del bene	39.756,15	1,00	39.756,15
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
		176.694,00	----->			<b>166.026,10</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a €

**166.026,10.**



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia

[...]» **In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio è così determinato:**

- a. moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);
- b. moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo raggiugliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Periodicamente il Ministero delle Finanze aggiorna i tassi d'interesse legale ed i coefficienti di calcolo. Nel caso in oggetto verranno quindi utilizzati i parametri in vigore nel 2021 ossia quelli del Decreto 11 dicembre 2020 del Ministero delle Finanze pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 310 del 15.12.2020. Ai fini del calcolo si utilizzerà quindi la tabella semplificata di seguito riportata i cui valori derivano da quelli riportati in Gazzetta Ufficiale.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Modifica del saggio di interesse legale. (20A06997) (GU Serie Generale n.310 del 15-12-2020) IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Nel caso di specie, ai fini della stima, si considera il beneficiario più giovane del diritto di abitazione ossia la sig.ra XXX che al 30.05.2021 ha 72 anni e quindi il valore dell'usufrutto dovrebbe essere il 40,0% del valore della proprietà piena ossia € 164.524,66; si ottiene un valore dell'usufrutto € 65.809,86. Pertanto il valore della nuda proprietà ammonterà a € **98.714,80 (pari al 60,00% del valore di piena proprietà stimato)**

6. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si arriva ad un valore probabile della nuda proprietà dell'immobile di € 88.843,20. Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 88.843,20 che si arrotonda in € **89.000,00 (Ottantanovemila/00)**

### Individuazione del più probabile valore di mercato della nuda proprietà del LOTTO5

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.



€/mq. Non essendoci un valore specifico per i box-autorimessa, per assimilazione con zone limitrofe, si utilizzerà come parametro di calcolo di partenza il 50% dei valori per le abitazioni civili ossia 525,00 €/mq.



Tale valore di riferimento è risultato attendibile da una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. (fig. 57, Allegato I2)

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche estrinseche (quali localizzazione rispetto alla zona presa in esame) ed intrinseche degli immobili (servizi annessi) mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a  $31,82 \text{ mq} \times 525,00 \text{ €/mq} = 16.705,50 \text{ €}$

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>20</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- i. ubicazione in relazione alle attività commerciali/produttive;
- ii. vicinanza agli assi principali;
- iii. disponibilità di parcheggio; tale parametro aumenterà quanto minore sarà la disponibilità di parcheggio in zona comportando una maggiore appetibilità per un posto auto esclusivo;

- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:



<sup>20</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



- iv. presenza di area di manovra;
- v. altezza dal piano stradale;
- vi. accessibilità ai portatori di handicap;

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in

mercati semicentrali:

- vii. vetustà fabbricato;
- viii. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
- ix. altezza degli ambienti;
- x. ampiezza accesso carrabile;
- xi. presenza di pertinenze accessorie;
- xii. distribuzione degli spazi;

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in

mercati semicentrali:

- xiii. appetibilità ai fini locativi;
- xiv. stato di possesso dell'immobile;
- xv. assenza di vizi del bene venduto.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	5.011,65	ubicazione in relazione ai servizi	5.011,65	1,00	5.011,65
			vicinanza agli assi principali	5.011,65	1,00	5.011,65
			disponibilità parcheggio in zona	5.011,65	0,95	4.761,07
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
POSIZIONE	20%	3.341,10	presenza di area di manovra	3.341,10	1,05	3.508,16
			altezza dal piano stradale	3.508,16	0,95	3.332,75
			accessibilità ai portatori di handicap	3.332,75	0,90	2.999,47
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
TIPOLOGICHE	25%	4.176,38	vetustà fabbricato	4.176,38	1,00	4.176,38
			stato d'uso e manutenzione	4.176,38	1,00	4.176,38
			altezza degli ambienti	4.176,38	1,05	4.385,19
			ampiezza accesso carrabile	4.385,19	1,00	4.385,19
			presenza di pertinenze accessorie	4.385,19	0,90	3.946,67
			distribuzione spazi	3.946,67	1,00	3.946,67
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>					<b>3.946,67</b>	
PRODUTTIVE	25%	4.176,38	appetibilità ai fini locativi	4.176,38	1,00	4.176,38
			stato di possesso immobile	4.176,38	0,90	3.758,74
			assenza di vizi del bene	3.758,74	0,90	3.382,86
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>					<b>3.382,86</b>	
		16.705,50				<b>15.090,08</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € **15.090,08**.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 vi sono da detrarre € 800,00 per regolarizzazione edilizia. Si ottiene quindi un totale di € **14.290,08**.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; gli oneri condominiali insoluti per il LOTTO5 ammontano a € **501,44**. Si ottiene quindi un totale di € **13.788,64**

5. Il valore della piena proprietà è uguale alla somma del valore del diritto di abitazione più il valore della nuda proprietà. Ai fini del calcolo del valore della nuda proprietà si considera come parametro fondamentale l'età dell'usufruttuario in quanto minore è l'età del detentore del diritto, maggiore sarà il periodo in cui nel potrà godere dello stesso e quindi il valore del diritto stesso. I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro). Art. 14 D.Lgs. 346/1990 *«La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato - norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse»*. Art. 17 D.Lgs. 346/1990 *«La base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente applicabile, secondo il prospetto allegato al testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia [...]»* **In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio è così determinato:**

- a. moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);
- b. moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Periodicamente il Ministero delle Finanze aggiorna i tassi d'interesse legale ed i coefficienti di calcolo. Nel caso in oggetto verranno quindi utilizzati i parametri in vigore nel 2021 ossia quelli

del Decreto 11 dicembre 2020 del Ministero delle Finanze pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 310 del 15.12.2020.

Ai fini del calcolo si utilizzerà quindi la tabella semplificata di seguito riportata i cui valori derivano da quelli riportati in Gazzetta Ufficiale.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Modifica del saggio di interesse legale. (20A06997) (GU Serie Generale n.310 del 15-12-2020) IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Nel caso di specie, ai fini della stima, si considera il beneficiario più giovane del diritto di abitazione ossia la sig.ra XXX che al 30.05.2021 ha 72 anni e quindi il valore dell'usufrutto dovrebbe essere il 40,0% del valore della proprietà piena ossia € 13.788,64; si ottiene un valore dell'usufrutto € 5.515,46. Pertanto il valore della nuda proprietà ammonterà a € **8.273,18 (pari al 60,0 % del valore di piena proprietà stimato)**

6. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si arriva ad un valore probabile della nuda proprietà dell'immobile di € 7.445,86.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 7.445,86 che si arrotonda in € **7.500,00** (Settemilacinquecento/00).

### Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Gli immobili sono pignorati per intero.

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto*

*d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

Dal certificato ottenuto risulta che: il sig. XXX nato il XXX è XXX; la sig.ra XXX nata il XXX è XXX; la sig.ra XXX nata il XXX è XXX. Quest'ultima risulta nuda proprietaria in virtù di atto di donazione per notar Provitiera del 2014 dell'appartamento e del box in via Lazio da parte dei genitori XXX nata il XXX e XXX nato a XXX entrambi residenti in via Lazio n. 12 che ne detengono il diritto di abitazione.

## Conclusioni

---

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si allegano:

### ALLEGATI:

- A. *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B. *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con pianta riportante i coni ottici:*

*B1- LOTTI 1-2-3*

*B2- LOTTO 4*

*B3 - LOTTO 5*



- C. *Documenti catastali:*

*C1 - LOTTI 1-2-3 Estratto di mappa; pianta e visura sub.3; pianta e visura sub. 59; pianta e visura sub. 60; Schema difformità catastali;*

*C2 - LOTTO 4: Estratto di mappa; pianta e visura sub. 1;*

*C3 - LOTTO5: Estratto di mappa; pianta e visura sub. 28.*

- D. *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*

*D1 - LOTTI 1-2-3*

*D2 - LOTTO 4 e schema difformità edilizie*

*D3 - LOTTO 5*



E. *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Estratto da tavola Zonizzazione e relative norme di attuazione; Regolamento edilizio comune Casagiove*

F. *Certificato di abitabilità/agibilità fabbricato; grafici di licenza*



F1: LOTTI 1-2-3  
F2: LOTTI 4-5

G. *Atti di provenienza ed ispezioni ipotecarie:*

G1- LOTTO1: *Atto di donazione notaio Provitera 2014 e annotazione inefficacia; Nota atto di compravendita notaio Tribuzio 1986; ispezione su XXX; ispezione su immobile*

G2- LOTTO2: *Atto di compravendita notaio Barletta 1981 e successiva rettifica; ispezione su immobile*

G3- LOTTO3: *Atto di compravendita notaio Barletta 1986; ispezione su XXX ispezione su immobile*

G4- LOTTI 4-5: *Atto di compravendita notaio Di Caprio 1982; ispezione su XXX ispezione su immobili*



H. *Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*

I. *Listini Immobiliari Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2020 II° semestre Zona C3*

I1 - LOTTI 1-2-3

I2- LOTTI 4-5

J. *Verbali di sopralluogo:*

K. *Certificato di residenza di XXX, XXX, Sabrina e Giovanna*

L. *Documentazione condominiale:*

L1: LOTTI 1-2-3

L2: LOTTI 4-5

M. *Contratto di locazione LOTTI 1-2-3*

*N. Invio produzione alle Parti*

- Specifica Tecnica C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Castellammare di Stabia, 27.05.2021

**IL C.T.U.**

**Ing. Tommaso Giordano**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it