

TRIBUNALE DI S. MARIA C. V.
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

PENELOPE SPV S.R.L.

contro

XXXX XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX

N. 267/23 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Giuseppina Vecchione



RELAZIONE DI STIMA

Bene ubicato in CAIAZZO (CE)

LOTTO UNICO

PROSSIMA UDIENZA 17.10.2024



arch. **Luigi Del Vecchio**

Vicolo A. De Negri 22 – 81100 CASERTA (CE) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823.1293281

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436

C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

INDICE

1. Premessa;
2. Espletamento delle operazioni;
3. In risposta al verbale di incarico peritale;
4. Elenco degli allegati;
5. Conclusioni.

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione** della sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Santa Maria C. V.**, con giusto Decreto conferiva al sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio**, l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 267/23 RGE, promosso da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro **XXXX XXXXXXXXX** e **XXXX XXXXXXXXX**.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopone ad esecuzione il seguente immobile:

"(...) porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Caiazzo (CE) alla via Astolfi n. 7, piani terra, primo e secondo, composta da tredici vani e mezzo catastali, riportata in catasto al foglio n. 20, particella n. 5050, subalterno n. 4."

In risposta al verbale d'incarico peritale, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione notarile sostitutiva**, depositata in data 31.10.2023, dalla quale si rileva un quadro sinottico completo delle provenienze; si specifica inoltre che i dati catastali sia attuali che storici sono correttamente indicati.

Eseguite tutte le verifiche del caso, il sottoscritto ha provveduto in via del tutto preliminare con il deposito del modulo di verifica della completezza della documentazione entro i termini previsti.

Il giorno 25.06.2024, alle ore 10:00 iniziavano le operazioni in Caiazzo (CE) presso l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione. Sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. XXXXXXXXXXX ed il sig. XXXX XXXXXXXXX, comproprietario debitore esecutato. In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico della porzione immobiliare utile per meglio descriverla nel corpo della presente relazione.

IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

QUESITO n. 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 1/2, 1/4; 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.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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 riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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 SOGEI.

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.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

Esecuzione Immobiliare promossa da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro **XXXX XXXXXXXX + I** n. 267/23 R.G.E.

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).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene oggetto di pignoramento è individuato come segue:

Appartamento in Caiazzo (CE), via Astolfi n. 18, costituito da piano terra, piano primo e piano secondo mansardato, per la **piena proprietà** (1000/1000), così distinto in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 20, p.la 5050, sub. 4**, Cat. A/2, cons. 13,5 vani, Rend. € 1.010,96.

Immobile intestato a:

- **XXXX XXXXXXXXX**, nata a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx; (XXXXXXXX)
- **XXXX XXXXXXXXX**, nato ad Xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx; (XXXXXXXX)

Ciascuno per la proprietà di 1/2.

1.a) In riscontro ai dati catastali così come sopra riportati si provvede con l'accertamento degli stessi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e quella relativa all'atto di acquisto.

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

"(...) porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Caiazzo (CE) alla via Astolfi n. 7, piani terra, primo e secondo, composta da tredici vani e mezzo catastali, riportata in catasto al foglio n. 20, particella n. 5050, subalterno n. 4."

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Sezione B - Immobili

• Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Caiazzo - fabbricati

foglio 20, particella 5050, sub. 4

Sezione C - Soggetti

A favore: **Penelope SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV); **per la quota di 1/1**

Contro: **XXXX XXXXXXXXX**, nata a xxxx (xx) il xxxxxxxx; **per la quota di 1/2**

XXXX XXXXXXXXX, nato ad Xxxxxxxx (CE) il xxxxxxxx; **per la quota di 1/2**

Dati contenuti nei titoli di acquisto

La porzione immobiliare oggetto di vendita è stata realizzata sulla ex porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 20, p.lla 422** di are 7.89, pervenuta a **XXXX XXXXXXXXX**, nata a xxxx (xxx) il xxxxxxxx e **XXXX XXXXXXXXX**, nato ad Xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno con atto di compravendita per notaio Xxxxxxxx xxxx del xxxxx, rep. N. xxxxx, trascritto il xxxxx ai nn. xxxxx/xxxxx

Per tutto quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che il **diritto reale pignorato equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1, corrisponde a quello in titolarità ai debitori eseguiti**, inoltre i **dati catastali** relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nel titolo traslativo **sono rispondenti alle certificazioni catastali storiche ed ipocatastali estratte.**

1.b) Esatta individuazione delle porzioni immobiliari

Dalla visura catastale fabbricati di cui alla p.lla 5050, si rileva che la stessa corrisponde al mappale terreni p.lla 5050; per l'esatta individuazione dell'immobile, si riporta sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con foto aerea dal quale si rileva che il fabbricato distinto con mappale 5050 ricade esattamente su porzione di terreno distinta con mappale 5050.



Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale

1.b) Formazione del lotto di vendita

In risposta al presente quesito il sottoscritto provvede a determinare l'unico lotto vendita come segue:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO (quota 1000/1000), in Caiazzo (CE), via Astolfi n. 18; costituita al **piano terra/rialzato** da Ingresso/Soggiorno, Cucina/Tinello, Disimpegno, ulteriore Soggiorno, ulteriore

*Esecuzione Immobiliare promossa da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro **XXXX XXXXXXXXX + 1** n. 267/23 R.G.E.*

ripostiglio, locale WC e tre camere oltre vano scala di collegamento al piano seminterrato della superficie utile pari a **mq 162.69**; al **piano primo** da una ampia Hall di piano/Disimpegno, due camere di cui una con annesso locale WC, ulteriore camera adibita a Cucina, ed un locale WC allo stato grezzo non funzionante della superficie utile pari a **mq 113.03**; al **piano secondo/sottotetto** da un Ballatoio, un ampio locale sottotetto con angolo cottura ed un locale WC, della superficie utile interna pari a **74.99mq**.

Unità immobiliare distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 20, p.lla 5050, sub. 4**, Cat. A/2, cons. 13,5 vani, Rend. € 1.010,96.

Coerenze:

a nord: cortile comune sub. 1/particella 5371;

ad est: cortile comune sub. 1/particella 5045;

a sud: cortile comune sub. 1/via Astolfi;

a ovest: cortile comune sub. 1/particella 5028.

QUESITO n. 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.

2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO (quota 1000/1000), in Caiazzo (CE), via Astolfi n. 18; costituita al **piano terra/rialzato** da Ingresso/Soggiorno, Cucina/Tinello, Disimpegno, ulteriore Soggiorno, ulteriore ripostiglio, locale WC e tre camere oltre vano scala di collegamento al piano seminterrato della superficie utile pari a **mq 162.69**; al **piano primo** da una ampia Hall di piano/Disimpegno, due

Esecuzione Immobiliare promossa da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro **XXXX XXXXXXXX + I** n. 267/23 R.G.E.

camere di cui una con annesso locale WC, ulteriore camera adibita a Cucina, ed un locale WC allo stato grezzo non funzionante della superficie utile pari a **mq 113.03**; al **piano secondo/sottotetto** da un Ballatoio, un ampio locale sottotetto con angolo cottura ed un locale WC, della superficie utile interna pari a **74.99mq**.

Unità immobiliare distinte in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 20, p.lla 5050, sub. 4**, Cat. A/2, cons. 13,5 vani, Rend. € 1.010,96.

Coerenze:

a nord: cortile comune sub. 1/particella 5371;

ad est: cortile comune sub. 1/particella 5045;

a sud: cortile comune sub. 1/via Astolfi;

a ovest: cortile comune sub. 1/particella 5028.

2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

La porzione immobiliare oggetto di vendita è parte di un unico fabbricato costituito da due unità immobiliari di cui una al piano seminterrato, distinta con il sub. 3 non oggetto di vendita, ed altra distinta con il sub. 4, oggetto di vendita, che si sviluppa al piano terra/rialzato, piano primo e secondo/sottotetto.

La porzione di fabbricato, ubicata nel territorio comunale di Caiazzo in zona periferica di tipo residenziale non distante dal centro cittadino, risulta realizzata con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero cemento con copertura a falde inclinate ed in parte piana.

L'accesso al fabbricato è situato lungo la via Astolfi ove sono disposti due cancelli di cui uno di tipo pedonale ed altro carrabile che consentono l'accesso all'area scoperta pertinenziale che perimetra l'intero corpo di fabbrica; il detto cancello pedonale risulta del tipo con apertura automatica con pannello citofonico esterno e soprastante pensilina, mentre quello carrabile risulta del tipo scorrevole automatico.

Piano terra/rialzato

Varcato il cancello pedonale ci si immette nell'area scoperta comune dalla quale si diparte una rampa di scale che conduce al pianerottolo antistante l'ingresso principale dell'abitazione ove al lato è disposto un ampio ripostiglio; varcata la porta d'ingresso vi è una zona d'ingresso direttamente collegata all'ampio ambiente soggiorno, quest'ultimo caratterizzato da ottima luminosità per via delle ampie vetrate installate. L'ambiente soggiorno è caratterizzato dalle doppie altezze con solai in parte inclinati; il detto ambiente risulta inoltre direttamente collegato ad un vano munito di rampe di scale che conducono al piano seminterrato, quest'ultimo accessibile e collegato alla detta unità, attraversando **una porta che in caso di alienazione dovrà essere necessariamente tompagnata in modo da separare fisicamente le due unità immobiliari**. Il soggiorno è direttamente collegato

al piano superiore per mezzo di rampa di scala in c.a. con gradini rivestiti in legno parquet e ringhiere in ferro.

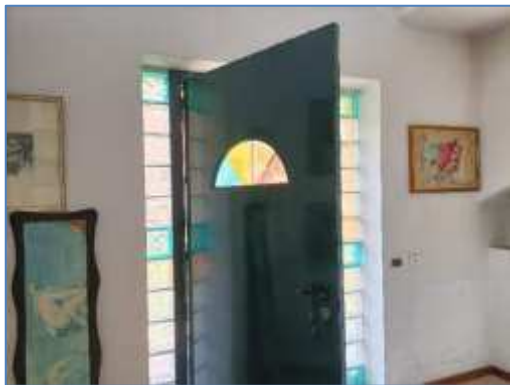
Il descritto locale soggiorno di piano terra allo sto attuale risulta fisicamente **frazionato dalla retante porzione di piano terra** per mezzo di tramezzi in cartongesso tali da configurare due unità immobiliari.



Fotografia 1 – Prospetto su via Astolfi



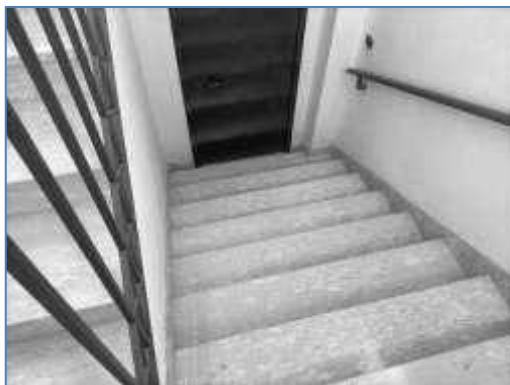
Fotografia 2 – Ingresso esterno



Fotografia 3 – Ingresso principale



Fotografia 4 – Soggiorno



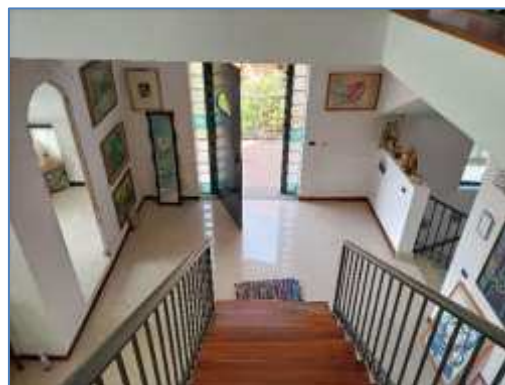
Fotografia 5 – Scala collegamento piano seminterrato



Fotografia 6 – Ripostiglio



Fotografia 7 – Soggiorno



Fotografia 8 – Scala soggiorno

La residua porzione di piano terra risulta accessibile dall'area scoperta comune, lato cancello carrabile, superando una rampa di scale in acciaio che conduce ad un ampio terrazzo; dal detto spazio aperto e per mezzo di una ampia vetrata è possibile accedere ad un locale cucina/tinello, all'interno del quale si scorge la presenza di un camino; al detto locale è collegato un disimpegno dal quale è possibile raggiungere un locale soggiorno (residua porzione di quello preesistente), tre camere, un ripostiglio ed un locale WC. La descritta porzione, come anzi detto fisicamente divisa per mezzo di tramezzi in cartongesso, **non risulta collegata in alcun modo con gli ambienti situati ai piani superiori**; in fase di stima saranno decurtati i costi per la rimozione dei tramezzi in cartongesso.



Fotografia 9 – Ingresso carrabile via Astolfi



Fotografia 10 – Scala ingresso secondario



Fotografia 11 – Terrazzo



Fotografia 12 – Cucina Tinello



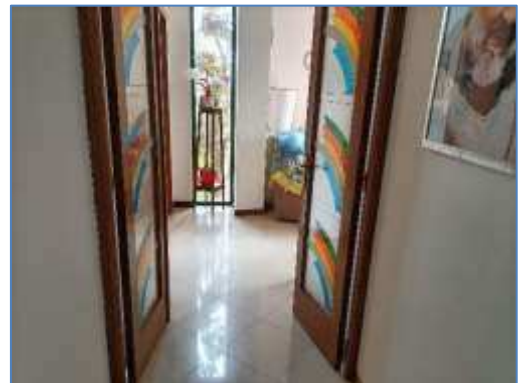
Fotografia 13 – Zona cottura



Fotografia 14 – WC



Fotografia 15 – Ripostiglio



Fotografia 16 – Disimpegno



Fotografia 17 – Soggiorno



Fotografia 18 – Camera



Fotografia 19 – Camera



Fotografia 20 – Camera

Esecuzione Immobiliare promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXX XXXXXXXX +1 n. 267/23 R.G.E.

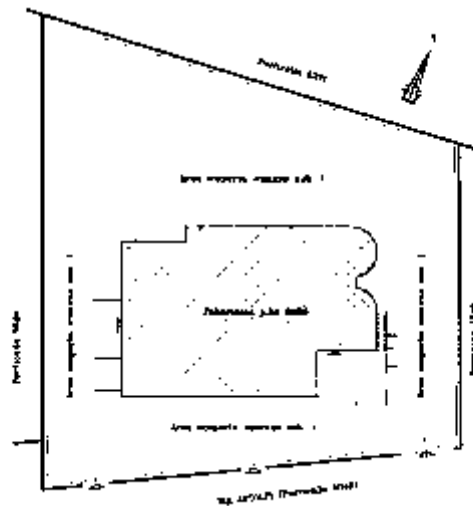


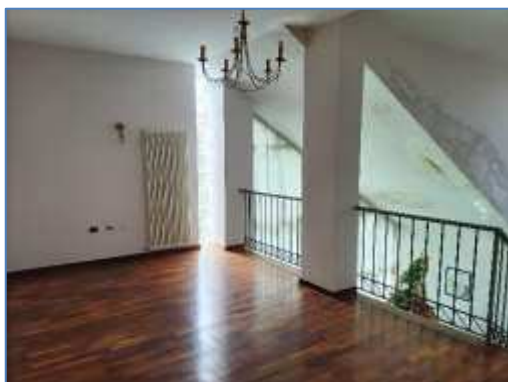
Immagine n. 1 – Planimetria generale



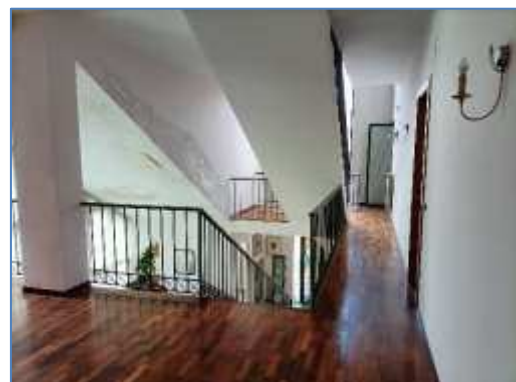
Immagine n. 2 – Pianta piano rialzato

Piano primo

Il piano primo è raggiungibile per mezzo della rampa di scala che si diparte dal soggiorno principale di piano rialzato; la detta rampa conduce alla hall di piano/disimpegno, dal quale è possibile affacciarsi verso il locale sottostante per via della doppia altezza. Ai lati della detta hall risulta possibile raggiungere una ampia camera da letto e due ulteriori camere di cui una attualmente adibita a cucina ed altra con annesso locale WC; vi è ulteriore locale destinato a WC attualmente non rifinito, quindi non funzionante, ed allo stato grezzo.



Fotografia 21 – Hall di piano

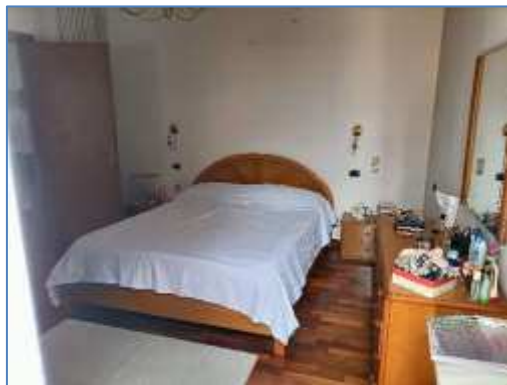


Fotografia 22 – Hall di piano

Esecuzione Immobiliare promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXX XXXXXXXX + 1 n. 267/23 R.G.E.



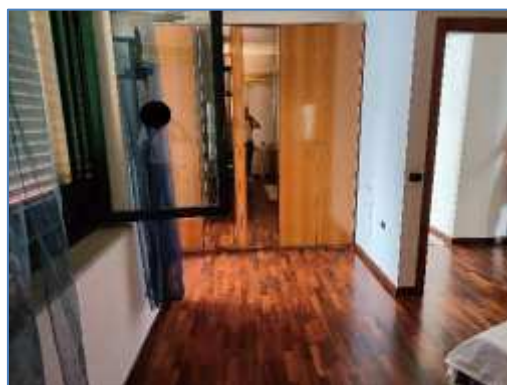
Fotografia 23 – Camera/Cucina



Fotografia 24 – Camera



Fotografia 25 – WC in camera



Fotografia 26 – Camera



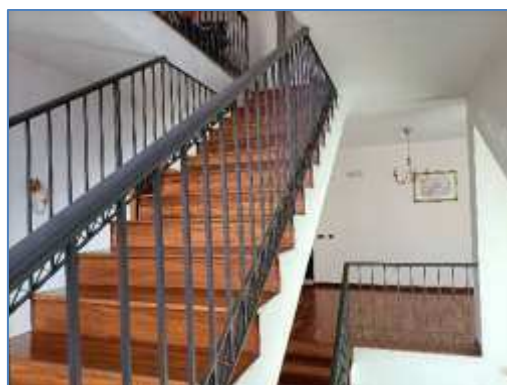
Fotografia 27 – Balcone



Fotografia 28 – Camera



Fotografia 29 – WC grezzo



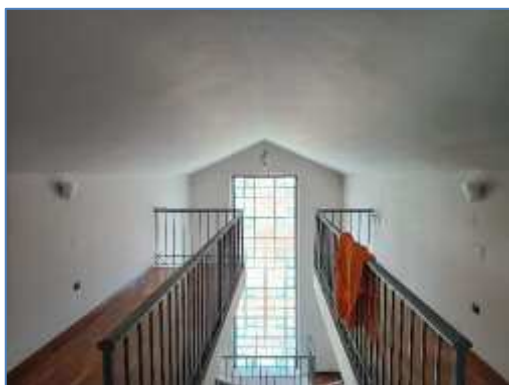
Fotografia 30 – Scala



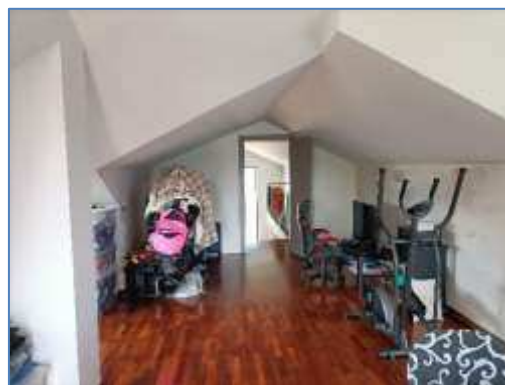
Immagine n. 3 – Pianta piano primo

Piano secondo/sottotetto

Il piano secondo/sottotetto è raggiungibile per mezzo della scala di collegamento che si diparte dalla hall di piano primo e che conduce su un ballatoio ove sul fondo si apre il locale sottotetto che si compone di un unico ampio locale, con angolo cottura ed annesso locale WC. L'ambiente si presenta ben finestrato con solai inclinati in parte con altezze variabili tra 0.00ml e 3.80ml; dal detto locale è possibile raggiungere un ampio terrazzo esterno.



Fotografia 31 – Ballatoio



Fotografia 32 – Sottotetto



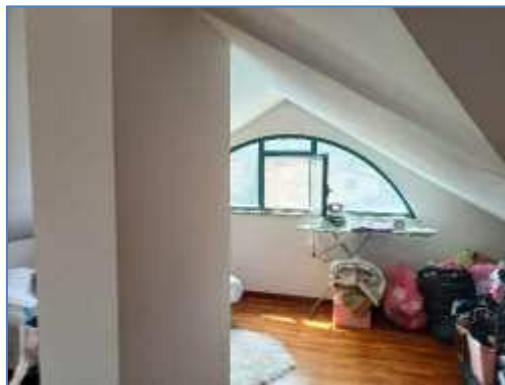
Fotografia 33 – Zona cottura



Fotografia 34 – WC



Fotografia 35 – Terrazzo



Fotografia 36 – Sottotetto

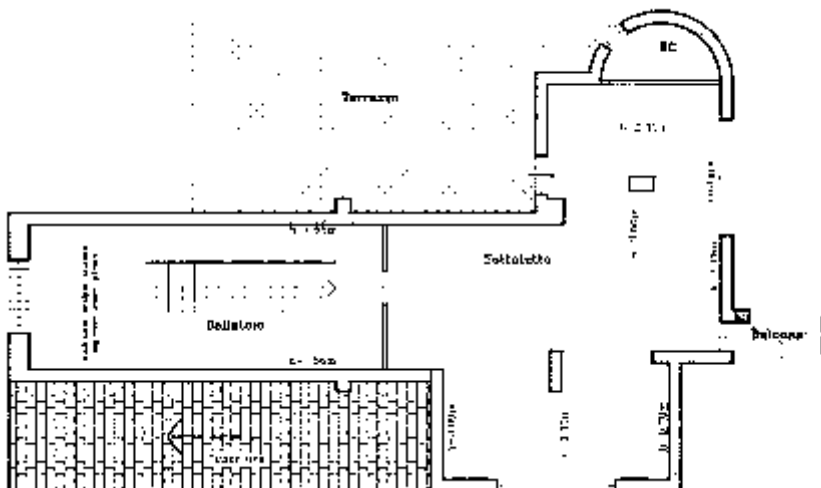


Immagine n. 4 – Pianta piano secondo/ sottotetto

L'area scoperta comune perimetra l'intero corpo di fabbrica e risulta in parte pavimentato con battuto di cemento ed in parte ad aiuole ove trovano alloggio piante ornamentali ed alberi a fusto medio.



Fotografia 37 – Area scoperta comune



Fotografia 38 – Area scoperta comune

L'unità abitativa, si presenta in discreto stato di manutenzione, gli infissi installati sono in alluminio con doppio vetro con persiane esterne alla romana; la pavimentazione risulta costituita da piastrelle in gres di formato medio e da parquet. Le rifiniture interne, risalenti all'epoca di realizzazione risultano di buon pregio ma che attualmente necessitano di interventi di manutenzione; infatti l'intero fabbricato internamente risulta interessato da diffusi fenomeni infiltrativi per acqua

Esecuzione Immobiliare promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXX XXXXXXXX + I n. 267/23 R.G.E.

piovana provenienti dalle falde di copertura, oltre che da numerose tracce di muffa dovute all'assenza di coibentazione dei ponti termici.

Esternamente le facciate del fabbricato necessitano di opere di ripristino degli intonaci ammalorati e di opportuna tinteggiatura; considerato i diversi fenomeni infiltrativi, occorrerebbe eseguire opere in copertura per il ripristino delle impermeabilizzazioni e verifica dei displuvi.

I citati interventi da eseguire rappresentano quelli minimi necessari, ove tali determinazioni scaturiscono dal solo esame visivo del bene.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1994, anno di rilascio del titolo edilizio ed ultimato nell'anno 2007 così come riportato in visura catastale; le strutture portanti alla data del sopralluogo non fanno rilevare cedimenti, così come gli orizzontamenti si presentano solidi e privi di avvallamenti.

Caratteristiche zona: *periferica, residenziale, con traffico veicolare moderato, parcheggi sufficienti.*

Caratteristiche zone limitrofe: *aree a carattere residenziale in prossimità di aree agricole, periferia.*

Principali collegamenti pubblici: *Linee autobus su via Caduti sul Lavoro, Stazione FF.SS.*

Principali servizi offerti dalla zona: *(raggio 800mt) scuole, farmacia, banca, negozi di prima necessità, centro cittadino.*

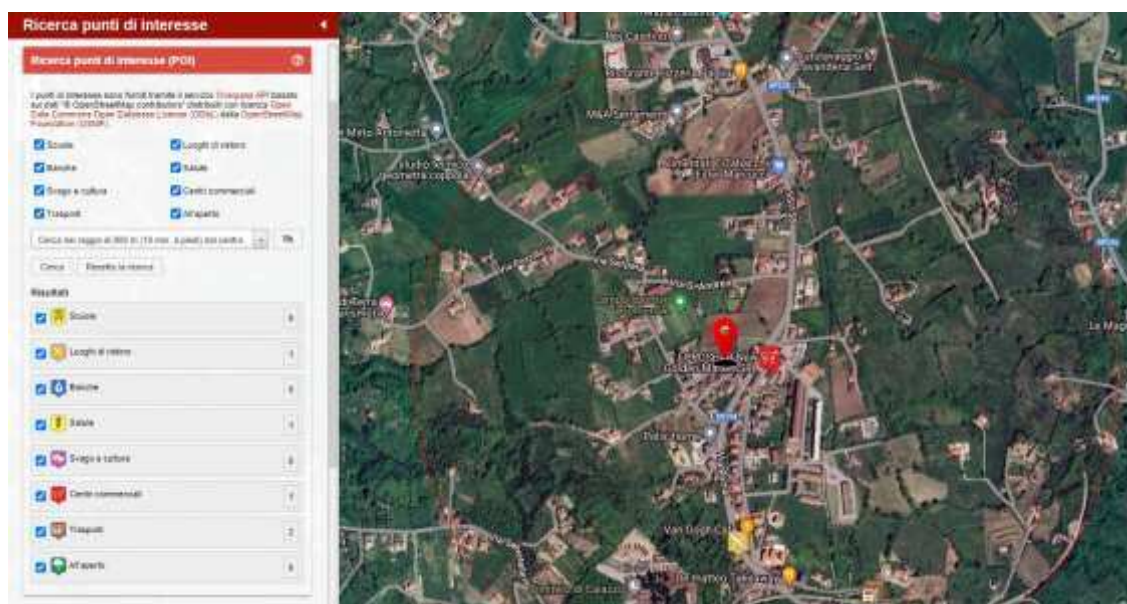


Immagine n. 5 – Mappa dei punti di interesse (POI)

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: laterocemento in opera;

Strutture: telaio in c.a.;

Componenti Edilizie

| | |
|------------------------------|--|
| <i>Infissi esterni:</i> | infissi in alluminio con doppio vetro, buono stato; |
| <i>Infissi interni:</i> | Porte in legno, in buono stato; |
| <i>Pavimentazione:</i> | pavimentazione in gres/parquet, in buono stato; |
| <i>Rivestimenti interni:</i> | rivestimenti ceramici di colori diversi, in buono stato; |
| <i>Tramezzature interne:</i> | laterizi forati/cartongesso con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in buono stato; |

Caratteristiche Impianti

| | |
|--------------------|---|
| <i>Antenna TV:</i> | presente, funzionante; |
| <i>Citofonico:</i> | presente, funzionante; |
| <i>Elettrico:</i> | presente, sottotraccia, funzionante; |
| <i>Gas:</i> | Gas cittadino presente ma non collegato all'abitazione; |
| <i>Idrico:</i> | sottotraccia; predisposto per l'alimentazione di servizi igienici, cucina, funzionante; |
| <i>Termico:</i> | presente, impianto autonomo alimentato con bombola gpl. |

2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

“Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.” Def. 2.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.

Il sottoscritto ritiene di poter adottare il sistema di misurazione delle superfici così come previsto dal *Sistema Italiano di Misurazione* (Def. 4.1 – cap. 19 C.V.I. Tecnoborsa.), per il quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

- a)** dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- b)** dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
 - balconi (con vista) 30%;
 - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

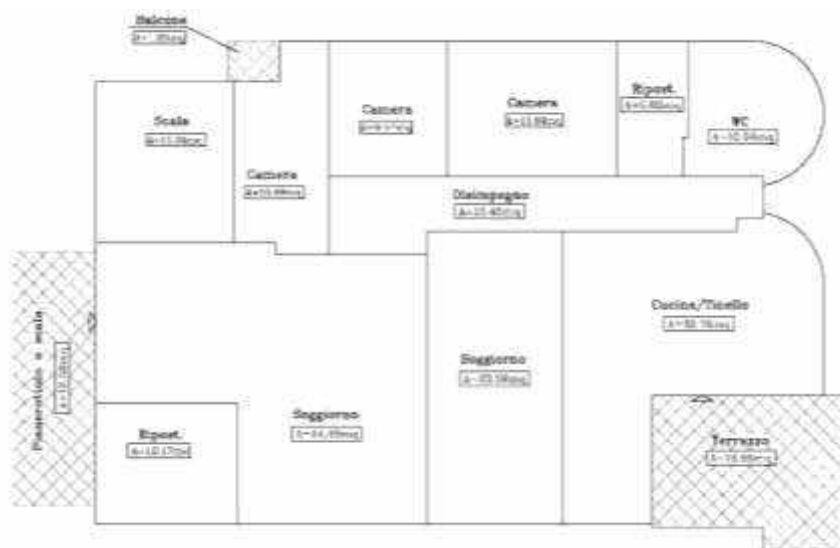


Immagine n. 6 – Schema planimetrico delle aree piano rialzato

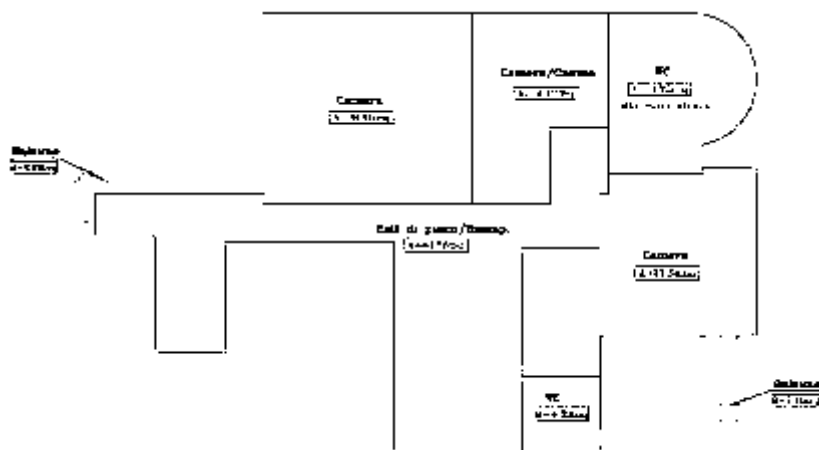


Immagine n. 7 – Schema planimetrico delle aree piano primo

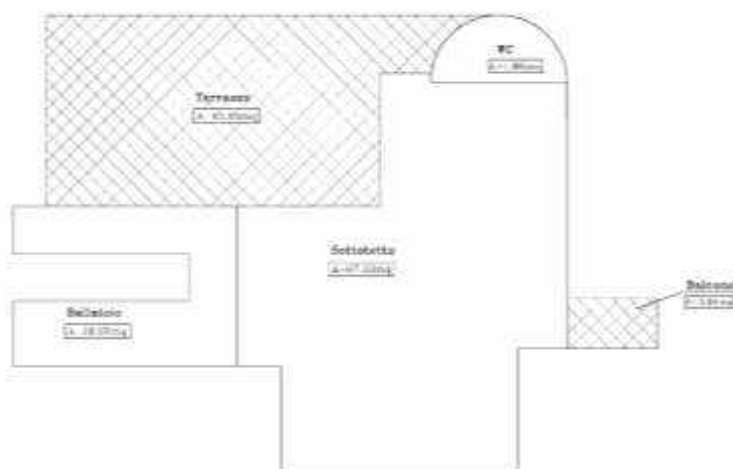


Immagine n. 7 – Schema planimetrico delle aree piano secondo/ sottotetto

Di seguito è riportata opportuna tabella contenente i valori delle aree lorde al mq riferite ai singoli ambienti, dai quali si determina la superficie commerciale dell'unità immobiliare, nonché le caratteristiche espositive e lo stato di conservazione, da cui si ricava la superficie commerciale.

| Destinazione | Superficie lorda [mq] | Coeff. | Superficie Commerciale [mq] | Esposizione | Condizioni |
|--|--------------------------|--------|--------------------------------|-------------|------------|
| Piano rialzato (h=2.90m/6.00m) | | | | | |
| Soggiorno | 44.49mq | 1.00 | 44.49mq | Sud/Ovest | Discrete |
| Ripostiglio | 10.17mq | 1.00 | 10.17mq | Sud | Discrete |
| Scala | 13.24mq | 0.50 | 6.62mq | Nord | Buone |
| Camera | 10.68mq | 1.00 | 10.68mq | Nord | Buone |
| Camera | 9.57mq | 1.00 | 9.57mq | Nord | Buone |
| Camera | 13.69mq | 1.00 | 13.69mq | Nord | Buone |
| Disimpegno | 15.45mq | 1.00 | 15.45mq | Nord | Buone |
| Ripostiglio | 5.63mq | 1.00 | 5.63mq | Nord | Buone |
| WC | 10.04mq | 1.00 | 10.04mq | Nord/Est | Buone |

Esecuzione Immobiliare promossa da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro XXXX XXXXXXXX + I n. 267/23 R.G.E.

| | | | | | |
|--|-----------------|------|---------|-----------|----------|
| Soggiorno | 23.59mq | 1.00 | 23.59mq | Sud | Buone |
| Cucina/Tinello | 32.76mq | 1.00 | 32.76mq | Sud | Buone |
| Balcone | 1.25mq | 0.25 | 0.31mq | | Buone |
| Terrazzo | 16.66mq | 0.35 | 5.83mq | | Buone |
| Pianerottolo e scala | 12.38mq | 0.30 | 3.71mq | | Buone |
| Piano primo (h=2.90m) | | | | | |
| Hall di piano/Disim. | 43.55mq | 0.80 | 34.84mq | Sud/Ovest | Buono |
| Camera | 28.81mq | 1.00 | 28.81mq | Ovest | Discrete |
| Camera/Cucina | 14.43mq | 1.00 | 14.43mq | Nord | Discrete |
| WC | 14.75mq | 1.00 | 14.75mq | Nord/Est | Scarse |
| Camera | 25.64mq | 1.00 | 25.64mq | Sud | Buono |
| WC | 4.30mq | 1.00 | 4.30mq | Sud | Buono |
| Balcone | 5.31mq | 0.25 | 1.32mq | | Buono |
| Balcone | 2.29mq | 0.25 | 0.57mq | | Buono |
| Piano Secondo/sottotetto (h=2.35m/3.80m) | | | | | |
| Ballatoio | 18.57mq | 0.70 | 12.99mq | | Buono |
| Sottotetto | 67.33mq | 0.70 | 47.13mq | Sud/Est | Discreto |
| WC | 4.86mq | 0.70 | 3.40mq | Nord | Discreto |
| Terrazzo | 45.45mq | 0.35 | 15.90mq | | Buono |
| Balcone | 3.04mq | 0.25 | 0.76mq | | Buono |
| Superficie Commerciale complessiva | 397.38mq | | | | |

Si specifica che in caso di alienazione le parti comuni dovranno essere regolate ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile in assenza di adeguato regolamento.

QUESITO n. 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

3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad estrarre adeguata documentazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio di Caserta e cioè:

- Estratto di mappa;
- Planimetria u.i.u;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è distinta in Catasto come segue:

- **Foglio 20, p.lla 5050, sub. 4**, Cat. A/2, cons. 13,5 vani, Rend. € 1.010,96.

Immobile intestato a:

- **XXXX XXXXXXXXXX**, nata a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx; (XXXXXXXX)
- **XXXX XXXXXXXXXX**, nato ad Xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx; (XXXXXXXX)

Ciascuno per la proprietà di 1/2.

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati - Foglio 20 p.lla 5050, sub. 4

Dal 09.11.2015

| <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub.</i> | <i>Categoria</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Dati derivanti da</i> |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|---|
| 20 | 5050 | 4 | A/2 | 13,5 vani | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| | | | | | |

Dal 25.08.2015

| <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub.</i> | <i>Categoria</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Dati derivanti da</i> |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|--|
| 20 | 5050 | 4 | A/2 | 13,5 vani | VARIAZIONE del 25/08/2015 Pratica n. CE0154728 in atti dal 25/08/2015 RETTIFICA SUPERFICIE UIU (n. 56070.1/2015) |
| | | | | | |

Dal 23.10.2014

| <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub.</i> | <i>Categoria</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Dati derivanti da</i> |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|--|
| 20 | 5050 | 4 | A/2 | 13,5 vani | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2014 Pratica n. CE0233225 in atti dal 23/10/2014 VARIAZIONE |
| | | | | | |

Esecuzione Immobiliare promossa da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro **XXXX XXXXXXXXXX + 1** n. 267/23 R.G.E.

Dal 14.05.2008

| <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub.</i> | <i>Categoria</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Dati derivanti da</i> |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|---|
| 20 | 5050 | 4 | A/2 | 13,5 vani | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2008 Pratica n. CE0232877 in atti dal 14/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14541.1/2008) |

Dal 11.12.2007

| <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub.</i> | <i>Categoria</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Dati derivanti da</i> |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|--|
| 20 | 5050 | 4 | A/2 | 13,5 vani | VARIAZIONE del 11/12/2007 Pratica n. CE0559273 in atti dal 11/12/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 48292.1/2007) |

Dal 26.01.1999

| <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub.</i> | <i>Categoria</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Dati derivanti da</i> |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|--------------------|---|
| 20 | 5050 | 2 | F/3 | | COSTITUZIONE del 26/01/1999 in atti dal 26/01/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. A00157.1/1999) |

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati - Foglio 20 p.IIa 5050, sub. 4

Dal 11.12.2007 ad oggi:

- **XXXX XXXXXXXXX**, nata a xxxx (xx) il xxxxxxxx; (proprietà di 1/2)
- **XXXX XXXXXXXXX**, nato ad XXXXXXXX (xx) il xxxxxxxx; (proprietà di 1/2)

3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Restituito graficamente il rilievo metrici dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione ed effettuato il giusto confronto con la planimetria catastale estratta, è possibile asserire che **si rilevano difformità planimetriche catastali** consistenti in:

Piano terra

- Diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di tre camere, disimpegno e divisione del locale soggiorno;

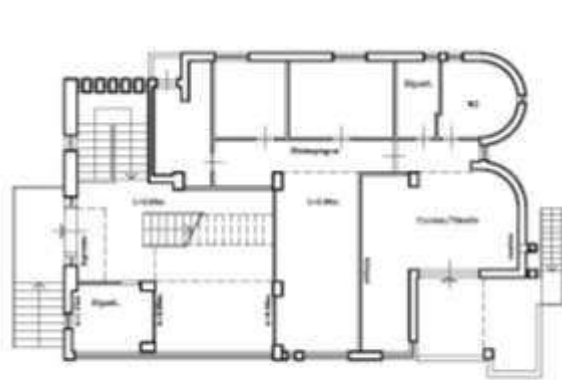
Piano primo

- Realizzazione di cucina;

Piano secondo

- Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di zona cottura.

Si riporta in seguito immagine contenente la rappresentazione grafica catastale di confronto dell'unità immobiliare con relativa individuazione delle difformità.



PIANO TERRA-rilievo



PIANO TERRA-scheda catastale

Immagine n. 8 – Difficoltà planimetriche catastali piano terra

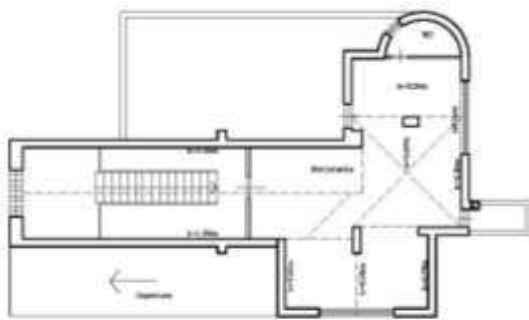


PIANO PRIMO-rilievo



PIANO PRIMO-scheda catastale

Immagine n. 9 – Difficoltà planimetriche catastali piano primo



PIANO SECONDO/SOTTOTETTO
rilievo



PIANO SECONDO/SOTTOTETTO
scheda catastale

Immagine n. 10 – Difficoltà planimetriche catastali piano secondo/ sottotetto

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorrerebbe presentare pratica DocFa a firma di tecnico abilitato il cui costo è stimato in € 500,00, previa eventuale regolarizzazione urbanistica.

3.e) ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI

1) *dati catastali contenuti nell'atto di **pignoramento** e nell'atto di **acquisto**: coerenti;*

Esecuzione Immobiliare promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXX XXXXXXXX + I n. 267/23 R.G.E.

2) dati contenuti nella **scheda catastale**: coerenti;

3) dati catastali nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione** con dati catastali attuali: coerenti.

Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita così come specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nel titolo traslativo sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure 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 artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al **paragrafo delle conclusioni**, in cui è riportata la predisposizione dello schema sintetico-descrittivo del lotto così come determinato.

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

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.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od

altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria anteventennale:

TITOLARI dal xxxxx fino ad oggi: XXXX XXXXXXXXX, nata a xxx (xx) il xxxxxxxx e **XXXX XXXXXXXXX**, nato ad Xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

| | | | | |
|---|-------|--------|-------------|---------------|
| Pubb. Uff.: notaio Xxxxxxxx xxxxx | Data: | xxxxxx | Rep. n°: | xxxxxx/xx |
| Registrato UU.RR. di xxxx | Data: | xxx | Vol./serie: | xx |
| Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C. V. | Data: | xxxxxx | N° par/gen | xxxxxx/xxxxxx |

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **xxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx della porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 20, p.lla 422**, (attuale p.lla 5050) di are 7.89.

Nel corpo del titolo viene riportato quanto segue:

*“Il signor Cervo Raffaele (...), vende ai signori XXXX XXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXX, i quali acquistano in regime patrimoniale di comunione legale tra coniugi, la piena proprietà di una porzione divisa del detto appezzamento di terreno sito in agro di Caiazzo, alla località Astolfi, e precisamente: il lotto n. 7 (sette), della superficie di circa are sette e centiare ottantanove, (...). Il lotto in oggetto è distinto con la neoformata **particella 422** (ex 218/f) **del foglio 20**, di are 7,89 (...).”*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **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'**Persistenza 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.

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, presso il Settore Urbanistica del Comune di Caiazzo, richiedendo la presa visione delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di stima, richiesta acquisita con prot. n. 49102 del 16.09.2022.

6.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi

Dalla documentazione resa disponibile dall'ente, si è potuto accertare che la realizzazione del fabbricato risulta regolarmente assentita in virtù dei seguenti titoli:

- **C.E. n. xxx del xxxxxxxx**, rilasciata a **XXXX XXXXXXXXX**, nato ad **Xxxxxxx** il **xxxxxxx** e **XXXX XXXXXXXXX**, nata a **xxxxxxxxxxx** il **xxxxxxx**, per la "costruzione di fabbricato per civile abitazione" giusta richiesta del **xxxxxxxxxxx** prot. n. **xxxxxxxxxxx** ed acquisita al protocollo U.T. con il n. **xxx**;
- **C.E. in sanatoria n. xxxxxxxx del xxxxxxxx**, ai sensi della Legge 724/94 art. 39, rilasciata a **XXXX XXXXXXXXX**, nato ad **Xxxxxxx** il **xxxxxxx** giusta richiesta prot. n. **xxxxx** del **xxxxxxxxxxx**. Pratica di Condono Edilizio n. **xx**.

Dalla documentazione in atti non si rileva richiesta/rilascio di certificato di agibilità.

6.b.) Difformità urbanistiche

Dalla documentazione urbanistica in atti esaminata, eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare e restituito graficamente il rilievo metrico della stessa, effettuati i giusti confronti di quest'ultimo con i grafici di cui alla C.E. in sanatoria n. **xxxxxxxxx** del **xxxxxx**, **si rilevano le seguenti difformità:**

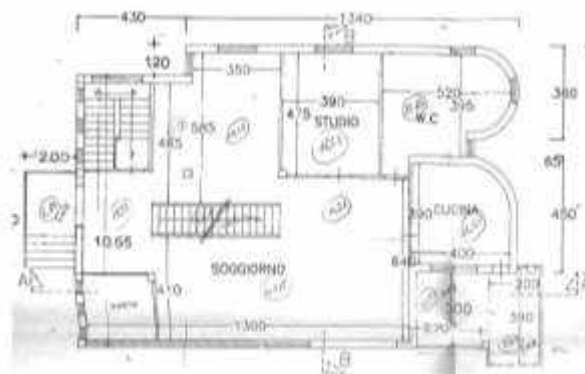
Piano rialzato

- Difformità distributive interne e realizzazione di tramezzi divisorii utili al frazionamento del piano rialzato, e realizzazione di scaletta in ferro esterna;
- Modifiche di prospetto dovute a diverso posizionamento e apertura o chiusura di finestre e porte-finestre.



PIANTA PIANO RIALZATO

Rilievo



PIANTA PIANO RIALZATO

Immagine n. 11 – Difformità urbanistiche piano rialzato

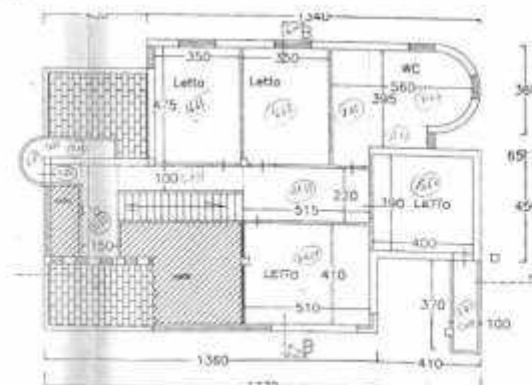
Piano primo

- Difformità distributive interne;
- Modifiche di prospetto dovute a diverso posizionamento e apertura o chiusura di finestre e porte-finestre.



PIANTA PIANO PRIMO

Rilievo



PIANTA PIANO PRIMO

Immagine n. 12 – Difformità urbanistiche piano primo

Attestato di Certificazione Energetico (ACE) o Attestato di Prestazione Energetica (APE); il costo per l'eventuale redazione del documento è pari a **€ 250,00**.

Si allega l'estratta documentazione urbanistica così come specificata nell'elenco degli allegati.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale 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.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'unità immobiliare oggetto di vendita alla data del sopralluogo risulta **occupata a titolo gratuito** dai figli degli esecutati, ossia da **XXXXXXXX**, nato a **Xxxxx xxxxx** il **XXXXXXXX**, unitamente al proprio nucleo familiare; da **XXXXXXXX**, nata a **Xxxxx xxxxx** il **XXXXXXX**; da **XXXXXXXX**, nata a **Xxxxx xxxxx** il **XXXXXX**.

Si allegano certificati di stato di famiglia di ciascuno degli occupanti.

CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Si ricerca dapprima un potenziale canone di locazione (R), in assenza di un canone effettivamente praticato, attraverso la media dei canoni ricavati sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Caiazzo (CE), ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2023 – Semestre 2

Fascia/zona: *Periferica/COZZI, RICCETTA, ASTOLFI*

Codice Zona: *D3;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato (€/mq) | | Sup. (L/N) | Valore locazione (€ /mq mese) | | Sup. (L/N) |
|-------------------|--------------------|--------------------------|----------|------------|-------------------------------|------|------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni | | 700,00 | 1.050,00 | L | 1,80 | 2,70 | L |

| | | | | | |
|--------|---------|-------------------------------|--|-----------------------------|--|
| civili | Normale | Valore medio 875,00 | | Valore medio 2,25 | |
|--------|---------|-------------------------------|--|-----------------------------|--|

Si determina quindi il canone di locazione riferito a ciascun bene (R) attraverso la seguente formula:

$$R = R_m \times S_c$$

R_m = canoni medi

S_c = superficie catastale

Pertanto i canoni di locazione (R) per il bene in oggetto sarà uguale a:

| Unità immobiliare | Superficie catastale | Canone mensile (€/ mese) | Canone annuo (€/ anno) |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <i>Abitazione</i> Sub. 4 | 363.00 mq | (€ / mq mese 2,25) 816,75 | 9.801,00 |

Determinazione dell'indennità di occupazione

Trattandosi di procedura esecutiva, al canone complessivo annuo/mensile determinato sarà quindi eseguito un opportuno adeguamento e correzione al fine di ottenere il valore congruo dell'indennità da corrispondere, pertanto si tiene debitamente conto:

- Dell'incertezza temporale di occupazione del bene;
- Dello stato di conservazione del bene;
- Delle potenzialità produttive ridotte del bene;
- Del livello di rischio assunto dall'occupante per l'assenza di garanzie;

per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di indennità per il compendio in esame, in condizioni di vendita forzata, sia pari al valore del canone mensile determinato ridotto del **35%**, pertanto:

| Unità immobiliari | canone mensile determinato (€/ mese) | Indennità mensile (€/ mese) (canone - 35%) | Indennità annua (€/ anno) | Indennità mensile (€/ mese) In C.T. |
|-----------------------------|--|--|------------------------------|--|
| <i>Abitazione</i> Sub. 4 | 816,75 | 530,88 | 6.370,56 | 530,00 |

In virtù di quanto calcolato, il sottoscritto ritiene che il valore relativo all'**indennità di occupazione da corrispondere per l'unità immobiliare in oggetto**, in cifra tonda, è pari ad **€ 530,00/mese**.

QUESITO n. 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:

- a. Iscrizioni ipotecarie;
- b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- c. Difformità 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);
- d. Difformità 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).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

A.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**

A.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno.**

A.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna.**

A.4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **all'art. 4 dell'atto di compravendita del xxxxx rep. N. xxxxx**, è riportato che "gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza che una striscia di terreno della larghezza di metri due e centimetri cinquanta, posta lungo il confine sud del lotto come innanzi acquistato, è gravata da **servitù di passaggio pedonale e carroio**, di immissioni, condotti, tubazioni, linee elettriche e telefoniche, a favore di tutti i lotti facenti parte della lottizzazione di cui alla premessa, e costituisce quota della strada di accesso già esistente ai singoli lotti".

A.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuna.**

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

B.1. Iscrizioni Ipotecarie:

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Esecuzione Immobiliare promossa da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro **XXXX XXXXXXXXX + I** n. 267/23 R.G.E.

N. part/gen 4035/27969 in data 26.07.2011 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di S. Maria C. V.

A favore di: *Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli (NA)*;

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Caiazzo (CE) - foglio 20, p.lla , sub. 4*

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo

N. part/gen 1746/21754 in data 24.06.2013 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di S. Maria C. V.

A favore di: *Stonefly S.p.A. con sede in Montebelluna (TV)*;

Il gravame si riferisce, tra altro, all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Caiazzo (CE) - foglio 20, p.lla , sub. 4*

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo

N. part/gen 1746/21754 in data 24.06.2013 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di S. Maria C. V.

A favore di: *Melluso di Beniamino Melluso & C. S.A.S. con sede in Calvizzano (NA)*;

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Caiazzo (CE) - foglio 20, p.lla , sub. 4*

B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento

N. part/gen xxxxxxxx in data xxxxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di S. Maria C. V.

A favore di: *Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli (NA)*;

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Caiazzo (CE) - foglio 20, p.lla , sub. 4*

*Circa la formalità che precede, non ancora cancellata, vi è stata procedura esecutiva recante RGE xxxxxxxxxx, presso il Tribunale di S. Maria C.V. **estinta** con provvedimento emesso dal G.E. dott.ssa xxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxx, che si riporta in allegato.*

Pignoramento

N. part/gen 30314/38275 in data 12.10.2023 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di S. Maria C. V.

A favore di: *Penelope SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV)*;

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Caiazzo (CE) - foglio 20, p.lla , sub. 4*

B.3. Difformità urbanistico-edilizie: difformità relative modifiche di prospetto e distributive interne, possono essere sanate con pratica edilizia di tipo SCIA in sanatoria inoltrata a firma di tecnico abilitato, il cui costo è stimato in **€ 3.500,00** comprensivo di onorari diritti e sanzioni.

B.4. *Difformità catastali*: difformità planimetriche catastali, per le quali occorrerebbe predisporre aggiornamento planimetrico DocFa avente un costo pari a circa € 500,00.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano 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.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Caiazzo e da accertamenti eseguiti **non risulta di natura demaniale**.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od 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.

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Caiazzo e da accertamenti eseguiti non emergono elementi circa l'esistenza di **censi, livelli od usi civici**.

QUESITO n. 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.

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Nessuna*;

- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *Nessuna*;

- Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni: *Nessuna*;

- Altre spese: *Nessuna*;

- Cause in corso: *Nessuna*.

QUESITO n. 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 delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del 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:

1. indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
2. precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
3. 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 insolute.

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 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 acquisiti 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.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

12.a) Scelta del criterio di stima

Al fine di poter adottare il metodo di stima più idoneo relativamente all'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ha eseguito le opportune indagini, anche attraverso il portale fornito dall'Agenzia delle Entrate di consultazioni valori immobiliari dichiarati, al fine di rilevare dati recenti e sufficienti per l'eventuale applicazione del metodo del confronto di mercato (*market comparison approach* - MCA) il quale "si basa sulla rilevazione dei **dati reali di mercato** e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo." (Def. 2.1.1 - C.V.I. Tecnoborsa.), prendendo quindi come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) oltre la rilevazione dei dati immobiliari recenti (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

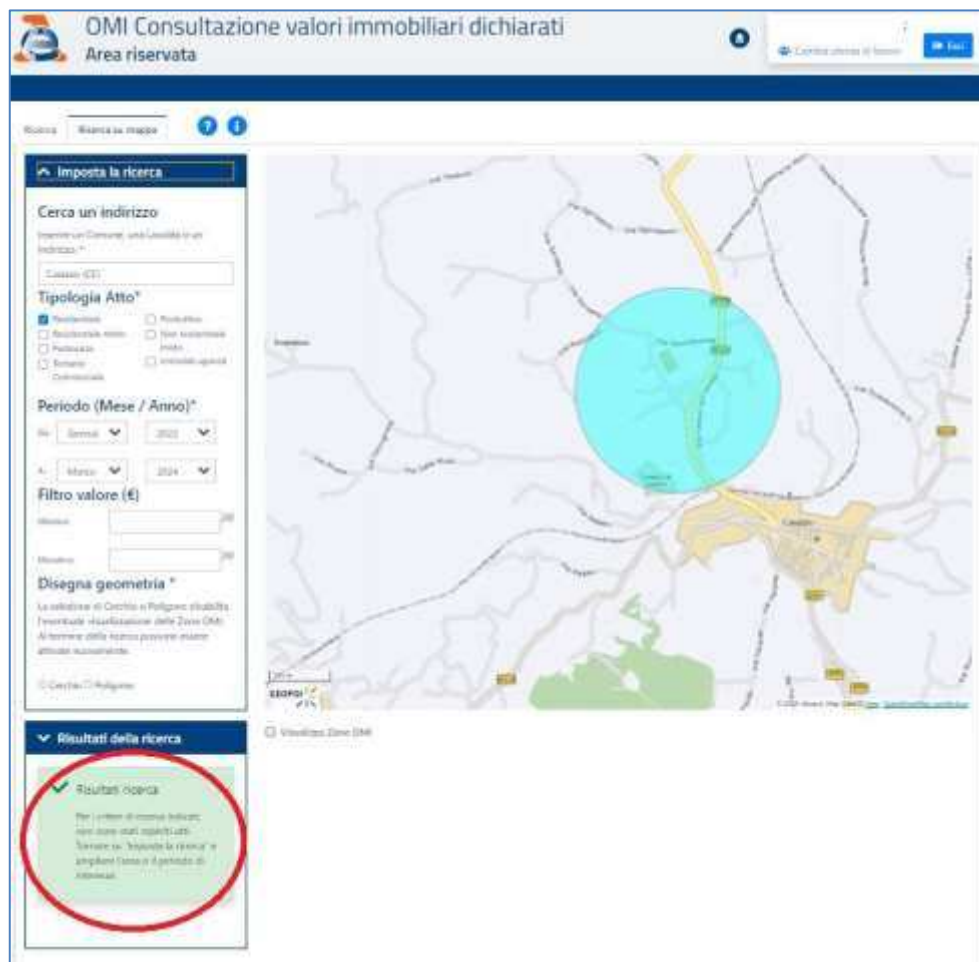


Immagine n. 11 – Ricerca portale consultazione valori immobiliari dichiarati

Attraverso dette indagini si è potuto accertare che, considerata la tipologia del bene oggetto di vendita, **non si rilevano compravendite recenti** e dati relativi ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti in una medesima fascia/zona. Pertanto in assenza di dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare il criterio di stima del confronto di mercato (*market comparison approach - MCA*), il sottoscritto ha inteso quindi valutare la possibilità di utilizzare il procedimento di **stima per capitalizzazione del reddito** (*Income Capitalization Approach*), che “mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell’immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.” e “comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la **possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato.**” (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.).

In pratica, il detto criterio di stima (*Income Capitalization Approach*) può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il **saggio di capitalizzazione** e trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie di redditi dell’immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata.

L’Income Capitalization Approach si può articolare nei seguenti metodi:

- **Capitalizzazione diretta** (*Direct Capitalization*), attraverso il quale si converte in modo diretto il reddito nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione;

- **Capitalizzazione finanziaria** (*Yield Capitalization*), attraverso il quale si convertono i redditi futuri nel valore presente con una formula di sconto finanziario;
- **Analisi del flusso di cassa** (*Discounted cash flow analysis*), in base al quale si considera il flusso di cassa di un completo investimento immobiliare, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa e del valore di recupero finale.

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

- ricerca del reddito (netto o lordo) da capitalizzare;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- utilizzo di un algoritmo capace di accumulare i redditi al momento attuale.

12.b) Definizioni (*linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa*)

Canone di mercato

Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

E' il saggio di sconto applicato nelle operazioni finanziarie prefigurate nel procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Saggio di capitalizzazione (ABI)

Il saggio di capitalizzazione è un saggio che converte il reddito di un immobile in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa spontaneamente dal mercato.

12.c) Metodi di stima considerati

Procedimento di stima per capitalizzazione diretta (*Direct Capitalization*)

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo, lordo o netto, per un saggio di capitalizzazione:

$$V = \frac{R}{i_0}$$

dove:

V = Valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);

R = Reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

i_0 = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Il **saggio di capitalizzazione** (i_0) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando, **sullo stesso**

Esecuzione Immobiliare promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXX XXXXXXXX + I n. 267/23 R.G.E.

segmento di mercato, un campione di **canoni di mercato** R_j di immobili di superficie S_j (con indice $J=1,2,\dots,m$) e un campione di **prezzi di mercato** P_h di immobili di superficie S_h (indice $h=1,2,\dots,n$). Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

$$i_0 = \frac{\sum_{j=1}^m R_j}{\sum_{j=1}^m S_j} : \frac{\sum_{h=1}^n P_h}{\sum_{h=1}^n S_h}$$

Rilevati quindi i dati immobiliari utili si estrae il saggio di capitalizzazione nel segmento di mercato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima.

Procedimento di stima per capitalizzazione finanziaria (*Yield Capitalization*)

Il metodo consiste nell'applicare il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali dell'immobile da stimare. Si tratta del valore attuale di annualità di reddito costanti o variabili, ipotizzando il caso di rendite a rate costanti R , annuali, posticipate, limitate, immediate, per la durata n , il valore attuale V della rendita finanziaria al saggio di sconto i è:

$$V = \frac{R}{i_0} [1 - (1 + i)^{-n}]$$

dove:

$\frac{R}{i_0}$ esprime il fattore di capitalizzazione;

$[1 - (1 + i)^{-n}]$ esprime il fattore tempo ovvero la durata della rendita.

La determinazione del saggio avviene con la seguente formula:

$$i = \frac{\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h}{\sum_{h=1}^n P_h}$$

$\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h$ dove:

rappresenta la serie dei redditi di immobili simili;

$\sum_{h=1}^n P_h$ rappresenta la serie dei prezzi di immobili simili.

12.d) Rilevamento dei dati

Il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Caiazzo ha rilevato i seguenti dati:

Esecuzione Immobiliare promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXX XXXXXXXX + 1 n. 267/23 R.G.E.

Anno 2023 – Semestre 2

Fascia/zona: *Periferica/ COZZI, RICCETTA, ASTOLFI*

Codice Zona: *D3;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

| <i>Tipologia</i> | <i>Stato conservativo</i> | <i>Valore di mercato (€/mq)</i> | | <i>Sup. (L/N)</i> | <i>Valore locazione (€ /mq mese)</i> | | <i>Sup. (L/N)</i> |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------|--------------------------------------|------------|-------------------|
| | | <i>Min</i> | <i>Max</i> | | <i>Min</i> | <i>Max</i> | |
| Abitazioni civili | Normale | 700,00 | 1.050,00 | L | 1,80 | 2,70 | L |
| | | Valore medio 875,00 | | | Valore medio 2,25 | | |

Si specifica che i dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso l’OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall’ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l’obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

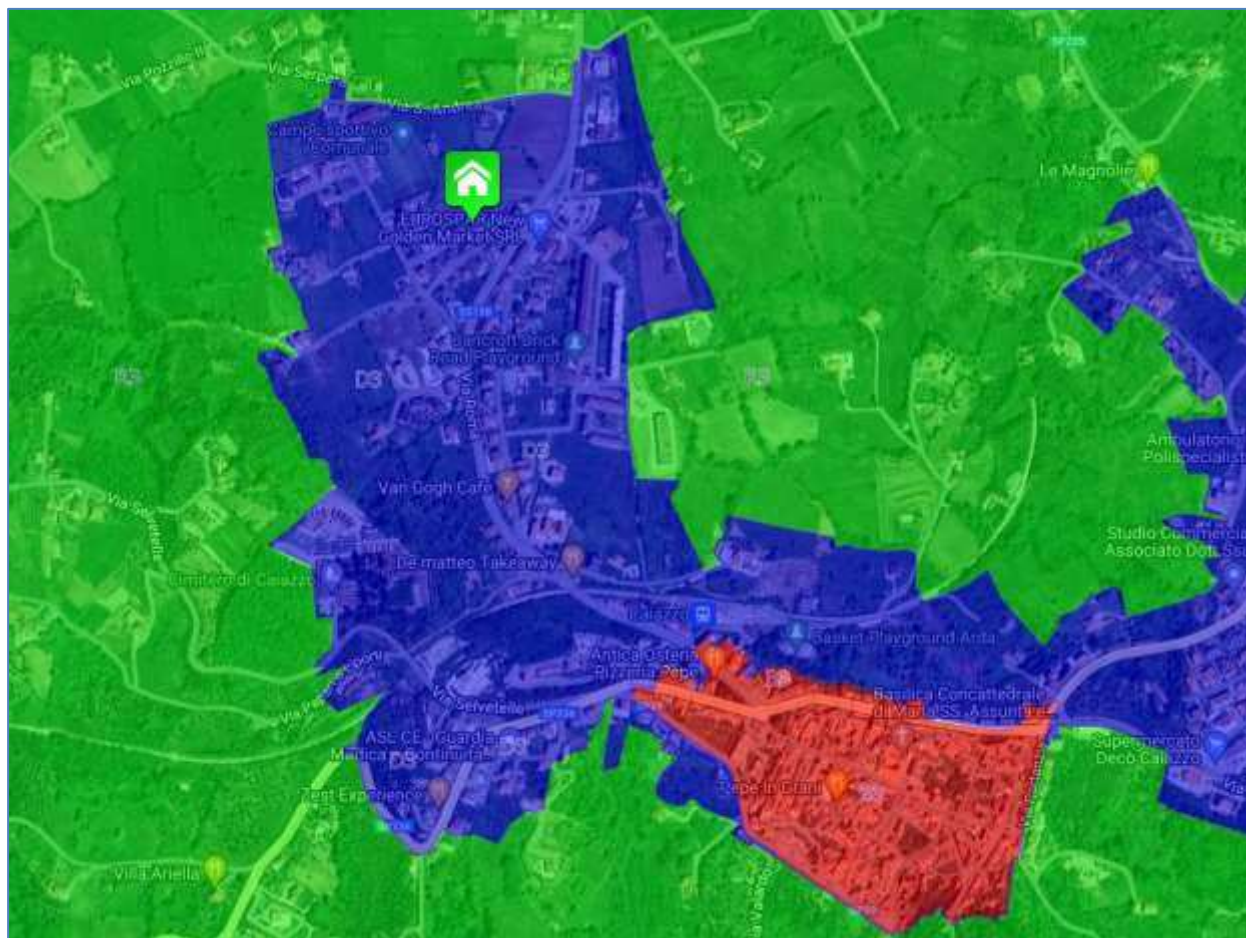


Immagine n. 12 – Mappa GEPOI – individuazione zona D3/ subject

12.e) Determinazione del giudizio di stima

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia:

- Formulazione del giudizio di stima attraverso il **procedimento sintetico comparativo** basato sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI;
- Formulazione del giudizio di stima il procedimento sintetico comparativo con **procedimento analitico** basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all'immobile oggetto di stima.

- **Procedimento sintetico comparativo**

Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare si tiene conto del valore medio espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, pari a **€/mq 875,00**, si procederà inoltre con l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta, quali:

-) Stato e Qualità *(buono/medio) = 0.95;*
-) Coefficiente di esposizione *(giardino) = 1.00;*
-) Coefficiente di vetustà *(31 anni ca.) = 0.85;*
-) Dimensione *(superiore a 180mq) = 0.80;*

dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

$$\text{Coefficiente correttivo di stima (K)} = 0.95 \times 1.00 \times 0.85 \times 0.80 = 0.646$$

- **Valutazione delle superfici**

| Immobilie | Superficie Commerciale | Valore superficie commerciale | K | Valore |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------|-------|---------------------|
| Abitazione | 397.38mq | € 347.707,50 | 0.646 | € 224.619,04 |
| Valore complessivo: | | | | € 224.619,04 |

- **Procedimento analitico**

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a

€/mq mese 2,25, si stima il valore del reddito annuale lordo (Rl) per le unità di piano seminterrato e rialzato, calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$RI_{mensile} = \text{€/mq mese } 2,25 \times \text{mq } 397,38 = \text{€ } 894,10$$

$$RI_{annuale} = \text{€ } 894,10 \times 12 = \text{€ } 10.729,20$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (Rn) prodotto, pertanto:

| | |
|--------------------------|---|
| - Manutenzione (2-6%) | 4% (necessita di opere di manutenzione) |
| - Servizi (2-5%) | 2% (immobile privato) |
| - Inesigibilità (1-3%) | 3% (immobile sfitto per lunghi periodi) |
| - Assicurazioni (0,5%) | 0,5% (quota media) |
| - Ammortamento (1-2,5%) | 1,5% (poco più della media) |
| - Amministrazione (1-3%) | 1% (immobile privato) |
| - Imposte (11,25%) | 11,25% (quota media) |
| TOTALE | 23,25% |

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = \text{€ } 10.729,20 - (\text{€ } 10.729,20 \times 0,2325) = \text{€ } 8.234,66$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di limitata dimensione" sono:

| | Saggio di capitalizzazione netto | | |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------|-----------|
| | Minimo (%) | Massimo (%) | Medio (%) |
| Centro di limitata dimensione | 2,00 | 6,00 | 4,00 |

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

- Caratteristiche posizionali estrinseche;
- Caratteristiche posizionali intrinseche;
- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche produttive.

Si ricava quindi la seguente tabella:

Esecuzione Immobiliare promossa da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro **XXXX XXXXXXXX + I** n. 267/23 R.G.E.

| Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio | % proposta | aggiunte | detrazioni | motivazione |
|---|------------|----------------|---------------|--|
| CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE | | | | |
| Centralità, collegamenti e servizi | ± 0.22 | +0.18 | 0.00 | <i>Posizione periferica, servizi assenti</i> |
| Attrezzature collettive | ± 0.28 | 0.00 | -0.03 | <i>Discreta presenza di attrezzature collettive</i> |
| Previsione qualità ambiente esterno | ± 0.18 | 0.00 | -0.12 | <i>Non suscettibile di particolari peggioramenti</i> |
| Inquinamento/verde pubblico-privato | ± 0.80 | 0.00 | - 0.40 | <i>Inquinamento assente, verde privato</i> |
| Spazi pubblici/privati per parcheggio | ± 0.60 | 0.00 | - 0.30 | <i>Buona disponibilità parcheggio</i> |
| CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE | | | | |
| Panoramicità | ± 0.36 | +0.18 | 0.00 | <i>Scarsa panoramicità</i> |
| Prospicienza e luminosità | ± 0.20 | 0.00 | -0.15 | <i>Prospicienza su giardino e ottima luminosità</i> |
| Quota rispetto al piano stradale | ± 0.08 | 0.00 | -0.04 | <i>Su tre livelli a partire da piano rialzato</i> |
| Dimensioni spazi coperti/scoperti | ± 0.06 | 0.00 | -0.03 | <i>presenza di terrazzo/ area scoperta comune</i> |
| CARATTERISTICHE INTRINSECHE | | | | |
| Grado di finitura interna ed esterna | ± 0.16 | 0.00 | -0.05 | <i>Qualità buona</i> |
| Livello tecnologico, servizi e sicurezza | ± 0.12 | +0.08 | 0.00 | <i>Livello tecnologico ordinario</i> |
| Età dell'edificio | ± 0.10 | +0.03 | 0.00 | <i>30 anni ca.</i> |
| CARATTERISTICHE PRODUTTIVE | | | | |
| Possibilità dilazioni pagamenti | ± 0.06 | +0.06 | 0.00 | <i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i> |
| Adattamenti e trasformazioni | ± 0.04 | 0.00 | -0.04 | <i>Possibilità di ristrutturazione</i> |
| TOTALE | | +0,53 % | -1,16% | -0,63 % |

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di -0,63%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 3,37%.

$$V = \frac{Rn}{i} = \frac{€ 8.234,66}{0.0337} = € 244.351,92$$

12.g) Determinazione del prezzo base d'asta

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, ottenuto mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento sintetico-comparativo:

$$V = (€ 244.351,92 + € 224.619,04) / 2 = € 234.485,48$$

al valore medio ottenuto saranno quindi eseguiti gli opportuni adeguamenti e correzioni al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

1) Adeguamenti e correzioni

| | | |
|--|------------|--------------------|
| Regolarizzazione urbanistica e catastale | | |
| redazione DocFa | (si stima) | € 500,00 |
| Presentazione SCLA in sanatoria | (si stima) | € 3.500,00 |
| Uso e manutenzione: (opere minime necessarie) | | |
| Rimozione e smaltimento tramezzii in cartongesso | (si stima) | € 1.500,00 |
| Opere di completamento locale WC di piano primo | (si stima) | € 5.000,00 |
| Opere di impermeabilizzazione della copertura | (si stima) | € 4.500,00 |
| Stato di possesso: | | |
| Nessuna | | € 0,00 |
| Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: | | |
| Nessuna | | € 0,00 |
| Spese condominiali insolute: | | |
| Nessuna | | € 0,00 |
| Spese redazione APE: | | |
| Attestato di prestazione energetica | (si stima) | € 250,00 |
| TOTALE SPESE STIMATE | | € 15.250,00 |

2) Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare (*falling market*);
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico (*physical deterioration*) derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Delle eventuali ed ulteriori opere di manutenzione e adeguamento necessarie;

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**, pertanto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato determinato | € 234.485,48 |
| Valore in caso di correzioni e adeguamenti: | € 219.235,48 |
| Valore complessivo | € 219.235,48 |

| | |
|---|---------------------|
| Valore complessivo del lotto ridotto del 10%: | € 197.311,93 |
| VALORE DELLA QUOTA (1000/1000) | € 197.311,93 |
| VALORE DELLA QUOTA (in C.T.) | € 197.000,00 |
| PREZZO BASE D'ASTA | € 197.000,00 |

QUESITO n. 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.

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1000/1000.

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

*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**.*

14.a) ESTRATTO DI MATRIMONIO

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni, risulta quanto segue:

XXXX XXXXXXXXX, nata a xxxxx (xx) il xxxxxxxxx e **XXXX XXXXXXXXX**, nato ad Xxxxxxxx (xxx) il xxxxxxxx sono coniugati con matrimonio celebrato in data xxxxxxxxxx in xxxxxxxx (atto dell'anno xxx, n. xx, P. II, S. A); dal suddetto estratto **si rilevano annotazioni a margine** contenenti quanto segue:

*“- Rep. N. xxx, Racc. n. xxx il xxxxxx in xxxxxx innanzi al notaio xxxxxxxxxxxx, iscritto presso il collegio notarile di S. Maria C.V., si sono costituiti i coniugi indicati i quali hanno costituito un **fondo patrimoniale**, ai sensi e per effetti dell'art. 167 c.c., destinato a far fronte al bisogno della famiglia.*

*- Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di xxxxxxxxxxxx, in data **xxxxxxxxxx**, di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 12 p.II C, i coniugi **XXXX XXXXXXXXX** e **XXXX XXXXXXXXX**, di cui al matrimonio controscritto si sono **separati**.”*

Il citato titolo relativo al fondo patrimoniale costituito risulta regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxx, che si allega; dall'estratta nota di trascrizione si rileva che **tra gli immobili costituenti il fondo patrimoniale non rientra il bene oggetto del presente elaborato.**

14.b) RESIDENZA ANAGRAFICA

Dai **certificati di residenza storici** rilasciato dai Servizi Demografici del Comune di xxxxxxxx emerge che:

- **XXXX XXXXXXXXX**, nato ad Xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, risulta residente in xxx (xx) alla via xxxxxxx n. xxx xxx dal xxxxxxxx;
- **XXXX XXXXXXXXX**, nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, risulta residente in xxxxxxx (xx) alla via xxxxxxx n. xx xx. x dal xxxxxx.

Sono stati estratti inoltre, attraverso il portale telematico ANPR, certificati di stato di famiglia relativi ai debitori eseguiti ed agli occupanti dell'unità immobiliare oggetto di vendita.

Si allega l'estratta documentazione oltre certificati di stato di famiglia per ciascuno degli occupanti e titolari.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. RILIEVO FOTOGRAFICO** (n. 38 fotografie)
 - 2. GRAFICI** (n. 9)
 - a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale;
 - b. Piante di rilievo (n. 2);
 - c. Schema delle aree (n. 2);
 - d. Diffformità planimetriche catastali (n.1);
 - e. Diffformità urbanistiche (n. 3);
 - 3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
 - a. Estratto di mappa;
 - b. Elaborato planimetrico;
 - c. Elenco subalterni;
 - d. Scheda planimetrica di u.i.u.;
 - e. Visura storica per immobile catasto fabbricati;
 - f. Visure storiche catasto terreni;
 - 4. ISPEZIONI IPOTECARIE**
 - a. Elenco sintetico delle formalità su nominativi e immobili;
 - b. Nota di iscrizione del 26.07.2011 reg. gen./part. 4035/27969; (ipoteca volontaria)
 - c. Nota di iscrizione del 24.06.2013 reg. gen./part. 1746/21754; (ipoteca giudiziale)
 - d. Nota di iscrizione del 16.10.2013 reg. gen./part. 2756/34595; (ipoteca giudiziale)
 - e. Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx; (pignoramento)
 - f. Provvedimento di estinzione del xxxxxxx;
 - g. Nota di trascrizione del 12.10.2023 reg. gen./part. 30314/38275; (pignoramento)
- PROVENIENZE**
- b. Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)
 - i. Copia titolo trascritto il xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- a. *Richiesta presa visione ed estrazione copie del 19.06.2024;*
- b. *Concessione Edilizia n. xxxxx del xxxxxxxx;*
- c. *Relazione tecnica illustrativa xxxxxxxx;*
- d. *Richiesta lavori di completamento prot. n. xxxxx del xxxxx;*
- e. *Relazione tecnica lavori di completamento prot. n. xxxxx del xxxxxxxx;*
- f. *Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxxxxx del xxxxxx;*
- g. *Elaborati tecnici e grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. xxxxx del xxxxxxxx;*

6. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE - STATO CIVILE

- a. *Certificati residenza storici;*
- b. *Estratto riassunto atti di matrimonio;*
- c. *Nota di trascrizione fondo patrimoniale;*
- d. *Certificati stato di famiglia;*

7. FONTI PER LA STIMA

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, riporta il prezzo base d'asta del lotto di vendita così come determinato, secondo lo schema di cui al quesito n. 4 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Caiazzo (CE) alla via Astolfi n. 18, piano T – 1 - 2 ; è composto al piano rialzato da Ingresso/Soggiorno, Cucina/Tinello, Disimpegno, ulteriore Soggiorno, ulteriore ripostiglio, locale WC e tre camere oltre vano scala di collegamento al piano seminterrato con porta di accesso di collegamento all'unità immobiliare di piano seminterrato da tompagnare; è composto al primo piano da una ampia Hall di piano/Disimpegno, due camere di cui una con annesso locale WC, ulteriore camera adibita a Cucina, ed un locale WC allo stato grezzo non funzionante; è composto al piano secondo/sottotetto da ballatoio, un ampio locale sottotetto con angolo cottura ed un locale WC; confina con cortile comune sub. 1/via Astolfi a sud, con cortile comune sub. 1/particella 5371 a nord, con cortile comune sub. 1/particella 5028 ad ovest, con cortile comune sub. 1/particella 5045 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Caiazzo al foglio 20, p.lla 5050, sub 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di tre camere, disimpegno e divisione del locale soggiorno al piano terra, realizzazione di cucina al piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di zona cottura al piano secondo/sottotetto ; vi è concessione edilizia n. xxxx del xxxxxxxxxx e successiva concessione edilizia in sanatoria n. xxxxx del xxxxxxxx, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a difformità distributive interne e realizzazione di tramezzi divisorii utili al frazionamento del piano rialzato, e realizzazione di scaletta in ferro esterna e modifiche di prospetto dovute a diverso

Esecuzione Immobiliare promossa da PENELOPE SPV S.R.L. contro XXXX XXXXXXXXX + I n. 267/23 R.G.E.

posizionamento e apertura o chiusura di finestre e porte-finestre.al piano rialzato, difformità distributive interne e modifiche di prospetto dovute a diverso posizionamento e apertura o chiusura di finestre e porte-finestre al piano primo, difformità distributive interne e modifiche di prospetto dovute a diverso posizionamento e apertura o chiusura di finestre e porte-finestre al piano secondo/sottotetto; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 197.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'esperto

arch. Luigi Del Vecchio