



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI – R.G. E.I. 32/2024
G.E.: Dott.ssa LINDA CATAGNA

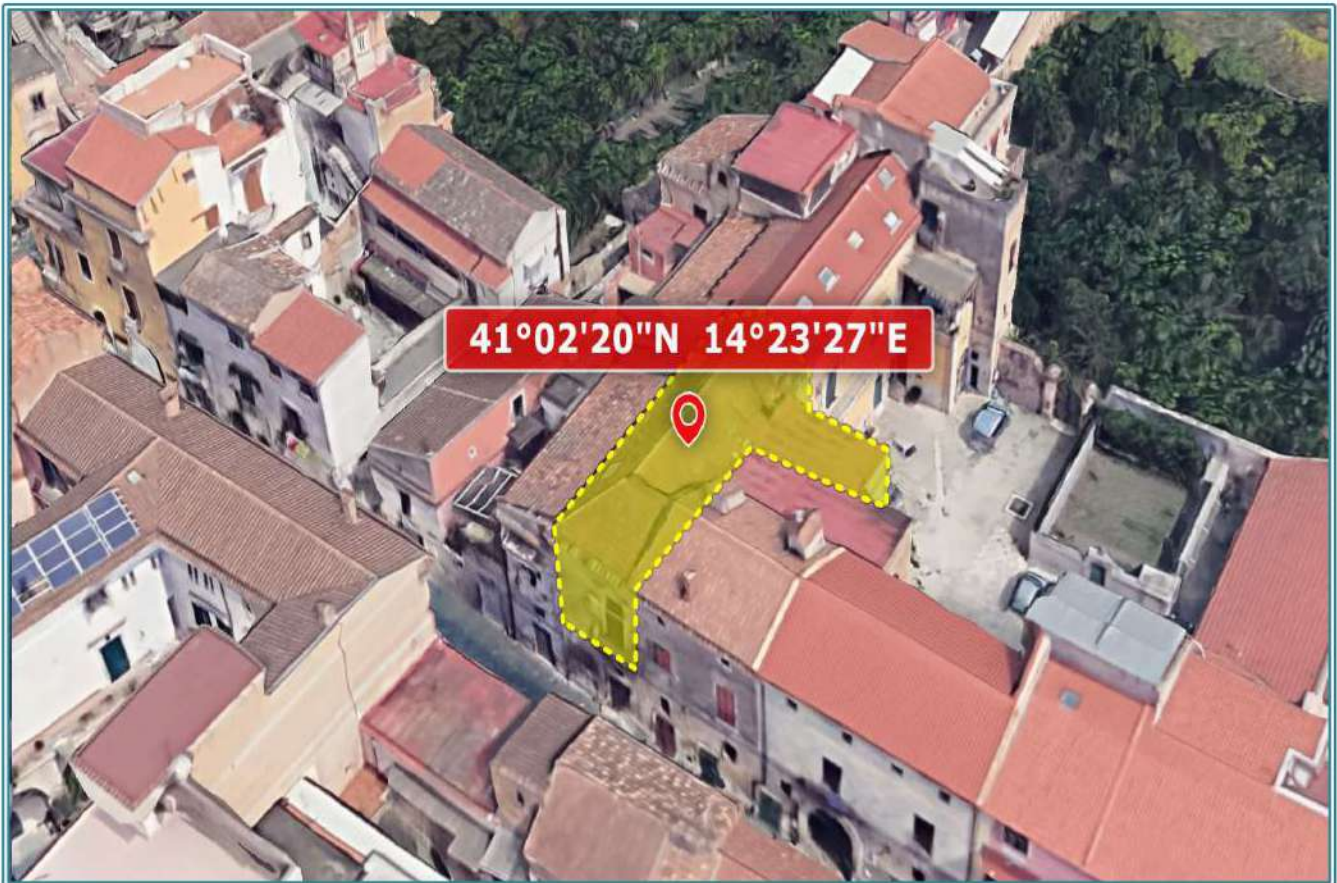
CREDITORE PROCEDENTE [REDACTED]

DEBITORE [REDACTED]

UDIENZA 12/12/2024

OGGETTO Immobile in **Maddaloni** in Via Santa Margherita n. 47
Fog. 9 Part. 2295 Sub 21

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



01/11/2024

L'Esperto Stimatore

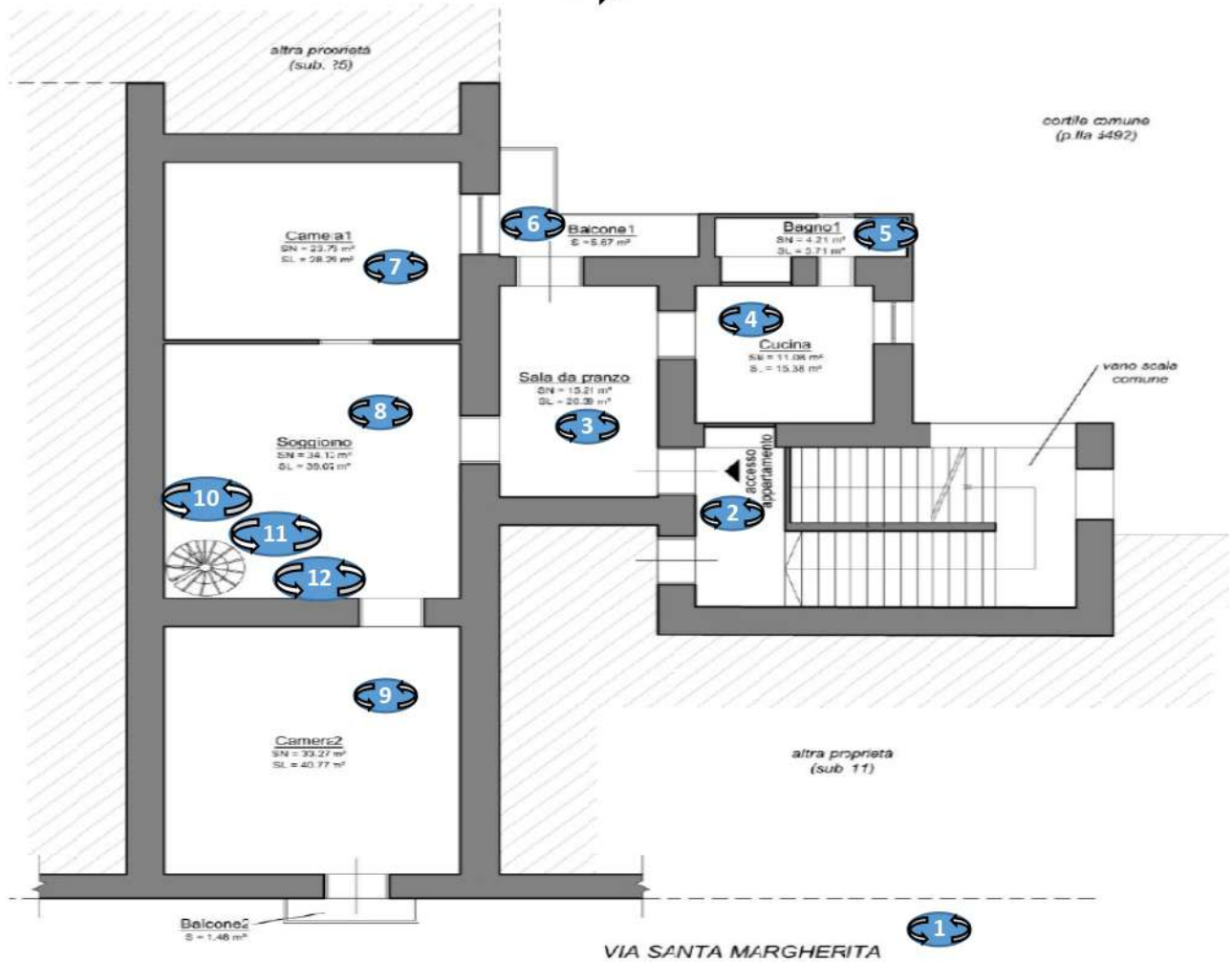




VIRTUAL TOUR



LOTTO 2 - piano interrato



	ACCESSO DA VIA SANTA MARGHERITA		CAMERA 1
	BALLATOIO CON PORTA DI INGRESSO		SOGGIORNO
	SALA DA PRANZO		CAMERA 2
	CUCINA		SOFFITTA 1
	BAGNO 1		SOFFITTA 2
	BALCONE		WC SOFFITTA

Note per la corretta visualizzazione del virtual tour:

- cliccare sul nome dell'ambiente che si vuole visualizzare
- una volta che si è aperto il browser che carica la foto richiesta, cliccare in alto a destra della foto il simbolo
- il computer usato per visionare il virtual tour deve essere connesso ad internet (essendo i file condivisi in cloud)





Sommario

Premessa.....	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	3
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;.....	5
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	7
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	10
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	21
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	26
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	28
Formalità pregiudizievoli	31
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	32
Inquadramento urbanistico.....	33
Vincoli paesaggistici e archeologici.....	35
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati.....	36
Difformità edilizie riscontrate	37
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	43
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	44
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	46
Quesito 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	47
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	48
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni	49
Metodologia di stima.....	53
1. Calcolo della superficie commerciale	54
2. Individuazione del più probabile valore di mercato.....	56
3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima.....	61
4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale.....	62
5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici	63
6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d’asta	63
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	71
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	71
Conclusioni	72





Premessa

In data 05 Agosto 2024 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Linda Catagna, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 32/2024 Ruolo Gen. Esec. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. [REDACTED] con studio in Napoli alla [REDACTED] iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. [REDACTED] accettava in data 10 Agosto 2024 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di Maddaloni etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.





Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data 10 Settembre 2024 con l'accesso unitamente al custode Avv. Ilaria Malagrida presso gli immobili pignorati ubicati in Maddaloni alla via Santa Margherita n. 47.

All'interno del cespite pignorato l'esperto stimatore Dott. Ing. [REDACTED], unitamente al proprio collaboratore, rinveniva il signor [REDACTED]; dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, si procedeva all'effettiva rilevazione metrica dell'immobile facente parte del pignoramento immobiliare; contestualmente si effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e si realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture dell'appartamento, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

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

Il giorno **21 Agosto 2024** il sottoscritto C.T.U. si recava presso **l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio** per effettuare le indagini catastali e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **13 Settembre 2024** presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta**;
- il **20 Settembre 2024** presso **l'Archivio Notarile di Caserta**;





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
G.E.: Dott.ssa Linda Catagna
IV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari – R.G. E.I. 32/2024
Procedura: [REDACTED]

- il **04 Ottobre 2024** presso la **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima** per la certificazione USI CIVICI;
- il **11 Ottobre 2024** presso **l'Agenzia del Demanio**;
- il **11 e 25 Settembre 2024** presso **l'Ufficio Urbanistica/Archivio Licenze del Comune di Maddaloni**.





Risposte ai quesiti posti nel mandato

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio [REDACTED] nella certificazione redatta il 20.02.2024, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. **Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.**





- ii. Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] detiene il diritto di piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente al Foglio 9 Particella 2295 subalterno 21, in virtù di atto di atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 19.02.2016 - Repertorio n. [REDACTED] e Raccolta n. [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.03.2016 ai nn. [REDACTED], pertanto l'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire copia del titolo presso l'Archivio Notarile di Caserta.
- iii. Risulta depositato l'estratto di mappa e i dati catastali inseriti nella certificazione notarile – Catasto Fabbricati del Comune di Maddaloni foglio 9 particella 2295 sub. 21 – corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.
- iv. L'esecutato è una persona fisica ed alla certificazione notarile non risulta allegato l'estratto di matrimonio del debitore, riportante annotazioni marginali, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto e pertanto l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiederlo presso gli uffici preposti.
- Dal certificato ottenuto risulta che il sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] nel comune di Maddaloni (CE), è di stato libero. (**cf. Allegato Q**).





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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento; In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

LOTTO UNICO

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] detiene il diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] - Repertorio n. [REDACTED] e Raccolta n. [REDACTED] - e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.03.2016 ai nn. [REDACTED]:

APPARTAMENTO sito in Maddaloni in Via Santa Margherita n. 47, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **41°02'20"N** (latitudine) e **14°23'27"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Maddaloni al **Foglio 9 Particella 2295 Subalterno 21**, Piano 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 258,23, Superficie Totale 272 m², Totale escluse aree scoperte 263 m², corrispondente al foglio 9 particella 2295 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 205 m²; confina a nord con altra proprietà (subalterno 12), a sud con vano scala, altra proprietà (subalterno 11) e con affaccio su cortile comune (particella 5492), ad est con Via Santa Margherita e altra proprietà (subalterno 11) e ad ovest con altra proprietà (subalterno 25) e con affaccio su cortile comune (particella 5492). In definitiva, i dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento. (figg. 1-5; **cf. Allegato A**).





Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 41°02'20"N e 14°23'27"E



Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto





Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile



Figura 4 Veduta assonometrica





Figura 5 Veduta assonometrica

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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 interdusi (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.





LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Maddaloni in Via Santa Margherita n. 47, con superficie commerciale di 209 m² censito al Catasto al Catasto Fabbricati di Maddaloni al Foglio 9 Particella 2295 Subalterno 21 corrispondente al Foglio 9 particella 2295 del Catasto Terreni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite si trova in zona centrale, esattamente nel centro storico di Maddaloni, a destinazione prevalentemente abitativa e in un'area dove sono presenti i principali servizi.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento fa parte di un piccolo complesso costituito da più fabbricati edificati in aderenza tra loro e disposti lungo i tre lati del perimetro del cortile interno comune (particella 5492).

Da via Santa Margherita si attraversa un porticato a volta, delimitato da un portone in metallo, il cui accesso è consentito sia ai pedoni che alle autovetture; il fabbricato ove è ubicato il cespite è costituito da due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto, il cui accesso è posto sulla sinistra entrando da Via Santa Margherita ove è presente il vano scala sprovvisto di ascensore.

Il terreno (205 m²) su cui sorge il fabbricato dove è collocato il cespite, è identificato al Catasto Terreni con foglio 9 particella 2295 in qualità di Ente Urbano.

Si tratta di un edificio storico costruito antecedente al 1940 – che come riporta l'incisione infissa nel pavimento all'ingresso, risulta risalire all'anno 1855 – realizzato con struttura portante in muratura di tufo e copertura con struttura in legno e ferro con il manto di copertura in tegole marsigliesi.





DESCRIZIONE DEL CESPITE

Dal cortile si accede al vano scala che conduce all'appartamento posto al piano primo; giunti al pianerottolo si rilevano due porte di accesso al cespite, quella principale è individuata dalla seconda porta a destra di chi sale, mentre l'altro accesso è proprio accanto sulla destra, ma attualmente risulta murato internamente e quindi non utilizzabile.

Dal primo ingresso si entra nella sala da pranzo (15,21 m²) da cui si ha accesso al balcone1 (5,67 m²) che affaccia sul cortile comune interno (p.lla 5492).

Adiacente alla sala da pranzo vi è la cucina (11,08 m²) e da qui si ha accesso al bagno1 (4,21 m²).

Attraversando la sala da pranzo si entra nel soggiorno (34,13 m²) che funge da disimpegno per accedere alle due camere e al sottotetto.

Infatti a destra vi è la porta per accedere alla camera1 (23,73 m²) ed a sinistra vi è quella per accedere alla camera2 (33,27 m²), quest'ultima dotata di balcone2 (1,48 m²) che affaccia su Via Santa Margherita.

Sempre nel soggiorno è collocata la scala a chiocciola in ferro, che conduce al sottotetto che risulta diviso in tre ambienti: soffitta1, soffitta2 (rispettivamente di 44,92 m² e 35,32 m²) ed il bagno2 (12,94 m²).

Il sottotetto ha un'altezza massima di 3,05 m nel punto di raccordo tra le due falde, per poi raggiungere nei punti più bassi un'altezza di 1,45 m e 1,50 m. (*figg. 6-7; cfr. Allegato D*)



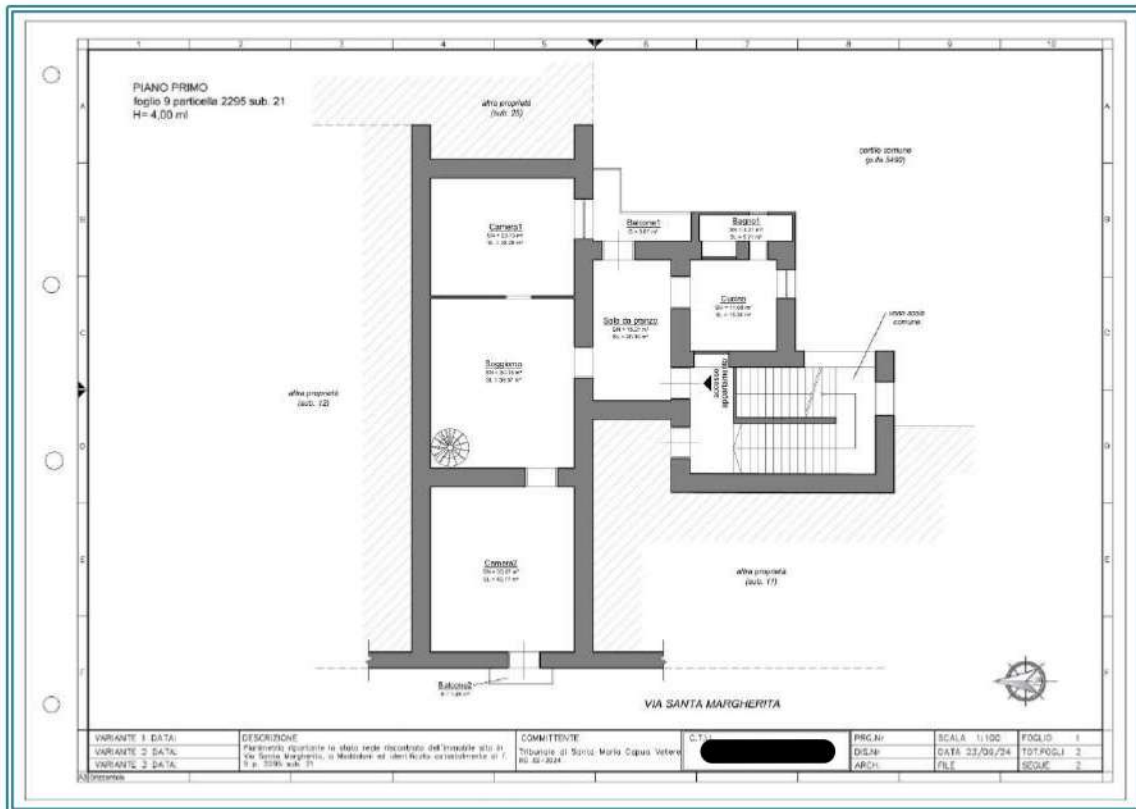


Figura 6 Piano Primo stato attuale

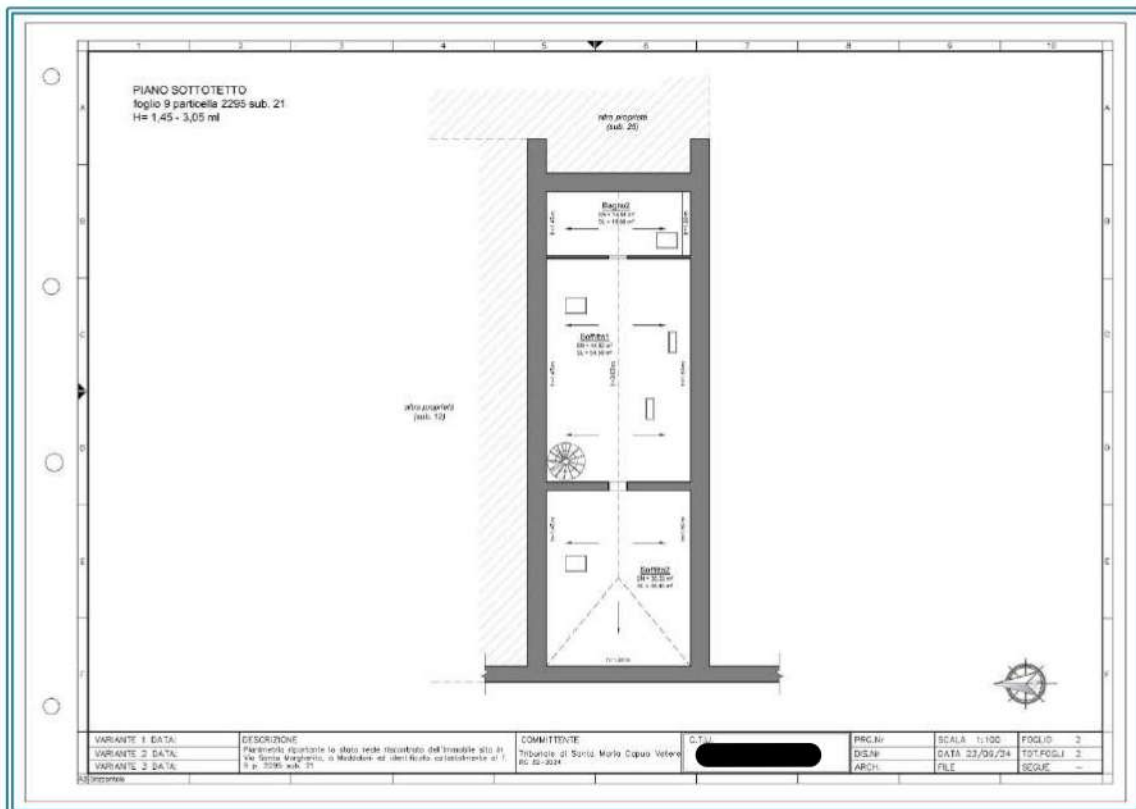


Figura 7 Piano Sottotetto stato attuale





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

IV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari – R.G. E.I. 32/2024

Procedura: [REDACTED]

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	1	Sala da pranzo	15,21	20,39	1,00	20,39
	1	Cucina	11,08	15,38	1,00	15,38
	1	Bagno1	2,66	3,00	1,00	3,00
	1	Soggiorno	34,13	39,07	1,00	39,07
	1	Camera1	23,73	28,28	1,00	28,28
	1	Camera2	33,27	40,77	1,00	40,77
	2	Soffitta1	44,92	54,59	0,50	27,30
	2	Soffitta2	35,32	46,09	0,50	23,05
	2	Bagno2	12,22	18,86	0,50	9,43
TOTALE VANI PRINCIPALI			212,54	266,43		206,66
B) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	1	Balcone1	5,67	5,67	0,30	1,70
	1	Balcone2	1,48	1,48	0,30	0,44
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE			7,15	7,15	
TOTALE	A+B		219,69	273,58		208,81 ≅ 209 m²

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE

L'appartamento, realizzato con struttura portante in muratura di tufo, si presenta rifinito con intonaci di varie tonalità di colore per ogni stanza e nel complesso si presentano in buono stato di conservazione.

La pavimentazione in piastrelle di finitura lucida in formato quadrato e di tonalità chiara è presente in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione dell'ingresso e della cucina dove vi è un pavimento in cotto.

In tutti gli ambienti la pavimentazione si presenta in buono stato di conservazione fatta eccezione per il bagno al piano primo, anch'esso dotato di pavimentazione di colore chiaro ma con evidenti segni di usura oltre ad avere una differente pavimentazione nella zona del lavabo presumibilmente a seguito di un intervento di manutenzione all'impianto idrico.

In questo ambiente le pareti sono dotate di rivestimento con piastrelle di tonalità chiara per un'altezza di circa 200 cm, che si presenta in buone condizioni così come i sanitari, dove non si evidenziano segni di rottura o scheggiature. La cucina è dotata di rivestimento su tutte le pareti con piastrelle di tonalità chiara, per un'altezza di circa 150 cm, anche in tale ambiente non si evidenziano segni di rottura o scheggiature.





Per quanto riguarda il sottotetto, anch'esso risulta pavimentato con piastrelle di finitura lucida e tonalità chiara mentre le pareti sono rifinite con intonaco e rivestite con carta da parati che presenta segni di usura ed in alcuni punti sono evidenti principi di distacco dalla parete. Vi è inoltre nell'ambiente soffitta¹, in adiacenza con il muro che lo separa dal bagno, una cucina in muratura con lavabo in acciaio e rivestimento sulle pareti in piastrelle di tonalità bianca. Per quanto riguarda il bagno al piano sottotetto, le pareti sono rivestite con piastrelle di tonalità bianca, a tutt'altezza ed in buono stato di conservazione, così come i sanitari presenti.

Infine, tutti gli ambienti del sottotetto, sulla parte inclinata delle falde, presentano un rivestimento perlinato in legno.

Sul soffitto a volta della cucina (piano primo) si rilevano segni di infiltrazioni pregresse, in corrispondenza della zona dove è stato rimosso il rivestimento perlinato: probabilmente a seguito di un intervento di manutenzione che ha risolto la problematica infiltrativa senza però ripristinare l'intonaco e la pitturazione che si presentano ammalorati. In tutti gli altri ambienti non si evidenziano ulteriori segni di infiltrazione e/o umidità.

Per quanto riguarda i serramenti, l'appartamento è dotato di infissi e finestre in alluminio ad eccezione della finestra della camera¹ che è provvista di romana esterna in legno; i portoncini d'ingresso sono in legno come anche le porte interne.

IMPIANTI

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico e citofonico che risultano funzionanti.

Il cespite non è dotato di un impianto a termosifoni, ma è presente un camino, inoltre negli ambienti al piano primo sono presenti split a parete con funzione di raffrescamento e riscaldamento. Infine, per l'acqua calda sanitaria vi è uno scaldino alimentato con bombole GPL, posizionate sul balcone¹.

Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (*figg. 8-31; cfr. Alleg. B*)





SERVIZI

scuole 1,50 km

nella media



farmacie 500 m

sopra la media



supermercato 1,50 Km

sopra la media



negozi al dettaglio 300 m

sopra la media



centro commerciale 4,00 km

nella media



ospedale 2,00 km

nella media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,00 km

buono



autobus distante 300 m

ottimo



ferrovia distante 1,50 km

buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello piano

nella media



esposizione

nella media



luminosità

nella media



panoramicità

nella media



impianti tecnici

nella media



stato di manutenzione generale

nella media



servizi

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Delle componenti edilizie:

portone d'ingresso: portone in legno

nella media



infissi esterni: ante a battenti realizzati in alluminio

nella media



protezioni infissi esterni: romane in legno (solo finestra)

nella media



infissi interni: anta a battente realizzati in legno

nella media



pavimentazione: realizzata in piastrelle di finitura lucida
mentre in cotto per la cucina e la sala da pranzo

nella media



rivestimento interno: intonaco di diversi colori

nella media



Degli impianti:

Elettrico: sottotraccia, la tensione è 220V. Funzionante

nella media



Termico: autonomo con camino e split a parete

nella media



Idrico-sanitario

nella media



Delle strutture:

Struttura: costruite in muratura di tufo

nella media





Figura 8 Vista accesso al fabbricato da Via Santa Margherita



Figura 9 Particolare del soffitto a volta del fabbricato storico



Figura 10 Accesso alla scala comune dal cortile interno



Figura 11 Dettaglio pavimentazione riportante l'anno 1855



Figura 12 Scala comune che conduce al piano primo



Figura 13 Ingressi appartamento





Figura 14 Sala da pranzo



Figura 15 Cucina



Figura 16 Dettaglio infiltrazione sul soffitto della cucina



Figura 17 Bagno1



Figura 18 Soggiorno



Figura 19 Soggiorno



Figura 26 Soffitta1 (Piano Sottotetto)



Figura 27 Soffitta1 (Sottotetto)



Figura 28 Bagno2 (Sottotetto)



Figura 29 Bagno2 (Sottotetto)



Figura 30 Soffitta2 (Sottotetto)



Figura 31 Dettaglio tetto di copertura





Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità dal punto di vista catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti, un ampliamento di volumetria per la realizzazione del bagno al piano primo e una variazione del prospetto sud, oltre al piano sottotetto che non risulta accatastato.

Tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito3 e 6.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, allegato all'atto di compravendita del 19.02.2016 per notaio [REDACTED] - Repertorio n. [REDACTED] e Raccolta n. [REDACTED] - redatto dall'ing. [REDACTED] in data 30.09.2015 e con validità di 10 anni, che colloca l'immobile nella classe energetica "G".

Si precisa che alla scadenza della validità, ovvero il 30.09.2025, sarà necessario redigere nuovamente l'attestato ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. (**cf. Allegato K**)

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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.





LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la piena ed intera proprietà sito in Maddaloni in Via Santa Margherita n. 47, con superficie commerciale di 209 m² censito al Catasto al Catasto Fabbricati di Maddaloni al Foglio 9 Particella 2295 Subalterno 21 corrispondente al Foglio 9 particella 2295 del Catasto Terreni.

Foglio 9 Particella 2295 Subalterno 21 – Dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile, emerge che l'immobile è stato costituito nel 30.06.1987, data dell'impianto meccanografico, e che ad oggi non ha subito variazioni dei dati identificativi.

Non si segnalano ulteriori variazioni significative, solo la variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria, presentata in data 27.12.1939 – prot. n. 2567 – con una superficie totale di 156 m² e che a seguito di un aggiornamento planimetrico del 20.07.2017 per correzione dei dati metrici, facendo riferimento sempre alla planimetria del 1939, la superficie totale è stata aggiornata a 272 m² e la superficie totale escluse aree scoperte è stata aggiornata a 263 m². (*fig. 32; cfr. Allegato C*).

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine eseguita sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, che però evidenzia un errore iniziale nell'assegnazione delle quote appartenenti ai germani [REDACTED] e ai rispettivi genitori, in quanto in origine la piena proprietà viene acquistata dalla madre [REDACTED] con atto [REDACTED] del 1988, in comunione legale con il coniuge [REDACTED].

Tale aspetto verrà analizzato in dettaglio al Quesito7.

Infine, dall'indagine catastale non è emerso agli atti nessun elaborato planimetrico.





Foglio 9 Particella 2295 – L'indagine effettuata presso il Catasto Terreni e precisamente analizzando la visura storica per immobile, evidenzia che la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico risale al 26.03.1985 e che ad oggi non ha subito nessuna variazione.

La particella risulta avere qualità di ENTE URBANO e una superficie di 205 m². (cfr. Allegato c)

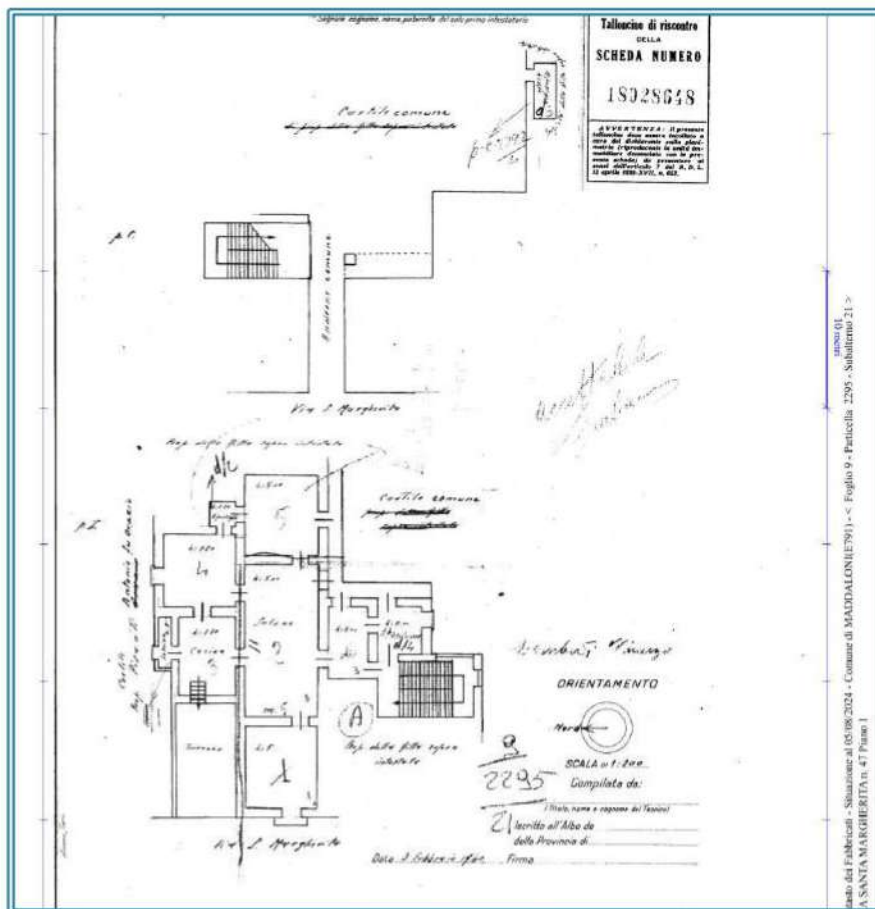


Figura 32 Pianta catastale

La planimetria catastale del 1939 riporta un elaborato dove vengono rappresentate più unità sullo stesso grafico, contraddistinte con una linea di separazione e identificate con d/1, d/2, d/3 e d/4.

Il cespite oggetto di pignoramento, identificato con d/4, si compone di una consistenza di 4 vani, così come riportato anche sui titoli di provenienza.





Le indagini espletate dall'esperto estimatore, hanno permesso di recuperare anche le planimetrie delle proprietà confinanti, consentendo di accertare che si tratta di una rappresentazione complessiva di più proprietà e che ad oggi ognuna di esse ha un proprio identificativo catastale.

Infatti, la proprietà d/1, composta da cucina e camera (*contrassegnate in planimetria dai numeri 3 e 4*), è compresa nell'attuale subalterno 12, così come la proprietà d/2, composta da camera (*contrassegnata in planimetria al numero 5*) e ripostiglio, è compresa nell'attuale subalterno 25, mentre l'appartamento oggetto del pignoramento è identificato sulla planimetria con d/4 e si compone dei seguenti vani: *camera (1), salone (2), cucina (K) e stanzino* e si riferisce all'attuale subalterno 21.

Fatta questa doverosa premessa, andando ad analizzare la planimetria catastale dell'unità d/4, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al piano primo:

- a.** Una **variazione della divisione interna**, nello specifico la realizzazione di una parete che divide il salone per costituire la camera1;
- b.** Un **ampliamento della volumetria** per la realizzazione del bagno su una parte di superficie del balcone;
- c.** Una **variazione del prospetto sud**, con la realizzazione della finestra al posto del balcone;
- d.** La **realizzazione di un muro** andando a chiudere dall'interno il secondo ingresso dell'appartamento;
- e.** La **realizzazione della scala a chiocciola** per accedere al sottotetto;
- f.** La **tamponatura delle aperture** che permettevano l'accesso alle unità confinanti sub. 12 e sub. 25. (*fig. 33; cfr. Allegato C*)





Al piano sottotetto:

g. La superficie del piano sottotetto non risulta accatastata. (fig. 34; cfr. Allegato C)

Per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della normativa urbanistica, tali difformità dovranno essere parzialmente ripristinate. In particolare, si dovrà procedere all’aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell’Agenzia del Territorio, con casuale **ampliamento** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell’elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento)**. Per tutte le altre difformità che non potranno essere sanate, si dovrà procedere al ripristino per adeguare lo stato dei luoghi all’ultima planimetria agli atti, che verrà analizzata al Quesito6.

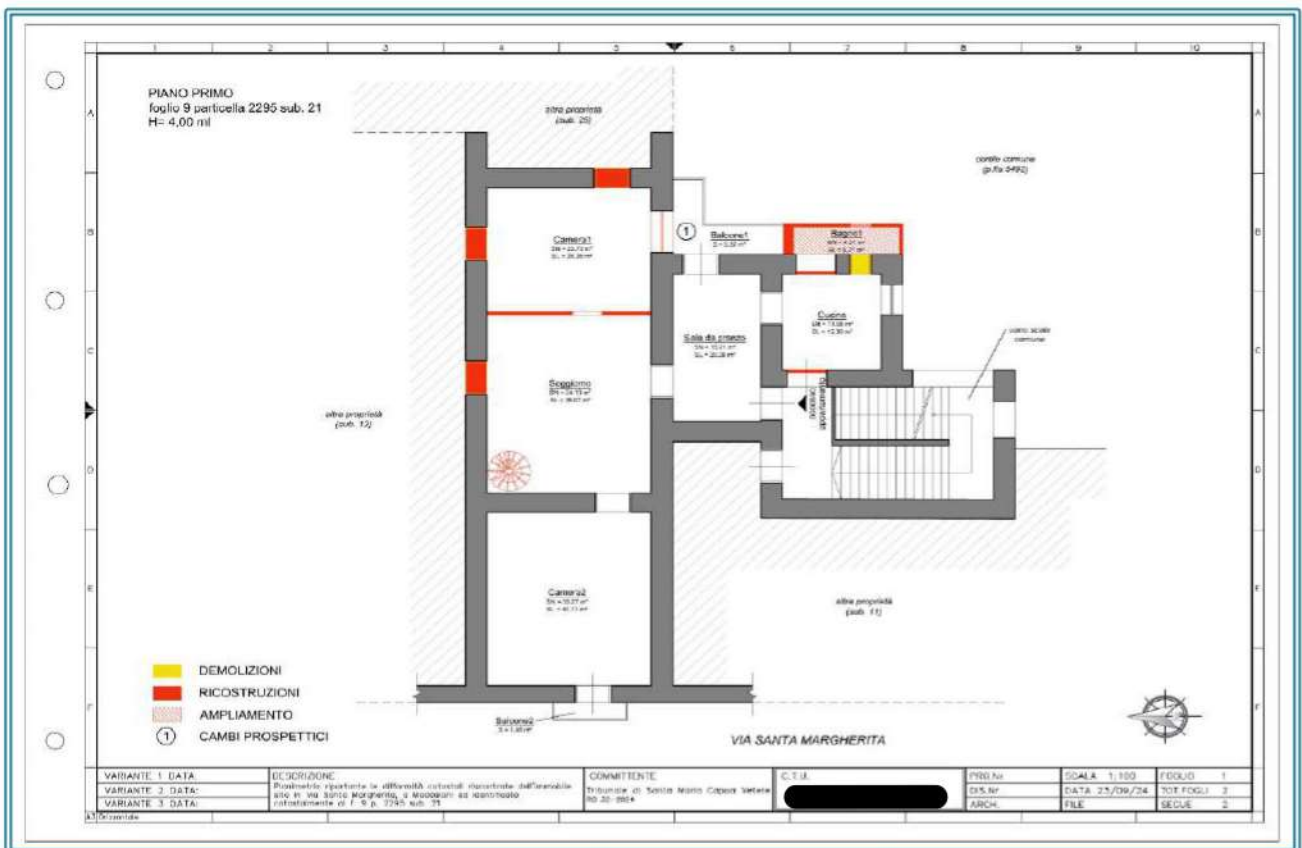


Figura 33 Schema difformità catastali – Piano Primo



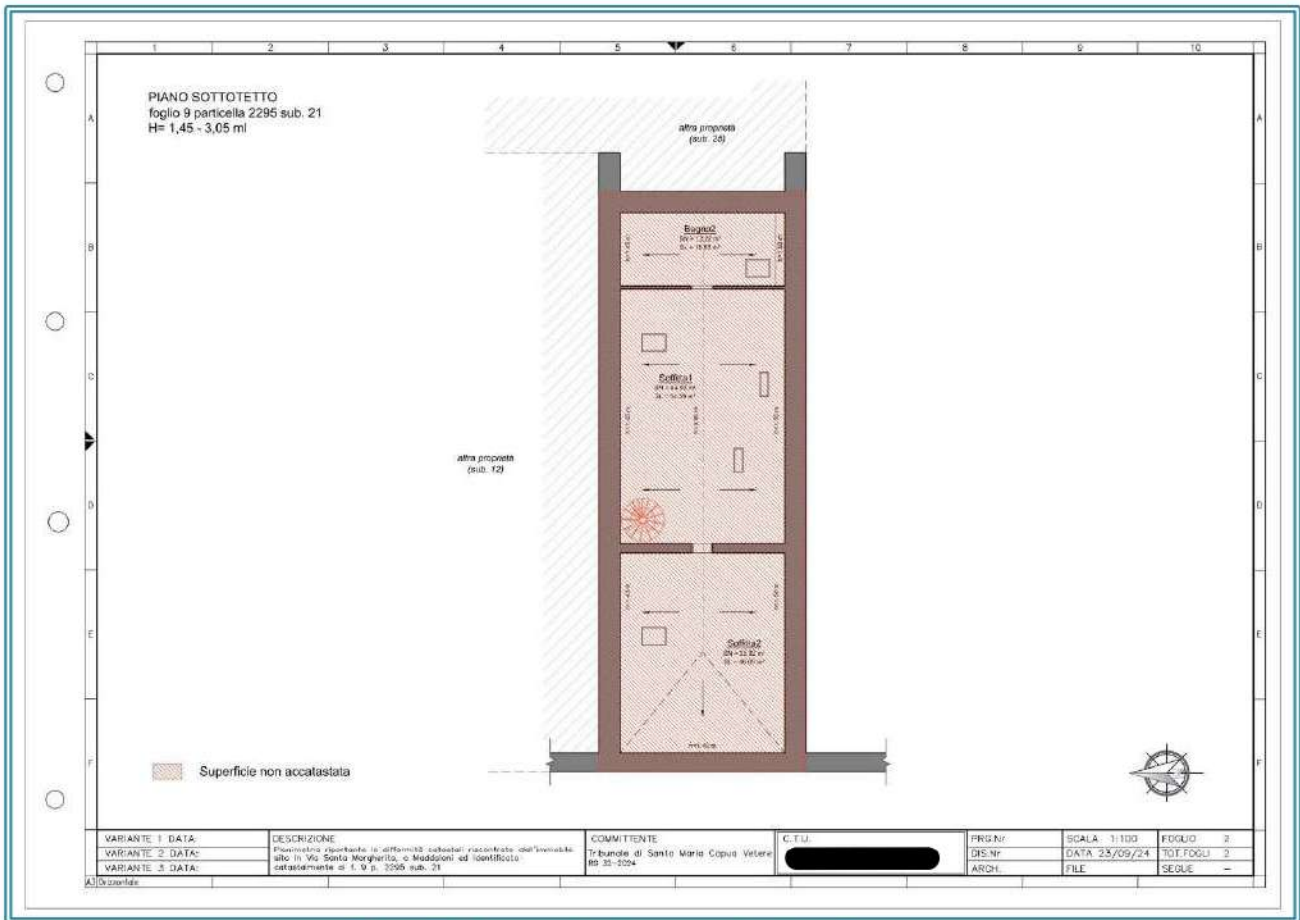


Figura 34 Schema diffinitività catastali – Piano Sottotetto

Quesito 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.



**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO**

Piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo, sito in Maddaloni in Via Santa Margherita n. 47 e con superficie commerciale di 209 m². Dalla porta di ingresso si accede alla sala da pranzo dotata di balcone; l'abitazione è dotata di un secondo accesso che allo stato attuale risulta tamponato internamente. Sulla destra della sala da pranzo troviamo la cucina munita di bagno; mentre sulla sinistra della sala da pranzo si accede al soggiorno ed alle due camere da letto di cui una dotata di balcone; infine, a mezzo di scala a chiocciola posta nel soggiorno si accede al sottotetto composto da due ambienti ed un bagno. L'appartamento confina a nord con altra proprietà (subalterno 12), a sud con vano scala, altra proprietà (subalterno 11) e con affaccio su cortile comune (particella 5492), ad est con Via Santa Margherita e altra proprietà (subalterno 11) e ad ovest con altra proprietà (subalterno 25) e con affaccio su cortile comune (particella 5492). Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Maddaloni al Foglio 9 Particella 2295 Subalterno 21, Piano 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita € 258,23, Superficie Totale 272 m², Totale escluse aree scoperte 263 m², corrispondente al foglio 9 particella 2295 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 205 m². Il cespite è inserito all'interno di un fabbricato storico costruito in data antecedente al 1940 (risalente al 1855). Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, si evidenziano delle difformità in ordine ad una variazione della divisione interna, un cambio prospettico, l'ampliamento della volumetria per la realizzazione del bagno al piano primo e del sottotetto che non risulta accatastato. Per il corretto allineamento della pratica urbanistica e catastale con lo stato dei luoghi, sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo si stima in **€ 2.880,96 (Duemilaottocentottanta/96)** da detrarre al valore dell'immobile, inoltre si dovrà procedere a sanare l'ampliamento di volumetria attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e a regolarizzare l'abitabilità per quanto riguarda il sottotetto, il cui costo complessivo si stima in **€ 4.800,00 (Quattromilaottocento/00)**. Per quanto riguarda la situazione catastale, sarà necessario procedere alla redazione della pratica DOCFA il cui costo si stima in **€ 400,00 (Quattrocento/00)** da decurtarsi al valore dell'immobile. Il cespite non fa parte di un'unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 30.09.2015 e con validità di 10 anni, con il quale si attesta che l'immobile rientra nella classe energetica "G".

PREZZO BASE piena proprietà euro € 90.000,00 (Novantamila/00).





Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

LOTTO UNICO

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]),
detiene il diritto di piena proprietà del cespite oggetto di pignoramento inserito nel fabbricato in Via Santa Margherita n. 47, censito al Catasto Fabbricati di Maddaloni al Foglio 9 Particella 2295 Subalterno 21 corrispondente al foglio 9 particella 2295 del Catasto Terreni, in virtù di **atto di compravendita per notar [REDACTED] del 19.02.2016 - Repertorio n. [REDACTED] e Raccolta n. [REDACTED]** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.03.2016 ai nn. [REDACTED] - con il quale il sig. [REDACTED], in possesso già della quota di $\frac{1}{4}$, acquistava la restante quota di $\frac{3}{4}$, posseduta dai fratelli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno proprietario della quota di $\frac{1}{4}$, entrando in possesso del diritto della piena proprietà.





- La proprietà precedentemente fu acquistata con **atto di vendita per notaio** [REDACTED] **del 23.05.1988 - Repertorio n. [REDACTED] e Raccolta n. [REDACTED]**, registrato a Caserta il 3 giugno 1988 al numero [REDACTED] e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 3 giugno 1988 ai numeri [REDACTED] - con il quale [REDACTED] [REDACTED] (*madre del debitore*) acquistava in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] (*padre del debitore*) la piena proprietà dell'alloggio ubicato al primo piano e composto da tre vani, cucina e gabinetto.
- In data **12 novembre 2012**, a seguito della morte della sig.ra [REDACTED] che con **dichiarazione di successione** registrata presso l'Ufficio del Registro di Caserta il 09.10.2013 al numero [REDACTED] del volume [REDACTED], trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 09.12.2013 ai numeri [REDACTED] la quota pari a 1/2 veniva devoluta, secondo le regole che disciplinano la materia, al coniuge [REDACTED] e ai figli [REDACTED], [REDACTED]. A tal proposito vi è accettazione tacita di eredità a rogito del notaio [REDACTED] del 19.02.2016 ai nn. [REDACTED] e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.03.2016 al n. [REDACTED];
- In data **30 aprile 2013**, a seguito della morte del sig. [REDACTED] che con **dichiarazione di successione** registrata presso l'Ufficio del Registro di Caserta il 11.12.2013 al numero [REDACTED] del volume [REDACTED], trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 17.01.2014 ai numeri [REDACTED], la quota pari a 4/6 veniva devoluta, secondo le regole che disciplinano la materia, ai figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. A tal proposito vi è accettazione tacita di eredità a rogito del notaio [REDACTED] del 19.02.2016 ai nn. [REDACTED] e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.03.2016 al n. [REDACTED]; (***cfr. Allegato J)***





Quadro sinottico titoli di provenienza

23.05.1988	Atto di vendita per notaio [REDACTED] <i>Repertorio n. 39083 e Raccolta n. 10141</i>	Contro: { [REDACTED] Quota 1/2 [REDACTED] Quota 1/2
12.11.2012	Dichiarazione di successione per la morte di [REDACTED]	A favore: { [REDACTED] (madre del debitore) Quota 1/1 in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] (padre del debitore)
30.04.2013	Dichiarazione di successione per la morte di [REDACTED]	Contro: { [REDACTED] Quota 1/2 [REDACTED] Quota 8/12 [REDACTED] Quota 1/12 A favore: { [REDACTED] Quota 1/12 [REDACTED] Quota 1/12 [REDACTED] Quota 1/12 [REDACTED] Quota 1/12
19.02.2016	Atto di compravendita per notar [REDACTED] <i>Repertorio n. 4360 e Raccolta n. 3477</i>	Contro: { [REDACTED] Quota 8/12 [REDACTED] Quota 1/4 A favore: { [REDACTED] Quota 1/4 [REDACTED] Quota 1/4 [REDACTED] Quota 1/4 [REDACTED] Quota 1/4
	Atto di compravendita per notar [REDACTED] <i>Repertorio n. 4360 e Raccolta n. 3477</i>	Contro: { [REDACTED] Quota 1/4 [REDACTED] Quota 1/4 A favore: { [REDACTED] Quota 1/4 [REDACTED] Quota 1/1



[REDACTED]

Attività Tecnico-Scientifica
 in Ambito Forense





Formalità pregiudizievoli

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

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 14.03.2016 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un importo totale di € 135.000,00 - Registro Particolare 945 Registro Generale 8249 emesso da notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 19/02/2016 sull'immobile sito nel comune di Maddaloni e identificato catastalmente al foglio 9 particella 2295 subalterno 21 in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] nato il [REDACTED] (CE), codice fiscale [REDACTED];
2. TRASCRIZIONE del 12.02.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 8967/2023 del 20.12.2023 sull'immobile sito nel comune di Maddaloni e identificato catastalmente al foglio 9 particella 2295 subalterno 21 contro [REDACTED] nato il 27.06.1979 a Maddaloni (CE), codice fiscale [REDACTED].
(cfr. Allegati L ed M)





Quesito 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. Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); - in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; - chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. iii.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); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; - concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra





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

Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Maddaloni è il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con deliberazione di C.C. n. 30 del 30/05/2024.

La Tavola B2.1 Piano Programmatico individua il fabbricato dove è inserito il cespite in zona A (Storico-centrale).

L'ambito Centro Storico comprende l'area storica centrale di Maddaloni; le aree e i corpi di fabbrica facenti parte del centro storico, ai sensi del D.M. 02.04.1968, sono classificati A e assoggettati a PUA con valore di Piano di Recupero. (fig. 35; cfr. Allegato F)

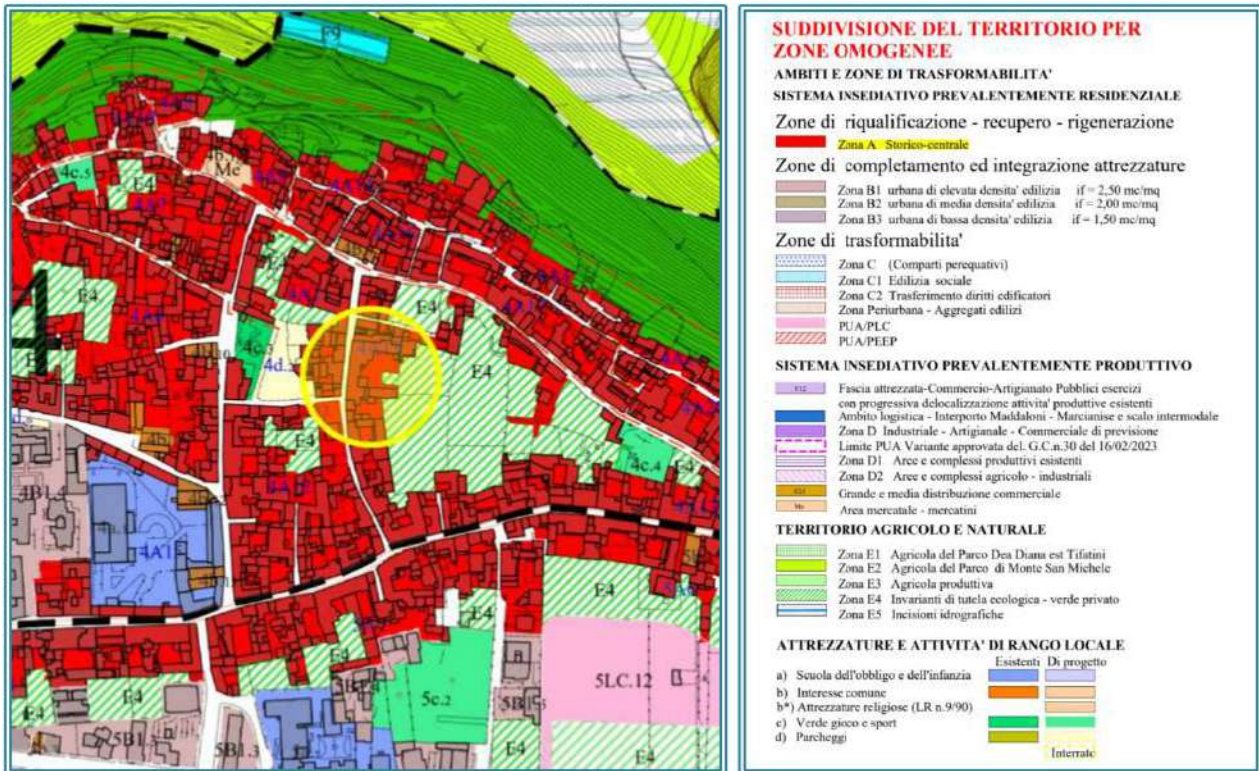


Figura 35 Tavola B2.1 Piano Programmatico





L'art.73 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, regola la Zona A (Storica centrale), individuandola come una zona che comprende il centro storico e anche singoli manufatti di pregio architettonico e storico – documentale.

Nella zona A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, scale, etc) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere.

Dove per conservazione si intendono quelle opere di manutenzione e sostituzione delle parti degradate o mancanti.

Solo nei casi in cui la sostituzione sia inevitabile, essa può avvenire con forme, materiali e modalità costruttive contemporanee, evitando il mimetismo e la riproposizione in stile, con forme semplici e disegno armonizzato con il contesto.

In tale zona sono ammissibili anche i seguenti interventi:

- Cambio di destinazione d'uso anche parziale dal residenziale ad usi terziari (studi professionali, credito e assicurazioni, attività ricettive per l'accoglienza, ecc...);
- Utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n.15 modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013, purché possiedano i requisiti igienici di abitabilità o possano acquisirli mediante trasformazioni interne che non alterino la sagoma esterna dell'edificio e le facciate;
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Sempre l'art. 73 precisa, inoltre, che *"Al fine di regolare la trasformazione degli spazi interni, abitativi e non, con prescrizioni atte a conservare, riqualificare e valorizzare l'impianto e le caratteristiche architettoniche: 1) gli elementi architettonici e costruttivi, quali la tipologia, la posizione e la forma delle scale, le volte, i soffitti in legno, i decori vanno mantenuti e, ove necessario, restaurati; 2) i tramezzi, negli interventi di riarticolazione degli spazi interni,*





anche se non fino all'intradosso del soffitto, non possono, in nessun caso suddividere ambienti voltati; 3) sono consentite soppalcature, a condizione che non interferiscano con aperture di finestre e balconi e siano da questi arretrate di non meno di mt. 2,50. In tutte le trasformazioni vanno conservati, restaurati tutti quegli elementi testimonianza e traccia di un impianto più antico."

Infine, per quanto riguarda l'ampliamento di volumetria, specifica che "Deve essere conservata la volumetria esistente, mentre sono consentiti i soli incrementi strettamente necessari per l'adeguamento igienico-sanitario".

Vincoli paesaggistici e archeologici

Il cespite non ricade in area soggetta a vincolo archeologico come si evince dalla Tavola "Carta del rischio archeologico". Inoltre, non vi sono ulteriori vincoli. (fig. 36; **cfr. Alleg. F**)

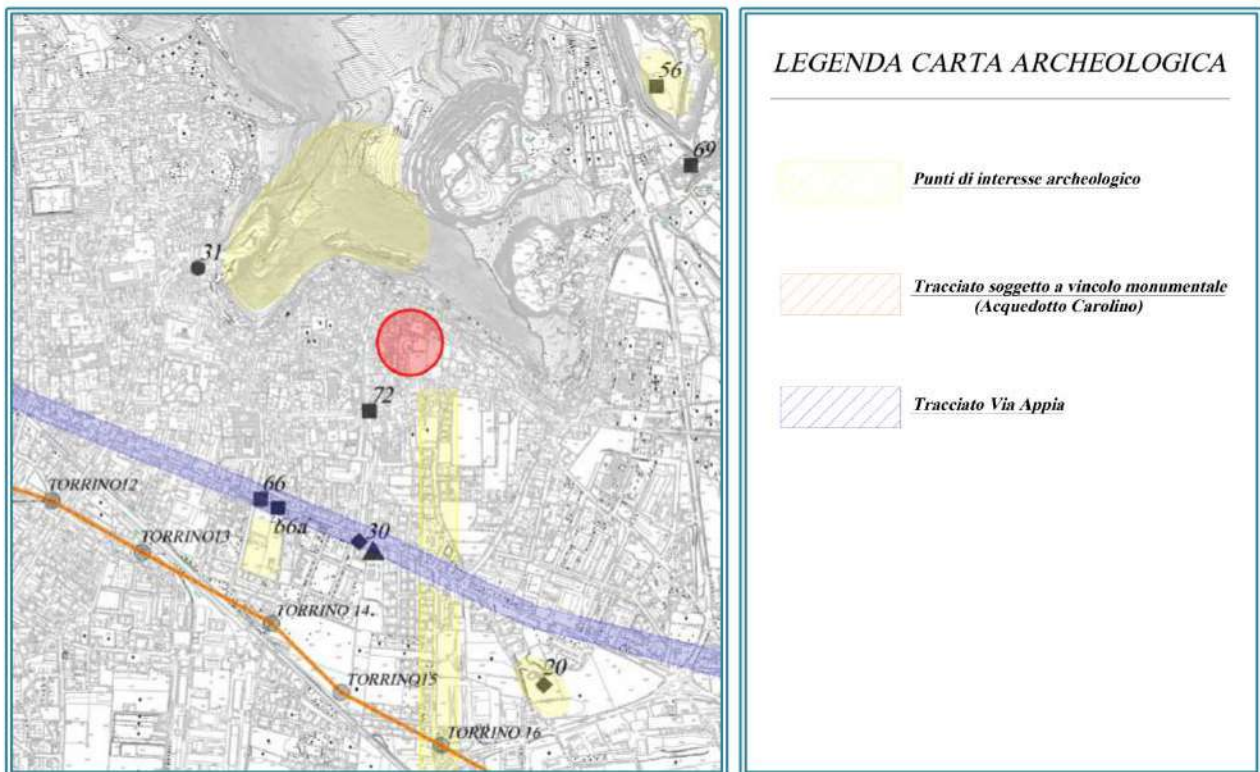


Figura 36 Tavola Carta del rischio archeologico





Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data **22 Agosto 2024**, veniva inoltrata una prima istanza **prot. n. 42533** al Comune di Maddaloni per richiedere l'acquisizione dei titoli legittimanti e successiva istanza **prot. n. 45539** inviata in data **11 Settembre 2024**.

In riscontro a ciò, trattandosi di un edificio storico (risalente al 1855) dove l'obbligo di licenza edilizia era escluso, la ricerca non ha dato esito positivo in quanto non è stata recuperata nessuna documentazione in riferimento al fabbricato dove è collocato il cespite pignorato.

Inoltre, come riporta l'attestazione **prot. n. 45539 del 11.09.2024** rilasciata dall'ufficio dell'Area 6 (Urbanistica e Edilizia), la ricerca presso gli archivi, eseguita sia per nominativo che per posizione, non ha individuato pratiche edilizie (CILA, SCIA, sanatoria, etc).

Infine, si è reso necessario un'integrazione all'istanza – **prot. n. 47987 del 25.09.2024** – per ampliare la ricerca a precedenti proprietari al fine di individuare eventuali pratiche edilizie che hanno interessato il sottotetto, che, come evidenziato al Quesito3 e come verrà illustrato al paragrafo successivo, non risulta rappresentato sulla planimetria catastale. Anche in questo caso la ricerca non ha dato esito positivo, come riporta l'attestazione - **prot. n. 51193 del 09.10.2024** - rilasciata sempre dall'ufficio Area 6 (Urbanistica e Edilizia).

In definitiva, a seguito delle indagini espletate dall'Esperto Stimatore, il fabbricato in cui si inserisce l'appartamento in oggetto, così come attestato dalla planimetria catastale del 1939, risulta essere realizzato prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia, vale a dire prima del 1967.

In definitiva, al fine di determinare lo stato legittimo dell'immobile si dovrà fare riferimento all'unico elaborato agli atti, ovvero alla pianta catastale presentata il 27.12.1939; pertanto, ogni altra variazione successiva non essendo stata dichiarata è da ritenersi abusiva. (fig. 32; **cfr. Allegato C**)





- d. La **realizzazione di un muro** andando a chiudere dall'interno il secondo ingresso dell'appartamento;
- e. La **realizzazione della scala a chiocciola** per accedere al sottotetto;
- f. La **tamponatura delle aperture** che permettevano l'accesso alle unità confinanti sub. 12 e sub. 25. (fig. 33; **cfr. Allegato E**)

Al piano sottotetto:

- h. La **superficie del piano sottotetto non risulta accatastata**; (fig. 34; **cfr. Allegato E**)

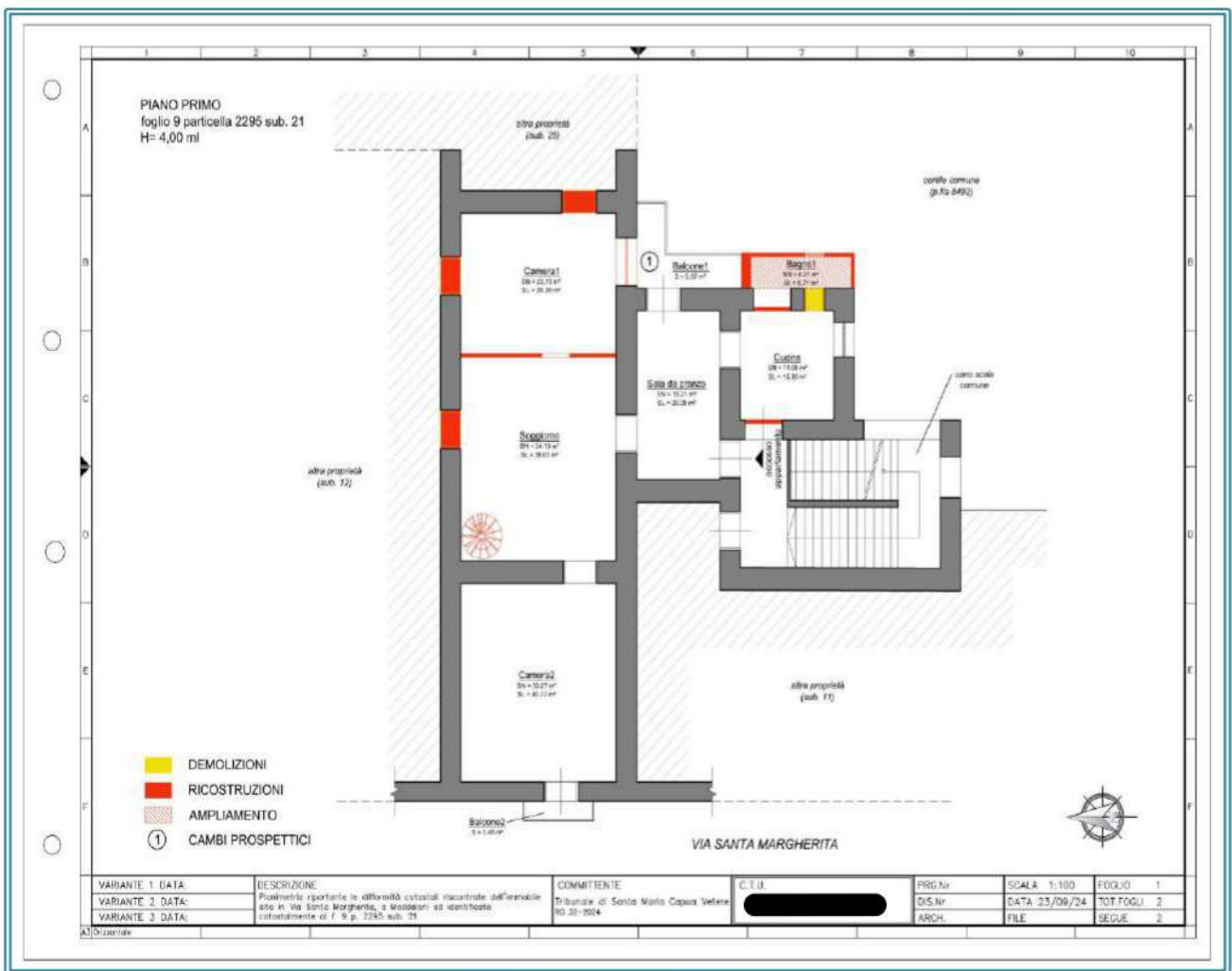


Figura 33 Schema difformità – Piano Primo



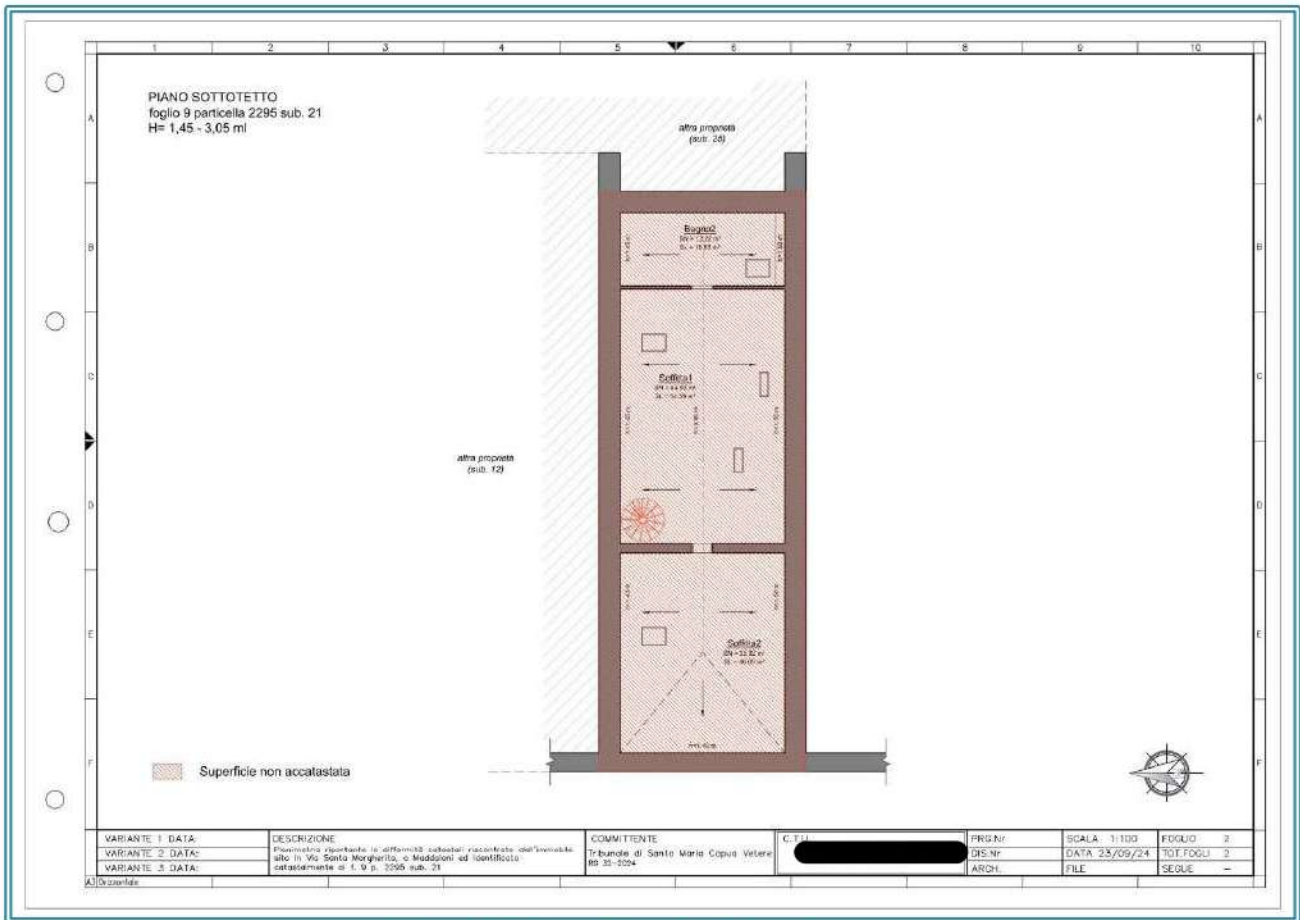


Figura 34 Schema difformità – Piano Sottotetto

Pertanto, relativamente alle difformità alle lettere **a**, **c** e **d** che hanno interessato il piano primo, nello specifico nella variazione della divisione interna, la variazione del prospetto sud e alla realizzazione del muro che chiude il secondo ingresso nella cucina, si dovrà procedere al ripristino delle opere, il cui costo sulla base del computo metrico estimativo redatto dall'Esperto Stimatore con il prezzario LL.PP. Campania 2024 riconduce ad un importo totale di **€ 2.880,96 (Duemilaottocentottanta/96)** da decurtarsi dal valore dell'immobile (**cf. Allegato H**).

Per quanto riguarda la difformità alla lettera **b** che ha interessato l'ampliamento di volumetria per la realizzazione del bagno al piano primo, esso potrà essere sanato attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, così come previsto dall'art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, che consente l'ampliamento





della volumetria esistente solo per incrementi strettamente necessari per l'adeguamento igienico-sanitario, il cui costo per tale operazione si stima in **€ 800,00 (Ottocento/00)** da decurtarsi dal valore del bene.

Per quanto riguarda la difformità riportata alla lettera **f**, come esplicitato al Quesito3, trattandosi di una rappresentazione di più unità sullo stesso grafico, tali aperture risultavano ancora presenti in quanto le unità erano separate graficamente da una semplice linea; pertanto, non sarà necessario integrare tali difformità alla pratica urbanistica, ma resta solo l'obbligo dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto riguarda il piano sottotetto, il CTU al fine di valutare che non si tratti di un intervento in difformità alle norme tecniche urbanistiche, ha effettuato delle accurate indagini presso l'Istituto Geografico Militare - IGM, che hanno consentito di acquisire i rilievi aerei certificati risalenti agli anni 1954, 1974 e 1990.

Dall'esame delle immagini storiche con quanto rilevato sui luoghi durante l'accesso, si evidenzia la presenza del sottotetto nella medesima forma di quello attuale.

Si precisa, come già illustrato a seguito dell'accesso sui luoghi di causa, che il piano sottotetto si presenta in uno stato di conservazione che denota una recente ristrutturazione interna, ma sulla scorta delle indagini effettuate e dai rilievi IGM, analizzando anche la tipologia dei materiali impiegati per il manto di copertura presente al di sopra del rivestimento perlinato, si può accertare che non vi è stata nessuna sopraelevazione effettuata in epoca recente, pertanto si tratta di un volume già esistente da tempo e che quindi non è in contrasto con le norme urbanistiche.

Ad ogni modo, questo aspetto sarà tenuto in considerazione al momento della stima applicando un opportuno coefficiente per i vizi sul bene venduto. (*figg. 37-40; cfr. Allegato*

I)





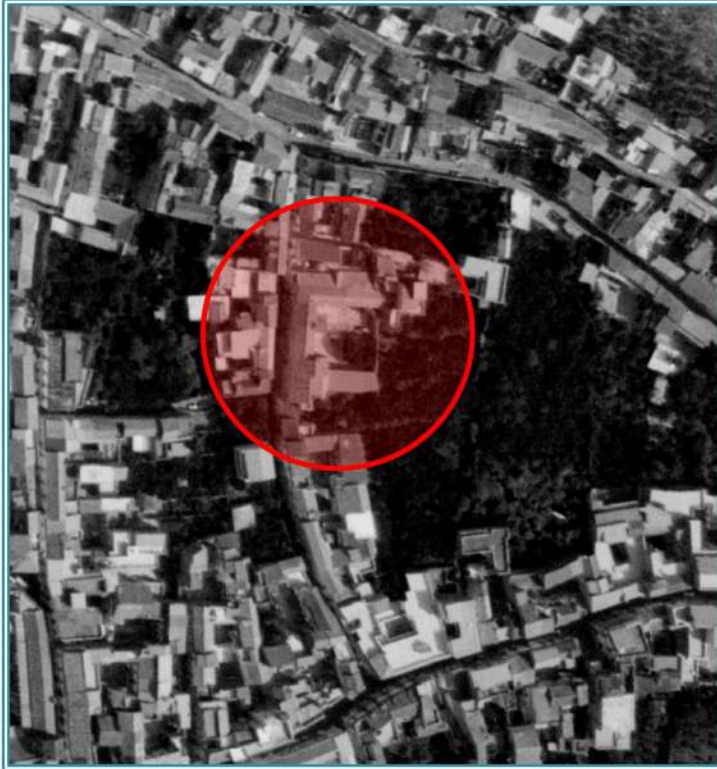
Fotogramma: 3906
Strisciata: 115
Foglio: 172
Collocazione: 1954
Dati Essenziali
Data: 1954-09-24
Quota: 6000
Scala: 35000
Dati Fotogramma
Supporto: PELLICOLA
Negativo: B9/87
Focale: 153,01
Macc. Presa: FAIRCHILD
Formato: 23X23
Ripresa: BN
Modalita': Scansione fotogramma TIFF 2400 DPI non fotogrammetrico

Figura 37 Ingrandimento foto aerea IGM del 24.09.1954



Fotogramma: 617
Strisciata: VIBIS
Foglio: 172
Collocazione: 1974
Dati Essenziali
Data: 1974-05-16
Quota: 2300
Scala: 16000
Dati Fotogramma
Supporto: PELLICOLA
Negativo: G7/419
Focale: 152,55
Macc. Presa: ZEISS
Formato: 23X23
Ripresa: BN
Modalita': Scansione fotogramma TIFF 2400 DPI non fotogrammetrico

Figura 38 Ingrandimento foto aerea IGM del 16.05.1974



Fotogramma: 42
Strisciata: 6
Foglio: 172
Collocazione: 1990
Dati Essenziali
Data: 1990-09-03
Quota: 5800
Scala: 38000
Dati Fotogramma
Supporto: PELLICOLA
Negativo: M6/724
Focale: 153,22
Macc. Presa: WILD
Formato: 23X23
Ripresa: BN
Modalita': Scansione fotogramma TIFF 2400 DPI non fotogrammetrico

Figura 39 Ingrandimento foto aerea IGM del 03.09.1990



Figura 40 Dettaglio tetto di copertura



In conclusione, per quanto riguarda le difformità alle lettere **e** e **g** esse potranno essere sanate in quanto il sottotetto di pertinenza al cespite rispetta i requisiti igienici di abitabilità, così come riportato nell'art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, con il quale autorizza l'utilizzazione abitativa dei sottotetti nel rispetto della L.R. 28.11.2000 n.15 modificata dall'art.1 punto 145 della L.R. n.5 del 06.05.2013.

Pertanto, si stima un costo di **€ 4.000,00 (Quattromila/00)** da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Quesito 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.).

LOTTO UNICO

Al momento dell'accesso effettuato in data 10.09.2024, l'immobile risultava in possesso del debitore esecutato, come riportato anche sul verbale di sopralluogo, e pertanto l'immobile è da ritenersi immediatamente disponibile.

Al riguardo, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio di Anagrafe del Comune di Maddaloni copia dei certificati di residenza del debitore, accertando che il sig.

[REDACTED] risulta residente in Via Santa Margherita n. 51 – Scala: A - Interno: 1, ovvero presso l'immobile pignorato. (**cf. Allegati Q ed R**)





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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.** Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **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) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. 4) 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); 5) 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).

LOTTO UNICO

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte;
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non vi sono vincoli e limitazioni di natura condominiale, in quanto non vi è condominio;
- 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.





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

- 1) TRASCRIZIONE del 12.02.2024 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] emesso da TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE;
- 2) Difficoltà urbanistico-edilizie: per una variazione della divisione interna, un cambio prospettico, l'ampliamento della volumetria per la realizzazione del bagno, per l'abitabilità del sottotetto e il ripristino delle opere non sanabile, è stimato complessivamente in **€ 7.680,96**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 3) Difficoltà catastali: per una variazione della divisione interna, un cambio prospettico, l'ampliamento della volumetria per la realizzazione del bagno e l'accatastamento della superficie del sottotetto, il cui costo per la pratica è stimato in **€ 400,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 7.680,96
3	Oneri per la regolarizzazione (DOCFA)	€ 400,00
	TOTALE	€ 8.420,96





Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale (punti n. 2 e 3 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Quesito 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.

LOTTO UNICO

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web **"Open Demanio"**, che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 *"Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni"*, mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale. Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 41; **cf. Allegato O**).



Figura 41 Cartografia piattaforma web Open Demanio





Quesito 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.

LOTTO UNICO

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se il bene è gravato da altri diritti, procedendo all'invio della richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania – prot. n. 2024.0462344 del 03.10.2024.

Dalla certificazione – prot. n. 2024.0466884 del 04.10.2024 – rilasciata dalla **Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, Foreste e Clima**, risulta che non vi sono terreni distinti in catasto al foglio 500 gravati da usi civici.

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza.

In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti.





Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo.

I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui.

Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, il cespite oggetto della procedura non è gravato né da censi né da livelli. (**cfr.**

Allegati C ed P)

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

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

LOTTO UNICO

Dalle indagini esperite sui luoghi di causa nel corso dell'accesso si è potuto evincere che non si tratta di unità immobiliare soggetta ad amministrazione condominiale.





Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: • indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____); • precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); • precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali 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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

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

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





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

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

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica. Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili. Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

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

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

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

Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale





un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *“il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l’immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.*

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l’ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l’immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.





Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale. La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

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

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

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

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando*





quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"

Metodologia di stima

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

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame, è stato adottato questo procedimento, ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, in quanto vi è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:





- si conoscono i prezzi di mercato di immobili paragonabili a quello da stimare;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare ed altri assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;

La metodologia diretta con **procedimento sintetico-comparativo**, attuabile quando si hanno a disposizione adeguati dati di confronto, garantisce una rispondenza quanto più fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

Pertanto, si procederà a:

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

1. Calcolo della superficie commerciale

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.





In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato D misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

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

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- 1) Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 212,54 m² ossia **206,66 m² commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm;
- 2) Un'area relativa alle **aree accessorie scoperte comunicanti** (balconi) con una superficie utile di 7,15 m² ossia **2,15 m² commerciali**

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a 208,81 m² che si arrotonda a **209 m²**.

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI	1	Sala da pranzo	15,21	20,39	1,00	20,39
	1	Cucina	11,08	15,38	1,00	15,38
	1	Bagno1	2,66	3,00	1,00	3,00
	1	Soggiorno	34,13	39,07	1,00	39,07
	1	Camera1	23,73	28,28	1,00	28,28
	1	Camera2	33,27	40,77	1,00	40,77
	2	Soffitta1	44,92	54,59	0,50	27,30
	2	Soffitta2	35,32	46,09	0,50	23,05
	2	Bagno2	12,22	18,86	0,50	9,43
TOTALE VANI PRINCIPALI			212,54	266,43		206,66
B) PERTINENZE ACCESSORIE SCOPERTE COMUNICANTI	1	Balcone1	5,67	5,67	0,30	1,70
	1	Balcone2	1,48	1,48	0,30	0,44
	TOTALE PERTINENZE SCOPERTE			7,15	7,15	
TOTALE	A+B		219,69	273,58		208,81 IR 209 m²





2. Individuazione del più probabile valore di mercato

In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;**
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;**
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.**

1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio.

Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di abitazioni civili, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 820,00 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 580,00 €/m² e 1.030,00 €/m².

Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI (2) e dal Borsino Immobiliare (3) in quanto la categoria catastale che individua il cespite è differente, ovvero A/4 – Abitazione di tipo popolare.





Pertanto, sarà necessario adeguare il prezzo medio degli annunci con opportuno coefficiente di conversione come da "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

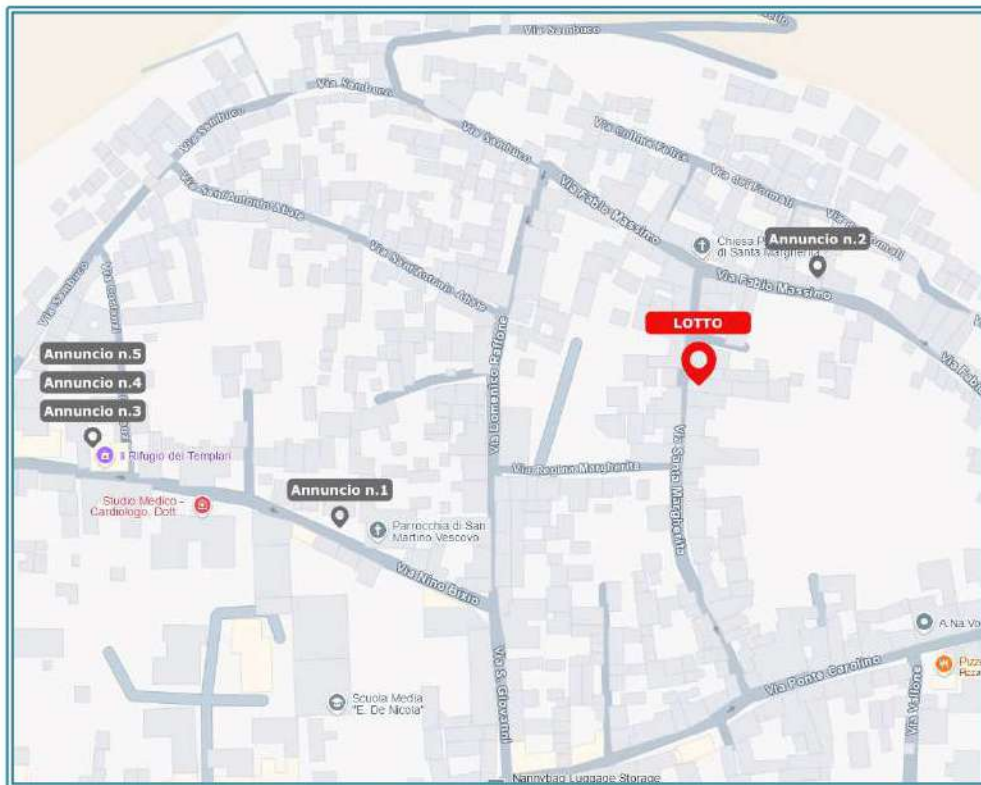


Figura 42 Mappa riportante la posizione del LOTTO e gli immobili considerati

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€)	Superficie (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m ²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m ²)
1	Immobiliare Petrella	N1	160.000	180	889	0,98	871	0,90	784
2	Homepanda	N2	100.000	110	909	1,00	909	0,90	818
3	Centro Immobiliare	N3	120.000	118	1.017	0,95	966	0,90	869
4	EccoCasa Maddaloni	N4	80.000	87	920	0,96	883	0,90	795
5	EccoCasa Maddaloni	N5	129.000	155	832	0,95	790	0,90	711
								PREZZO MEDIO	795





Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- a. il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);
- b. il *coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **795,00 €/m²**.

Per le osservazioni fatte precedentemente, si procede a adeguare il prezzo medio ottenuto per la categoria catastale congrua al cespite, dividendo tale valore per i coefficienti 1,20 e 1,05 così come riportato nell'allegato del *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate* citato in precedenza, si ottiene un adeguamento di prezzo medio pari a **631,00 €/m²** (**cf. Allegato N**).





2) Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agazia del Territorio – Anno 2023 Semestre 2 – che individua il cespite in zona B5 (Centrale/Centro Antico), si rileva che per le abitazioni di tipo economico, i valori sono compresi tra i 400,00 €/m² ed i 600,00 €/m². (fig. 43, cfr. Allegato N)

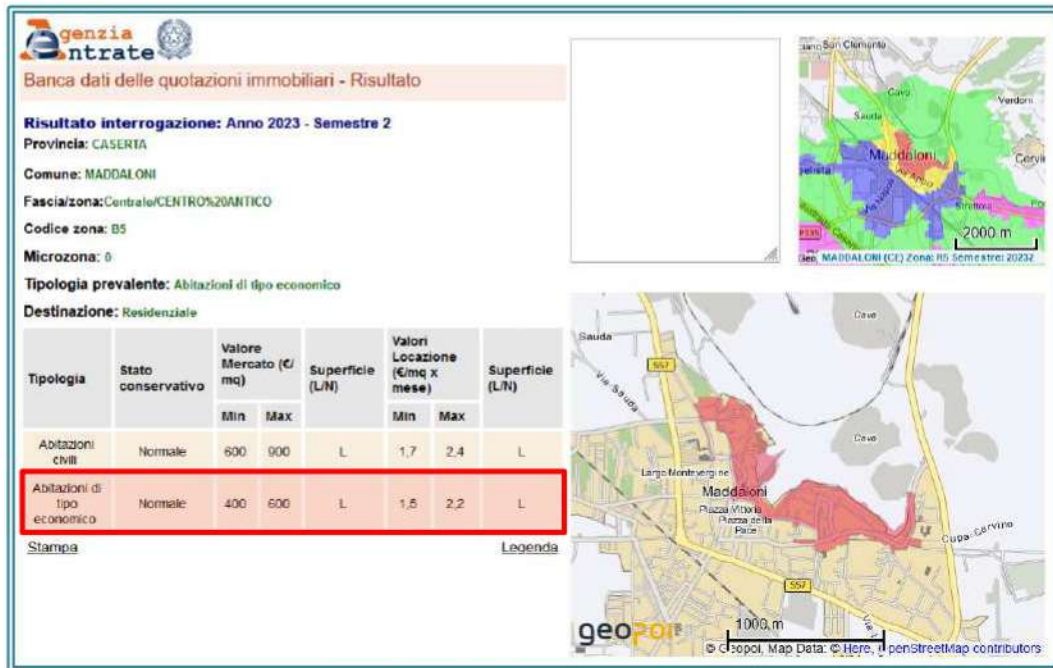


Figura 43 Estratto da cartografia GEOPOI

Tenendo conto che il cespite oggetto di stima è identificato catastalmente con la categoria A/4 - *Abitazione popolare*, sarà necessario adeguare il valore con un coefficiente, che secondo il *Provvedimento dell'Agazia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*, risulta essere pari a 1,05 ottenendo quindi un valore compreso tra i 381,00 €/m² e i 571,00 €/m².

Pertanto, applicando al valore medio dell'intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo le disposizioni sopra citate, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell'immobile, si attribuisce un valore pari a **438,00 €/m²**.





3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Centro Antico, si rileva una quotazione per abitazioni di 2° fascia un valore compreso tra i 383,00 €/m² ed i 601,00 €/m², con un valore medio di **492,00 €/m²**; (fig. 44; cfr. **Allegato N**)

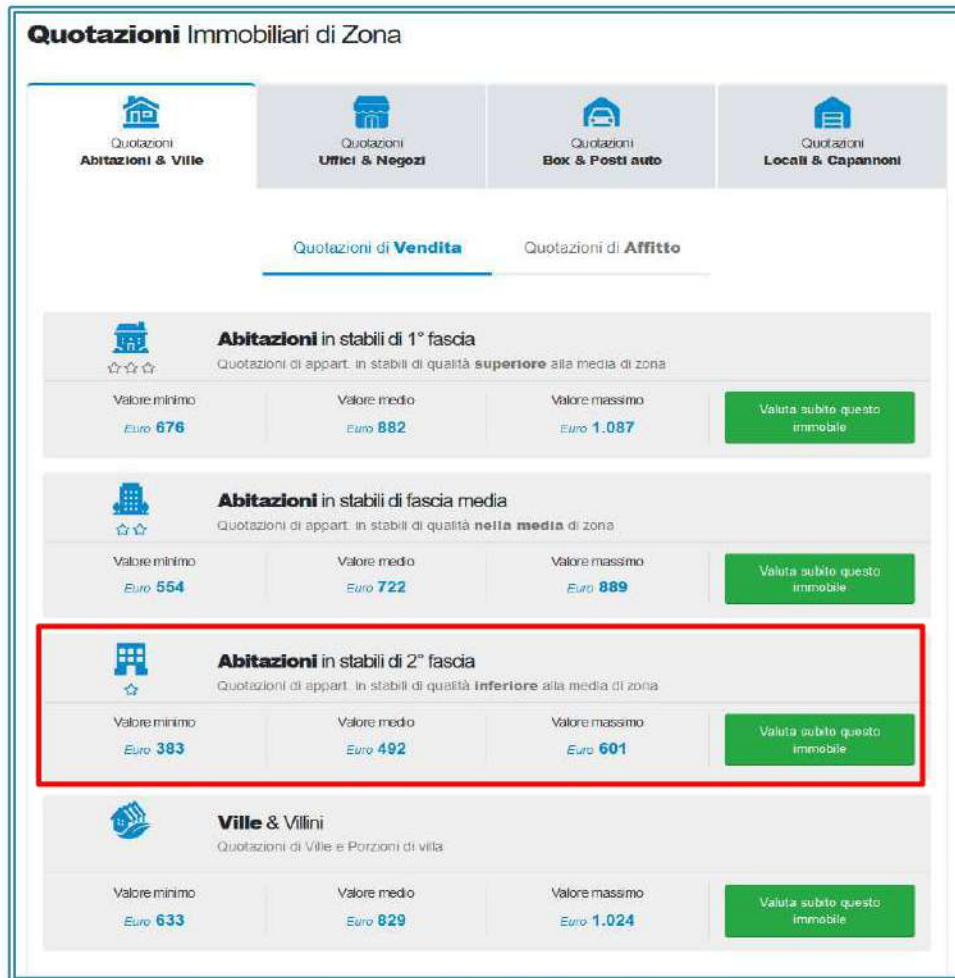


Figura 44 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **520 €/m²**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:

$$520 \text{ €/m}^2 \times 209 \text{ m}^2 = \text{€ } 108.680,00$$





3. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale.

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,¹ in quattro grandi gruppi:

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

LOCALIZZAZIONE	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

POSIZIONE	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

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

TIPOLOGICHE	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

¹ M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45





- **caratteristiche produttive** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

PRODUTTIVE	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato di possesso immobile
	XVII	assenza di vizi del bene

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	30%	32.604,00	ubicazione in relazione ai servizi	32.604,00	1,10	35.864,40
			vicinanza agli assi principali	35.864,40	1,00	35.864,40
			disponibilità di parcheggio	35.864,40	0,95	34.071,18
			disponibilità es. commerciali	34.071,18	1,00	34.071,18
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA	34.071,18		
POSIZIONE	20%	21.736,00	esposizione prevalente	21.736,00	0,95	20.649,20
			luminosità	20.649,20	0,97	20.029,72
			altezza dal piano stradale	20.029,72	1,00	20.029,72
			panoramicità	20.029,72	0,93	18.627,64
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA	18.627,64		
TIPOLOGICHE	20%	21.736,00	vetustà fabbricato	21.736,00	0,90	19.562,40
			stato d'uso e manutenzione	19.562,40	0,97	18.975,53
			finiture civili	18.975,53	0,95	18.026,75
			dimensione e forma aperture	18.026,75	1,00	18.026,75
			stato manutentivo impianti	18.026,75	0,95	17.125,41
			distribuzione spazi	17.125,41	1,00	17.125,41
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA	17.125,41		
PRODUTTIVE	30%	32.604,00	appetibilità ai fini locativi	32.604,00	1,10	35.864,40
			stato di possesso immobile	35.864,40	0,98	35.147,11
			assenza di vizi del bene	35.147,11	0,95	33.389,76
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA	33.389,76		
	100%	108.680,00	----->			103.213,99

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 103.213,99**.

4. Decurtare i costi regolarizzazione urbanistica e catastale

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6. Si stima il costo per la pratica e il ripristino delle opere in **€ 7.680,96** da decurtarsi al valore dell'immobile.





- Presentare aggiornamento catastale per ampliamento; si stima il costo per tali operazioni in **€ 400,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 95.133,03** per il Cespite al netto dei costi della pratica urbanistica, del ripristino delle opere e della pratica catastale.

5. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici

Per quanto esposto nei quesiti precedenti, si ha che:

- non vi sono costi da decurtare.

Si ottiene quindi un valore invariato di **€ 95.133,03** al netto dei costi relativi ai vincoli ed oneri giuridici.

6. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 90.376,38 che si arrotonda in **€ 90.000,00 (Novantamila/00)**.





Verifica della valutazione effettuata con metodo analitico indiretto (capitalizzazione del reddito)

A puro titolo di convalida del valore appena calcolato con il procedimento sintetico-comparativo diretto, si procede ad eseguire una verifica con il procedimento indiretto basato sulla capitalizzazione del reddito.

Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato.

Il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese a carico del proprietario, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Il valore di stima V si ottiene quindi applicando la formula: $V = \frac{Bf}{r}$

Occorre pertanto determinare:

- **Bf** che è il beneficio fondiario;
- **r** che è il saggio di capitalizzazione.

Determinazione del reddito totale lordo

Al fine di procedere al calcolo del beneficio fondiario, è necessario procedere al calcolo del reddito totale lordo annuo; pertanto, il CTU ha eseguito delle indagini di mercato per ricavare il valore di mercato della locazione dell'immobile al lordo delle spese.

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1)** Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) - Anno 2023 Semestre 2 – che individua il cespite in zona B5 (Centrale/Centro Antico), si rileva che per le abitazioni di tipo economico, i valori sono compresi tra 1,5 €/m² e i 2,2 €/m²; (fig. 43; **cf. Allegato N**)



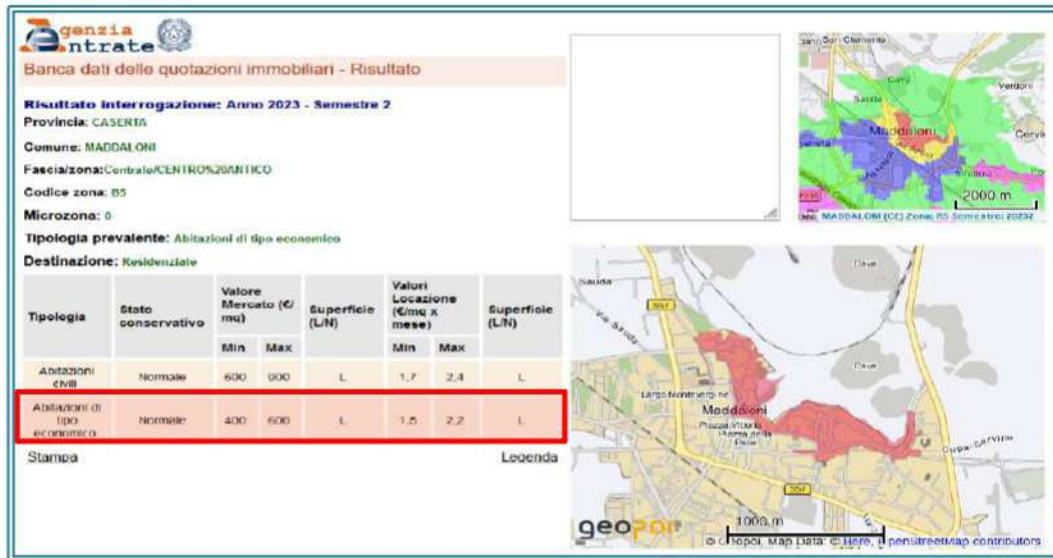


Figura 43 Estratto da cartografia GEOPOI

Per le osservazioni fatte precedentemente, essendo che il cespite oggetto di stima è identificato catastalmente con la categoria *A/4 - Abitazione popolare*, sarà necessario adeguare il valore con un coefficiente, che secondo il *Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”*, risulta essere pari a 1,05 ottenendo quindi un valore compreso tra i 1,43 €/m² e i 2,10 €/m². Pertanto, applicando al valore medio dell’intervallo indicato un coefficiente di merito *K* che secondo le disposizioni sopra citate, tiene conto dello stato conservativo, la dimensione e il livello di piano dell’immobile, si attribuisce un valore pari a **1,63 €/m²**.

2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Centro Antico, con una quotazione, per abitazioni di 2° fascia, pari ad un valore compreso tra i 1,36 ed i 2,18 €/m², con un valore medio di **1,76 €/m²**; (fig. 45; *cf. Allegato N*)



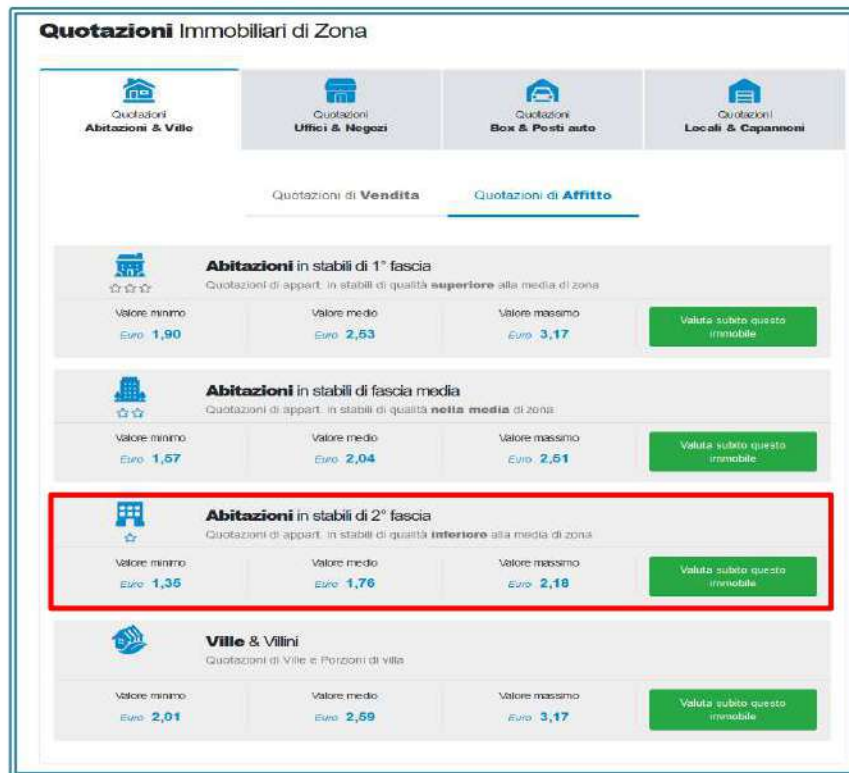


Figura 45 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare

3) Infine, il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Secondo quanto ottenuto dalle indagini, per la tipologia di immobile trattato, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 4,40 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 2,40 €/m² e 5,70 €/m². Tali valori risultano essere più alti rispetto al prezzo ottenuto dai valori OMI (1) e dal Borsino Immobiliare (2) in quanto la categoria catastale che individua il cespite è differente, ovvero A/4 – Abitazione di tipo popolare. Pertanto, sarà necessario adeguare il prezzo medio degli annunci con opportuno coefficiente di conversione come da "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)". Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di affitto:



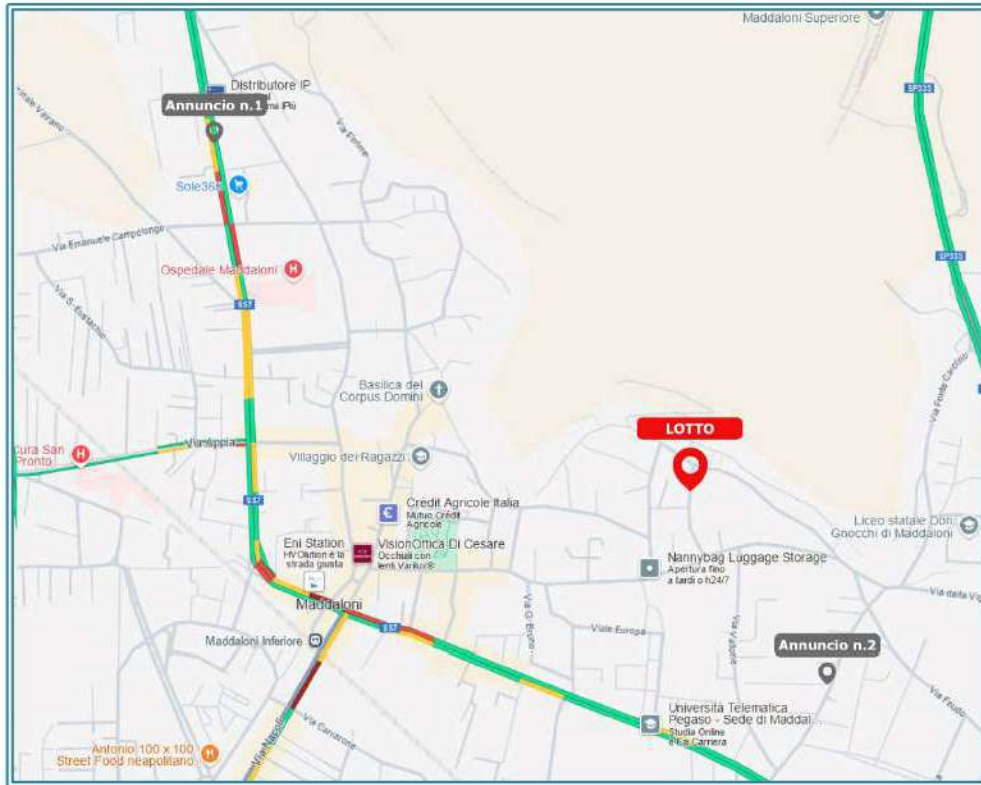


Figura 46 Mappa riportante la posizione del LOTTO e gli immobili considerati

	Agenzia	Dettagli	Prezzo (€/mese)	Superficie (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/m ²)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/m ²)
1	Immobiliare di Blasio	N6	480	90	5,33	0,70	3,73	0,95	3,54
2	Immobiliare Maddaloni	N7	600	125	4,80	0,60	2,88	0,95	2,74
PREZZO MEDIO									3,14

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- 1) il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di stima; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori





eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);

- 2) *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà in sede di contrattualizzazione effettiva, di conseguenza il valore desunto è stato decurtato del 5%, ottenendo un prezzo medio pari a **3,14 €/m²**. Per le osservazioni fatte precedentemente, si procede a adeguare il prezzo medio ottenuto per la categoria catastale congrua al cespite, dividendo tale valore per i coefficienti 1,20 e 1,05 così come riportato nell'allegato del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, si ottiene un adeguamento di prezzo medio pari a **2,49 €/m² (cfr. Allegato N)**

Pertanto, dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto un valore medio di mercato, pari a **1,96 €/m² al mese**. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a:

209 m² x 1,96 €/m² al mese = 409,64 €/mese che si arrotonda a **410,00 €/mese (Quattrocentodieci/00)**.

Ottenendo un reddito totale lordo annuo pari a: 4.920,00 € (Quattromilanovecentoventi/00)

Determinazione del beneficio fondiario Bf

Il beneficio fondiario Bf rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione dell'immobile e che si ottiene dalla seguente formula:

$$\mathbf{Bf = Rlt - Spese}$$

Il reddito totale lordo è il reddito complessivo a fine anno che il proprietario incamera, e nel caso di specie, come da indagini espletate poc'anzi, ammonta ad € 4.920,00 (riferito al cespite nello stato di fatto).





Le spese comprendenti quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

Pertanto si ha: **Bf** = 4.920,00 € - 984,00 € = **3.936,00 €**

Determinazione del saggio di capitalizzazione r

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula: **$r = rm + \Sigma A - \Sigma D$**

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima. Per quanto concerne la determinazione del saggio medio di capitalizzazione, in sostanza, la ricerca avviene in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, applicabile per immobili ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 3,50 %. Tale valore è stato desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura.

Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile

Il valore sopra indicato deve essere contestualizzato con aggiunte o diminuzioni in relazione ai seguenti parametri, tenuto conto che le caratteristiche positive diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

A tal proposito si riportano incrementi e detrazioni del saggio citati in letteratura, per correggere il saggio di capitalizzazione.





CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE:

- Centralità rispetto al centro urbano: -0,25
- Disponibilità di parcheggio: +0,05
- Qualità ambiente esterno: -0,05

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE:

- Stato d'uso: +0,05
- Impianti: +0,10
- Incidenza oneri manutenzione: +0,05
- Suscettibilità di trasformazioni: -0,10
- Grado di finiture interne: +0,05
- Età dell'immobile: +0,15

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 3,50 - 0,25 + 0,05 - 0,05 + 0,05 + 0,10 + 0,05 - 0,10 + 0,05 + 0,15 = \mathbf{3,60\%}$$

Valore di Stima:

$$\mathbf{V = Bf / r = 3.936,00 / 0,036 = 109.333,33 \text{ €}}$$

Effettuando le decurtazioni relative ai costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale oltre alle eventuali decurtazioni per vincoli ed oneri giuridici si arriva ad un valore finale di:

$$\mathbf{V = 109.333,33 \text{ €} - 8.080,96 \text{ €} = 101.252,37 \text{ €}}$$

Effettuando l'ulteriore decurtazione del 5% per tener conto che trattasi di acquisto in sede di espropriazione forzata si ottiene:

$$\mathbf{V = 101.252,37 - (101.252,37 \text{ €} * 0,05) = 96.189,75 \text{ €}}$$

Dal confronto tra la stima di verifica appena calcolata, con la stima di riferimento effettuata precedentemente risulta uno scostamento minimo, inferiore al 7%, pertanto **la stima effettuata con il procedimento sintetico-comparativo diretto risulta congrua.**





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

IV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari – R.G. E.I. 32/2024

Procedura: [REDACTED]

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

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

LOTTO UNICO

Non vi è quota indivisa da suddividere. L'immobile è pignorato per intero.

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

n risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

LOTTO UNICO

Dai certificati ottenuti risulta che il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in Via Santa Margherita n. 51 – Scala A – Interno 1 nel comune di Maddaloni (CE) è di stato libero. (**cf. Allegato Q**).





Congedo

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con il presente Elaborato Peritale, che si compone di n. 73 pagine dattiloscritte unitamente a n. 21 allegati, che congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella dell'esperto stimatore viene trasmessa in Cancelleria in firma digitale per via telematica, offre al Giudice la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

ALLEGATI:

- A.** Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;
- B.** Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;
- C.** Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, visure storiche, pianta catastale attuale, schema difformità catastali;
- D.** Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;
- E.** Planimetria riportante le difformità;
- F.** Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Piano urbanistico comunale (PUC); Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC); Norme Tecniche di Attuazione; Estratto da Tavola B2.1 Piano Programmatico; Estratto da Carta del rischio archeologico;
- G.** Documentazione urbanistica: Attestazione prot. n. 45539 del 11.09.2024; Attestazione prot. n. 51193 del 09.10.2024;
- H.** Computo metrico estimativo delle opere oggetto di difformità e non sanabili;
- I.** Rilievi aerei certificati IGM;
- J.** Atti di provenienza: Atto di compravendita notaio [REDACTED] del 23.05.1988; Atto di compravendita notaio [REDACTED] del 19.02.2016;
- K.** Attesto di prestazione energetica (APE);
- L.** Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetto; ispezione su immobili;





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E.: Dott.ssa Linda Catagna

IV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari – R.G. E.I. 32/2024

Procedura: [REDACTED]

- M.** Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;
 - N.** Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2023 2° semestre zona B5; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;
 - O.** Cartografia esistenza vincoli demaniali;
 - P.** Certificazione usi civici;
 - Q.** Certificati anagrafica esecutato: Certificato di residenza; Certificato di stato civile; Certificato stato famiglia;
 - R.** Verbale di sopralluogo;
 - S.** Virtual Tour 360°;
 - T.** Schema sintetico-descrittivo dei lotti;
 - U.** Invio produzione alle parti.
- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 01.11.2024

L'Esperto Stimatore

Dott. [REDACTED]

