

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n°163/2023 R.G.E.

Giudice ESECUTORE: **dott. VASSALLO Emiliano**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da

ITACA SPV S.R.L. (parte)

contro

..... (debitore)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. incaricato

arch. Gaetano SACCO

arch. Gaetano SACCO

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V. n° 992

Iscrizione all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n°2248

Contatti: Via Campania n°65 -81100 Caserta (CE)

Tel./fax: 0823.471006 - cell: 349.1439245

e.mail: sacco.gae@libero.it - p.e.c.: gaetano.sacco@archiworldpec.it

ILL.mo Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C. V.

a. PREMESSA ED INCARICO.

Con ordinanza pronunciata in data 06/10/2023, il Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione, presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere, inviava tramite p.e.c. in data 11/10/2023 a me sottoscritto, Arch. Gaetano Sacco, iscritto al n. 2248 dell'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta, il decreto di conferimento consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da ITACA SPV S.R.L. (parte) contro (debitore), la S.V.I., assegnò 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. In tale comunicazione invitava a procedere l'accettazione dell'incarico nel termine di 7 giorni dalla data del deposito del decreto e ad inviare modulo di giuramento compilato e firmato in tutte le sue parti.

La procedura è rinviata a udienza da tenersi il giorno 07/03/2024 alle ore 10:10.

b. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi mediante le indagini, presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza dei dati catastali del bene (vds. All.D) con quelli presenti nell'atto di pignoramento; presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. per le relative ispezioni ipotecarie (vds. All. E); presso l'Ufficio di archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) per i relativi titoli di provenienza di acquisto dell'immobile antecedente al ventennio dell'atto di pignoramento (vds. All. F); presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Caserta, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (vds. All. G); presso l'Ufficio Anagrafe e presso l'indirizzo dell'immobile per verificare lo stato di possesso dell'immobile (vds. All. H); oltre alle indagini di mercato nelle Agenzie Immobiliari di zona, raccolta di dati pubblicati dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), consultazione di siti on-line specifici alla vendita e alla locazione immobiliari e presso l'agenzia delle entrate riferiti al primo semestre 2023.

Si è inoltre eseguito un primo sopralluogo ai beni, previo appuntamento concordato a seguito di regolare avviso all'esecutato, effettuato dal nominato custode Dott.ssa Caterina

Ragozzino, nel giorno 03 Novembre 2023 alle ore 15:30, come riportato dai relativi verbali redatti in sede di sopralluogo (vds. All. A), per i necessari rilievi metrici e fotografici (vds. All.ti B e C).

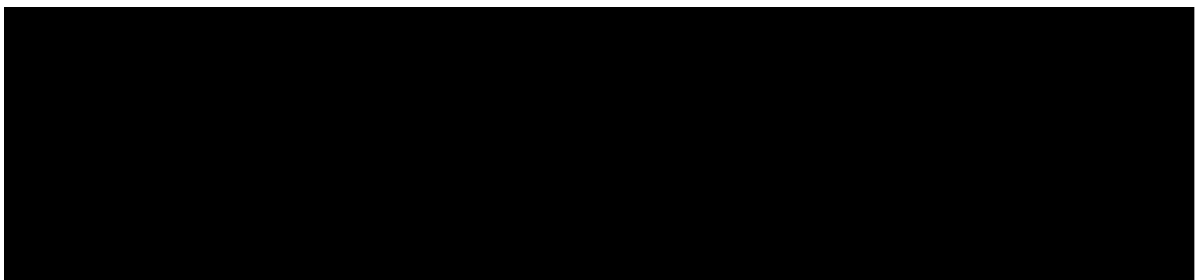


c. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si risponde ai quesiti del Giudice:

CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

Con atto di pignoramento notificato il 22/05/2023, trascritto il 13/07/2023 ai nn. 27749 registro generale e 21849 registro particolare, a favore di ITACA SPV s.r.l. (creditrice),



OMISSIS nato a Napoli (NA) in virtù del titolo esecutivo allegato all'atto di precetto notificato in data 29/12/2022 sottoponeva a pignoramento immobiliare il bene di proprietà del debitore.

Inoltre, l'istanza di vendita è stata verificata e risulta redatta in data **20/07/2023**; la documentazione depositata ex art. 567c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo redatto in data 19/07/2023, risulta depositato in data **21/07/2023**; i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono entrambi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Sono stati identificati i beni oggetto del pignoramento, essi sono ubicati nel Comune di Caserta (CE), precisamente in via San Carlo (già via Dominicis) al civico 107, secondo piano. L'unità in oggetto è parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al 1950 che si estende per tre piani fuori terra.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo e censita al catasto fabbricati di Caserta al foglio 500 particella 5317 subalterno 9, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 90 mq, via San Carlo piano secondo di proprietà per la quota di 1/1 al sig. OMISSIS.

Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Il pignoramento notificato in data 22/05/2023 riguarda la proprietà delle unità immobiliari sottoposta a esecuzione così meglio descritto:

- **Unità residenziale**, composto da appartamento posto al piano secondo, confinante ad Ovest con strada comunale via San Carlo, a Nord con fabbricato particella 5344, ad est con vano scala affaccio su cortile interno e unità immobiliare e a Sud con unità immobiliare, sito nel comune di Caserta (CE), alla via San Carlo al civico 107 piano secondo, censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio **500**, p.lla **5317** sub **9** piano **2**;

Il bene sopra indicato forma un LOTTO UNICO per la vendita:

1. **LOTTO UNICO**: unità residenziale (Appartamento) censito al catasto del Comune di Caserta al foglio 500 particella 5317 subalterno 9.



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

La città di Caserta è un Comune della Regione Campania e capoluogo dell'omonima Provincia. Con una popolazione di circa 75.000 abitanti e con una superficie sostanzialmente pianeggiante di circa 56 Km², il territorio comunale comprende, oltre al capoluogo, anche 23 frazioni o casali storici.



L'unità oggetto di pignoramento è situata nel centro storico della città al secondo piano di un fabbricato ubicato in via San Carlo (già via Antonio De Dominicis) al civico 107, in un isolato caratterizzato da tipologie edilizie edificate lungo la strada e cortile interno, come è possibile notare dall'astratto aerofotografico.

La struttura è stata realizzata in data antecedente al 1954 ed è possibile farla risalire a data precedente all'anno 1943.



Il fabbricato è una corte residenziale nello stile tipico delle case casertane di inizio secolo scorso caratterizzato da un blocco edilizio con corte interna edificati lungo la cortina stradale. La struttura si eleva per quattro piani fuori terra oltre al sottotetto, costituiti da un piano terra a destinazione commerciale e dai tre piani superiori residenziali. All'edificio si accede dal portone posto lungo via San Carlo; dall'androne si giungere al cortile interno che collega il vano scala da cui è possibile raggiungere l'unità oggetto di pignoramento ubicata al piano secondo (vds. All.B)



L'appartamento, posto alla destra del vano scala, risulta costituito da una zona giorno composta dall'ingresso, dalla cucina/soggiorno e dal bagno. Dalla cucina, mediante il disimpegno si accede alla zona notte formata da una camera patronale, una camera singola e ripostiglio interposto tra le due camere e accessibile dal disimpegno. A completamento della residenza è presente un balcone accessibile dalla camera patronale con affaccio sulla strada comunale via San Carlo. Oltre all'ingresso diretto dal vano scala è possibile giungere alla camera da letto singola dal ballatoio che si affaccia sul cortile interno collegato al vano scala.



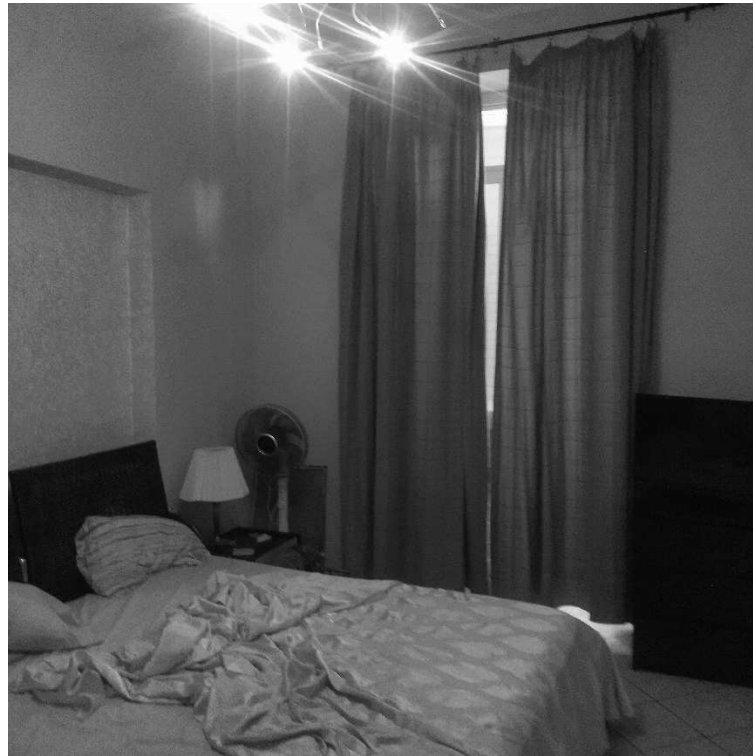
Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura di blocchi di tufo dello spessore di circa 55 cm, i solai sono in laterizi e nervature in cemento armato; copertura a doppia falda inclinata; mentre gli interni risultano in parte divisi da tramezzature realizzati in laterizi forati disposti a coltello e in parte dalla muratura in tufo.



L'interno dell'unità risulta rivestito con intonaco civile liscio a tre strati rifinito con pittura colorata lavabile; i pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti della cucina e del bagno.



La facciata esterna presenta un intonaco quasi totalmente caduto, laddove ancora presente risulta essere un intonaco decorativo di tipo civile con sovrastante manto di rullato ovvero di pittura colorata.



Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetro camera e persiane anch'esse in alluminio sul lato esterno; il portoncino d'ingresso è in ferro con rivestimento in legno mentre le bussole interne sono in legno con vetro satinato nella parte centrale.



Gli impianti elettrico e idrico-sanitario, allo stato attuali anche se funzionanti, a vista risultano conformi alle normative vigenti ma sprovvisti di certificazione di conformità ai

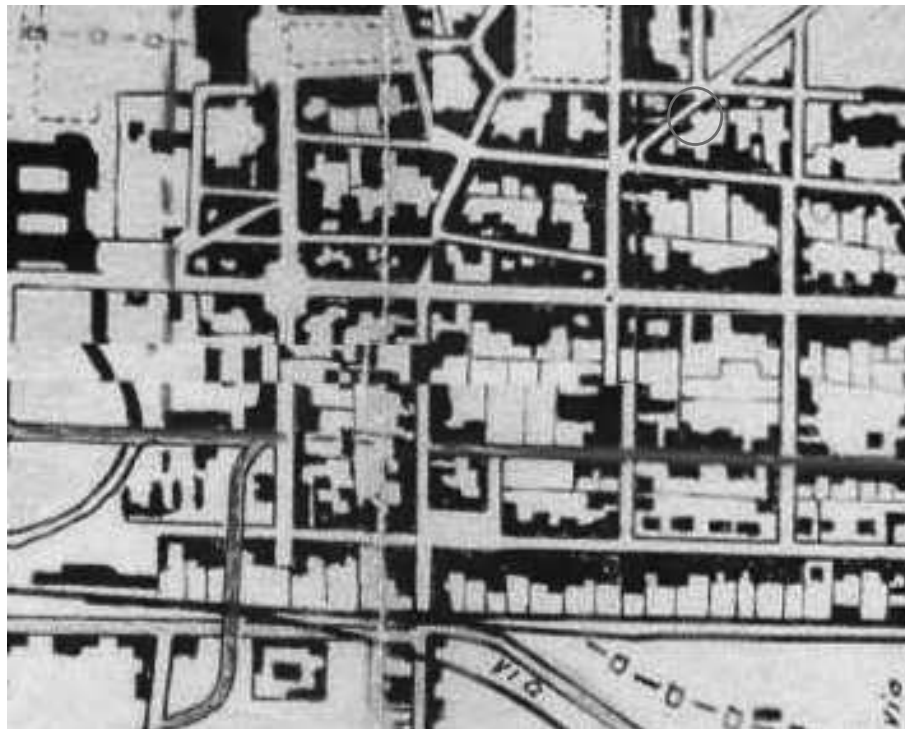
sensi del D.M. 37/2008; l'impianto di riscaldamento è costituito da corpi radianti installati in ogni camera dell'unità e alimentati da acqua calda proveniente dalla caldaia a mentano posizionata sul balcone interno, che produce anche l'acqua calda per i sanitari e la cucina.



L'adduzione idrica avviene dalla rete comunale, così come lo scarico delle acque reflue che avviene in fossa settica collegata ad impianto fognario comunale.



Per eseguire la verifica di conformità urbanistica, è stata effettuata una ricerca presso l'archivio urbanistico del Comune di Caserta, la quale non hanno prodotto nessun risultato che attesti un titolo per la realizzazione dell'immobile. Da un'indagine degli atti notarili e da una ricerca presso l'Agenzia del Territorio è possibile asserire che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1954 e che la sua costruzione è possibile farla risalire a data antecedente al 1943, privo di qualsiasi titolo abilitativo. È possibile affermare con che la datazione è antecedente al 1954, in quanto viene rappresentata la sagoma del fabbricato di cui l'unità immobiliare risulta parte sulla mappa del Piano Regolatore del Comune di Caserta risalente al 1954.



Inoltre, dalla ricerca effettuata presso l'archivio della conservatoria notarile di Santa Maria Capua Vetere è emerso in un atto di compravendita del 16/09/1978 a rogito del Notaio D'Alessio Gaetano di Caserta, che il bene pignorato era descritto come "sezione di fabbricato di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità, sita in Caserta alla via De Dominicis n. 107 e costituita da tre vani catastali ed esigui servizi al piano secondo ; riportato nel catasto fabbricati alla partita 3846 al foglio CU, p.lla 253/10 cat. A/4, classe 5 e vani 3". Pertanto, in data 22/12/2023 è stata presentata richiesta a mezzo di

pec presso l'Agenda delle Entrate per la possibilità di visionare la busta contenente la partita n. 3846. In data 23/01/2024 è stato possibile visionare la busta contenente la partita n. 3846 da cui è stato possibile appurare che il primo accatastamento dell'unità immobiliare risale all'anno 1943. Inoltre dalla busta non risulta allegata una planimetria catastale dell'unità ma solo una bozza grafica da cui è possibile constatare che la sagoma e la divisione interna in quattro vani e servizio risulta pressoché invariata.

Per i motivi sopra descritti si può affermare che la data di realizzazione del cespite sia antecedente al 1954 ed è possibile che la costruzione presumibilmente risalgia a data precedente all'anno 1943.

Dato che la ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune non ha portato a nessun risultato, visto che la prima planimetria risulta depositata nella banca dati del Catasto a seguito di variazione per presentazione di planimetria mancante nell'anno 2003, e in considerazione della consistenza catastale dell'unità immobiliare non è variata nel corso degli anni ed è conforme a quanto rilevato in fase di sopralluogo, è opportuno ritenere che la planimetria catastale dell'unità immobiliare sia conforme al progetto assentito. Dopo quanto sopra premesso, si precisa che sarà considerata la planimetria catastale come elaborato grafico assentito e tutto quello riscontrato in fase di sopralluogo difforme alla stessa sarà considerato come difformità da sanare. Dalla verifica dello stato attuale risulta che parte dell'unità residenziale non è conforme allo stato assentito (planimetria catastale).

Tali difformità riscontrate sono riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare si può notare la realizzazione dell'antibagno, rimozione del ripostiglio presente in cucina. Ad un'attenta verifica della documentazione in possesso si è constatato che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità. Vista la normativa nazionale che è basata sul Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, in quanto la Regione Campania non ha legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici e sui suoi decreti attuativi, e cioè: DM Sviluppo economico 26 giugno 2009; DPR 2 aprile 2009, n. 59; DPR 16 aprile 2013, n. 74; infine il D.M. Sviluppo Economico del 26.06.2015 Allegato 1 "Linee guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) degli edifici" s.m.i.. Ai sensi dei decreti sopra menzionati, l'immobile in questione ricade tra gli edifici che sono obbligati all'attestazione di prestazione energetica.

Al solo fine informativo, in considerazione delle caratteristiche costruttive, probabilmente ricadrebbe nella Classe **Energetica G** (alto fabbisogno energetico) prevista dai decreti vigenti.

Il costo preventivato per la redazione di Attestato di prestazione energetica e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 300,00**

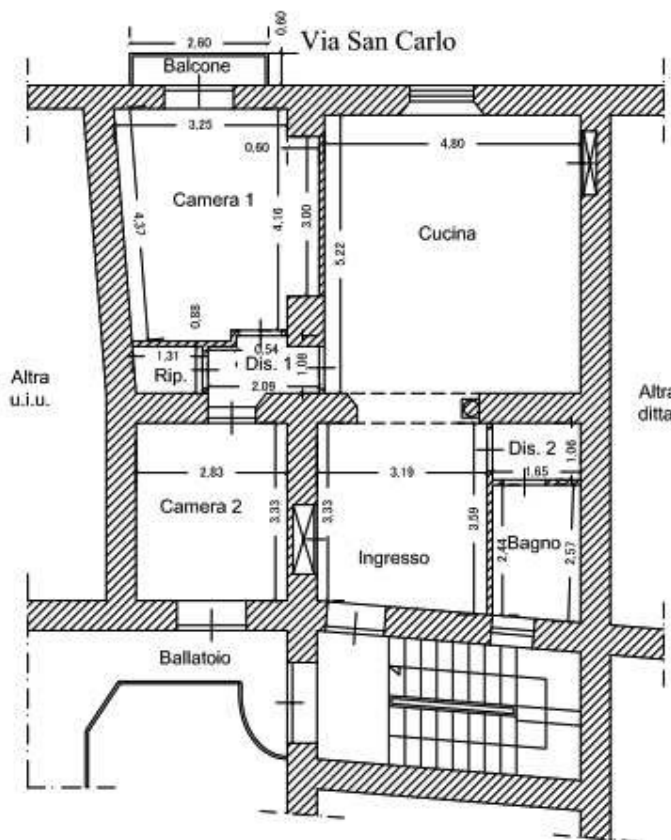
Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO SUPERFICIE UNITA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO - ABITAZIONE

La consistenza netta dell'immobile è:

Rilievo Metrico

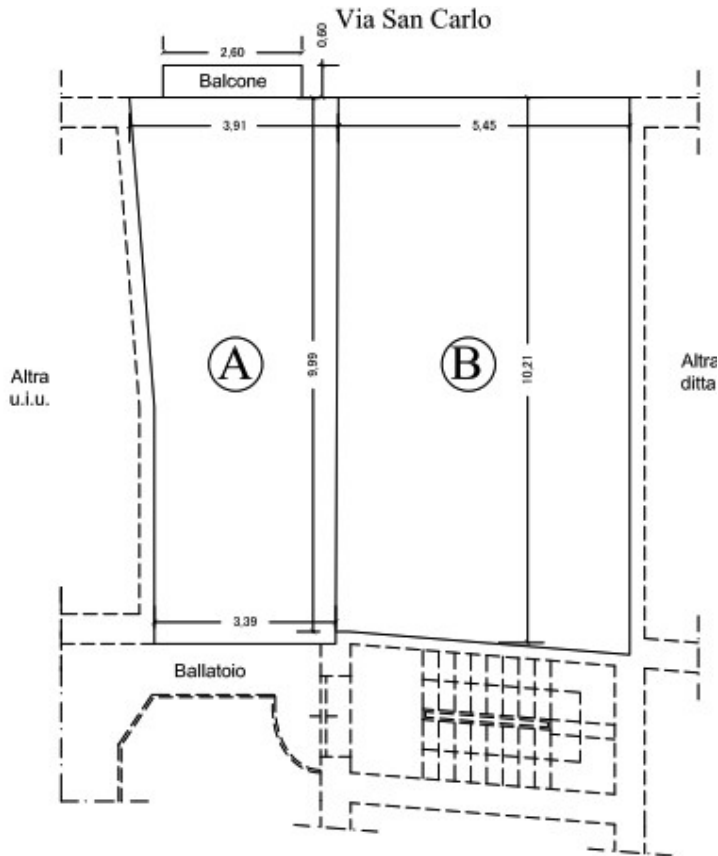


CALCOLO SUPERFICIE NETTA (mq)				
LOTTO UNICO				
Piano Secondo	Descrizione		Dimensioni (m)	S. Tot. (mq)
Superficie Residenziale				
Ingresso	3,19	3,46	11,04	
Cucina	4,80	5,22	25,06	
Camera 1	m3,25 x m 4,26 + m 0,60 x m 3,00		15,65	
Camera 2	2,83	3,33	9,42	
Disimpegno 1	2,09	0,98	2,05	
Disimpegno 2	1,65	1,06	1,75	
Bagno	1,65	2,50	4,13	
Ripostiglio	1,31	0,88	1,15	
Totale superficie Netta Residenziale			70,24	
Superficie Non Residenziale				
Balcone	2,60	0,60	1,56	
Totale superficie Netta Non Residenziale			1,56	

PIANTA PIANO SECONDO
FOGLIO 500 P.LLA 5317 SUB. 9

La consistenza lorda dell'immobile è:

Rilievo Metrico



CALCOLO SUPERFICIE LORDA (mq)		
LOTTO UNICO		
Descrizione	Dimensioni	S. Tot. (mq)
Superficie Residenziale		
Superficie A	3,65 9,99	36,46
Superficie B	5,45 10,21	55,64
Totale superficie lorda Residenziale		92,11
Superficie Non Residenziale		
Balcone	2,60 0,60	1,56
Totale superficie lorda Non Residenziale		1,56

PIANTA PIANO SECONDO
FOGLIO 500 P.LLA 5317 SUB. 9

Consistenza commerciale

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

La superficie commerciale, nel caso si tratti di un immobile avente destinazione residenziale, è la somma delle superfici ponderate che lo compongono. Le superfici ponderate sono la somma percentuale di tutte le superfici di cui la proprietà è composta.

Le tabella sono state redatte a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006

Per il computo della superficie commerciale sono stati considerati:

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

Utilizzando i seguenti criteri:

Superfici coperte

- a) 100% delle superficie calpestabile;
- b) 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);
- d) 75% Mansarde;_(altezza media minima mt 2,40)

Superfici scoperte e pertinenze

- 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali);
- 50% di magazzini, tavernette e depositi;
- 10% dei giardini di ville e villini _(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 10% corti e cortili_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 25% Balconi e Lastrici solari_(Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Terrazzi e Logge_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Portici e Patii _(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Locali accessori (collegati ai dei vani principali);
- 50% Box (non collegato ai vani principali);

La consistenza lorda dell'immobile è:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO UNICO						
Descrizione	Superfici Lorda Commerciale (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Numero Unità	Sup. Omogeneizzata	Stato di Conservazione	Eventuali interventi manutentivi
PIANO SECONDO						
A: Superficie calpestabile	70,24	1	1	70,24	buono	Manutenzione Ordinaria
B: Muri divisori	4,00	1	1	4,00	buono	Manutenzione Ordinaria
C: Superfici pareti portanti e perimetrali (che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti A e B);	17,87	10% A+B	1	7,42	buono	Manutenzione Ordinaria
Balcone	1,56	0,25	1	0,39	buono	Manutenzione Ordinaria
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				82,05		

La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, pari a **m² 82,05**. L'unità immobiliare, in conclusione, è ubicata in una posizione territoriale centrale rispetto centro abitato di Caserta (CE) e in una zona abitata con presenza di manufatti a destinazione residenziali simili a quello in esame, a pochi metri da piazza Matteotti (piazza Mercato), una delle piazze principali di Caserta, destinata prevalentemente ad abitazione di tipo unifamiliare/plurifamiliari. Il bene è illustrato in modo esaustivo oltre che nelle fotografie, anche nella tavola grafica. (vds.all. B e C)

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

L'immobile oggetto di valutazione è censito, al N.C.E.U. di Caserta (CE), con i seguenti dati:

Sez/fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza/ Superficie catastale	Rendita	Ubicazione
500	5317	9	A/4	5	3 vani/ 90 mq	Euro 302,13	Via San Carlo n. 107 piano 2

Le unità sono in capo al sig. OMISSIS, [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1.

L'unità oggetto di pignoramento è stata costituita nel catasto fabbricati del Comune di Caserta in data 31/05/1943 alla partita 3846 e distinto al foglio CU particella 253 subalterno 10. Dalla data 30/06/1987 (data di inizio impianto meccanografico) l'unità era intestata ai sig.ri [REDACTED] nata [REDACTED] e [REDACTED]

nato a Caserta [REDACTED] A seguito della voltura del testamento olografo del de cuius [REDACTED] del [REDACTED], l'unità immobiliare è stata intestata alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED]. Con la variazione del 21/09/1993 in atti dal 22/09/1993 è avvenuta la rinumerazione del foglio di cui il bene fa parte da foglio CU a foglio 500, pertanto l'immobile risulta censito al foglio 500 particella 253 subalterno 10. Successivamente con la successione della de cuius [REDACTED] la proprietà per la quota di 100/100 passa alla sig.ra [REDACTED] nata a Caivano (NA) il [REDACTED]. In data 14/10/2003 è stata presentata variazione catastale per la presentazione della planimetria mancante e in data 19/08/2005 risulta modifica l'identificativo del bene pignorato che risulta essere censita al foglio 500 particella 5317 subalterno 9. Dalla data del 08/02/2011, a seguito dell'atto di compravendita a rogito del notaio Orsi Raffaele di Santa Maria Capua Vetere l'unità risulta intestata al sig. OMISSIS, [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1.

Dal confronto della planimetria catastali dell'unità con il rilievo metrico dello stato dei luoghi si è riscontrato che risultano lievi difformità riferiti ad una diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare, in particolare si può notare la realizzazione dell'antibagno, rimozione del ripostiglio presente in cucina.

Pertanto, le difformità sopracitate sono oggetto di aggiornamento catastale.

Il costo per istruire la pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali e della mappa da presentare presso l'agenzia delle entrate, ufficio del territorio di Caserta, da parte di un tecnico abilitato, comprensivo degli oneri catastali ammonta a circa **€ 750,00**.



Estratto Mappa Catastale



ORTOFOTO



Planimetria catastale: Unità residenziale

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

LOTTO UNICO – Abitazione: piena ed intera proprietà unità residenziale, ubicato in Caserta alla via San Carlo n. 107, piano secondo; confinante ad Ovest con strada comunale via San Carlo, a Nord con fabbricato particella 5344, ad est con vano scala affaccio su cortile interno e unità immobiliare e a Sud con unità immobiliare, censito al N.C.E.U. di Caserta al foglio 500, p.lla 5317 sub 9 piano 2 cat. A/4, classe 5, vani 3, consistenza 90 mq rendita Euro 302,13, ubicazione **Via San Carlo n. 107**

È possibile affermare che la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è antecedente al 1954, antecedente al primo piano regolatore della città di Caserta, da ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate è stato possibile appurare che il primo

accatastamento dell'unità immobiliare risale all'anno 1943. Per i motivi sopra descritti si può affermare che la data di realizzazione del cespite sia antecedente all'anno 1943.

Dopo quanto sopra premesso, si precisa che sarà considerata la planimetria catastale come elaborato grafico assentito e tutto quello riscontrato in fase di sopralluogo difforme alla stessa sarà considerato come difformità da sanare. Dalla verifica dello stato attuale risulta che parte dell'unità residenziale non è conforme allo stato assentito (planimetria catastale), per una diversa distribuzione degli spazi interni.

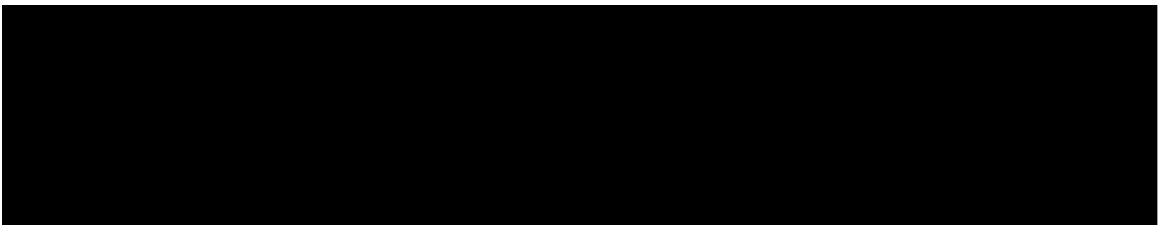
Per quanto riguarda le difformità rilevate, queste sono facilmente sanabili presentando presso l'Ufficio Tecnico comunale una C.I.L.A. in sanatoria.

VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 58.500,00 (diconsi euro cinquantottomilacinquecento/00)

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

Dall'analisi della documentazione presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie presso l'agenzia dell'entrate (vds. all. E), e dalla ricerca dei titoli di provenienza presso l'archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (vds. all. F), procedendo a ritroso nella ricostruzione dei passaggi di proprietà anteriori oltre al ventennio che precedono la trascrizione del pignoramento, si evince che:

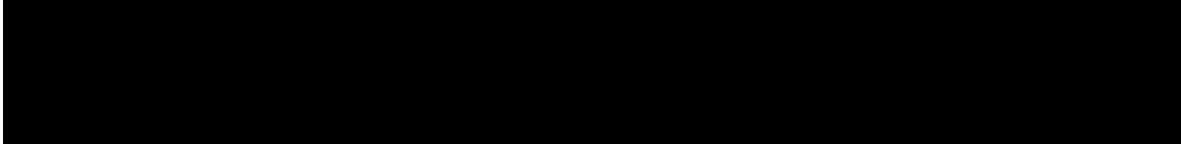
Atto di Compravendita del 08/02/2011 rep. n. 103032 racc. n. 62830 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 14/02/2011 ai nn. 4819/3494



appartamento al piano secondo, composto da tre vani catastali, confinante con detta via, vano scala, pianerottolo, salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati al foglio 500, p.lla 5317 subalterno 9 cat. A/4.

Successione testamentaria aperta in data 27/07/1992, registrata a Caserta il 09/12/1992 al n. 88 vol. 568 e trascritta presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere in data 24/10/1995 ai nn. 22320/18356

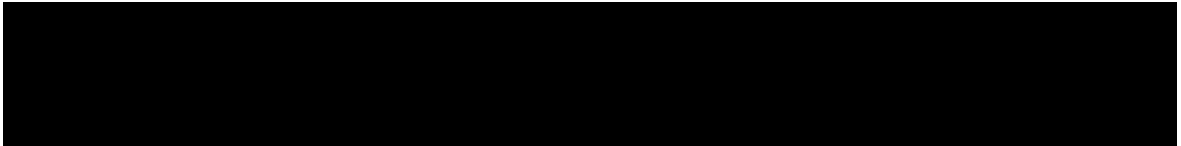
Testamento olografo del 03/11/1991 pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Di Caprio in data 01/09/1992 rep. 92194 registrato a Caserta il 11/09/1992 al n. 5960



Caserta in via De Dominicis n. 107 oggi via San Carlo e precisamente: appartamento al piano secondo, composto da tre vani catastali, riportato nel catasto fabbricati al foglio 500, p.lla 5317 subalterno 9 cat. A/4.

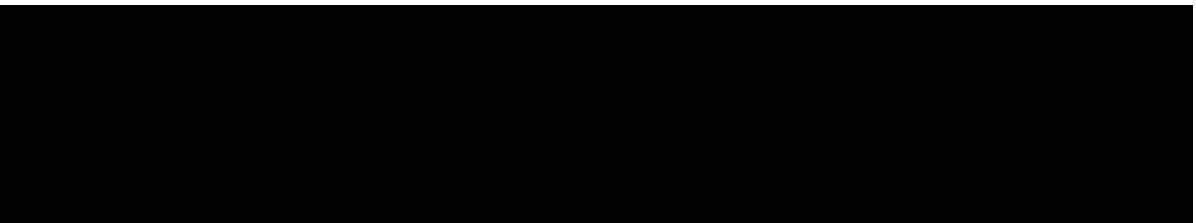
Successione testamentaria aperta in data 12/06/1987, registrata a Caserta al n. 15 vol. 478 e trascritta presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere in data 02/07/1988 ai nn. 15153/12392

Testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Di Caprio registrato a Caserta il 27/10/1987 al n. 8641



Atto di Compravendita del 16/09/1978 rep. n. 31797 racc. n. 13945 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 09/10/1978 ai nn. 18457/16175

A rogito del Notaio D'Alessio Gaetano di Caserta (CE)



abitabilità, sita in Caserta alla via De Dominicis n. 107 e costituita da tre vani catastali ed esigui servizi al piano secondo confinante con detta via, proprietà [redacted] salvo altri; riportato nel catasto fabbricati alla partita 3846 al foglio CU, p.lla 253/10 cat. A/4, classe 5 e vani 3.

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

Nel Comune di Caserta vige il Piano Regolatore Generale “PRG” che è stato adottato con delibera C.C. n. 11 del 22/12/1983 ed approvato con delibera C.P. n. 606 del 25/01/1986. Con il PRG, il territorio comunale è stato diviso in sei macro zone, classificate secondo le caratteristiche di ogni zona.

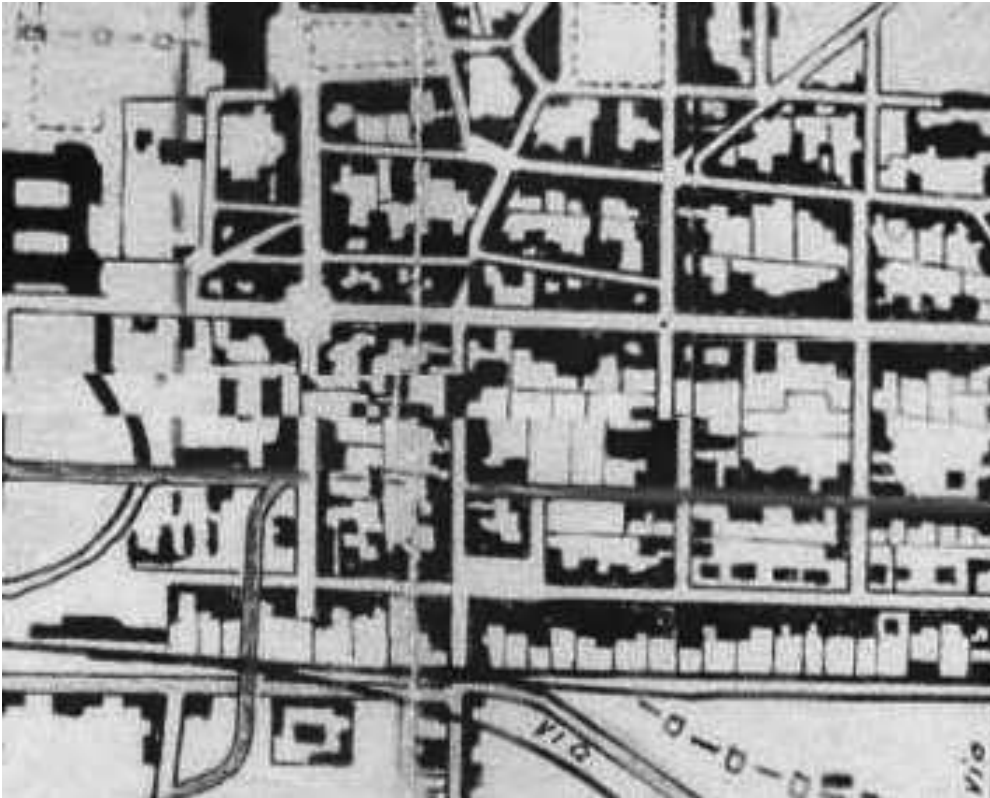
L’unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare secondo il P.R.G. del Comune di Caserta, ricade nella z.t.o. zona A2 – centri storici”. La zona A2 è costituita dalle aree di interesse storico ambientale costituite da insediamenti urbani o rurali di valore culturale.

Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi:

- di restauro conservativo;
- di risanamento conservativo e cioè interventi rivolti alla conservazione degli organismi edilizi attraverso procedure tecniche che consentano il riuso nel rispetto dei preesistenti caratteri volumetrici, formali e strutturali;
- di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nel rispetto della quantità volumetriche preesistenti e limitatamente agli edifici o gruppi di edifici che non posseggano caratteristiche formali o storico documentali di rilievo e che non risultano necessari alla definizione della immagine complessiva del centro storico a cui appartengono.

La zona sismica per il territorio di Caserta con ordinanza del PCM n° 3274/2003 aggiornata con delibera della Giunta Regionale della Campania n° 5447 del 07/11/2002, risulta essere “Zona sismica 2”, cioè zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Per appurare la conformità urbanistica, è stata effettuata una ricerca presso l’archivio urbanistico del Comune di Caserta per ricercare eventuali titoli abilitativi inerente all’immobile pignorato. Da un’indagine degli atti notarili, da una ricerca presso l’Agenzia del Territorio e dalle mappe storiche del Comune di Caserta è possibile asserire che l’immobile è stato realizzato in data antecedente al 1943, e pertanto prima del primo Piano regolatore della città di Caserta risalente al 1954.



Inoltre, dalla ricerca effettuata presso l'archivio della conservatoria notarile di Santa Maria Capua Vetere è emerso in un atto di compravendita del 16/09/1978 a rogito del Notaio D'Alessio Gaetano di Caserta, che il bene pignorato era descritto come "sezione di fabbricato di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni di abitabilità, sita in Caserta alla via De Dominicis n. 107 e costituita da tre vani catastali ed esigui servizi al piano secondo; riportato nel catasto fabbricati alla partita 3846 al foglio CU, p.lla 253/10 cat. A/4, classe 5 e vani 3". Pertanto, in data 22/12/2023 è stata presentata richiesta a mezzo di pec presso l'Agenzia delle Entrate per la possibilità di visionare la busta contenente la partita n. 3846. In data 23/01/2024 è stato esaminato l'incartamento ed è stato possibile appurare che il primo accatastamento dell'unità immobiliare risale all'anno 1943. Infatti dalla consultazione della partita non risulta allegata una planimetria catastale dell'unità ma solo una bozza grafica risalente al 1943, da cui è possibile constatare che la sagoma e la divisione interna in quattro vani e servizio risulta pressoché invariata.

Per i motivi sopra descritti si può affermare che la data di realizzazione del cespite sia presumibilmente prima dell'anno 1943.

Visto che la ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune non ha portato a nessun risultato, visto che la prima planimetria depositata nella banca dati del Catasto risale all'anno 2003 a seguito di variazione per presentazione di planimetria mancante e dato che la consistenza catastale dell'unità immobiliare non è variata nel corso degli anni ed è conforme a quanto rilevato in fase di sopralluogo, è opportuno ritenere che la planimetria catastale dell'unità immobiliare sia conforme allo stato assentito. Dopo quanto premesso e precisando che sarà considerata la planimetria catastale equivalente all'elaborato planimetrico assentito, risulta che allo stato attuale parte dell'unità residenziale non è conforme allo stato assentito. Tali difformità riscontrate sono riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare si può notare la realizzazione dell'antibagno, rimozione del ripostiglio presente in cucina.

Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso

L'art. 36 del DPR 380/01 e succ.m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Nel caso in esame, trattandosi di intervento che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, risulta possibile sanarlo, in quanto consiste in interventi di manutenzione straordinaria, presentando istanza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria per gli interventi realizzati in difformità con la planimetria catastale.

Il costo per istruire la pratica CILA in sanatoria, da parte di un tecnico abilitato comprensivo degli oneri comunali per CILA, ammonta a circa **€ 3.000,00**.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Sulla base della documentazione acquisita ed alla luce di quanto è emerso all'esito dell'accesso effettuato presso il cespite pignorato, risulta che l'immobile pignorato è occupato soggetto terzo senza contratto di locazione. Pertanto si è provveduto alla determinazione e quantificazione del canone di locazione di mercato pari a € 220,00. (vds. All. A)

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare restano a carico dell'acquirente:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (vds.all. E):

- 1.Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
- 2.Atти di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
- 3.Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
- 4.Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **Nessuna**

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

1. Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE NN. 4820/663 del 14/02/2011

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 08/02/2011 numero di repertorio 103033/62831 a rogito del Notaio Orsi Raffaele di Santa Maria Capua Vetere

A Favore: UNICREDIT s.p.a. Sede ROMA Codice fiscale 00348170101

Contro: sig. OMISISS

Unità Negoziali n.1:

Immobile 1: Caserta (CE), N.C.E.U. fg. 500 p.IIa 5317 sub. 9

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione registro generale n. 27749, registro particolare n. 21849 del 13/07/2023**

Verbale di pignoramento immobiliare del 15/06/2023 n. rep. 4041/2023 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

[REDACTED]

Unità Negoziali n.1:

Immobile 1: Caserta (CE), N.C.E.U. fg. 500 p.lla 5317 sub. 9

3. Difformità urbanistico-edilizie:

- Oneri economici complessivi: **€ 3.000,00**

4. Difformità Catastali:

- Oneri economici complessivi: **€ 750,00**

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il comprensorio in cui è ubicato il bene oggetto del procedimento espropriativo, non risulta né in tutto né in parte su aree demaniali.

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

Dalla consultazione della documentazione reperita presso gli uffici catastali, e presso l'ente Comunale di appartenenza dei cespiti oggetto di valutazione, non si è riscontrato l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nel caso in oggetto gli immobili de quo non sono sottoposti a spese fisse condominiali, in quanto anche se fanno parte di un contesto condominiale, non è stato costituito condominio ne risulta eletto un amministratore. Le pulizie e le spese varie vengono ripartite tra i condomini in modo bonario.

Non risultano eventuali spese negli ultimi 2 anni anteriori alla data della presente, gravanti sull'immobile.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Ai fini della determinazione del valore dell'unità in questione, viene utilizzata la superficie commerciale, per le cui consistenze superficiali si fa esclusivamente riferimento alla documentazione messa a disposizione ed a sopralluoghi svolti in loco per i rilievi metrici. Giova, a tal riguardo, ricordare che il mercato immobiliare si riferisce generalmente alla superficie commerciale per la cui determinazione si fa riferimento del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare dei locali residenziali, a differenza di quelli relativi agli edifici rurali o commerciali, ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un importante numero di transazioni. Le molteplici compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (valori storici di confronto), determinando un valore che tenga conto del più probabile valore di unità abitative similari in condizioni normali, ai quali vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

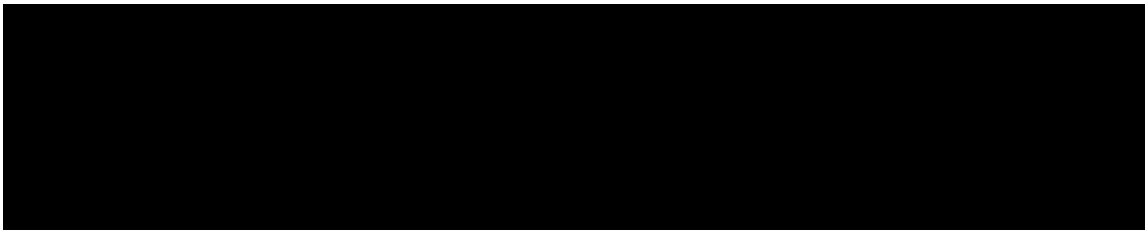
Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una residenza si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA basato sul principio secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini. È dunque una procedura che determina il prezzo di un immobile secondo quelle che sono le sue caratteristiche di tipo tecniche ed economico e successivamente sulle varie offerte e dati reperite sul mercato si applicheranno delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o diminuiscono.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello di edificio a struttura in calcestruzzo armato al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- della vetustà del complesso;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della funzionalità e localizzazione.

Nel caso in esame, trattandosi di proprietà di un immobile a destinazione residenziale ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno in questo caso prendere in considerazione tre procedimenti di stima:

1. procedimento cosiddetto “sintetico”, essenzialmente basato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili con caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologia, sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i valori disponibili sul mercato, avvenuti in Santa Maria a Vico (CE) nel periodo di riferimento della stima stessa. Come fonti di informazione, si sono presi in considerazione i valori forniti dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Confedilizia, e diversi siti specifici per le vendite immobiliari: www.borsinoimmobiliare.it; www.Immobiliare.it; www.mercatoimmobiliare.it (vds. all. I). Inoltre sono state visitate diverse agenzie immobiliari del luogo per informazioni più dettagliate del valore di mercato nella zona interessata del fabbricato:



2. procedimento sintetico mediante i valori espressi dall’Agenzia dell’entrate, attraverso le tabelle dell’OMI (Osservatorio dei Valori immobiliari) al primo semestre 2023, riferiti all'ordinarietà degli immobili.
3. procedimento analitico detto con “*la capitalizzazione dei redditi retti*”. Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione.

LOTTO UNICO**Valore unitario di mercato procedimento sintetico dell'immobile de quo, ricavato dalle indagini presso operatori commerciali (procedimento 1)**

Dalle indicazioni ricevute dai diversi operatori commerciali e siti on-line specifici di vendita immobiliare, si è riscontrato che i valori di mercato forniti dagli stessi, il valore minimo unitario (Euro/metro quadrato), che sarà adeguato allo specifico caso, tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'indagine ha rilevato sul territorio attraverso informazioni apprese da operatori commerciali che trattano giornalmente e scambiano immobili attraverso un corrispondente in moneta, i seguenti dati riferiti a suoli analoghi:

Pr1 = €/mq 980,00

Pr2 = €/mq 1100,00

Pr3 = €/mq 1250,00

E quindi in un prezzo compreso tra i 980,00 ed i 1250,00 €/mq, incidendo per tale differenza parametri come l'ubicazione del sito in merito, eventuali vincoli di diversa natura, distanza dai servizi comuni dalla distanza dal centro urbano, nonché dalla sua posizione intrinseca, ovvero da una eventuale panoramicità del sito, l'esposizione ed altre caratteristiche che incidono percentualmente sul prezzo.

Si ha quindi:

$Vm\ 1 = (980,00 + 1100,00 + 1250,00) / 3 = \text{€/mq } 1110,00$

Valore unitario di mercato dell'appartamento ricavato dalle ricerche effettuate presso gli archivi storici della OMI. (procedimento 2)

L'Osservatorio Immobiliare della OMI è dotato, regione per regione, provincia di un archivio storico dove vengono indicati i valori delle reali contrattazioni immobiliari, effettuate in una specifica epoca; tali valori sono tabellari per gli appartamenti, per i parcheggi, per gli uffici e per i negozi, secondo:

- l'ubicazione dell'immobile (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)

- la destinazione d'uso dei fabbricati (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)

Nelle tabelle sono indicate, per ogni semestre di riferimento, sia il valore di mercato degli immobili (espresso in €/mq) del loro relativo valore di locazione (espresso in €/mq al mese). In particolare l'immobile oggetto di esecuzione per il Comune di Caserta in riferimento al periodo storico relativo al primo semestre 2023 è censita nella parte centrale/centro storico. (vds.all. I)

Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, abitazioni di tipo civili di normale stato di conservazione, vengono attualmente offerte a partire da Euro 850,00 fino a Euro 1.250,00 al metro quadrato di superficie lorda. Considerando l'ubicazione del fabbricato che risulta a confine della zona centrale di riferimento, si considera il valore medio.

Si ha quindi:

$$Vm_2 = 850,00 + 1250,00 / 2 = \text{€/mq } 1050,00$$

Avremmo pertanto che in base al calcolo del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico mediante acquisizione dati di immobili ad uso residenziale il valore medio è

$$\mathbf{Vm_{parz.} = V1+V2/2 = (\text{€ } 1110,00 + \text{€ } 1050,00)/2 = \text{€/mq } \mathbf{1080,00}}$$

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e senza tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1080,00** come sopra evidenziato. A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Tabella punti di merito

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Descrizione	Coefficiente	Caratteristica	coeff.	Risultato
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1	1
	Casa a schiera	1,02		0	1
	Casa singola	1,04		0	1
					1
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	1
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	1
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	1
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	1
	Più di 40 anni	0,80	1	0,8	0,8
					1
FINITURE	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	Civili	1,00	1	1	1
	Economiche	0,90		0	1
					1
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,00	1	1	1
	Mediocre	0,95		0	1
	Scadente	0,90		0	1
					1
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		0	1
	Assente 2° piano	0,95	1	0,95	0,95
	Assente 3° piano	0,88		0	1
	Assente 4° piano	0,80		0	1
	Assente 5° piano	0,70		0	1
					1
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		0	1
	Singolo	0,95	1	0,95	0,95
					1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00	1	1	1
	Assente	0,90		0	1
					1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,05		0	1
	Autonomo totale	1,03		0	1
	Autonomo parziale	1,00		0	1
	Assente	0,95	1	0,95	0,95
					1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	1	1,03	1,03
	Tapparelle	1,00		0	1
	Assenti	0,96		0	1
					1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00	1	1	1
	Vetro singolo	0,98		0	1
					1
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	1
	Cortile	1,02	1	1,02	1,02
	Giardino	1,04		0	1
	Parco	1,06		0	1
					1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1	1	1
	Posto auto per UI	1,04		0	1
					1
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	1
	Doppia/ordinaria	1,00	1	1	1
	Strada pubblica	0,95		0	1
	Cortile interno	0,90		0	1
					1
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00		0	1
	opposizione di terzo all'esecuzione	0,95	1	0,95	0,95
	locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00		0	1
					1
TECNICO - FUNZIONALE	Ottime	1,20		0	1
	buone	1,10	1	1,1	1,1
	mediocre	0,90		0	1
	scadenti	0,8		0	1
					1
					0,75

Si ha Quindi

$$Vm/mq = 1080,00 \times 0,75 = \text{€}/mq \text{ 810,00}$$

Tale cifra rappresenta di fatto il valore unitario di un immobile da ristrutturare, come di fatto è l'unità in questione.

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = \text{€}/\text{mq} \ 810,00 \times \text{mq} \ 82,05 \ (\text{superficie commerciale}) = \text{€} \ 66.460,50$

Valore unitario di mercato mediante il procedimento analitico "CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI RETTI" (procedimento 3)

Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione secondo la nota formula:

$$V = R_n / r$$

dove:

V = Valore del bene

R_n = reddito netto che il capitale produce

r = saggio di capitalizzazione

Tale procedimento in pratica può assumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggi di capitalizzazione.

Determinazione del Reddito Netto

L'adozione del reddito netto risponde alla ragione concettuale che l'immobile vale per quanto effettivamente rende. Il reddito da assumere sarà il reddito netto ordinario nel regime stabile di mercato assunto dall'analisi estimativa, vale a dire il reddito netto normale per il cespite, nell'ipotesi che non agiscono cause transitorie del mercato. In particolare il reddito netto si calcola depurando, dal reddito lordo ordinario dell'immobile, il costo di produzione, ovvero le spese e le passività afferenti al proprietario (in particolare la somma dei costi di gestione dell'immobile e delle imposte specifiche come: manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi ed amministrazione, sfitti, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse, contributi ecc.). Si calcola dunque dapprima il reddito lordo.

Calcolo del Reddito Lordo

Dai valori di locazione ottenuti dall'interrogazione della banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (vds.all. I), si evince che il fitto mensile ordinario attribuibile ad immobili, dello

stesso genere di quello oggetto di valutazione, al I Semestre 2023 va da un minimo € 2,60 ad massimo di € 3,90. Considerando l'ubicazione del fabbricato e lo stato di conservazione si considera il valore medio.

Si ha quindi:

Valore di locazione = $(2,60+3,90)/2$ €/mq x mese **3,25**

Canone mensile = 82,05 mq x 3,25 €/mq x mese = € 266,66 e il reddito annuo lordo **RI** pari

a:

RI = 266,66 x 12 = € **3.199,95**

Tabella n1 : riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

SPESE	Forte, De Rossi			Realfonso			Michieli		
	min	max	Scelto	min	max	Scelto	min	max	Scelto
Manutenzione	2,00%	4,00%	3,00%	2,00%	6,00%	4,00%	4,00%	8,00%	5,00%
Servizi	2,00%	5,00%	3,00%	2,00%	5,00%	3,00%	5,00%	8,00%	5,00%
Improduttività	1,00%	4,00%	2,50%	1,00%	3,00%	2,00%	2,00%	3,00%	2,50%
Assicurazioni	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%		0,50%	1,00%	2,00%	1,50%
reintegrazioni	0,00%	1,00%	0,50%	0,50%	2,50%	1,50%	2,00%	3,00%	2,50%
Amministrazione	0,00%	3,00%	1,50%	0,50%	3,00%	1,50%	2,00%	4,00%	3,00%
Imposte	7,00%	11,00%	9,00%	11,25%	11,25%	11,25%	10,00%	15,00%	12,00%
TOTALE			20,00%			23,75%			31,50%

Quindi si ha:

Spese medie di gestione = $(20,00\% + 23,75\% + 31,50\%)/3 =$ **25,08%**

RN = $RL - S = € 3.199,95 - 25,08\% = € 2.397,30$

Tabella n. 2: ripresa da "Orefice" e riporta incrementi e decrementi al saggio medio

Caratteristiche che Intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi/Decrementi	Decrementi	Incrementi	RISULTATO
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %	0,00%	0,20%	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	0,00%	0,25%	
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	-0,05%	0,00%	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %	-0,50%	0,00%	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a Parcheggio	± 0,6 %	0,00%	0,25%	
Caratteristiche di Panoramicità	± 0,36 %	-0,20%	0,00%	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	-0,05%	0,00%	
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00%	0,05%	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06%	0,00%	0,00%	
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16%	-0,10%	0,00%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	-0,05%	0,00%	
Età dell'edificio	± 0,10 %	-0,10%	0,00%	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %	0,00%	0,00%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %	-0,02%	0,00%	
TOTALE INCREMENTI E DECREMENTI AL SAGGIO MEDIO		-1,07%	0,75%	-0,32%

N.B.: Le caratteristiche positive diminuiscono *r*; quelle negative lo aumentano

In definitiva il saggio di capitalizzazione è dato dalla somma algebrica del Saggio Medio (SM)+ Decrementi (D) + Incrementi (I), ovvero:

$$r = SM + (D + I) = 3,00\% - (-1,07\% + 0,75\%) = \mathbf{3,32\%}$$

Si ha quindi che il Valore unitario di mercato è:

$$V = Rn/r = \text{€ } 2.397,30 / 3,32\% = \mathbf{\text{€ } 72.207,71}$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 72.207,71**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- valore per capitalizzazione di reddito = **€ 72.207,71**
- valore di mercato per comparazione dei beni = **€ 66.460,50**

LOTTO UNICO**Consistenza e valore venale del bene**

La superficie considerata ai fini della determinazione del più probabile valore venale, è stata calcolata tenendo conto della superficie lorda commerciale. Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che le unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono attualmente offerte per una superficie di 92,50 mq per cui prendendo a riferimento il valore medio dei prezzi ricavati si ha quindi la media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale è quindi di:

Valore di mercato del bene = (€ 72.207,71 + € 66.460,50)/2 = € 69.334,10

Adeguamenti e correzioni di stima

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Riassumendo il Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore iniziale di stima	€ 69.334,10
<u>A detrarre</u> il 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	- € 6.933,41
<u>A detrarre</u> oneri di regolarizzazione urbanistica e ottenimento certificato di agibilità	- € 3.000,00
<u>A detrarre</u> costo per redazione di Attestato di prestazione Energetica	- € 300,00
<u>A detrarre</u> costo per regolarizzazione catastale per istruire la pratica di correzione/rettifica mappa fabbricati e terreni ed elaborato planimetrico, presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate.	- € 750,00

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto sopra descritto, può essere fissato in € 58.350,69 che approssimato per eccesso in cifra tonda avremo:

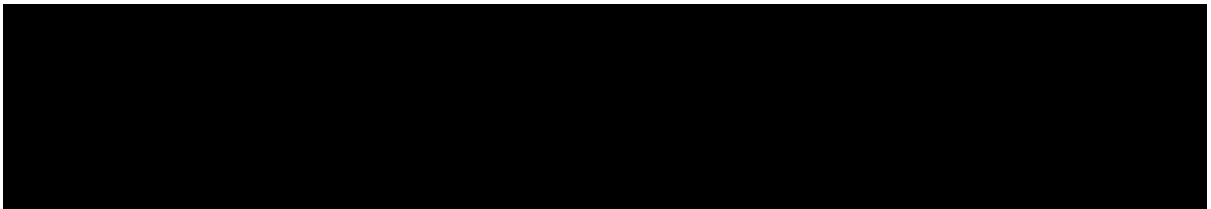
VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 58.500,00 (diconsi euro cinquantottomilacinquecento/00)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento residenziale. La divisione dell'unità non risulta possibile e non sarebbe allettante per il mercato immobiliare.

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.

Si è acquisito presso il Comune di Caserta, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio completo dell'annotazione del certificato di residenza, risulta che il sig. OMISISS è stato sposato con la sig.ra OMISISS. Con sentenza del Tribunale di Playa (L'Avana



d. CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile Valore Attuale dell'immobile oggetto di procedura, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione abbiamo:

VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 58.500,00 (diconsi euro cinquantottomilacinquecento/00)

Detta relazione presenta i seguenti allegati:

Allegato A: Verbali di sopralluogo;

Allegato B: Rilievo fotografico;

Allegato C: Grafici dello stato di fatto e di rilievo;

Allegato D: Ispezione Catastali;

Allegato E: Ispezione Ipotecarie;

Allegato F: Titoli di provenienza;

Allegato G: Estratti Uff. Anagrafe;

Allegato H: Quotazioni immobiliari;

Caserta Febbraio 2024

Con la presente relazione, costituita da n°38 pagine dattiloscritte e da n°8 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

arch. Gaetano SACCO