

Luigi Menale architetto

Via S. Audeno, 49

AVERSA (CE) 81031

Tel 081.813.05.04 Cell. 338.92.92.219

e-mail: luigi.menale@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n. 318/2021 R.G.E.

Procedura promossa da PENELOPE SPV S.R.L.

contro Omissis

G.E. dott.ssa Margherita Lojodice

R.G.E. N. 318/2021

- RELAZIONE DI STIMA -

Lotto unico: appartamento duplex in Casaluce (CE) alla via Dante n. 60.



INCARICO

Il sottoscritto architetto Luigi Menale con studio in Aversa alla via S. Audeno n. 49 iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Caserta al n. 634, nominato quale esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare indicata, redige la presente perizia immobiliare.

QUESITO - A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando **immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente, allegli alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

1) La documentazione ipocatastale allegata dal creditore ex art. 567 comma 2 c.p.c. risulta essere completa e depositata nei termini.

2) La debitrice è proprietaria del bene in virtù del seguente titolo di acquisto:
Atto di compravendita del 29.01.2015 rogato dal notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni repertorio n. 1521 raccolta n. 1051, trascritto il 30.01.2015 ai nn. 3568/2496. Con il titolo indicato la sig.ra Omissis acquistò da Omissis l'immobile oggetto della procedura (atto allegato).

QUESITO - B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando - ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. - le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza ed al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 *bis* c.p.c.

Identificazione progressiva dei beni

- 1) 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).

2) 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;

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1) *Identificazione*

Il bene oggetto del pignoramento consiste in un appartamento con sviluppo verticale tra piano secondo e terzo. L'unità fa parte di un fabbricato, composto da 4 piani fuori terra, sito in Casaluce alla via Dante n. 60.

Analisi metrica

Analisi metrica delle superfici utili (nette calpestabili).

➤ **SECONDO PIANO** (altezza interna mt. 2,90)

Salone mq. 54,15

Cucina mq. 23,93

Letto mq. 22,00

Letto mq. 15,80

Letto mq. 13,30

Bagno mq. 10,50

Bagno mq. 5,80

Ingresso mq. 23,00

Disimpegno mq. 3,15

Terrazzo	mq. 41,76
Balcone lato nord.....	mq. 2,23
Balconi lato sud	mq. 7,69
Balconi lato est	mq. 2,34

➤ **TERZO PIANO** (altezza interna min. mt. 0,90 max mt. 2,90)

Letto	mq. 27,40
Letto	mq. 11,80
Disimpegno	mq. 28,80
Bagno	mq. 4,90
Balcone lato nord.....	mq. 13,50
Balcone lato sud	mq. 3,71

Superficie Commerciale - modalità di calcolo.

Riferimento Norma UNI 10750. La norma UNI 10750 riporta, in linea generale, i seguenti i criteri di computo della “superficie commerciale”.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- ⇒ la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ⇒ le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- ⇒ le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100 % delle superfici calpestabili;
- b. 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50 % delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell’immobile ed alle superfici esterne, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il particolare livello di qualità ambientale dell’immobile.

Prospetto di calcolo della superficie commerciale (S.C.)

Appartamento duplex in Casaluce via Dante Alighieri, 60.	Lotto UNICO	N. 318/2021 R.G.E.
---	--------------------	---------------------------

Piano N.	N. Ambienti	Superficie al lordo dei muri esterni ed interni	Balconi e terrazzi 25%	Balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati) 35%	Patii e porticati 35%	Verande 60%	Autorimesse e cantine 50%	Soffitte con altezza media maggiore di 1,80 mt. 50%	Giardini di appartamenti 15%	Giardini o similari di ville e villini 5% (in considerazione dell'estensione totale)	Atrio ingresso indipendente 100%	S.C. mq.
		Divisori tra unità immobiliari e tra queste e parti comuni 50%									Scale interne, in proiezione per ogni piano 100% se nell'alloggio e nell'atrio, 50% se in locali di servizio	
2°		195,75	51,68									208,67
3°		84,26	17,21									88,56
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.												297,23

Superficie commerciale (S.C.).

La superficie commerciale totale dell'immobile, calcolata con le modalità indicate, è la seguente

$$\text{S.C.} = \text{mq } 297,23$$

Dati catastali attuali

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio di Caserta con i seguenti identificativi:

Comune di Casaluce – sezione fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
8	5507	11	A/3	4	10 vani	Tot. 262 m ² Tot. escluse aree scoperte: 249 m ²	Euro 697,22
Indirizzo:		Via Dante Alighieri n. 60 Piano: 2-3.					
Ditta Catastale:		Omissis. Proprietà per 1/1.					

Confini

Il lotto su cui sorge l'immobile oggetto della presente perizia di stima, è confinante a nord con proprietà Omissis, a sud con via Ferruccio Parri, a est con via Dante e a ovest con proprietà comunale “scuola media statale L. Van Beethoven”.

Caratteristiche della zona.

Casaluce è un Comune in Provincia di Caserta, si sviluppa su una superficie di 9,4 chilometri quadrati ed ha una popolazione residente di circa 9 543 abitanti. Confina con Teverola, San Tammamo, Frignano, Aversa.

L'immobile oggetto della procedura è ubicato nella porzione settentrionale del territorio comunale, di recente espansione, ben collegata con il centro urbano e totalmente

urbanizzata. I principali servizi sono posti nelle vicinanze. Vi è discreta richiesta parte del mercato immobiliare nella zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle del bene in esame.

Descrizione del bene.

Appartamento duplex, ubicato nel Comune di Casaluce avente accesso da via Dante Alighieri n. 60. Il cespite fa parte di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento, la copertura è parte a falde inclinate e parte piana. Il bene in oggetto si sviluppa tra il secondo e terzo piano, attualmente è allo stato grezzo, privo di alcune rifiniture. Anche gli impianti -idrico, elettrico e riscaldamento- non sono completi.

Il collegamento verticale è assicurato da una scala interna posta centralmente sul lato nord, completa di rifiniture in marmo solo fino al primo piano, che collega fino al secondo piano, mentre al terzo si accede tramite una scala interna amovibile posta in corrispondenza di una botola predisposta per un futuro collegamento fisso.

Al secondo piano le divisioni interne sono predisposte per la realizzazione di un ampio salone, cucina, tre camere, due bagni, ingresso, disimpegno, terrazzo e tre balconi. Sono presenti inoltre un camino e due botole realizzate per ospitare una scala interna e un ascensore, necessari per raggiungere il terzo piano, mansardato. L'altezza utile interna è di mt. 2,90.

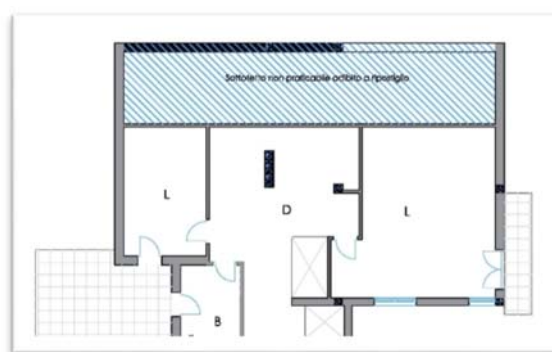
Il terzo piano si compone di due camere, un bagno, un ampio disimpegno, un terrazzino ed un balcone. Il terzo piano, si sviluppa solo su una parte del secondo livello. Data la copertura a falde inclinate, la parete perimetrale lato nord è stata murata ad una certa distanza dal limite esterno, in modo da ottenere un'altezza minima interna di mt. 0,90, mentre l'altezza massima interna è di 2,90 mt.

Planimetria del bene

Piano Secondo



Piano Terzo



Fotografie



2) Pertinenze, accessori e dotazioni condominiali

Il bene oggetto della procedura gode dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui esso è parte - ingresso e scala.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1) Identificazione catastale

Come indicato nel paragrafo precedente i beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Caserta al Comune di Casaluce -sezione fabbricati- in ditta: Omissis nata in Moldavia (EE) il 02.02.1976 proprietà per 1/1 con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	5507	11		A/3	4	10 vani	Euro 679,22

Indirizzo: VIA DANTE Interno 3 Piano 2-3.

Storia catastale

Variazione del 11.04.2016 Pratica n. CE0068862 in atti dal 11.04.2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 35135.1/2016).

Con la variazione indicata d'ufficio è stata soppressa la particella n. 746 dando origine alla particella n. 5507.

Ditta catastale

Si riporta di seguito i nominativi delle ditte catastali, come indicate presso l'Agenzia del Territorio, dalla data di costituzione del fabbricato all'attualità:

- Attuale ditta catastale:

Omissis proprietà per 1/1.

- Dal 03.03.2010 al 29.01.2015:

Omissis proprietà per 1/1.

- Fino al 03.03.2010:

Omissis proprietà per 1/2.

Omissis proprietà per 1/2.

Rispondenza formale dei dati catastali

Non vi è rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, in quanto con la variazione d'ufficio del 11.04.2016 - Pratica n. CE0068862 - è stata soppressa la particella n. 746 dando origine alla particella n. 5507.

Non risultano apportate variazioni dei dati catastali su richieste dell'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

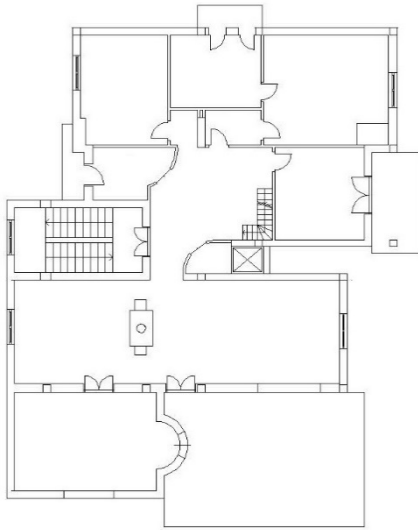
2) Conformità catastali

Tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente si è riscontrata la seguente difformità:

realizzazione di un ampliamento al terzo piano, di circa 4 mq., ottenuto con la chiusura di parte del balcone lato est, prospiciente via Dante.

Secondo Piano

Planimetria catastale

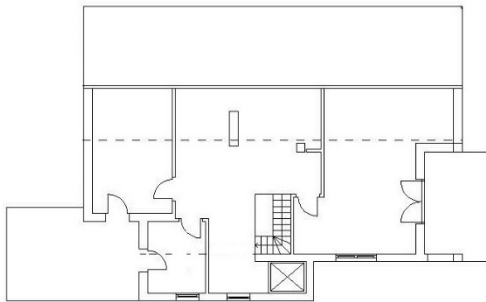


Stato attuale

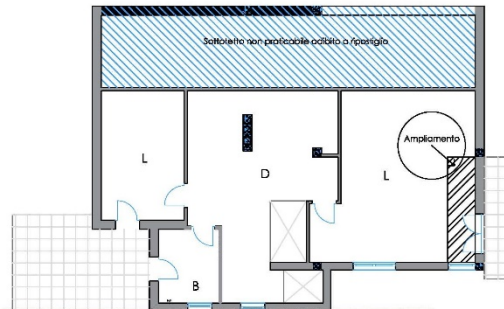


Terzo Piano

Planimetria catastale



Stato attuale



QUESITO - C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

1) Stato di possesso

Allo stato l'immobile è libero.

QUESITO - D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

1) Dall'esame della documentazione agli atti, del titolo di provenienza e di quanto acquisito con specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti risulta quanto segue:

- Non risulta l'esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Non risultano servitù attive e passive ad eccezione della iscrizione ipotecaria che ha generato la presente procedura: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta il 02.02.2015 nn. 3270/242 per l'importo totale di € 270.000,00, importo capitale € 135.000,00 a favore di Banco di Napoli S.p.A. sede Napoli contro Omissis gravante sull'immobile in Casaluce censito in catasto al foglio 8 p.lla 746 sub 11.
- Non risultano domande giudiziali e giudizi in corso.
- Non risultano vincoli di natura storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- Non risultano sequestri penali ed amministrativi
- I beni non sono gravati da canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

2) Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale o di destinazione che prevedano limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Dalle informazioni assunte risulta che non è costituito alcun condominio e che le spese condominiali sono suddivise in via bonaria tra i proprietari del fabbricato.

QUESITO - E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 *quater* c.p.c., la conformità o meno della costruzione

originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici; nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del d.P.R. 380/01 come prorogati con d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; indicando, in questo ultimo caso, se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi, altresì, l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, determinando i costi necessari per il completamento della stessa e per il rilascio della concessione in sanatoria.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini.*

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Dalla documentazione rilasciata dal competente ufficio tecnico del Comune di Casaluce risulta che l'intero fabbricato è interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 67 del 04.01.1982;
- Concessione edilizia n. 30 del 03.12.1987;
- Concessione edilizia n. 48/2001;
- Permesso di Costruire in sanatoria Legge 326/03 pratica n. 36 prot. n. 10390 del 08.09.2010 rilasciato il 19.09.2014.

Dalla verifica della rispondenza tra lo stato dei luoghi e i grafici a corredo dei titoli abilitativi menzionati il bene risulta sostanzialmente conforme, a meno della realizzazione di un ampliamento al terzo piano, di circa mq. 4, ottenuto attraverso la parziale chiusura del balcone posto a est, sul lato prospiciente via Dante.

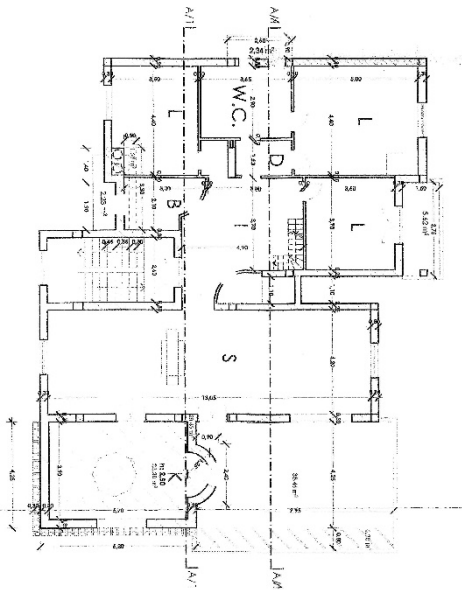
Allo stato la difformità riscontrata, in linea generale, non è regolarizzabile in quanto interessa un immobile per il quale è stato rilasciato un Permesso di Costruire in sanatoria, richiesto ai sensi dell'art. 40 della ex legge 47/85 e s.m.i., per tanto non trova applicazione una ulteriore sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001. Ciò posto al valore del bene sarà decurtato un importo necessario per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, stimato, in via approssimativa, in € 3.000,00. Considerata l'evoluzione della normativa in materia e le modeste dimensioni dell'ampliamento, non si esclude che si possa valutare la possibilità di una prossima regolarizzazione.

Grafici a confronto

Secondo Piano

grafico a corredo dei titoli abilitativi

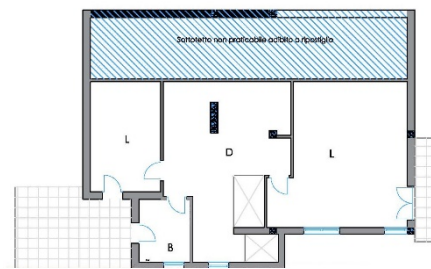
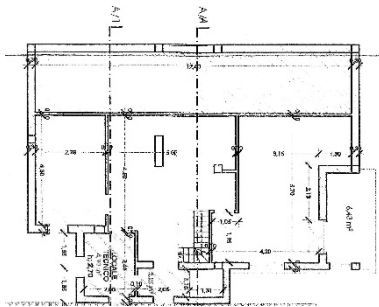
planimetria dello stato reale dei luoghi



Terzo Piano

grafico a corredo dei titoli abilitativi

planimetria dello stato reale dei luoghi



QUESITO - F -

Formazione dei lotti

- 1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Formazione dei lotti

Trattandosi di un'unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, con sviluppo su due livelli - duplex - il bene è stato individuato come **LOTTO unico**.

QUESITO - G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini, preliminarmente, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come

in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo *ex art.* 591 *bis* n. 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), da valutarsi in ragione delle età e, quindi, delle tabelle di valutazione previste dai decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro d.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di ogni genere che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Valore del bene e costi

Criteria di stima

La metodologia estimativa è un insieme di tecniche, norme e procedure che portano a formulare il valore di un bene in termini monetari, secondo i principi logici e metodologici della disciplina dell'estimo. Nel caso di specie considerate le finalità della stima, ossia di determinare il valore di mercato del bene da porre in vendita, si ritiene opportuno procedere applicando il metodo della stima analitica per capitalizzazione dei redditi (V1), e quello della stima comparativa (V2), metodo sintetico con applicazione di coefficienti correttivi, per poi effettuare una media dei due valori ottenuti e determinare univocamente quello da utilizzare per la valutazione del lotto da porre in vendita (V). Considerato che l'immobile oggetto di stima si presenta al "grezzo", esso infatti manca di alcune rifiniture, nella valutazione che segue si è tenuto conto di tale condizione applicando una riduzione al valore di stima ordinario, di un importo valutato, approssimativamente in € 80.000,00.

STIMA ANALITICA (V1)

La stima per capitalizzazione dei redditi fa dipendere il più probabile valore di un bene dal reddito che lo stesso produce mediante la capitalizzazione, ad un opportuno tasso, di detto reddito. La formula da utilizzare è del tipo:

$$V1 = (R - S) / r$$

dove

V1 = valore di mercato del bene

R = indica il reddito lordo annuo prodotto dal bene

S = indica le spese annue sostenute dal proprietario del bene

r = indica il tasso di capitalizzazione.

Nella zona in esame per l'unità immobiliare oggetto di stima si può adottare il valore di locazione x mese di € 600,00, di conseguenza il reddito lordo annuo sarà:

$$R = \text{canone mensile} \times 12 = 600,00 \times 12 = \text{€ } 7.200,00$$

le spese a carico del proprietario (S) possono riassumersi globalmente nel 15% del reddito lordo, e quindi € 1.080,00.

Il tasso di capitalizzazione (r) in funzione di fattori quali necessità di interventi di manutenzione, caratteristiche della zona, può essere posto pari al 2,5%. Applicando i valori indicati si ottiene il seguente valore del bene

$$V1 = (R-S)/r$$

$$V1 = (7.200,00 - 1.080,00) / 0,025 = € 244.800,00$$

$$\mathbf{V1 = € 244.800,00}$$

STIMA SINTETICA (V2)

Il metodo estimativo sintetico è basato sulla comparazione tra circostanze storiche (già verificatesi) e realtà attuali. Il prezzo nasce da una precisa regola del mercato: l'incontro tra la domanda e l'offerta. I prezzi, dati storici attuali, vengono comparati e classificati in una scala. La stima consiste nell'inserire il bene da stimare nel gradino opportuno per prevederne il valore più probabile, da intendersi come dato ipotetico che rientra nella teoria della ordinarietà, maggiore sarà la similitudine dei beni che si confrontano, più probabile sarà il valore conseguito.

Dalle analisi delle quotazioni di mercato, dalle indagini effettuate in loco, presso agenzie immobiliari locali nonché dal confronto con i prezzi riportati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, su immobili simili per caratteristiche generali, si è giunti al seguente valore parametrico di riferimento:

Min. €/mq 900,00 - Max €/mq 1.100,00

V utilizzato = €/mq. 1.000,00

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, utilizzando la superficie commerciale quale unità di riferimento metrico si hanno i valori di seguito indicati.

Valore di mercato V2

Il valore unitario di mercato ridotto (Vm) dell'immobile analizzato e dato dal seguente rapporto

$$V2 = V_{\text{medio}} * \text{sup. commerciale}$$

$$V2 = \text{€/mq } 1.000,00 * \text{mq. } 297,23 = € 297.230,00$$

$$\mathbf{V2 = € 297.230,00}$$

RIDUZIONI

Al prezzo base d'asta del cespite saranno applicate le seguenti riduzioni:

- Considerato che l'immobile oggetto di stima si presenta allo stato "grezzo", nella valutazione che segue si applicherà una riduzione al valore di stima di un importo pari a € 80.000,00.
- Per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi relativo alla difformità urbanistica sopra evidenziata il valore del bene sarà decurtato di un importo pari a € 3.000,00.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Si tratta a questo punto di applicare al valore di mercato del bene (V) le riduzioni indicate e determinarne il prezzo da porre a base d'asta.

Valore di stima V1	€ 244.800,00
Valore di stima V2	€ 297.230,00
Totale valore medio (V1+V2)/2	€ 271.015,00
<i>RIDUZIONI</i>	
Per lavori di completamento	€ 80.000,00
Per regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
TOTALE VALORE LOTTO ridotto	€ 188.015,00
VALORE LOTTO arrotondato	€ 188.000,00

Schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento su due livelli** ubicato nel Comune di Casaluce alla Via Dante Alighieri n. 60. **L'appartamento** è composto al secondo piano da salone, cucina, tre camere, due bagni, ingresso, disimpegno, terrazzo e tre balconi; al terzo piano si compone di due camere, un bagno, un ampio disimpegno, un terrazzino ed un balcone. Confina con proprietà Omissis a nord, con via Parri a sud, con via Dante a est, con proprietà comunale “scuola media statale L. Van Beethoven” a ovest; è riportato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Casaluce** al **foglio 8, p.lla 5507, sub 11**, cat. A/3, classe 4, rendita € 697,22.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un ampliamento al terzo piano, di circa mq. 4, ottenuto attraverso la parziale chiusura del balcone posto a est, sul lato prospiciente via Dante; vi è Permesso di Costruire in sanatoria Legge 326/03 pratica n. 36 prot. n. 10390 del 08.09.2010 rilasciato il 19.09.2014, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione di un ampliamento al terzo piano, di circa mq. 4, ottenuto attraverso la parziale chiusura del balcone posto a est, sul lato prospiciente via Dante, variazione regolarizzabile con il ripristino dello stato dei luoghi. Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 188.000,00.

Per quant'altro si rimanda alla documentazione allegata.

L'esperto

arch. Luigi Menale

