

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva N. 316/2018 R.G. Esec.

Giudice Esec. Dott.ssa [REDACTED]

Creditore: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 2



COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

- **LOTTO N. 2 - -AUTORIMESSA : VIA ANTICA GIARDINI (P.CO G.B. FUTURA) STECCA D; FABBRICATO B; piano S1 , sc. D6, int. 634**
identificazione catastale: foglio 54, p.lla 30, sub. 1494 , di sup. catastale mq 21

ESPERTO ARCH . RAFFAELLA SIMEOLI

Ordine Architetti P. P.C. di Napoli e provincia n. [REDACTED]

Via San Vito, n. 23 Giugliano in Campania (NA) - Tel./Fax: 081.3419553- Cell. 349.6042187
pec:raffaella.simeoli1@archiworldpec.it ; e-mail : raffaellasimeoli@virgilio.it



La presente RELAZIONE DI STIMA si riferisce al lotto n.2 e costituisce parte integrante della PERIZIA DESCRITTIVA UNICA.

Di seguito la scrivente ha provveduto a dare risposta ai quesiti dal n. 2 al n. 13.

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 allegata 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.

b. 2)

Lotto n. 2

Locale autorimessa, categoria C/6, consistenza 21 mq, identificato al **foglio 54, p.lla 30, sub 1494 (garage)** del Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, ubicato alla VIA ANTICA GIARDINI (P.CO G.B. FUTURA), STECCA D, FABBRICATO B; piano S1 , sc. D6, int. 634.

Confini: a **Nord** con garage int. catastale 635; a **Est** con spazio manovra viale condominiale; a **Sud** con garage int. 633;; a **Ovest** con terrapieno.

Al garage si accede sia da scala che da rampa carrabile.



Le caratteristiche tipologiche e catastali del cespite sono quelle di un autorimessa, categoria catastale C6, avente ingresso indipendente carrabile da viale condominiale e pedonale da scala esterna.

Percorrendo via Antica Giardini, il bene è collocato nella prima stecca disposta in senso longitudinale dopo la piazzetta (come da fotografie aeree in risposta al punto b1 dello SCHEMA DESCRITTIVO UNICO).

Alla stecca si accede in fondo a destra, da un cancello in ferro che conduce al viale sul quale affacciano due stecche parallele.

Al locale autorimessa si giunge attraversando il viale condominiale interno, a cui si accede dalla via Antica Giardini, stecca D fabbricato B, piano S1, sc. D6.

Attraverso una scaletta esterna abbiamo raggiunto il piano S1 e da qui, percorrendo il viale dedicato alle manovre, abbiamo avuto accesso al locale box auto, individuato dal n. 634, il quale è schermato da saracinesca in metallo .



Il parco G.B. Futura è costituito da palazzine a stecca disposte quasi tutte in posizione parallela, di tre piani abitativi, 1 piano S1/garage, terrazzi di copertura, intervallate da ampi cortili e giardini ad uso esclusivo di parte degli immobili.



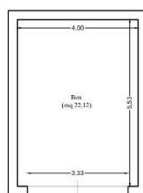
Il corpo di fabbrica ha la struttura portante verticale in cemento armato, con solaio piani in struttura mista in latero-cemento.

Le pareti dell'intera "stecca" sono rivestite di intonaco civile liscio e tinteggiate di colore pesca.

Le pareti del viale manovra e quelle del box necessitano di manutenzione ordinaria.



Planimetria dello stato reale dell'immobile



Spazio manovra
Viale di accesso al box



NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO E' STATO EFFETTUATO IL RILIEVO PLANOVOLUMETRICO DELL' IMMOBILE E SUCCESSIVAMENTE E' STATA PREDISPOSTA LA PLANIMETRIA DESCRITTIVE DELLO STATO REALE, CON RAPPRESENTAZIONE GRAFICA IN RAPPORTO DI SCALA 1:100

LA STESSA E' ALLEGATA AL PRESENTE ELABORATO IN SCALA 1:100 MENTRE E' QUI' RIPORTATA FUORI SCALA.

Il locale è un unico, ampio e profondo vano pavimentato, addossato al terrapieno condominiale ed avente unica apertura che dà sul viale manovra.

Trattandosi di locale autorimessa, il suo attuale stato conservativo potrebbe essere già considerato sufficiente all'uso preposto, benché il locale necessita di ordinaria manutenzione.

L'altezza netta del vano ambienti è di circa m 3.

Non si sono rilevati segni di cedimento strutturale visibile con la semplice ispezione e l'intero edificio di cui fa parte il cespite verte in sufficiente stato conservativo, pertanto non necessita, al momento, di lavori di manutenzione straordinaria.

Rilievo

(tab1.2) Calcolo della superficie interna (utile e lorda)

Superficie Utile (Netta)		Sup. Lorda
Destinazione d'uso	Superficie (mq)	
Box	22,12	25,71
Arrotond.vano porta	0,99	
TOTALE	23,11	

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NON ANCORA PONDERATA: mq 24,00 circa

Alla superficie commerciale complessiva così calcolata vanno applicati gli opportuni coefficienti di ragguglio (di ponderazione) che si utilizzano in ambito peritale e che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Le superfici commerciali ponderate (ragguagliate) sono quelle per cui viene moltiplicato il costo unitario/mq , stabilito servendosi delle opportune metodologie di estimo immobiliare, che per il bene in parola sono illustrate in risposta al quesito n. 12.



E' stato scelto il procedimento di stima per punti di merito, che si fonda appunto sull' analisi delle caratteristiche di maggiore rilevanza, che sono determinanti per individuare il più probabile prezzo di mercato del bene.

Il coefficiente di ponderazione adottato è stato stabilito in base alle caratteristiche individuate rispetto ad un immobile ordinario tipo ad uso autorimessa, le percentuali generalmente adottate sono riportate nella tabella 2.2.

(tab 2.2) Tabella delle caratteristiche e determinazione del coefficiente K

Locali autorimessa	Coefficiente di merito
A piano terreno con accesso da pubblica via	+ 5%
A piano terreno con accesso da via o cortile privati	+ 30%
A piano seminterrato con accesso da pubblica via	0%
A piano seminterrato con accesso da via o cortile privati	+ 15%

Il bene oggetto di stima si colloca a piano seminterrato con entrata da cortile, in comoda posizione di accesso, nonché in luogo urbano destinato prevalentemente a residenze civili.

K= + 15%

(tab 2.3) - Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento

COEFFICIENTI	COEFFICIENTE APPLICATO
DENSITA' ABITATIVA	$C_r = +0.02 \%$
CARATTERISTICHE URBANE	$C_p = +0.01\%$

Coefficiente risultante C (di apprezzamento): + 0.03 %

Il coefficiente K_t di correzione, da applicare al valore medio unitario stimato per il locale autorimessa è così calcolato :

$$K_t = K+C = (15 + 0.03)\% = + 15.03\%$$

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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.

b. 3)

Il bene oggetto di stima è un locale autorimessa di categoria catastale C6, consistenza 21 mq, identificato al **foglio 54, p.lla 30, sub 1494 (garage)** del Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, ubicato alla VIA ANTICA GIARDINI (P.CO G.B. FUTURA), STECCA D, FABBRICATO B; piano S1 , sc. D6, int. 634.

L'immobile è stato costituito il 18/03/1991, in atti catastali dal 25/05/1994 PROT.

Variazioni catastali degne di nota:

[REDACTED]-Frazionamento del [REDACTED] in atti [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]- VARIAZIONE del 21/05/1994 in atti [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



VARIAZIONE del [REDACTED]

- N.B. prima del frazionamento il piano S1 della stecca era accatastato come sub 44, successivamente tale sub fu frazionato e furono ricavati i singoli box, tra cui il sub 1494 costituente il lotto n. 2 da porre in vendita

In catasto non è presente la planimetria dell'attuale sub 1494 pertanto si rende necessario il deposito.

Vista l'assenza di rappresentazione grafica del piano S1 nei grafici allegati alla variante, non è stato possibile rilevare eventuali difformità tra il grafico di progetto e lo stato attuale.

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.

b . 4) LOTTO N. 1:

Piena ed intera proprietà del locale autorimessa, categoria C/6, consistenza 21 mq, identificato al **foglio 54, p.lla 30, sub 1494 (garage)** del Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, ubicato alla VIA ANTICA GIARDINI (P.CO G.B. FUTURA), STECCA D, FABBRICATO B; piano S1 , sc. D6, int. 634, di altezza interna di circa m 3.00, in un fabbricato a stecca di tre piani abitativi ed un piano S1, realizzato in cemento armato, con solai latero cementizi, in buono stato di conservazione, senza ascensore; Costruito su Concessione Edilizia n. [REDACTED] e successiva Variante n. [REDACTED]



Confini: a **Nord** con garage int. catastale 635; a **Est** con spazio manovra viale condominiale; a **Sud** con garage int. 633;; a **Ovest** con terrapieno.

Al garage si accede sia da scala che da rampa carrabile.

Prezzo base d'asta del lotto n 2 (autorimessa) : € 12.900

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 precedente.**

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* l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

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) 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).

3) 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.

4) 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.

5) 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.

b. 5)

Dall'atto di compravendita in capo ai debitori si riscontra che la piena ed esclusiva proprietà del cespite di cui al lotto n. 2 è stato da loro acquistato in regime di separazione dei beni in data 25.06.2001 da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] soggetti contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Documenti consultati: [REDACTED]

[REDACTED]

Si conclude che la sequenza dei passaggi di proprietà antecedenti all'atto di acquisto copre ampiamente il ventennio che precede la data di trascrizione del pignoramento e che i dati riportati nella Relazione Notarile Sostitutiva relativamente alla provenienza del bene, e alle iscrizioni e trascrizioni, corrispondono alle risultanze della disamina eseguita dalla scrivente.

In allegato si deposita lo stralcio di mappa catastale, in cui si evidenzia la particella catastale su cui insiste l'immobile di cui al Lotto n.1.

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. _____; DIA 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.

L'esperto accerti se l'immobile è anteriore al 1942; in caso contrario provveda ad acquisire gli eventuali titoli abilitativi.

In ogni caso, laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, 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 ogni altro caso, verificherà – 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**.

b. 6)

L’edificio di cui fa parte il bene che costituisce il lotto n. 2 fu edificato in virtù di Concessione Edilizia n. [REDACTED] e successiva Variante n. [REDACTED], rilasciate dal Comune di Giugliano in Campania. In origine il piano S1, ex sub 44, era un unico locale seminterrato e solo successivamente, con variazione catastale, fu suddiviso in più box auto.

L’Attuale destinazione d’uso coincide con quella catastale.

Presso l’Uff. Tecnico del Comune di Giugliano in Campania la scrivente ha acquisito:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] e relativi grafici di progetto
- Concessione Edilizia in variante n. [REDACTED] e relativi grafici allegati alla Variante
- Certificato di Destinazione Urbanistica

Non si sono rinvenute Ordinanze di demolizione, né ulteriori varianti in corso d’opera successive al titolo [REDACTED] Non si sono rinvenuti nel fascicolo del fabbricato, né certificato di abitabilità e/o agibilità, né certificato di idoneità statica.



Tra i grafici di progetto allegati alla variante non è rappresentato il piano S1 ma si evidenzia solo in sezione.

E' necessario presentare la planimetria del cespite in catasto. Costo della prestazione professionale: € 600,00 iva inclusa

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.).

b. 7)

Nel corso dell'accesso è emerso che l'immobile è occupato dai debitori.

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.



- g) nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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);
- 4) 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).

b. 8)

Dall'ispezione ipotecaria n. [REDACTED] si rileva che sull'immobile di cui al foglio 54, p.la 30 , sub 41 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Non risultano iscritte ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dei beni pignorati ad esclusione di quelle già evidenziate nella relazione notarile presentata dal creditore procedente.

La scrivente non è a conoscenza di procedimenti penali e civili aventi per oggetto l'immobile costituenti il lotto unico, né sembrano al momento essere in corso attività amministrative che impediscono l'alienazione dell'immobile, fatti salvi provvedimenti di cui non si ha prontezza nonostante le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici. (documenti allegati)

Si evidenzia che nella determinazione del prezzo base d'asta si è tenuto conto dei costi per la presentazione della planimetria al catasto= € 600,00 iva inclusa

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 precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

b. 9)

Si è accertato che l'immobile non ricade su suolo 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.

b. 10)

Non è stata rilevata l'esistenza di ulteriori pesi e oneri oltre a quelli per cui è esecuzione e a quelli emersi dalla ispezione ipotecaria sull'immobile.

Si veda anche il punto 8 della presente relazione.

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.

b. 11)

Dalle indagini espletate non è emerso altro procedimento giudiziario relativo al cespite pignorato, oltre a quelli iscritti (si legga risposta al punto 8).

Per quanto attiene alla gestione condominiale, durante il sopralluogo non si è appreso il nome dell'amministratore, né se vi sono quote insolute per le spese condominiali.

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 delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);



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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali 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 a quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive e, in aggiunta, determinerà anche il valore d'uso del bene per dieci/quindici anni.

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.

b. 12)

(Si veda anche la prima parte della risposta al quesito n. 12, nello schema descrittivo unico).

Stima analitica

$$V_m = R_n / r \text{ (Reddito netto /saggio di capitalizzazione)}$$

Si è provveduto a determinare il più probabile canone locativo per i lotto, e dal reddito lordo annuo stimato si è detratta la percentuale di spese medie annue (fissato nella misura del 25% , in linea con le indicazioni riportate nei principali manuali di Estimo, che lo fanno oscillare tra il 20% e il 34%).



Per la determinazione del valore locativo sono state prese in considerazione le indagini di natura diretta ed indiretta effettuate nella zona di ubicazione del cespite.

Infine i risultati di tutte le ricerche sono stati comparati ed il canone medio calcolato è stato opportunamente ponderato o “aggiustato” dalla scrivente, tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell’immobile.

(tab 12.3)

SUPERFICIE LORDA mq	VALORE MEDIO DEL CANONE LOCATIVO ESPRESSO IN €/mq (indagini indirette)	CANONE LOCATIVO MENSILE €/mese
25.71	3,97	€ 102,06

Alla luce delle risultanze delle indagini e valutate anche: le caratteristiche urbanistico - ambientali della zona in cui si trova il bene; l’ ubicazione ed accessibilità di quest’ultimo; le caratteristiche di commerciabilità; lo stato di conservazione e di manutenzione; l’esposizione; le dimensioni; ecc.; apportando le opportune “correzioni” in base alle caratteristiche rilevate (trattasi di autorimessa: inserita in un contesto abitativo nel quale sono presenti altri immobili simili oltre a posti auto pubblici; di quadratura ampia ma il cui accesso si colloca in un parco privato (quindi leggermente meno appetibile sul mercato delle locazioni) , si conclude che il canone locativo mensile del lotto può essere fissato in **€ 100,00**.

Si fa comunque presente che tale valore ha carattere puramente previsionale in quanto il canone contrattuale che potrebbe essere posto in essere è sempre il frutto di una trattativa tra le parti , che può concretizzarsi in una somma anche diversa dal valore calcolato.

La **determinazione del saggio di capitalizzazione** fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall’Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

TABELLA DI RIFERIMENTO PER LA DEFINIZIONE DEL Più PROBABILE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE



(tab 12.5)

	min	max
Centri di grandi dimensione	0,50%	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

(tab 12.6)

caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi e decrementi al saggio medio
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Il probabile saggio di capitalizzazione definitivo r è stato poi ricavato applicando gli incrementi o decrementi elencati nella *tab 12.7*, entro i limiti delle percentuali suggerite dai manuali di riferimento *tab 12.6*



Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	+ 0,1 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	+ 0,1%
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	+0,08 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+0,05 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	- 0,6 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	-0.2 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	-0.2 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	-0,01 %
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	_____
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	- 0,1 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	-0,1%
	12)	Età dell'edificio.	+ 0,01 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	+0,01 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	- 0,04%
			- 0.90 %

Aggiungendo a r la percentuale scaturita dalla somma algebrica delle percentuali di incremento o decremento attribuite alle varie caratteristiche analizzate nel segmento urbano ove è ubicato l'immobile, si ottiene $r = (2.5 - 0.90)\% = 2.47\%$.

Avremo che il Valore di mercato sarà uguale a (reddito lordo annuo, dato dalla somma dei canoni di locazione , da cui si sottraggono le spese , il tutto diviso il saggio di capitalizzazione calcolato per la zona in cui ricadono gli immobili.

Vm/mq autorimessa (calcolato con il metodo analitico) = € 100,00, x 12 - 25% /2.52 = € (1200,00 - 300,00) / 2.47 = € 364,37 per mq



Dato che la superficie commerciale del lotto, opportunamente ponderata con l'utilizzo del coefficiente K (+15%), è di mq 27.60 , si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto con il seguente calcolo:

$$€ 364,37 \times \text{mq } 27.60 = \underline{€ 10.056,00} \text{ (calcolato con il metodo analitico)}$$

C'è da evidenziare che la stima analitica, in assenza di dati certi, non è da considerarsi pienamente attendibile anche in virtù del fatto che sia il saggio di capitalizzazione che le spese annue a carico dell'immobile possono subire oscillazioni anche minime), in quanto immobili facenti parte della stessa micro-zona urbana possono presentare significative differenze tipologiche ed inoltre i valori locativi sono calcolati sulla base di proiezioni e dipendono da fattori variabili legati alla domanda e all'offerta.

Stima sintetica-comparativa per punti di merito (Market Approach)

Si è eseguita ricerca diretta, sia presso agenzie collocate sul territorio comunale che presso privati, rinvenendo, per la macrozona di Giugliano, tre autorimesse in vendita.

Inoltre la scrivente ha raccolto informazioni presso studio notarile di propria conoscenza, al fine di eseguire un confronto tra i prezzi proposti dalle agenzie e i prezzi di vendita a corpo effettivamente applicati agli immobili.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CALCOLATO FACENDO LA MEDIA ARITMETICA TRA TUTTI VALORI DESUNTI mq
(tab 12.8)

MEDIA ARITMETICA TRA I VALORI RILEVATI CON L'INDAGINI DIRETTE E INDIRETTE	MEDIA ARITMETICA DI 3 PREZZI DI MERCATO UNITARI (€/mq) APPLICATI AD IMMOBILI CON SIMILI CARATTERISTICHE NELL'ANNO 2021, RILEVATI PRESSO STUDI NOTARILI E PRESSO PRIVATI	PROBABILE PREZZO UNITARIO DI VENDITA (€/mq) RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA TRA TUTTI VALORI RACCOLTI
915,68	450,00	682,84

Come già anticipato la stima dell'immobile è stata effettuata sulla superficie commerciale TOTALE opportunamente ponderata.



Si è scelto di adottare il modello addizionale nel quale il $V_{\text{mercato di stima}}$ è dato dal $V_{\text{medio}} + K_t$
dove $K_t = K + C$

(tab 12.10)

VALORE MEDIO DI MERCATO DEDOTTO (€/mq) (V medio) €	PERCENTUALE DI CORREZIONE K_t %	VALORE DI MERCATO UNITARIO STIMATO ($V_{\text{mercato stimato}}$) €	SUPERFICIE COMMER. TOTALE ponderata con K	VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO RAGGUAGLIATO €
682,84	15.03	785,47	24	18.851,28

3) Conclusion

Il più probabile valore di mercato del bene

-secondo le risultanze dell'approccio per capitalizzazione del reddito:

€ 10.056,00 circa

-secondo le risultanze dell'approccio sintetico alla stima:

€ 18.851,00 circa

Ponendo a confronto i valori scaturiti applicando ciascuno dei due criteri di stima si rileva una differenza che trova giustificazione nella differente metodologia di approccio.

Calcolando opportunamente la media aritmetica tra i due risultati ed arrotondando, la scrivente ritiene di poter concludere che il più probabile valore di mercato del cespite può essere individuato nella cifra di

€ 15,000,00 (CIFRA TONDA). V_M

E' utile ricordare che **il valore d'uso** di un bene è quello che gli viene attribuito da un singolo individuo, in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile. Tale valore è, quindi, di natura soggettiva e pertanto non può essere oggetto di valutazione economica certa, bensì viene stabilito dal perito alla luce di dinamiche di mercato, tenendo conto del possibile incontro tra domanda e offerta, benché non prescindendo dalla valutazione di mercato del bene.



Nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto la scrivente tenendo in giusto conto delle differenze esistenti all'atto della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile **ha ritenuto di applicare un abbattimento dello stesso del 10 %**

In seguito, dalla cifra ottenuta, si è detratta la somma complessiva dei costi rispettivamente stimati per la presentazione della planimetria al catasto (€ 600,00).

Prezzo base d'asta del lotto unico

(€ 15.000,00 (- 10%) - € 600 = € 12.900,00 (CIFRA TONDA).

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 procederà alla valutazione sia dell'intero immobile che della 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.

b. 13)

Si deposita in cancelleria la presente perizia relativa al lotto n. 1, unitamente alla perizia di stima eseguita per il lotto n. 2 e allo schema descrittivo unico. Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Addì 30 .05.2022

Il Tecnico Esperto

Arch. Raffaella Simeoli

