

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

***RED SEA SPV S.R.L.***

*contro*

***XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX***

N. 219/2021 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

**dott.ssa Paola Caserta**



## **RELAZIONE DI STIMA**

**Bene ubicato in MARANO DI NAPOLI (NA)  
LOTTO UNICO**

PROSSIMA UDIENZA 22.06.2023



arch. **Luigi Del Vecchio**

Vicolo A. De Negri 22 – 81100 Caserta (CE) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823.1293281  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436  
C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

## INDICE

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

## PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Paola Caserta** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 02.01.2023 nominava sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** quale esperto stimatore per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 219/2021 RGE, promosso da **RED SEA SPV S.R.L.** contro **XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX**

## ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopongono ad esecuzione i seguenti immobili: *“beni immobili siti nel Comune di Marano di Napoli distinti nel catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 7, particella 128, sub 7, categoria C/1, classe 3 mq 27, rendita catastale Euro 377,89; sub 6, categoria C/1, classe 4 mq 25, rendita catastale Euro 408,00**”.*

In risposta al verbale d'incarico peritale e così come contenuto nella “SEZIONE A” dello stesso, il sottoscritto ha ottemperato agli adempimenti così come descritti; dall'esame della documentazione depositata si rileva quanto segue:

- Vi è **certificazione notarile sostitutiva**, depositata in data 21.07.2021, correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento e risalente all'ultimo atto originario anteventennale che precede il pignoramento.

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

Il giorno 30.01.2023, alle ore 12:30 iniziavano le operazioni in Marano di Napoli, presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxx ed il sig. XXXXXXXX XXXXXX nella sua qualità di comproprietario; in tale occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari utili per meglio descriverle nel presente elaborato.

## IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento sono individuato come segue:

**1) Negozi in Marano di Napoli (NA) in trav. di via Piave (già via Provinciale Marano-Qualiano, Trav. II) nn. 43/45, piano terra, Terranei 25 e 26, condominio "Via Piave, 35", per la piena proprietà della quota di 1/1, unità attualmente così distinte in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 6**, cat. C/1, cl. 4, cons. 25mq, rend. € 408,00;
  - **Foglio 7, p.lla 128, sub. 7**, cat. C/1, cl. 3, cons. 27mq, rend. € 377,89;
- intestate a:
- **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F.: XXXXXXXXXXXX);
  - **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F.: XXXXXXXXXXXX);
- ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

3

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

#### **Dati contenuti nell'atto di pignoramento**

*"beni immobili siti nel Comune di Marano di Napoli distinti nel catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 7, particella 128, sub 7, categoria C/1, classe 3 mq 27, rendita catastale Euro 377,89; sub 6, categoria C/1, classe 4 mq 25, rendita catastale Euro 408,00".*

#### **Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento**

*Sezione B - Immobili*

- **Unità negoziale n.1:**

*Immobilie 1: Marano di Napoli (NA), Foglio 7, P.lla 128, sub. 7;*

*Immobilie 2: Marano di Napoli (NA), Foglio 7, P.lla 128, sub. 7;*

*Sezione C - Soggetti*

*A favore:*

- **Red Sea SPV S.r.l.** con sede in Conegliano (TV),  
*(Unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 di proprietà)*

*Contro:*

- **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxx il xxxxxxx;
  - **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a xxxxxx il xxxxxxx;
- (Unità negoziale n. 1, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà)

### **Dati contenuti nei titoli di acquisto**

- L'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al **foglio 7, p.lla 128, sub. 6**, è pervenuta agli esecutati, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di **atto di compravendita** per notaio XXXXXXXXX XXXXXXXXX del xxxxxx, rep. xxxxxx e racc. n. xxxxxx, trascritto il xxxxxx ai nn. xxxxxx/xxxxx.
- L'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al **foglio 7, p.lla 128, sub. 7**, è pervenuta agli esecutati, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di **atto di compravendita** per notaio XXXXX XXXX del xxxxxx, rep. xxxxxx e racc. n. xxxxxx, trascritto il xxxxxx ai nn. xxxxxx/xxxxxx.

Per quanto sopra il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni**, relativamente alle unità immobiliari attualmente distinte in catasto fabbricati al **foglio 7, p.lla 128, subb. 6 e 7 corrisponde a quello in titolarità agli esecutati.**

4

### **1.b) Esatta individuazione del fabbricato**

Ad evasione del presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale della SOGEI con foto aerea; da tale operazione grafica si rileva l'identificativo catastale dell'area su cui ricade l'unità immobiliare ubicata in Marano di Napoli risulta corrispondente sia in catasto terreni che fabbricati. La sintesi di tale operazione di verifica è opportunamente rappresentata nell'immagine che segue.



*Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale*

## 1.b) Formazione del lotto di vendita

In risposta al presente quesito il sottoscritto ritiene di poter formare un unico lotto di vendita specificato come segue:

### LOTTO UNICO

**Negozi** in Marano di Napoli (NA) in trav. di via Piave (già via Provinciale Marano-Qualiano, Trav. II) nn. 43/45, piano terra, Terranei 25 e 26, condominio “Via Piave, 35”, composto da due locali contigui, due locali WC con antibagno, della superficie utile interna totale pari a **mq 50.94**.

#### **Unità distinte in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 6**, cat. C/1, cl. 4, cons. 25mq, rend. € 408,00;
- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 7**, cat. C/1, cl. 3, cons. 27mq, rend. € 377,89;

#### **Coerenze:**

- a sud: altra unità immobiliare denominata “*casa del portiere*”;
- a nord: trav. privata – Via Piave;
- ad est: altra unità immobiliare “*Terraneo int. 24*”;
- a ovest: rampa carrabile condominiale.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”).

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la **tipologia**, l'**altezza interna utile**, la **composizione interna**, la **superficie netta**, il **coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale**, la **superficie commerciale medesima**, l'**esposizione**, le **condizioni di manutenzione**, le **caratteristiche strutturali**, nonché le **caratteristiche interne di ciascun immobile**, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La **medesima circostanza** deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

#### **2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO**

### LOTTO UNICO

**Negozi** in Marano di Napoli (NA) in trav. di via Piave (già via Provinciale Marano-Qualiano, Trav. II) nn. 43/45, piano terra, Terranei 25 e 26, condominio “*Via Piave, 35*”, composto da due locali contigui, due locali WC con antibagno, della superficie utile interna totale pari a **mq 50.94**.

**Unità distinte in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 6**, cat. C/1, cl. 4, cons. 25mq, rend. € 408,00;
- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 7**, cat. C/1, cl. 3, cons. 27mq, rend. € 377,89;

**Coerenze:**

- a sud: altra unità immobiliare denominata “*casa del portiere*”;
- a nord: trav. privata – Via Piave;
- ad est: altra unità immobiliare “*Terraneo int. 24*”;
- a ovest: rampa carrabile condominiale.

**2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di stima, costituenti l'unico lotto di vendita sono parte di un fabbricato di tipo condominiale denominato “*Via Piave, 35*”; l'intero fabbricato risulta realizzato con struttura portante in c.a. che si eleva per sei piani fuori terra oltre seminterrato e lastrico di copertura. Le unità immobiliari sono situate al lato nord del fabbricato e prospicienti la traversa privata che si dirama dalla via Piave. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano connesse tra loro, seppur catastalmente autonome, ed adibite a bar; l'accesso alle unità immobiliari è disposto al civico n. 45 (unità sub. 7) ove è situata una ampia porta vetrina con telaio in ferro, mentre il vano recante civico n. 43 (unità sub. 6) è dotato di sola vetrina fissa.

L'unità sub. 7 è costituita un unico ambiente dedicato prettamente alla somministrazione dei prodotti da bar, mentre l'unità sub. 6 è dedicata ad attività di svago e locali di servizio quali un WC pubblico ed altro privato; come anzi detto entrambe le unità risultano connesse tra loro per mezzo di vano ricavato nel tramezzo comune; si rileva che al locale sub 6 è annessa parte del locale terraneo interno 24, non oggetto di pignoramento, pertanto in caso di vendita la occorrerà eseguire gli opportuni adeguamenti utili al ripristino dell'originaria consistenza attraverso la realizzazione di opportuno tramezzo.

Gli ambienti risultano di buona metratura e fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono buona luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria eccetto i locali WC che fruiscono di opportuno impianto di ventilazione meccanica; complessivamente l'insieme si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture di media qualità.

Seguono alcuni riflessi fotografici delle unità immobiliari in oggetto.



*Fotografia 1 – Prospetto Nord*



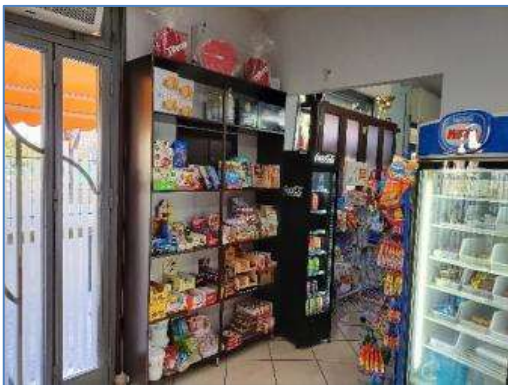
*Fotografia 2 – Prospetto Ovest (rampa carrabile)*



*Fotografia 3 – Locale sub 7*



*Fotografia 4 – Locale sub 7*



*Fotografia 5 – Vano di collegamento*



*Fotografia 6 – Locale sub 6*



*Fotografia 7 – Antibagno*



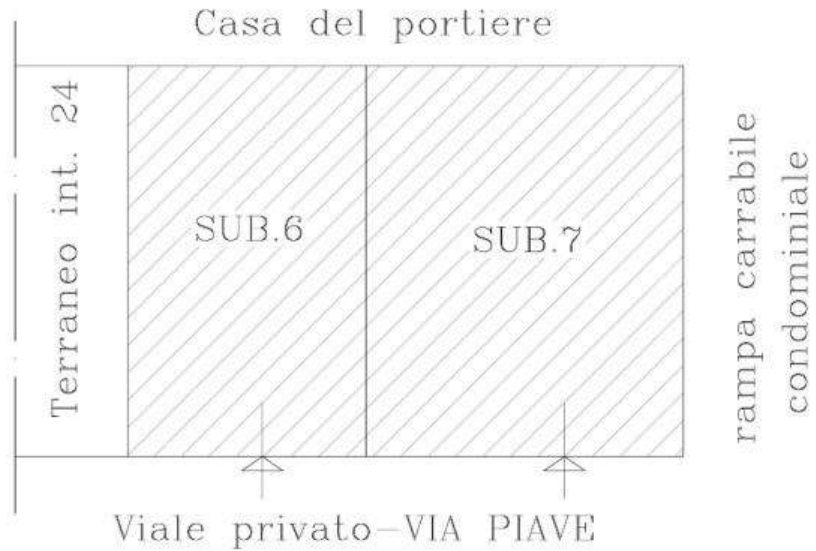
*Fotografia 8 – Locale WC*



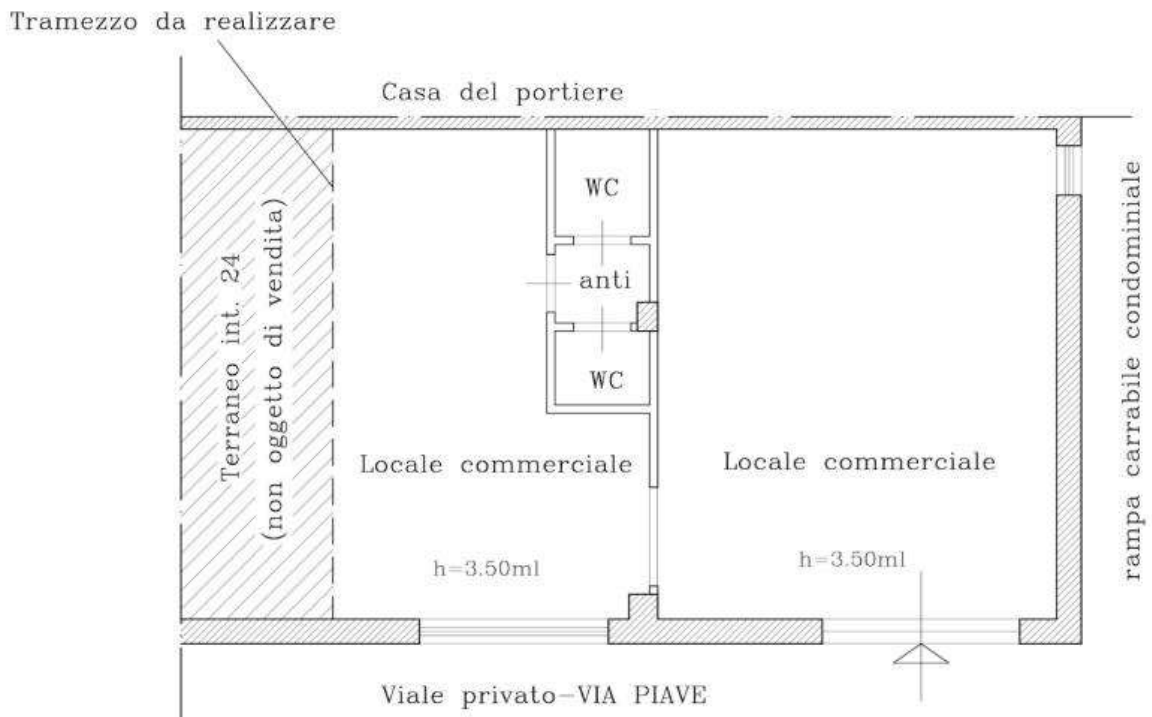
L'unità immobiliare è ubicata in zona centrale del Comune di Marano di Napoli di tipo residenziale, con parcheggi sufficienti distante pochi metri dalla scuola media Massimo D'Azeglio.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** *aree a carattere residenziale.*



*Immagine n. 2 – Schema dei subalterni*



*Immagine n. 3 – Pianta*

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto risulta realizzato a partire dall'anno 1968 con primo accatastamento delle unità immobiliari in oggetto avvenuto in data 14.12.1972.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Caratteristiche Strutturali**

*Solai:* laterocemento, controsoffittati in parte;

*Strutture:* struttura intelaiata c.a.;

### **Componenti Edilizie**

*Infissi esterni:* infissi in ferro con vetro doppio e serrande avvolgibili in buono stato;

*Infissi interni:* porte non presenti, installati solo telai per porte scrigno;

*Pavimentazione:* pavimentazione in gres, in buono stato;

*Rivestimenti interni:* rivestimenti ceramici di colori diversi, in buono stato;

*Tramezzature interne:* laterizi forati con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in discreto stato;

*Porte interne:* in alluminio verniciato, in buono stato

### **Caratteristiche Impianti**

*Elettrico:* sottotraccia/canaline in PVC, funzionante;

*Idrico:* sottotraccia; predisposto per l'alimentazione di servizio igienico e bancone;

*Antifurto:* presente, funzionante.

9

## **2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

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

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

- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

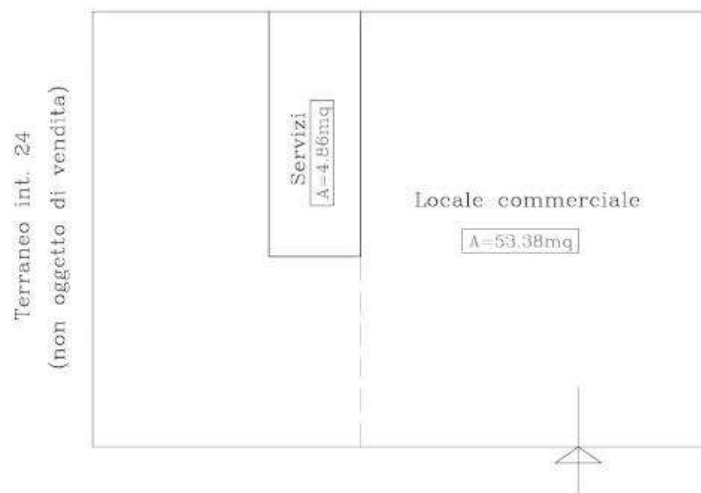
Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

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

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

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

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



**Immagine n. 4 – Schema planimetrico delle aree**

Di seguito è riportata opportuna tabella contenente i valori delle aree lorde al mq riferite ai singoli ambienti, dai quali si determina la superficie commerciale del lotto di vendita, nonché le caratteristiche espositive e lo stato di conservazione.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b> <i>h=3.50ml</i>					
Locale commerciale	<b>53.38mq</b>	1.00	<b>53.38mq</b>	Nord	<i>Buone</i>
Servizi	<b>4.86mq</b>	1.00	<b>4.86mq</b>	Nord	<i>Buone</i>
<b>Superficie Commerciale complessiva</b>			<b>58.24mq</b>		

11

Da informazioni assunte si rileva che vi è condominio costituito con **regolamento condominiale** ed annesse tabelle millesimali, giusto verbale di deposito per notaio Alessandro Chieffi del 15.05.1973, trascritto il 16.05.1973 ai nn. 15703/17909 di cui se ne allega copia.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità

### **3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

- Estratto di mappa;
- Planimetrie u.i.u;
- Visure storiche per immobile.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione attualmente sono distinte in Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 6**, cat. C/1, cl. 4, cons. 25mq, rend. € 408,00;
  - **Foglio 7, p.lla 128, sub. 7**, cat. C/1, cl. 3, cons. 27mq, rend. € 377,89;
- intestate a:
- **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxx (C.F.: XXXXXXXXXXXX);
  - **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxxxxi il xxxxxxxx (C.F.: XXXXXXXXXXXX);
- ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

### **3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI**

#### **Catasto fabbricati – Foglio 7, p.lla 128, sub. 6**

#### **Dal 09.11.2005 ad oggi**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Dati derivanti da</b>
7	128	6	C/1	25mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
annotazioni					

#### **Dal 08.10.2003 al 09.11.2005**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
7	128	6	C/1	25mq	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2003 Pratica n. 698617 in atti dal 08/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72543.1/2003)
annotazioni					

**Dal 01.01.1992 al 08.10.2003**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
7	128	6	C/1	25mq	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
annotazioni					

**Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 01.01.1992**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
7	128	6	C/1	25mq	Impianto meccanografico del 30/06/1987
annotazioni					

**Catasto fabbricati – Foglio 7, p.lla 128, sub. 7**

**Dal 09.11.2005 ad oggi**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
7	128	7	C/1	27mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
annotazioni					

13

**Dal 08.10.2003 al 09.11.2005**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
7	128	7	C/1	27mq	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2003 Pratica n. 698620 in atti dal 08/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72545.1/2003)
annotazioni					

**Dal 01.01.1992 al 08.10.2003**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
7	128	7	C/1	27mq	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
annotazioni					

**Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 01.01.1992**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
7	128	7	C/1	27mq	Impianto meccanografico del 30/06/1987
annotazioni					

### 3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

#### **Catasto fabbricati – Foglio 7, p.lla 128, sub. 6**

Dal 29.05.1998 ad oggi:

- **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a xxxxxx il xxxxxxxx; *proprietà 500/1000*
- **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxx il xxxxxxxx; *proprietà 500/1000*

Dal 29.05.1998 al 29.05.1998:

- **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxx il xxxxxxxx; *proprietà 1000/1000*

Dal 27.07.1989 al 29.05.1998:

- **XXXXXX XXXX**, nata a xxxxxx il xxxxxx; *da verificare proprietà 500/1000*
- **XXXXX XXXX**, nato a xxxxxx il xxxxxx; *da verificare proprietà 500/1000*

Dal 19.09.1977 al 27.07.1989:

- **XXXXX XXX**, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx;

#### **Catasto fabbricati – Foglio 7, p.lla 128, sub. 7**

Dal 27.07.1989 ad oggi:

- **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a xxxxxx il xxxxxxxx; *proprietà 500/1000*
- **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxx il xxxxxxxx; *proprietà 500/1000*

Dal 19.09.1977 al 27.07.1989:

- **XXXXX XXX**, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx;

### 3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Restituito graficamente il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, effettuato il giusto confronto di queste ultime con le planimetrie catastali estratte, si rilevano le seguenti difformità:

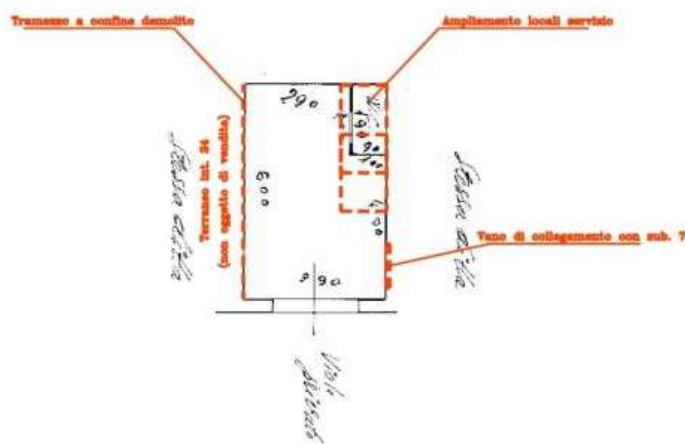
#### **Unità immobiliare sub. 6**

- Diversa distribuzione per ampliamento dei locali servizio;
- Realizzazione di vano di collegamento con unità sub. 7;
- Demolizione di tramezzo posto a confine tra l'unità sub. 6 e l'unità distinta con interno 24.

Si riporta grafico di confronto tra scheda planimetrica e rilievo dello stato dei luoghi inerente l'unità sub. 6.



PIANTA PIANO TERRA (da rilievo)  
Unità immobiliare sub. 6



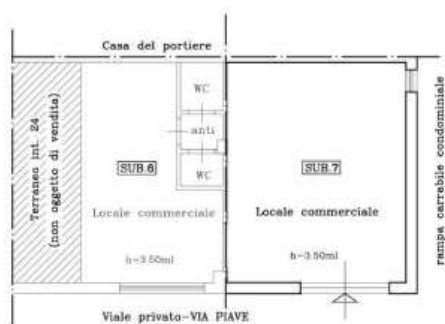
PIANTA PIANO TERRA (da catastale)  
Unità immobiliare sub. 6

Immagine n. 5 – Confronto planimetrico unità sub. 6

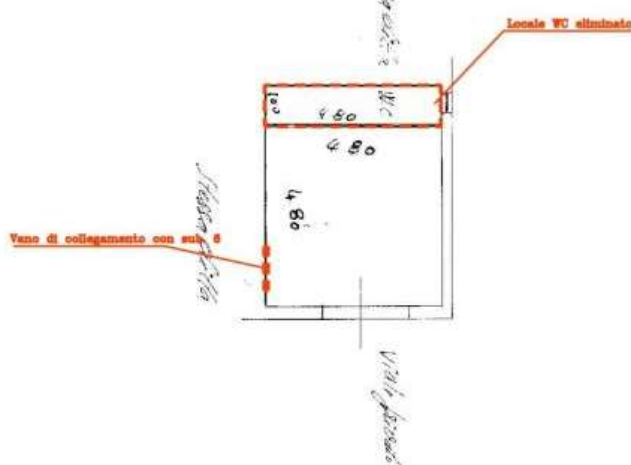
### Unità immobiliare sub. 7

- Diversa distribuzione per demolizione di locale igienico;
- Realizzazione di vano di collegamento con unità sub. 6;

Si riporta grafico di confronto tra scheda planimetrica e rilievo dello stato dei luoghi inerente l'unità sub. 7.



PIANTA PIANO TERRA (da rilievo)  
Unità immobiliare sub. 7



PIANTA PIANO TERRA (da catastale)  
Unità immobiliare sub. 7

Immagine n. 6 – Confronto planimetrico unità sub. 7

Per le correzioni planimetriche catastali, a seconda delle esigenze dell'eventuale parte acquirente, potrebbero essere necessarie le seguenti pratiche catastali:

- **Aggiornamento della scheda catastale** per ogni singola unità immobiliare conservando l'autonomia delle stesse, previa presentazione di pratica edilizia CILA per diversa distribuzione presso il Comune di Marano di Napoli e chiusura di vano di collegamento e ripristino del tramezzo a confine con l'unità immobiliare interno 24, a mezzo **pratica DocFa** redatta da



tecnico abilitato avente un costo stimato per ciascuna pari ad € 500,00 comprensivo di diritti ed onorari professionali.

- Trattandosi di unità immobiliari connesse tra loro, sarebbe possibile **aggiornamento della scheda catastale** derivante dalla fusione delle due unità immobiliari subb. 6 e 7, previa presentazione ed approvazione di pratica edilizia SCIA presso il Comune di Marano di Napoli e ripristino del tramezzo a confine con l'unità immobiliare interno 24, a mezzo **pratica DocFa** redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato per ciascuna pari ad € 1.000,00 comprensivo di diritti ed onorari professionali.

### **3.e) ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI**

- 1) *dati catastali contenuti nell'atto di **pignoramento** e nell'atto di acquisto: coerenti;*
- 2) *dati contenuti nella **scheda catastale**: coerenti;*
- 3) *dati catastali nell'atto di **pignoramento** e nella **nota di trascrizione**: coerenti;*

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

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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della **pubblicità commerciale**, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

##### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

##### **6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Si riportano gli estremi dei titoli ed atti di rogito utili a tracciare la cronistoria ventennale del bene oggetto di vendita.

### **Catasto fabbricati – Foglio 7, p.lla 128, sub. 6**

**TITOLARI dal 29.05.1998 fino ad oggi:** XXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Pubb. Uff.: <i>notaio</i> XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	Data:	xxxxxxx	Rep. n°:	xxxxx/xxxxx
Registrato UU.RR. di xxxxxxxx	Data:	xxxxxxx	Vol./serie:	xxx
<b>Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2</b>	<i>Data:</i>	<b>xxxxxx</b>	<i>N° par/gen</i>	<b>xxxxx/xxxxxx</b>

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **XXXXXX XXXX**, nata a xxxxxxxxxx il xxxxx e **XXXXX XXXX**, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxx ciascuno titolare della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli come segue:

- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 6.**

Nel corpo del titolo si legge: *“locale terraneo con entrostante n.c. adibito a laboratorio artigianale. Detto locale è della superficie catastale di mq. 25 (metri quadrati venticinque) ed è individuato come terraneo n. 25 e precisamente il secondo ad ovest, con accesso dalla stradetta privata in via Piave civico 43. Esso confina con viale privato, terraneo interno 26, terraneo interno 24, casa del portiere salvo altri ed è censito al N.C.E.U. (...) foglio 7 – mappale 128 sub. 6”.*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

**TITOLARI dal 29.05.1998 fino ad oggi:** **XXXXXX XXXX**, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxx e **XXXXX XXXX**, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxx ciascuno titolare della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni

Pubb. Uff.: <i>notaio</i> XXXXXX XXXX	Data:	xxxxxxx	Rep. n°:	xxx/xxxxxxx
Registrato UU.RR. di xxxxxxx	Data:	xxxxxxx	Vol./serie:	xxxx
<b>Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2</b>	<i>Data:</i>	<b>xxxxxxx</b>	<i>N° par/gen</i>	<b>xxx/xxxxxxx</b>

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **XXXXX XXX**, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxx e **Colia Giulia**, nata a Napoli il 25.01.1945 ciascuno titolare della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli come segue:

- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 6.**

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

**Catasto fabbricati – Foglio 7, p.lla 128, sub. 7**

**TITOLARI dal 29.05.1998 fino ad oggi:** **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxx e **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Pubb. Uff.: <i>notaio</i> XXXXXX XXXX	Data:	xxxxx	Rep. n°:	xxxxx/xxxxxxx
Registrato UU.RR. di xxxxxx	Data:	xxxxx	Vol./serie:	xxx
<b>Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Napoli 2</b>	<i>Data:</i>	<b>xxxxxxx</b>	<i>N° par/gen</i>	<b>xxxxx/xxxxxxx</b>

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **Xxxxx xxx**, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxx e xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx ciascuno titolare della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli come segue:

- **Foglio 7, p.lla 128, sub. 7.**

Nel corpo del titolo si legge: *“locale terraneo con entrostante n.c. individuato come terraneo n. 26, e precisamente il primo ad ovest, con accesso dalla stradetta privata in via Piave, civico 45; confinante con viale privato, terraneo interno 25, rampe dei garages e casa del portiere; censito al N.C.E.U. (...) foglio 7 – mappale 128/7”.*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DLA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'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. **art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli, giusta presentazione di richiesta di presa visione ed eventuale estrazione di copie in data 20.02.2023 a mezzo PEC recante identificativo [opec21004.20230220110533.76603.463.1.54@pec.aruba.it](mailto:opec21004.20230220110533.76603.463.1.54@pec.aruba.it) acquisita con prot. n. 6248 del 20.02.2023 e successivo sollecito del 21.03.2023 a mezzo PEC recante identificativo [opec21004.20230321160648.90912.591.1.53@pec.aruba.it](mailto:opec21004.20230321160648.90912.591.1.53@pec.aruba.it) acquisito con prot. n. 10135 del 21.03.2023.

Alla richiesta seguiva nota del dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, prot. N. 11816 del 04.04.2023, con la quale attestava che:

*“Che agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, così come riportato nell'archivio informatico dell'Ufficio Tecnico Comunale, risulta presentata richiesta di Licenza Edilizia prot. 1497 in data 29/07/1968 pratica n. 179 dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per Costruzione Fabbricato per Civili Abitazioni in Via Lavinaio successivamente rilasciata con n. 1459 in data 21/08/1968.*

***Che il fascicolo relativo alla Licenza Edilizia n. 1459 rilasciata in data 21/08/1968 alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx, per Costruzione Fabbricato per Civili Abitazioni in Via Lavinaio, non è rintracciabile agli Atti di questo Ufficio e pertanto in caso di mancato rinvenimento si provvederà a denunciarne il definitivo smarrimento presso le autorità competenti.”***

#### **6.a.) Provvedimenti urbanistici autorizzativi/epoca di realizzazione**

Dai titoli esaminati si rileva che il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di vendita, è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 1497/179/68 rilasciata in data 11.08.1968, con **primo accatastamento delle dette unità avvenuto in data 14.12.1972** con schede n. 0676513 e n. 0676512.

### 6.b.) **Difformità urbanistiche**

Non essendo stato possibile eseguire il confronto tra quanto rilevato ed i grafici assentiti con licenza edilizia n. 1497/179/68 rilasciata in data 11.08.1968, le eventuali difformità urbanistiche possono essere desunte in linea di massima confrontando quanto rilevato con le schede planimetriche catastali estratte (documento non probatorio); le difformità già evidenziate in precedenza attraverso il confronto dei rilievi con le schede catastali consisterebbero in:

#### Unità immobiliare sub. 6

- Diversa distribuzione per ampliamento dei locali servizio;
- Realizzazione di vano di collegamento con unità sub. 7;
- Demolizione di tramezzo posto a confine tra l'unità sub. 6 e l'unità distinta con interno 24.

#### Unità immobiliare sub. 7

- Diversa distribuzione per demolizione di locale igienico;
- Realizzazione di vano di collegamento con unità sub. 6;

Le difformità rilevate, a seconda delle esigenze dell'eventuale parte acquirente, potrebbero essere sanate attraverso:

- **pratica edilizia CILA** per diversa distribuzione per ogni singola unità immobiliare, conservando quindi la piena autonomia delle stesse, presso il Comune di Marano di Napoli e chiusura di vano di collegamento e ripristino del tramezzo a confine con l'unità immobiliare interno 24, redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato per ciascuna pari ad **€ 2.000,00** comprensivo di diritti, eventuali sanzioni ed onorari professionali.
- **pratica edilizia SCIA**, previa istruttoria ed approvazione di presso il Comune di Marano di Napoli e ripristino del tramezzo a confine con l'unità immobiliare interno 24, redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato per ciascuna pari ad **€ 3.500,00** comprensivo di diritti eventuali sanzioni ed onorari professionali.

### 6.c.) **Attestato di Prestazione Energetica**

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., circa le unità immobiliari in oggetto **non si rilevano Attestati di Certificazione Energetica (ACE) o Attestati di Prestazione Energetica (APE)**; il costo per l'eventuale redazione del documento, per ciascuna unità immobiliare, è pari a **€ 200,00**.

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

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

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

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

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

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

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

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

Le unità immobiliari oggetto di vendita alla data del sopralluogo risultano adibite ad attività commerciale di tipo bar ed occupate a titolo gratuito dalla figlia dell'esecutato sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la conduzione della propria attività denominata "xxxxxxxxxxxxxxxx" di xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Si determina pertanto il **canone di locazione di mercato** e quindi l'**indennità di occupazione**, ricercando dapprima un potenziale canone di locazione (R), in assenza di un canone effettivamente praticato, attraverso la media dei canoni ricavati sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Marano di Napoli, ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2022 – Semestre 1

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO NUOVO - CORSO ITALIA, CORSO EUROPA, CORSO MEDITERRANEO*

Codice Zona: *B1*;

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*;

Destinazione: *Residenziale*

<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore di mercato</b>		<b>Sup.</b> (L/N)	<b>Valore locazione</b>		<b>Sup.</b> (L/N)
		<i>(€/mq)</i>			<i>(€ /mq mese)</i>		
		<i>Min</i>	<i>Max</i>		<i>Min</i>	<i>Max</i>	
<b>Negozi</b>	Normale	1.000,00	2.050,00	L	5,00	10,30	L
		<b>Valore medio</b> <b>1.525,00</b>			<b>Valore medio</b> <b>7,65</b>		

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

$$R = R_m \times S_c$$

$$R_m = \text{canoni medi}$$

$Sc =$  superficie catastale

Pertanto i **canoni di affitto** (R) per ciascun bene saranno:

Unità immobiliare	Superficie catastale	Canone mensile (€/ mese)	Canone annuo (€/ anno)
(negoziò) <b>Sub. 6</b>	<b>24.00 mq</b>	(€ / mq mese 7,65) <b>183,60</b>	<b>2.203,20</b>
(negoziò) <b>Sub. 7</b>	<b>30.00 mq</b>	(€ / mq mese 7,65) <b>229,50</b>	<b>2.754,00</b>
<b>Canone mensile totale</b>		<b>413,10</b>	<b>4.957,20</b>

### Determinazione dell'indennità di occupazione

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

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

per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di indennità per il compendio in esame, in condizioni di vendita forzata, sia pari al valore del canone mensile determinato ridotto del **30%**, pertanto:

Unità immobiliari	Superficie catastale	canone mensile determinato (€/ mese)	Indennità mensile (€/ mese) (canone - 30%)	Indennità annua (€/ anno)
<b>Subb. 6 e 7</b>	<b>54.00 mq</b>	<b>413,10</b>	<b>289,17</b>	<b>3.470,04</b>

In virtù di quanto calcolato, il sottoscritto ritiene il valore relativo all'**indennità di occupazione da corrispondere**, in cifra tonda, è pari a **€/mese 290,00**.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;



- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- a. Iscrizioni ipotecarie;
- b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- c. Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- d. Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

- A.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**
- A.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- A.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna.**
- A.4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Nessuno.**
- A.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuna.**

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

B.1. Iscrizioni Ipotecarie:

***Ipoteca Volontaria***

N. part/gen 2790/16771 in data xxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Napoli 2

A favore di: *Banca di Credito Popolare Soc. Coop. a r.l. con sede in Torre del Greco (NA);*

Contro:

**XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx; (quota di 1/1 per unità sub. 6)

**XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx; (quota di 1/2 per unità sub. 7)

**XXXXXXXX XXXXXX**, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx; (quota di 1/2 per unità sub. 7)

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

- **Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, Foglio 7, p.lla 128, sub. 6;**
- **Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, Foglio 7, p.lla 128, sub. 7.**

### ***Ipoteca Volontaria***

N. part/gen 545/3504 in data 21.01.2008 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

A favore di: *Banca Popolare di Novara con sede in Novara (NO)*;

Contro:

**XXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX; (*quota di 1/2*)

**XXXXXXXX XXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX; (*quota di 1/2*)

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, Foglio 7, p.lla 128, sub. 6;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, Foglio 7, p.lla 128, sub. 7.*

#### *B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

### ***Pignoramento***

N. part/gen XXXXXXXX in data XXXXXX – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Napoli 2*

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

Contro:

**XXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX; (*quota di 1/2*)

**XXXXXXXX XXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX; (*quota di 1/2*)

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, Foglio 7, p.lla 128, sub. 6;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Marano di Napoli, Foglio 7, p.lla 128, sub. 7.*

25

*B.3. Difformità urbanistico-edilizie:* Le difformità rilevate, a seconda delle esigenze dell'eventuale parte acquirente, potrebbero essere sanate attraverso:

- **pratica edilizia CILA**, redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato per ciascuna pari ad € 2.000,00 comprensivo di diritti, eventuali sanzioni ed onorari professionali.
- **pratica edilizia SCIA**, redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato per ciascuna pari ad € 3.500,00 comprensivo di diritti eventuali sanzioni ed onorari professionali.

*B.4. Difformità Catastali:* a seconda delle esigenze dell'eventuale parte acquirente, potrebbero essere necessarie le seguenti pratiche catastali:

- **Aggiornamento della scheda catastale** per ogni singola unità immobiliare conservando l'autonomia delle stesse, a mezzo **pratica DocFa** redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato per ciascuna pari ad **€ 500,00** comprensivo di diritti ed onorari professionali.
- Trattandosi di unità immobiliari connesse tra loro, sarebbe possibile **aggiornamento della scheda catastale** derivante dalla fusione delle due unità immobiliari subb. 6 e 7, a mezzo

pratica DocFa redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato per ciascuna pari ad € 1.000,00 comprensivo di diritti ed onorari professionali.

B.5. Altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Il suolo su cui ricade il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Marano di Napoli e da accertamenti eseguiti **non ricade su suolo di natura demaniale.**

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

*In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).*

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*

*In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

**La porzione di suolo** su cui ricade il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto da accertamenti eseguiti **non risulta gravata censi, livelli od usi civici.**

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

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:***

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

Da informazioni assunte si rileva che vi è condominio costituito con **regolamento condominiale** ed annesse tabelle millesimali, giusto verbale di deposito per notaio xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxx di cui se ne allega copia.

In data 20.03.2023, il sottoscritto ha provveduto con il richiedere tutte le informazioni utili all'amministratore pro tempore per poter meglio rispondere al presente quesito; **alla data odierna, l'amministratore non ha trasmesso la documentazione richiesta, pertanto non è stato possibile rispondere in modo esaustivo al presente quesito.**

Da informazioni fornite dal debitore esecutato ed attraverso l'acquisizione di copia delle ricevute condominiali, di cui se ne allega copia, è stato possibile determinare le spese fisse annue di gestione dell'immobile.

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *per entrambe le unità immobiliari le spese annue di tipo condominiale risultano per complessive € 144,00 (€ 12,00 per mese);*
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *nessuna;*
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: *nessuna;*
- Altre spese: *nessuna;*
- Cause in corso: *nessuna.*

Si allega copia della comunicazione trasmessa all'amm.re pro-tempore e delle ricevute condominiali.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.)**.

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

1. **indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);**
2. **precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
3. **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolte.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: **iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi**).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 (rialutazione/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.

**12.a) Scelta del criterio di stima**

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

Attraverso dette indagini si è potuto accertare che, considerata la tipologia del bene oggetto di vendita, di tipo promiscuo, non si rilevano dati relativi ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ricadenti in una medesima fascia/zona.

Pertanto in assenza di dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare il criterio di stima del confronto di mercato (*market comparison approach - MCA*); il sottoscritto ha inteso comunque calcolare il valore della **piena proprietà**, quindi utilizzare il procedimento di **stima per capitalizzazione del reddito** (*Income Capitalization Approach*), che "mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione." e "comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la **possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato.**" (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.).

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

**L'Income Capitalization Approach** si può articolare nei seguenti metodi:

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

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

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

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

### Canone di mercato

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

### Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

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

### Saggio di capitalizzazione (ABI)

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

## 12.c) Metodi di stima considerati

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

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

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

dove:

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

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

$i_0$  = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Il **saggio di capitalizzazione** ( $i_0$ ) è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile. La ricerca del saggio di capitalizzazione si svolge rilevando, **sullo stesso segmento di mercato**, un campione di **canoni di mercato**  $R_j$  di immobili di superficie  $S_j$  (con indice  $J=1,2,\dots,m$ ) e un campione di **prezzi di mercato**  $P_h$  di immobili di superficie  $S_h$  (indice  $h=1,2,\dots,n$ ). Il saggio di capitalizzazione medio è pari a:

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

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

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

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

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

dove:

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

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

La determinazione del saggio avviene con la seguente formula:

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

dove:

$\sum_{h=1}^n i_h \cdot P_h$  rappresenta la serie dei redditi di immobili simili;

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

### **12.d) Procedimento per capitalizzazione del reddito** (*Income Capitalization Approach*)

#### Rilevamento dei dati

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

Anno 2022 – Semestre 2

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO NUOVO - CORSO ITALIA, CORSO EUROPA, CORSO MEDITERRANEO*

Codice Zona: *B1;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€ / mq mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1.050,00	2.150,00	L	5,30	10,80	L
		<b>Valore medio</b> <b>1.600,00</b>			<b>Valore medio</b> <b>8,05</b>		

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

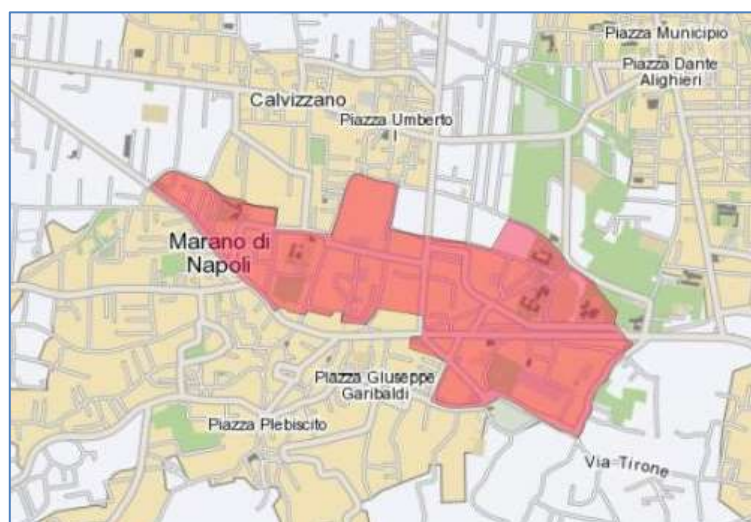


Immagine n. 7 – Mappa GEOPAI – individuazione zona B1

Si procede quindi con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio pari a **€/mq mese 3,95**, si stima il valore del reddito annuale lordo ( $R_l$ ), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$R_l \text{ mensile} = \text{€/mq mese } 8,05 \times \text{mq } 58,24 = \text{€ } 468,83$$

$$R_l \text{ annuale} = \text{€ } 468,83 \times 12 = \text{€ } 5.625,96$$



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

- Manutenzione (2-6%)	2% (manutenzione ordinaria)
- Servizi (2-5%)	2% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	3% (immobile sfitto per lunghi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	1% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
<b>TOTALE</b>	<b>20,75%</b>

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$R_n \text{ annuale} = \text{€ } 5.625,96 - (\text{€ } 5.625,96 \times 0.2075) = \text{€ } 4.458,57$$

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

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

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 6%, procedendo quindi con la sua "regolarizzazione" attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile, cioè:

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

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.16	Posizione centrale
Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	-0.20	Buona presenza di attrezzature collettive
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	-0.05	Non suscettibile di particolari peggioramenti

Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	+0.10	0.00	<i>Scarso verde pubblico</i>
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	+0.20	0.00	<i>Scarsa disponibilità parcheggio</i>
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>				
Panoramicità	± 0.36	+0.36	0.00	<i>Panoramicità assente</i>
Prospicienza e luminosità	± 0.20	+0.10	0.00	<i>Non diretta - Traversa di via Piave</i>
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.08	<i>Piano terra</i>
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Assenza di spazi coperti/scoperti</i>
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	-0.08	<i>Qualità discreta</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0.00	-0.06	<i>Servizi tecnologici minimi</i>
Età dell'edificio	± 0.10	-0.07	0.00	<i>50 anni circa</i>
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i>
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	<i>Possibilità di ristrutturazione interna</i>
<b>TOTALE</b>		<b>+0,95 %</b>	<b>-0,67 %</b>	<b>+0,28 %</b>

Partendo quindi da un saggio pari al 6,00% con un'aggiunta complessiva di +0,28%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 6,28%.

$$V = \frac{R_n}{i} = \frac{€ 4.458,57}{0.0628} = € 70.996,33$$

33

## 12.e) Procedimento sintetico comparativo

Ad ulteriore verifica si procede con metodo sintetico comparativo tenendo conto del valore medio espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, ove per le unità a destinazione abitativa si è rilevato un valore medio pari a **€/mq 1.600,00**, al quale saranno applicati opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta in precedenza.

- ) Stato e Qualità *(buono)* = 1.00;
- ) Coefficiente di esposizione *(strada)* = 1.00;
- ) Coefficiente di vetustà *(50 anni ca.)* = 0.70;
- ) Dimensione *(tra 46 e 60mq)* = 1.10;

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

$$\text{Coefficiente correttivo di stima (K)} = 1.00 \times 1.00 \times 0.70 \times 1.10 = 0.77$$

### - Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
Negozi	58.24mq	€ 93.184,00	0.77	€ 71.751,68

<b>Valore complessivo:</b>				<b>€ 71.751,68</b>

## 12.f) Determinazione prezzo base d'asta

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, per la quota di 1000/1000, ottenuto mediando i valori ricavati con i procedimenti di stima di cui in precedenza:

$$V_{1000/1000} = (\text{€ } 70.996,33 + \text{€ } 71.751,68) / 2 = \text{€ } 71.374,00$$

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

### 1) Adeguamenti e correzioni

<b>Regolarizzazione urbanistica e catastale</b>	
<i>Stima costi pratica catastale DocFa</i>	€ 1.000,00
<i>Stima costi pratica urbanistica SCLA comprensiva di diritti, sanzioni ed onorari tecnici</i>	€ 3.500,00
<b>Uso e manutenzione:</b>	
<i>Stima opere per realizzazione tramezzo divisorio a confine con locale terraneo int. 24 e adeguamento impianto elettrico</i>	€ 2.000,00
<b>Stato di possesso:</b>	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
<b>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:</b>	
<i>nessuna</i>	€ 0,00
<b>Spese condominiali insolute:</b>	
<i>Quote condominiali e spese condominiali</i>	€ 0,00
<b>Spese redazione APE:</b>	
<i>Attestato di prestazione energetica</i>	€ 400,00
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€ 6.900,00</b>

### 2) Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

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

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

- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Delle eventuali spese di natura condominiale scadute ed insolute oltre che quelle straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

Valore di mercato determinato (quota 1000/1000)	€ 71.374,00
Valore in caso di correzioni e adeguamenti:	€ 64.474,00
<b>Valore complessivo (quota 1000/1000)</b>	<b>€ 64.474,00</b>
Valore complessivo del lotto ridotto del 10%:	€ 58.026,60
<b>VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)</b>	<b>€ 58.026,60</b>
<b>VALORE DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.)</b>	<b>€ 58.000,00</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 58.000,00</b>

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1/1.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione della documentazione utile presso gli uffici demografici e di Stato Civile del Comune di Marano di Napoli, dalla quale emerge quanto segue:

**14.a) STATO CIVILE**

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di xxxxxxxxxxxxxx, risulta che **Xxxxxxxx xxxxxx**, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx e **Xxxxxxxx xxxxxx**, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, hanno contratto il proprio matrimonio in data **xxxxxxxxxx**, (xxx, parte II, n. xxx, Serie A), nel corpo suddetto certificato **non è riportata alcuna annotazione a margine**

#### **14.b) RESIDENZA ANAGRAFICA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Dai **certificati di residenza storici** rilasciati in data 18.01.2023 emerge che:

- **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, risulta residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx in via xxxx n. xxx, dal xxxxxxxx;
- **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, risulta residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx in via xxx n. xx, dal xxxxxxxx;

Si allega la documentazione estratta.

#### **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1. RILIEVO FOTOGRAFICO** (n. 8 fotografie)
- 2. GRAFICI** (n. 4)
  - a. *Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n.1)*
  - b. *Piante e schema delle aree; (n. 1)*
  - c. *Difformità planimetriche catastali; (n.2)*
- 3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
  - a. *Estratto di mappa;*
  - b. *Schede planimetriche di u.i.u.;*
  - c. *Visure storiche per immobile;*
- 4. ISPEZIONI IPOTECARIE**
  - a. *Elenco sintetico delle formalità XXXXXXXX XXXXXXXX;*
  - b. *Elenco sintetico delle formalità XXXXXXXX XXXXXXXX;*  
*formalità pregiudizievoli*
  - c. *Nota di iscrizione del xxxxxx reg. gen./part. 2790/16771; (ipoteca volontaria)*
  - d. *Nota di iscrizione del 21.01.2008 reg. gen./part. 545/3540; (ipoteca volontaria)*
  - e. *Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxxxxxxxxx; (verbale di pignoramento)*
- PROVENIENZE**
  - f. *Nota di trascrizione del xxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx/xxxxxxx; (compravendita unità sub. 7)*
  - g. *Copia del titolo trascritto il xxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx/xxxxxxx; (compravendita unità sub. 7)*
  - h. *Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxxx; (compravendita unità sub. 6)*
- 5. Copia del titolo trascritto il xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita unità sub. 6)**
- 6. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
  - a. *Richiesta presa visione prot. n. 6248 del 20.02.2023;*
  - b. *Richiesta presa visione - sollecito prot. n. 10135 del 21.03.2023;*
  - c. *Attestato dirigente Comune di Marano di Napoli prot. n. 11816 del 04.04.2023;*

## 7. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

- a. *Richiesta certificazione informazioni condominiali del 20.03.2023;*
- b. *Ricevute condominiali;*
- c. *Nota di trascrizione del 16.05.1973 reg. gen./part. 17909/15703; (regolamento di condominio)*

## 8. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA – STATO CIVILE

- a. *Estratto di matrimonio con annotazioni;*
- b. *Certificati di residenza;*

## 9. FONTI PER LA STIMA

- a. *Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;*

## CONCLUSIONI

In sintesi, si riporta in seguito il prezzo base d'asta del lotto di vendita, secondo lo schema di cui al quesito n. 4 contenuto nel verbale d'incarico peritale:

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di **negozio** ubicato in Marano di Napoli alla via Piave nn. 43/45, piano terra, intt. terranei nn. 25 e 26, condominio “Via Piave, 35”; è composto da due locali contigui, due locali WC con antibagno, confina con altra unità immobiliare denominata “casa del portiere” a sud, con trav. privata – Via Piave a nord, con rampa carrabile condominiale ad ovest, con altra unità immobiliare “Terraneo int. 24” ad est; riportati nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli** al **foglio 7, p.lla 128, subb. 6 e 7**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a difformità distributive interne, per l'unità sub. 6 si rileva diversa distribuzione per ampliamento dei locali servizio, realizzazione di vano di collegamento con unità sub. 7, demolizione di tramezzo posto a confine tra l'unità sub. 6 e l'unità distinta con interno 24, per l'unità sub. 7 diversa distribuzione per demolizione di locale igienico, realizzazione di vano di collegamento con unità sub. 6; da atti si rileva che vi è licenza edilizia n. 1497/179/68 rilasciata in data 11.08.1968, con primo accatastamento delle dette unità avvenuto in data 14.12.1972 con schede n. 0676513 e n. 0676512, cui non è possibile stabilire la piena conformità dello stato dei luoghi in ordine al mancato reperimento della pratica edilizia così come riportato nella nota del dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, prot. N. 11816 del 04.04.2023.

**PREZZO BASE euro 58.000,00**

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

L'esperto  
**arch. Luigi Del Vecchio**