

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Italfondario S.p.A. quale procuratore della Verbania
Securitisatation s.r.l.**

contro

Omissis

R.G. Esec. N. **227/2016**

Giudice dell'Esecuzione Dr. Antonio CIRMA

Custode Giudiziario Avv. Omissis

ELABORATO PERITALE
RAPPORTO DI STIMA
LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 (ex Via Macello n. 51) costituito da una unità abitativa, dislocata su quattro livelli tra piano seminterrato, terra, primo, secondo, servita da un vano scala interno all'unità abitativa; il tutto come di seguito descritto:

- **piano seminterrato** costituito da un locale di sgombero di superficie utile mq. 41,13 al quale si accede sia dal vano scala interno all'unità immobiliare e sia dal cortile comune con la restante porzione di fabbricato;
- **piano rialzato** costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, letto, disimpegno, bagno, ripostiglio; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 96,21 oltre alla superficie utile non residenziale costituita dal terrazzo coperto di mq. 40,87;
- **piano primo** costituito da soggiorno, bagno, disimpegno, n. 3 vani pluriuso; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 75,02 oltre alla superficie utile non residenziale di mq. 7,07 costituita da due balconi prospicienti il cortile;
- **piano secondo** attualmente adibito a mansarda, costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno; il tutto per una superficie utile di mq. 64,44 oltre alla superficie del terrazzo scoperto di mq. 21,53.

Riportato nel N.C.E.U. del comune censuario di San Marcellino al **fgl. 5, p.lla 347, sub 1 e p.lla. 347 sub 5** graffata, **piano T-1-2-S1, cat. A/2, cl. 2, consistenza** vani 8,5, **superficie catastale** 242 m², **Rendita** € 658,48; confina a nord con
a sud con cortile comune, ad est con
restante fabbricato censito con il sub 2, ad ovest con fabbricato mappale 346.

Tecnico incaricato: Omissis
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N.
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. C.F. - P.Iva
con studio in
telefono/fax: e mail:- P.E.C. :

1. PREMESSA

Il sottoscritto Omissis, con studio in XXXXX (CE) alla Via XXXXXXXXXXXXXXX, regolarmente iscritto all'Albo XXXXX della Provincia di Caserta al n° XXXX, con provvedimento del 07/04/2018 veniva nominato Esperto Stimatore di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nel procedimento di esecuzione forzata R.G. Esec. n. 227/2016 contro la sig.ra Omissis, nata a il XXXX, promosso dalla Italfondario S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Omissis, quale procuratore di Verbania Securitisation s.r.l. a seguito del ricorso per intervento, ex art. 111 c.p.c. depositato il 28/05/2018, e in origine quale procuratore del Banco di Napoli S.p.A. titolare delle ragioni creditorie poi cedute a Verbania Securitisation s.r.l. con l'atto di cessione con avviso sulla Gazzetta Ufficiale del 12/12/2017, parte II, n. 146 e del 02/01/2018, parte II, n. 1.

In data 19/04/2018 lo scrivente procedeva alla sottoscrizione telematica del *Modulo di Accettazione dell'Incarico* ricevendo i quesiti formulati nelle *Linee guida generali per l'esperto stimatore*.

Dalle verifiche effettuate presso l'immobile staggito, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche dei beni in esame, ricerca e valutazione del più probabile prezzo di mercato, e quant'altro necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come di seguito:

1. PREMESSA;
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI;
3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.;
4. PARTE II – CONCLUSIONI.

2. PARTE I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In via preliminare, si è provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato, mediante la consultazione del fascicolo di causa, nonché della documentazione ipotecaria catastale, per poi verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente, ex art.567 c.p.c..

Con raccomandata a.r. del 24/04/2018, e con pec in pari data, il custode giudiziario avv. Omissis comunicava, rispettivamente alla sig.ra Omissis nonché al creditore procedente, che le operazioni di sopralluogo si sarebbero svolte in data 08/05/2018. Tale data è stata poi differita al 30/05/2018 su espressa richiesta del sig. Omissis, coniuge della debitrice eseguita, il quale con mail del 07/05/2018 chiedeva al custode il differimento per motivi di salute.

Durante l'accesso del 30/05/2018 e successivo del 16/04/2019 lo scrivente ha provveduto ad effettuare i rilievi fotografici e geometrici (con successiva restituzione grafica) del compendio staggito, riportando il tutto in allegato all'elaborato peritale

In separata sede sono state eseguite accurate ricerche relative all'immobile oggetto di pignoramento, presso i seguenti enti pubblici:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizi Catastali – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Comune di San Marcellino Area Tecnica – Settore Urbanistica.
- Comune di San Marcellino – Ufficio di Stato Civile.
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

3. PARTE II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

Quesito lettera – A –

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo certificazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente, alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Con riferimento alla documentazione presente agli atti del giudizio, ex art. 567 c.p.c., la verifica preliminare a cura dell'esperto, ha evidenziato quanto segue:

- L'atto di pignoramento risulta depositato in data 12/04/2016, promosso dalla Italfondionario S.p.A. con sede legale in Roma alla Via Carucci n. 131, in qualità di procuratore di Banco di Napoli, giusta procura rilasciata in data 24/11/2008 ed

autenticata dal notaio Mario Mazzocca di Napoli, rep. 52343, notificato in data 01/03/2016, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – con nota n. 17 del 12/05/2016 ai nn. **15602** Registro Generale e **11540** Registro Particolare.

Si precisa che nel corso del presente procedimento la Italfondario S.p.A è divenuta procuratore della Verbania Securitisation s.r.l. la quale, in data 17/11/2017, acquistava dal Banco di Napoli e da Intesa Sanpaolo S.p.A. la titolarità *pro soluto* di un portafoglio di crediti, tra cui le ragioni creditorie per le quali è stata azionata la presente procedura esecutiva.

Il pignoramento scaturisce dall'atto di precetto notificato in data 02/12/2015 ai sigg.ri Omissis e Omissis, ad istanza della Italfondario S.p.A. per l'importo di € 110.834,01, e contestualmente è stato inviato avvertimento ex art. 602 c.p.c. al terzo datore di ipoteca Omissis, a fronte del titolo esecutivo posseduto costituito dal contratto di mutuo fondiario rogato in data 28/04/2011, rep. n. 41874 racc. n. 15211, a firma del notaio Maria Rosaria Foggia, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta in data 29/04/2011 ai nn.ri 15632/2137, con il quale l'istituto Banco di Napoli S.p.A. ha corrisposto ai sig.ri Omissis e Omissis la somma di Euro 94.570,48. A garanzia del capitale mutuato la sig.ra Omissis, quale terzo datore di ipoteca, ha concesso ipoteca di Euro 189.140,96 iscritta in data 29/04/2011 ai nn. 15632/2137, gravante sull'immobile di sua esclusiva proprietà, sito in San Marcellino (CE) alla Via Macello n. 51 (oggi Via Roma n. 33) e precisamente: *porzione di fabbricato per civile abitazione, composta da otto vani e mezzo catastali tra piano seminterrato, terra, primo e secondo; confinate con*
con restante proprietà Omissis e
cortile comune, salvo se altri e più precisi confini, riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 5, p.lla 347, sub. 1 e p.lla 347 sub 5 (graffate), Via Macello n. 51, p. T-1-2-S1, Cat. A/2, cl. 2, Vani 8,5, R.C. Euro 658,48.

- L'istanza di vendita risulta depositata in data 14/04/2016.
- La certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del Notaio Eliodoro Giordano (Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino) è stata depositata in data 10/06/2016, e dalle verifiche si riscontra che in essa sono correttamente riportati i dati catastali dell'immobile staggito, ed inoltre, risulta depositata la visura storica per immobile richiesta in data 13/05/2016. La citata certificazione notarile in atti, riporta l'elenco delle iscrizioni con estensione al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e l'elenco delle trascrizioni a favore e contro fino all'ultimo atto di provenienza precedente il ventennio.

- La verifica degli atti di provenienza, eseguita dallo scrivente, ha evidenziato la seguente cronistoria:

1. L'intera proprietà dell'unità immobiliare in San Marcellino alla Via Macello n. 51 (oggi Via Roma n. 33) distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 347, subalterni 1 e 5, natura A/2, vani 8,5, piano T-1-2-S1, è pervenuta alla signora Omissis, nata a [redacted] il XXXXX, in regime di separazione di beni, dal signor Omissis, nato a [redacted] il XXXXX, con l'atto di compravendita a firma del notaio Maria Rosaria Foggia di Casal di Principe del 28/04/2011 repertorio n. 41873, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 29/04/2011 ai nn. 15631 registro generale e 10717 registro particolare.
2. Al signor Omissis i diritti vantati sul fabbricato in San Marcellino composto di 8 vani distinto al Catasto Fabbricati al foglio 5, particelle 347 e 483, sono pervenuti dai signori Omissis, con l'atto di cessione rogato dal notaio Domenico Pelosi del 5/2/1971, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 01/03/1971 ai nn. 7583 registro generale e 6832 registro particolare.
3. Agli stessi signori Omissis, il fabbricato è pervenuto dalla signora Omissis, nata il XXXX, per atto di donazione rogato dal notaio Domenico Pelosi del XXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 01/03/1971 ai nn. XXX registro generale e XXX registro particolare.
4. Alla signora Omissis l'intero immobile pervenne per successione di Omissis, in forza di testamento pubblico pubblicato dal notaio Guglielmo Conte con verbale del XXX registrato in Aversa il XXX n. XXX, successione apertasi il XXX, registrata in Aversa al n. XX volume XXX.

In conclusione, dalle verifiche effettuate **si riscontra la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.**

- Non risulta depositato dal creditore precedente l'estratto dell'atto di matrimonio della sig.ra Omissis. A tale riguardo lo scrivente ausiliario ha provveduto ad allegare al presente elaborato peritale (*cfr. allegato n. 11*) l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 24/09/2018 dall'Ufficio Stato Civile del comune di San Marcellino, dal quale si evince che i coniugi Omissis e Omissis hanno contratto matrimonio in [redacted] (CE) il xxx, atto N. xx Parte x anno xxxx.
A margine del suddetto atto di matrimonio è riportato che "all'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni".

- Agli atti del fascicolo risulta depositato in data 23/04/2018 l'atto di intervento proposto dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione per la somma di Euro 55.678,50 relativa a tributi iscritti a ruolo a nome di Omissis.

In risposta al presente quesito è possibile affermare che la documentazione depositata in atti dal creditore precedente risulta completa.

Quesito lettera – B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando - ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. - le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza ed al regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

- 1) 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:

a. 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;

b. se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

2) L'esperto deve precisare altresì le eventuali **differmità** 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 differmità:

1) deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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; Nel caso di riscontrate differmità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Identificazione dei beni immobili pignorati

Il bene immobile staggito, come da atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, e da identificativi catastali e titolo di acquisto, è costituito dalla piena ed intera proprietà della *porzione di fabbricato per civile abitazione, composta da otto vani e mezzo catastali tra piano seminterrato, terra, primo e secondo, ubicato in San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33.*

I diritti reali pignorati, costituiti dalla piena ed intera proprietà, corrispondono a quanto nella titolarità della sig.ra Omissis in regime di separazione di beni, pervenuti in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Maria Rosaria Foggia di Casal di Principe del 28/04/2011 repertorio n. 41873, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 29/04/2011 ai nn. **15631** registro generale e **10717** registro particolare.

Si riporta di seguito l'identificazione del compendio staggito, dei confini e delle eventuali dotazioni condominiali e/o pertinenze:

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

A.	Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 (ex Via Macello n. 51) costituito da una unità abitativa dislocata su quattro livelli tra piano seminterrato, terra, primo, secondo, servito da un vano scala interno all'unità abitativa, come di seguito descritta:
-----------	--

piano seminterrato costituito da un locale di sgombero di superficie utile mq. 41,13 al quale si accede sia dal vano scala interno all'unità immobiliare e sia dal cortile comune con la restante porzione di fabbricato;

piano rialzato costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, letto, disimpegno, bagno, ripostiglio; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 96,21 oltre alla superficie utile non residenziale costituita dal terrazzo coperto di mq. 40,87;

piano primo costituito da soggiorno, bagno, disimpegno, n. 3 vani pluriuso; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 75,02 oltre alla superficie utile non residenziale di mq. 7,07 costituita da due balconi prospicienti il cortile;

piano secondo attualmente adibito a mansarda, costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno; il tutto per una superficie utile di mq. 64,44 oltre alla superficie del terrazzo scoperto di mq. 21,53.

Coerenze: confina a nord con _____, a sud con cortile comune, ad est con restante fabbricato censito con il sub 2, ad ovest con fabbricato mappale 346.

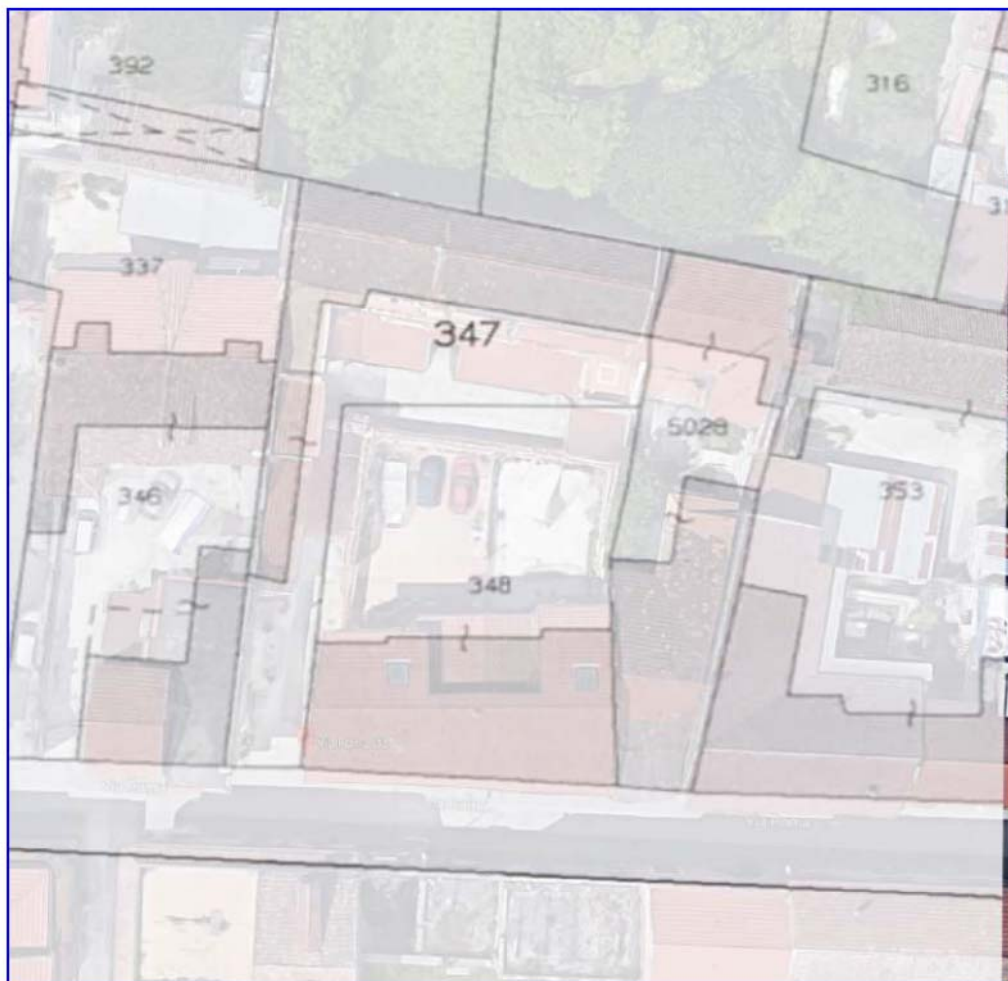
Identificativi catastali

Dalle visure catastali richieste dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizi Catastali, ed allegate all'elaborato peritale (*cf. allegato 4*), risulta che il compendio staggito è attualmente censito in banca dati del Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi catastali, consistenza e diritti e oneri reali:

A.	Unità Immobiliare Urbana
<i>Dati Catastali</i>	Comune di San Marcellino (Codice: H978) Foglio 5, particella 347, sub 1 e sub 5 graffata, cat. A/2, classe 2, vani 8,5, superficie catastale m² 242, rendita € 658,48, indirizzo: Via Macello n. 5, piano T-1-2-S1.
<i>Diritti e oneri reali</i>	Omissis, nata a _____ il XXXXXX, per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dalle verifiche effettuate, si evince che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, non presentano difformità formali rispetto a quanto censito in catasto fabbricati.

Ai fini dell'esatta individuazione del fabbricato, si riporta di eseguito, ed in allegato alla relazione di stima (*cf. allegato n. 3*), la sovrapposizione delle foto satellitari disponibili con l'utilizzo del software *Google Maps* con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla *SOGEI*, dalla quale si riscontra che la forma geometrica della particella 347 del foglio 5 corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui è parte integrante l'immobile staggito, ubicato nel comune di San Marcellino alla Via Roma n. 33.



Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitari di Google Maps

La storia catastale dell'immobile in parola scaturisce dalle seguenti variazioni:

A.	Unità Immobiliare Urbana
<i>Dati Catastali</i>	Comune di San Marcellino (Codice: H978) Foglio 5, particella 347, sub 1 e sub 5 graffata, cat. A/2, classe 2, vani 8,5, superficie catastale m² 242, rendita € 658,48, indirizzo: Via Macello n. 5, piano T-1-2-S1.
<i>Dati Derivati</i>	<ul style="list-style-type: none">➤ Impianto meccanografico del 30/06/1987.➤ Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.➤ Variazione per Divisione-Ampliamento del 10/01/2003 prot. n. 5790 in atti dal 10/01/2003.➤ Variazione del classamento prot. n. 110320 del 27/03/2003.➤ Variazione modifica identificativo - allineamento mappe, prot. n. CE0241014 del 14/05/2007.➤ Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

<i>Situazione degli Intestatari</i>	Situazione dal 30/06/1987: impianto meccanografico	
	Omissis, nato a 27/02/2012;	il XXXX: proprietà per 1000/1000 fino
	Situazione dal 28/04/2011: atto di compravendita Rep. n. 41873	
	Omissis, nata a	il XXXXXX, per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Per quanto attinente al terreno di impianto dell'intero fabbricato e relativa area di pertinenza (nel quale insiste l'immobile staggito) si riscontra che lo stesso risultava riportato in Catasto Terreni al **fgl. 5, p.lla 347, qualità** ente urbano, **superficie** are 04 ca 80.

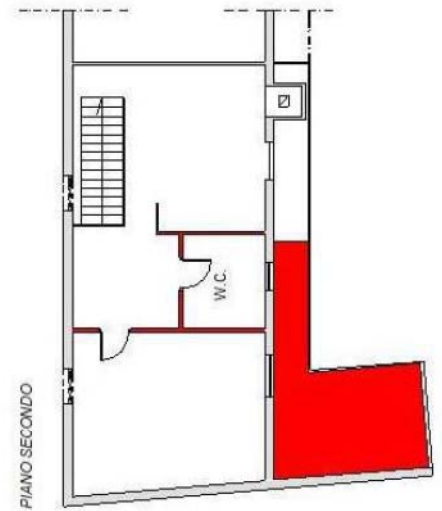
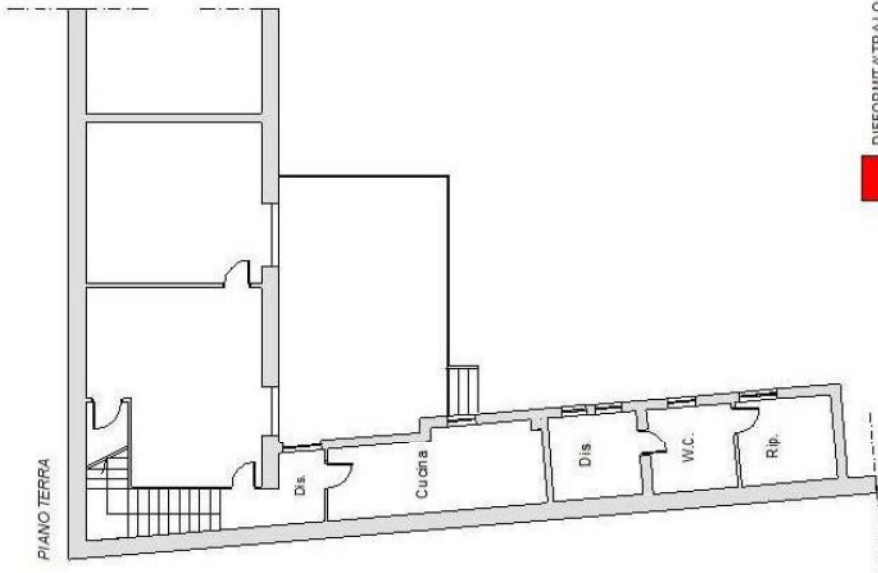
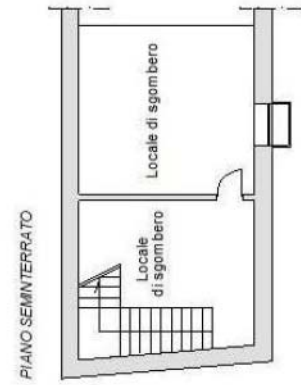
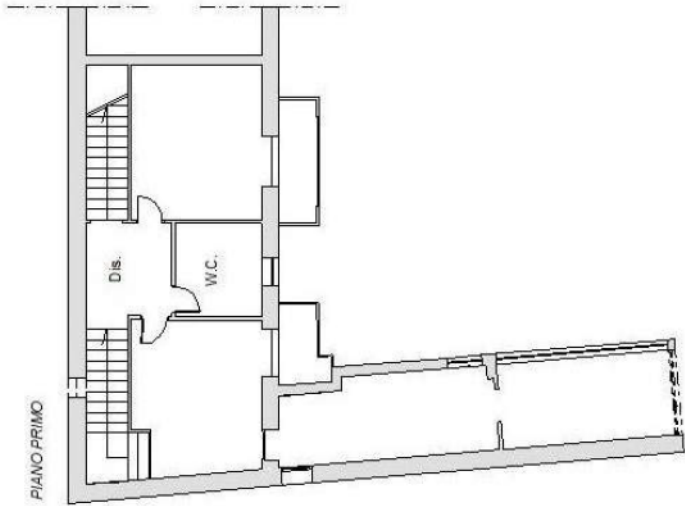
Dal confronto degli attuali dati catastali si osserva che gli identificativi riscontrati alla data della presente relazione, sono conformi a quanto riportato in catasto a partire dalla variazione per modifica identificativo - allineamento mappe, prot. n. CE0241014 del 14/05/2007, ed inoltre, non risultano variazioni dei dati catastali effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ha prodotto le visure storiche per immobile, allegandole alla presente relazione (*cf. allegato n. 4*).

Verifica della conformità catastale:

Dalla constatazione dell'attuale stato dei luoghi (riferito alla data dei sopralluoghi effettuati) rispetto alla planimetria catastale, si evidenziano delle difformità sostanziali riferite al piano secondo, in quanto nella planimetria catastale detto piano è riportato quale locale di sgombero, e pertanto costituito da superficie non residenziale, mentre nella realtà lo stesso è adibito ad uso residenziale (mansarda con terrazzo scoperto) a seguito della creazione di rifiniture, impianti e tramezzature interne.

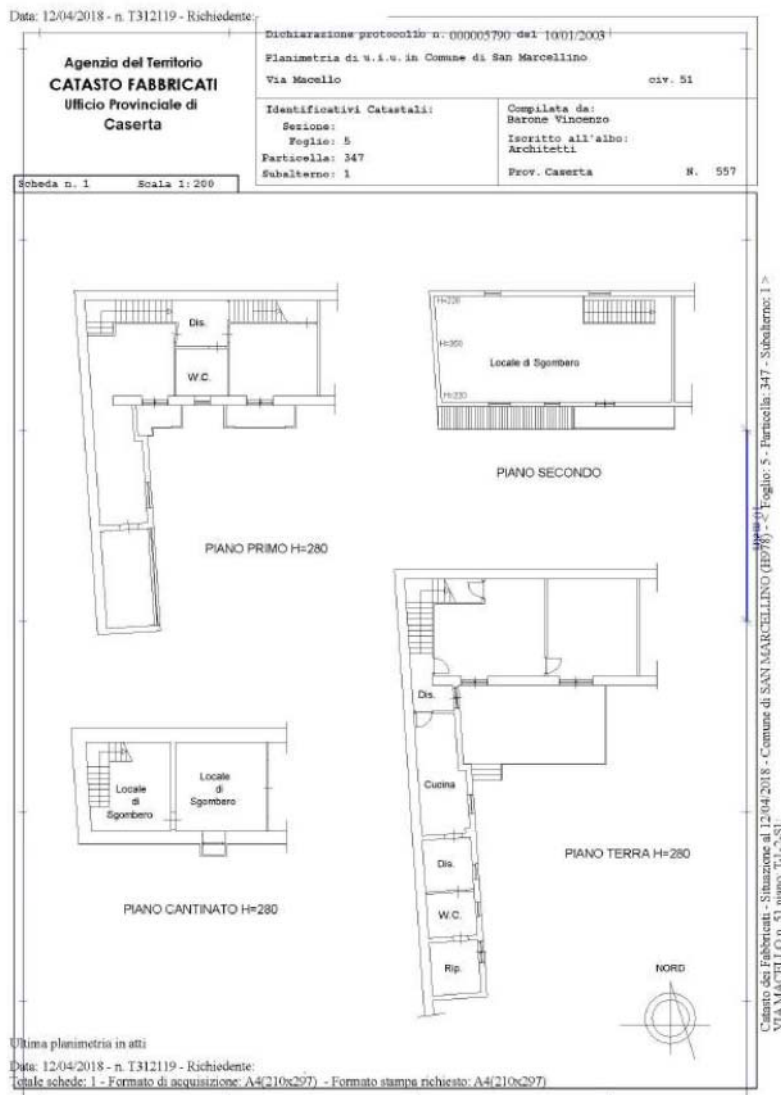
A parere dell'esperto stimatore le suddette difformità catastali potrebbero essere regolarizzate (previa regolarizzazione urbanistica) mediante la predisposizione di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con incremento della consistenza catastale, avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate; in tal modo si riporterebbe in banca dati una nuova planimetria dell'immobile aggiornata all'attuale stato dei luoghi. L'operazione comporta un costo indicativo di € 1.500,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

Si riporta di seguito ed in allegato alla perizia di stima (*cf. allegato n. 9*) la rappresentazione grafica delle suddette difformità catastali.



DIFFERENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE





Descrizione del bene immobile oggetto della vendita

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

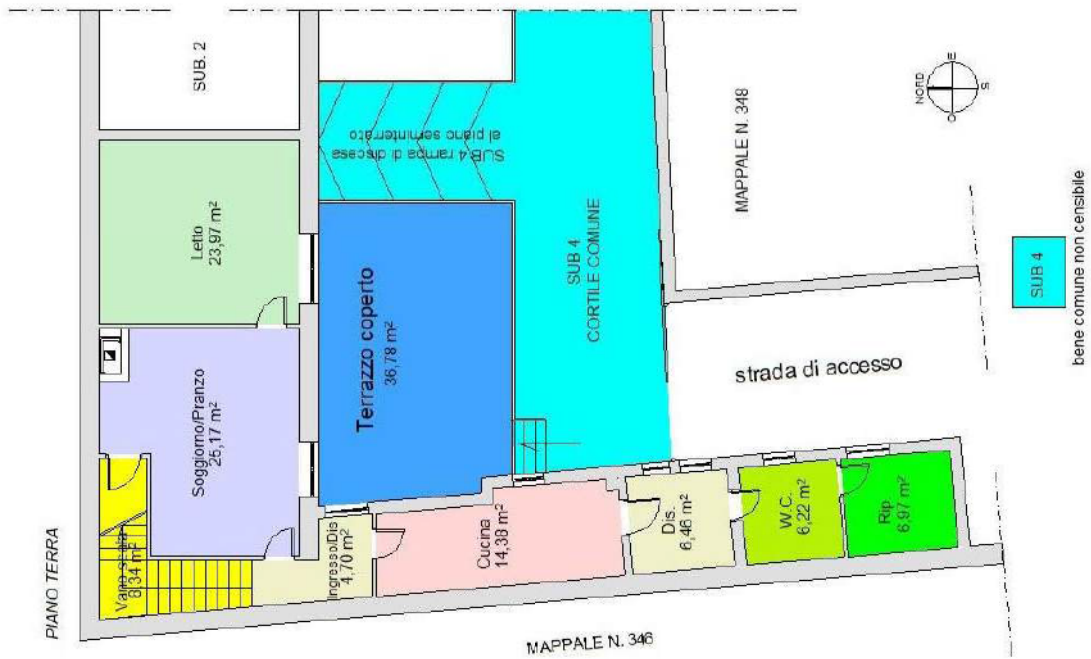
- Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 (ex Via Macello n. 51) costituito da una unità abitativa dislocata su quattro livelli tra piano seminterrato,
- A.** terra, primo, secondo, servita da un vano scala interno all'unità abitativa.
- Riportato nel N.C.E.U. del comune censuario di San Marcellino al **fgl. 5, p.lla 347, sub 1 e p.lla. 347 sub 5** graffata, **piano T-1-2-S1, cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale 242 m², Rendita € 658,48.**



Fabbricato in San Marcellino (CE) Via Roma n. 33 ex Via Macello n. 51



Grafico dello stato dei luoghi
Porzione di fabbricato sito in San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 ex Via Macello n. 51



PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO



1.1 Descrizione della porzione di fabbricato che costituisce il **Lotto Unico**

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento è parte integrante di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 ex Via Macello n. 51, per variazione toponomastica.

L'intero manufatto ricade nell'area classificata dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) quale **Zona Omogenea -A- Vecchio Centro Urbano**, con indice di fabbricabilità 3.00 mc/mq, disciplinata dalle prescrizioni urbanistiche riportate *nell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.*

Rispetto al tessuto urbano cittadino è ubicato all'interno del centro storico, innestato nella cortina dei fabbricati con prevalente caratteristica di edilizia popolare, che insistono su entrambi i lati di Via Roma, strada che si collega direttamente al corso centrale cittadino costituito dal Corso Italia, il quale collega il comune di San Marcellino con i comuni di Frignano e Trentola Ducenta e con la Strada Provinciale SP15 direzione est Aversa, ovest Villa di Briano.

La zona è collocata a poca distanza dai servizi pubblici (ufficio postale, scuole, Casa Comunale) e da numerosi servizi commerciali, quali negozi di prima necessità, farmacia, supermercato, pasticcerie, bar, pizzerie, negozi di abbigliamento ecc.

L'impostazione progettuale dell'organismo edilizio ha seguito la forma dettata dal lotto di terreno, di superficie catastale pari a mq. 480, e dai fabbricati circostanti, cioè un'unica sagoma a forma di "L", in aderenza (lato est ed ovest) con gli altri fabbricati che seguono il sedime della strada, rispettando in tal modo la tecnica costruttiva dell'epoca alla quale risale la sua edificazione, che può essere collocata nei primi decenni del secolo scorso e pertanto in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765 del 6 agosto 1967, con la quale diveniva obbligatorio il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione di manufatti all'interno del territorio comunale.

Tale affermazione trae le conclusioni in ragione delle seguenti considerazioni:

- dalla lettura della relazione tecnica presentata a corredo della documentazione per la richiesta dall'Autorizzazione Edilizia n. 22 del 19/11/1998 inerente ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con adeguamento statico funzionale ai sensi della Legge n. 457/78, si evince che prima dell'intervento di manutenzione il fabbricato era costituito da una struttura portante verticale realizzata in pietra di tufo prelevata in sito e solai con travi in legno a sezione circolare, ricoperti con tavolato in legno con sovrastante massetto in calce per la posa in opera del pavimento; tale struttura è sicuramente conforme alla tecnica costruttiva adoperata agli inizi del secolo scorso;

- dalla verifica degli atti di provenienza, emerge che l'intero fabbricato pervenne alla signora _____ per successione di _____ in forza di testamento pubblico, pubblicato dal notaio Guglielmo Conte con verbale del 20/12/1962 registrato in Aversa il 28/12/1962 n. 1760, successione apertasi il 10/12/1962, registrata in Aversa al n. 62 volume 247. Pertanto, è ragionevole affermare che l'epoca di edificazione dell'intero manufatto deve essere collocata in data antecedente alla successione del 10/12/1962.

L'accesso all'intero fabbricato avviene da una strada senza uscita realizzata su parte della particella 347, posta in senso perpendicolare rispetto a Via Roma, per mezzo della quale si arriva ad un passo carrabile dove è presente un cancello in ferro scorrevole su binario con apertura a selettore e a radiocomando. Dal cancello si accede in una zona aperta e pavimentata che costituisce il cortile comune, che permette l'accesso sia alla porzione di fabbricato in esame e sia all'altra unità immobiliare che costituisce la restante porzione del fabbricato non oggetto di pignoramento.

Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in pietre di tufo intonacata con intonaco tradizionale per civile abitazione e tinteggiata con idropittura per esterni, mentre le strutture orizzontali sono del tipo solai in laterocemento gettato in opera; anche la scala interna è stata realizzata in cemento armato ed è costituita da due rampe rettilinee a soletta piena, opportunamente incastrate ad una struttura di travi realizzata a loro sostegno, rifinite con pedate ed alzate in marmo.

Le soglie e i davanzali sono rivestiti con lastre di marmo, mentre gli infissi esterni sono costituiti da porte e porte finestre con telaio in alluminio preverniciato a supporto di lastre di vetro trasparente del tipo a camera d'aria; gli stessi sono protetti da tapparelle avvolgibili con doghe in pvc.

La copertura a falde inclinate è impermeabilizzata con guaina bituminosa e soprastante manto di tegole, con un numero di pluviali e bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane.

I sistemi di smaltimento delle acque bianche e nere sono del tipo separati; le acque nere, provenienti dai servizi igienici, scaricano in pozzetti di ispezione e da questi in fosse biologiche del tipo Imhoff con scarico nella fogna comunale

Le urbanizzazioni primarie localizzate nella viabilità d'affaccio del fabbricato, e ad esso allacciate, sono le seguenti: fogna acque chiare e scure, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica.

La porzione di fabbricato in esame presenta un'unica unità immobiliare dislocata su quattro livelli posti sulla stessa verticale, collegati da un vano scala interno all'unità abitativa, la quale è costituita da:

- **piano seminterrato** il quale fuoriesce + 0,50 cm dalla quota del cortile ed è costituito da un locale di sgombero al quale si accede sia dal vano scala interno all'abitazione e sia dal cortile;
- **piano rialzato** posto a quota + 0,50 rispetto al cortile ed è costituito da un terrazzo a livello coperto da una struttura in legno e tegole, ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, letto, disimpegno, bagno, ripostiglio;
- **piano primo** raggiungibile dal vano scala interno, ed è costituito da soggiorno, bagno, disimpegno, n. 3 vani pluriuso;
- **piano secondo** attualmente adibito a mansarda alla quale si accede mediante una rampa di scala rettilinea che parte dal primo piano, ed è costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno.

Relativamente alle opere di rifinitura e di completamento interne all'unità abitativa, possono sintetizzarsi nei seguenti materiali impiegati:

- divisori interni con mattoni forati dello spessore di 8 cm;
- intonaci interni di tipo civile con sovrastante tinteggiatura realizzata con idropittura per interni;
- pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica;
- zocchetto per battiscopa in legno di 7 cm di altezza;
- pavimentazione dei balconi e terrazzi esterni con piastrelle in monocottura per esterni;
- porte interne ad unica aula in legno abete tamburate con rivestimento in noce ed inserti in vetro sabbato;
- infissi esterni in alluminio preverniciato munito di avvolgibile a rullo;
- apparecchi igienico – sanitari in porcellana verniciata;
- impianto elettrico con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia e sottopavimento, cassette ad incasso, conduttori in rame flessibili per l'alimentazione di prese elettriche di servizio, tensione 220V;
- impianto citofonico, realizzato sottotraccia e sottopavimento con apparecchio interno, chiamata e pulsante per l'apertura della serratura elettrica del cancello pedonale.
- impianto di antenna centralizzata;
- impianto per telefonia fissa, realizzato sottotraccia e sottopavimento con prese a parete.
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata con gas GPL, realizzato sottotraccia e sottopavimento a servizio di piastre radianti in alluminio preverniciato bianco tipo "Jet" interasse cm 80;

- impianto idrico per carico e scarico acqua a servizio dei bagni e cucina, realizzato sottotraccia e sottopavimento con distribuzione a collettori e tubazioni in Pvc per acqua calda e fredda, scarico in Pvc tipo ad innesto con cassette sifonate a pavimento, fino all'imbocco nella colonna fecale.

Allo data dei sopralluoghi effettuati, l'immobile si presentava in buone condizioni di manutenzione conservativo, realizzato con materiali idonei e di discreta qualità, ed inoltre, le rifiniture interne sono da non ritenersi di lusso.

Per una migliore rappresentazione dell'immobile in questione, si riporta di seguito il rilievo fotografico precisando che per il computo della superficie utile residenziale e non residenziale, nonché della superficie commerciale complessiva, si rimanda alle tabelle riportate in risposta al quesito lettera "G". Inoltre, l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo i dettami del D. Leg. 192/2005 e s.m.i., che potrà essere redatto e trasmesso alla Giunta Regionale della Campania da un tecnico abilitato, per un costo stimabile in Euro 800,00 che sarà detratto dal valore a base d'asta del lotto di vendita.



Immagine 1 – prospetto sud/ovest



Immagine 2 – cortile comune



Immagine 3 – rampa di accesso al seminterrato



Immagine 4 – locale di sgombero piano S1

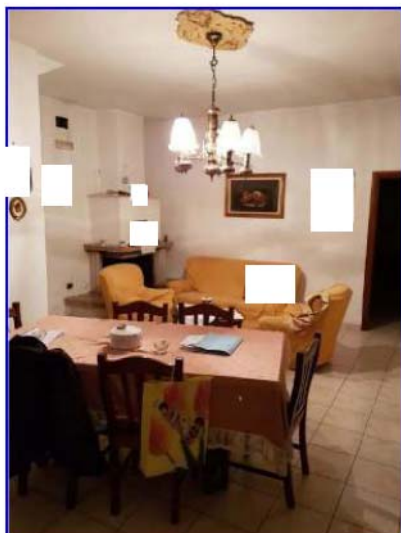


Immagine 5 – soggiorno piano rialzato



Immagine 6 – bagno piano rialzato



Immagine 7 – letto piano rialzato

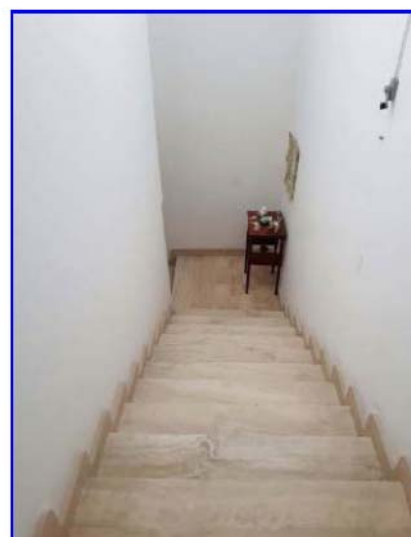


Immagine 8 – scala interna



Immagine 9 – soggiorno piano primo

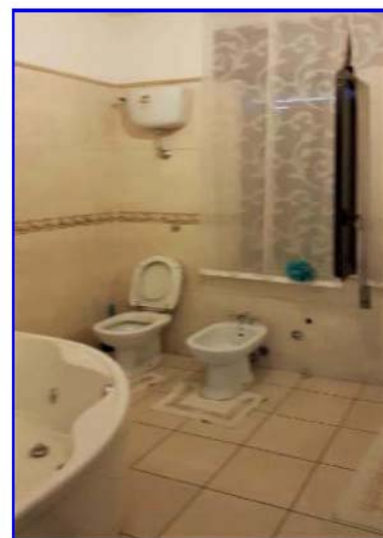


Immagine 10 – w.c. primo piano



Immagine 11 – mansarda piano 2°



Immagine 12 – mansarda piano 2°



Immagine 13 – mansarda piano 2°

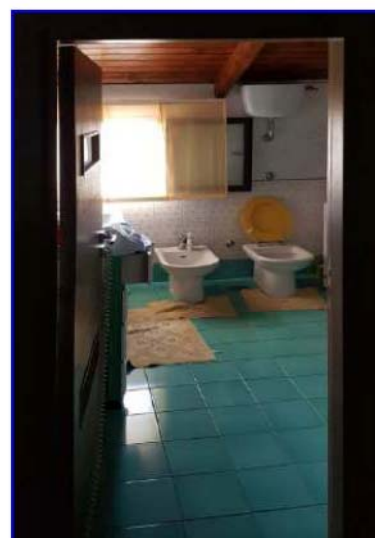


Immagine 14 – mansarda piano 2°

1.2 Dotazioni di pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

Per l'intero fabbricato nel quale è parte integrante l'immobile oggetto di pignoramento non risulta costituito alcun condominio né regolamento condominiale con allegate tabelle millesimali. Ed infatti in occasione dell'accesso del 30/05/2018 il sig. Omissis, coniuge dell'esecutata, ha dichiarato che non è stato mai nominato alcun soggetto deputato alla gestione dei beni comuni e che non sono mai state in riscossione quote condominiali.

Con riferimento all'eventuale dotazione di pertinenze, accessori o parti comuni, si precisa che nell'atto di compravendita a firma del notaio Maria Rosaria Foggia del 28/04/2011 repertorio n. 41873, per mezzo del quale la signora Omissis ha acquistato il cespite staggito, all'art. 2 è riportato che la vendita *“viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui*

attualmente l'immobile si trova e con ogni comunione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso od eccettuato, ed in particolare con i proporzionali diritti sul cortile e sul passo carrabile censiti con la p.lla 347/4 del foglio 5 e su tutte le altre parti comuni e condominiali dell'intero fabbricato come per legge".

Ed infatti come si evince dall'elaborato planimetrico depositato in atti del Catasto Fabbricato protocollo n. 5790 del 10/01/2003 (cfr. **allegato n. 4**), il cortile comprensivo della strada di accesso e il passo carrabile compresa l'area di manovra al piano seminterrato, risultano censiti al **fgl. 5, p.lla 347, sub 4, ctg. bene comune non censibile**.

Quesito lettera – C –

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Come accertato durante le operazioni di sopralluogo l'immobile è occupato dalla sig.ra Omissis con il proprio nucleo familiare, la quale, con istanza del 30/05/2018 ha chiesto di poter restare nella detenzione del bene staggito.

Quesito lettera – D –

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri,
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**

- **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**

- **domande giudiziali e giudizi in corso;**

- **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**

- **sequestri penali ed amministrativi;**

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore 2) l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa del portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Dalle verifiche eseguite in merito ai vincoli e oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento, si riscontra quanto segue:

1. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
2. Non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
3. Il bene pignorato non risulta oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c.; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali.
4. Non risulta sottoposto a vincoli storico-artistici, né ad atti impositivi di servitù e non è oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

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

- 1) *Iscrizioni ipotecarie:*

Iscrizione del 29/04/2011 – R.G. 15632 – R.P. 2137: ipoteca volontaria di Euro 189.140,96 contro Omissis, terzo datore di ipoteca, a garanzia di un contratto di mutuo fondiario della somma di Euro 94.570,48 concesso dal Banco di Napoli S.p.A. ai sigg. Omissis e Omissis, rogato in data 28/04/2011, rep. n. 41874 racc. n. 15211, iscritto presso l’Agenzia del Territorio di Caserta in data 29/04/2011 ai nn.ri 15632/2137, gravante sull’immobile sito in San Marcellino (CE) alla Via Macello n. 51 (oggi Via Roma n. 33) e precisamente: *porzione di fabbricato per civile abitazione, composta da otto vani e mezzo catastali tra piano seminterrato, terra, primo e secondo; confinate con*
con restante proprietà Omissis e cortile comune, salvo se altri e più precisi confini, riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino (CE) al foglio 5, p.lla 347, sub. 1 e p.lla 347 sub 5 (graffate), Via Macello n. 51, p. T-1-2-S1, Cat. A/2, cl. 2, Vani 8,5, R.C. Euro 658,48.

2) *Pignoramenti precedenti o successivi: nessuno*

3) *Trascrizioni:*

Trascrizione contro del 26/02/2015 – R.P. n. 5805 R.G. n. 4578: verbale di pignoramento immobiliare, contro la sig.ra Omissis, a favore della Italfondario S.p.A. con sede legale in Roma alla Via Carucci n. 131 in qualità di procuratore di Banco di Napoli, giusta procura rilasciata in data 24/11/2008 ed autenticata dal notaio Mario Mazzocca di Napoli, rep. 52343, notificato in data 01/03/2016, trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – con nota n. 17 del 12/05/2016 ai nn. **15602** Registro Generale e **11540** Registro Particolare, per i diritti di 1/1 sull’immobile sito nel comune di San Marcellino, censito in catasto al **fgl. 5, p.lla 347 sub. 1 e p.lla 347 sub 5 (graffate), categoria A/2.**

4) *Difformità urbanistico-edilizie:* con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica, l’esame dei grafici allegati all’Autorizzazione Edilizia n. 22/1998 consente di affermare che l’attuale stato dei luoghi del cespite staggito presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici di progetto del suddetto titolo autorizzativo:

- Realizzazione di un piano seminterrato adibito a locale di sgombero, il cui soffitto si trova a una quota di + 0.50 cm rispetto alla quota ± 0.00 del cortile;
- Aumento al piano rialzato di superficie residenziale per un totale di circa 13,87 mq.;

- Aumento al piano primo di superficie residenziale per un totale di circa 22,40 mq.;
- Realizzazione di un piano secondo costituito da un sottotetto abitabile (mansarda) con annesso terrazzo scoperto a livello, al quale si accede direttamente dal primo piano per mezzo di una scala interna a servizio del solo piano secondo.

Dalle considerazioni sopra espresse ne consegue che allo stato attuale per l'intero fabbricato vi è a disposizione una volumetria residua, rispetto all'edificato, pari a 110 metri cubi, che potrebbe servire alla definizione delle difformità riscontrate per le quali potrebbe essere richiesto un Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 rispetto al quale l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica e edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso e sia al momento della presentazione della domanda.

In tal senso è opportuno ricordare che il bene staggito è costituito da una porzione del fabbricato sito in San Marcellino alla Via Roma n. 33, il quale, risulta costituito da più unità immobiliari.

Ne consegue che ai fini della valutazione della definizione delle difformità riscontrate, alla data della presente e con i dati a disposizione, non è possibile pronunciarsi in merito all'eventuale sanabilità, in quanto, occorrerebbe conoscere le superfici e i volumi di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato per poi verificare se la volumetria residua pari a mc. 110 sia sufficiente a poter richiedere un permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

A tale proposito, si rappresenta che in considerazione delle irregolarità di natura urbanistica rispetto alle quali l'immobile potrebbe comunque essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, lo scrivente ritiene opportuno effettuare una decurtazione del 15% al valore di stima dell'intero lotto di vendita.

- 5) *Difformità Catastali*: dalla constatazione dell'attuale stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, si evidenziano delle difformità sostanziali riferite al piano secondo, in quanto nella planimetria catastale detto piano è riportato quale locale di sgombero, e pertanto costituito da superficie non residenziale, mentre nella realtà lo stesso è adibito ad uso residenziale (mansarda con terrazzo scoperto) a seguito della creazione di rifiniture, impianti e tramezzature interne.

A parere dell'esperto stimatore le suddette difformità catastali potrebbero

essere regolarizzate (previa regolarizzazione urbanistica) mediante la predisposizione di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con incremento della consistenza catastale, avvalendosi del software DOCEFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agazia delle Entrate; in tal modo si riporterebbe in banca dati una nuova planimetria dell'immobile aggiornata all'attuale stato dei luoghi. L'operazione comporta un costo indicativo di € 1.500,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario occorrente per il tecnico incaricato; tale costo sarà detratto dal valore di stima del Lotto Unico.

Verifica dell'eventuale esistenza di censo, livello, uso civico o diritti demaniali

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici, e sulla scorta dell'attestato rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del comune di San Marcellino (*cfr. allegato n. 7*), si evidenzia che la particella di impianto all'intero fabbricato e relativa area di pertinenza, non ricade suolo demaniale, non appartiene al patrimonio indisponibile del comune, non risulta gravata da censo, livello, ed inoltre l'immobile non risulta riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non appartiene ai beni culturali o paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs. 42/2004.

Per quanto attinente alla verifica sull'eventuale esistenza di uso civico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una duplice verifica; la prima presso il preposto *Ufficio 1 dell'Area Tecnica – Settore Urbanistica-Edilizia Privata* – del comune di San Marcellino, dal quale è stato rilasciato l'attestato urbanistico con vincoli (*cfr. allegato n. 7*) in cui si riscontra che l'intero fabbricato non è gravato da censo, livello o uso civico.

La seconda verifica è stata eseguita presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, dove risulta agli atti (*cfr. allegato n. 8*) il decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici della Campania e Molise, n. 77 del 05/03/1928, nel quale si legge che non risultano per il comune di San Marcellino “*terreni o diritti di uso civico da liquidare, né pretese da far valere*”.

Alla luce delle verifiche effettuate, si può ragionevolmente affermare che il terreno sul quale insiste la porzione di immobile oggetto di pignoramento, non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito lettera – E – Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o

concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici; nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del d.P.R. 380/01 come prorogati con d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; indicando, in questo ultimo caso, se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi, altresì, l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, determinando i costi necessari per il completamento della stessa e per il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Con istanza del 14/06/2018 prot. 2778 indirizzata all'Area Tecnica Settore Urbanistica – Edilizia Privata – del comune di San Marcellino, lo scrivente ha formalizzato regolare richiesta di informazioni tecnico-amministrative necessarie per poter relazionare in risposta al presente quesito.

Dalle notizie acquisite presso i competenti uffici, nonché dalle risultanze dell'accesso agli atti presso il Settore Urbanistica e dall'attestazione prot. 10757/2018 del 01/10/2018 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del comune di San Marcellino, (cfr. allegato n. 7) si relaziona quanto segue.

2. Inquadramento urbanistico e vincoli

Nel comune di San Marcellino attualmente vige il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 11393 in data 29/12/1983, rispetto al quale l'intero

fabbricato ricade in **ZONA "A" Centro Storico**, disciplinata dalle prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, che si riportano di seguito:

ART. 15
ZONA OMOGENEA "A" VECCHIO CENTRO URBANO

Tutte le parti del territorio che ricadono in questa zona sono sottoposte all'intervento preventivo, come previsto dall'art. 6 e specificato dall'art. 8 e 9 delle presenti norme.

L'intervento preventivo previsto è il piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della l. 5/8/78 n. 457 che potrà essere attuato mediante i tipi di intervento individuati dall'art. 31 della citata legge.

La zona è prevalentemente destinata alla residenza, ma non si escludono destinazioni ad alberghi, negozi, i ricoveri per animali e tutte quelle altre destinazioni che l'Amministrazione Comunale, su motivato parere della Commissione Edilizia, ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziale.

Sulla scorta dei tipi di intervento previsti dall'art. 31 della l. 457/78, ogni qualvolta si rendesse necessario un intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica per l'unità minima di intervento individuata, la densità fondiaria non dovrà essere superiore a 3.00 mc.mq.

La superficie coperta non potrà essere superiore all'80% di quella preesistente.

La restante parte di superficie coperta, pari al 20% dovrà concorrere alla formazione di aree da destinarsi ad attrezzature.

Le distanze dai confini e dagli edifici dovranno rispettivamente essere di mt. 5.00 e mt. 10.00.

Anche in corrispondenza delle strade dovrà essere rispettata la distanza fra gli edifici prescritta.

Relativamente al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che il fabbricato:

- non ricade in zona sottoposta a vincolo ambientale, paesaggistico, idrogeologico, archeologico, ma unicamente al vincolo sismico essendo il comune di San Marcellino classificato in zona sismica;
- non ricade in zona demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile del comune;
- non ricade in zona gravata da usi civici, censo o livello;
- non riveste interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, ai sensi degli artt. 1 e 3 della L. 1089/39 e ss.mm.ii.;
- non è soggetto al vincolo di cui alla legge 21.11.2000, n. 353 (aree percorse dal fuoco);
- non è stato oggetto di asservimento di volumi per altre costruzioni e non è stato adottato alcun provvedimento di demolizione e/o simile;
- alla data del rilascio da parte del preposto ufficio comunale della certificazione allegata alla relazione di stima, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

3. Riscontro di titoli autorizzativi

Dall'attestato rilasciato dall'Area Tecnica Settore Urbanistica si riscontra che a nome della sig.ra Omissis non risultano rilasciati titoli autorizzativi edilizi, viceversa, per l'intero fabbricato ubicato alla via Roma n. 33, risulta rilasciata a nome di Omissis, nato a Trentola il 06/11/1943, *l'Autorizzazione Edilizia n. 22 del 19/11/1998 inerente ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con adeguamento statico funzionale ai sensi della Legge n. 457/78.*

Per il suddetto titolo autorizzativo, è stata rilasciata allo scrivente copia della seguente documentazione:

- Grafici stralcio P.R.G. – planimetria;
- Grafici stato di fatto e stato di progetto;
- Relazione tecnica descrittiva a firma di un tecnico abilitato, nella quale, tra l'altro, è dichiarato testualmente che *“omissis...Il fabbricato in questione, si presenta con una superficie coperta di 187.80 mq. al piano terra e 165.20 al primo piano, con un totale volumetrico 1330.40....omissis.”*
- Comunicazione di inizio lavori prot. n. 6960 del 15/09/1999;
- Comunicazione di completamento struttura prot. n. 658 del 31/01/2000.

4. Verifica della regolarità urbanistica

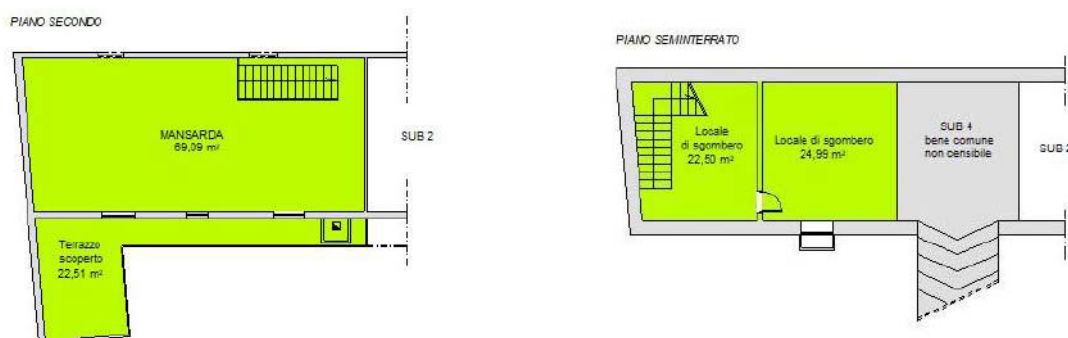
Con riferimento alla verifica della regolarità urbanistica dei cespiti staggiti, l'esame dei grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia n. 22/1998, consente di affermare che l'attuale stato dei luoghi del cespite staggito presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici di progetto del suddetto titolo autorizzativo:

- Realizzazione di un piano seminterrato adibito a locale di sgombero, il cui soffitto si trova a una quota di + 0.50 cm rispetto alla quota ± 0.00 del cortile;
- Aumento al piano rialzato di superficie residenziale per un totale di circa 13,87 mq.;
- Aumento al piano primo di superficie residenziale per un totale di circa 22,40 mq.;
- Realizzazione di un piano secondo costituito da un sottotetto abitabile (mansarda) con annesso terrazzo scoperto a livello, al quale si accede direttamente dal primo piano per mezzo di una scala interna a servizio del solo piano secondo.

La rappresentazione grafica delle difformità riscontrate, è riportata sia nel grafico che segue e sia tra gli allegati della relazione di stima (*cfr. allegato 10*).



Difformità dello stato dei luoghi rispetto all'Autorizzazione Edilizia n. 22/1998



In considerazione di quanto sopra relazionato, lo scrivente ha provveduto a verificare le condizioni di sanabilità o condonabilità del manufatto in questione, rispetto alle quali sono valide le seguenti considerazioni:

- L'intero manufatto ricade in zona "A" *Vecchio Centro Urbano* del P.R.G. di San Marcellino, con indice di fabbricabilità 3.00 mc/mq; tale strumento urbanistico risulta vigente ad oggi e all'epoca dell'illecito;
- La particella di terreno sulla quale è stato edificato l'intero fabbricato ha una

superficie catastale di mq. 480; applicando l'indice di fabbricabilità della zona "A" il volume massimo consentito è pari a mc. 1.440;

- Nella relazione tecnica-descrittiva presente agli atti della pratica edilizia di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 22/1998, risulta dichiarato per l'intero fabbricato un totale volumetrico di mc. 1330.40; ne consegue che rispetto all'indice di fabbricabilità vi è una volumetria residua pari a mc. 110.
- Tutte le opere difformi, presenti nella porzione di fabbricato in esame, sono state edificate all'interno della sagoma preesistente del fabbricato;
- L'eventuale sanabilità del locale di sgombero posto al piano seminterrato dovrà interessare la sola parte del volume calcolato moltiplicando la superficie reale oggetto di sanatoria per l'altezza di ml. 0,50 che costituisce l'altezza fuori terra rispetto alla quota $\pm 0,00$ del cortile.
- Le difformità riscontrate non possono essere oggetto di domanda di condono edilizio, in quanto, non risultano rispettate le condizioni previste dall'art. 40 comma 6 Legge 47 del 28/02/1985.
- L'eventuale richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 dovrà interessare l'unità minima di intervento costituita dall'intero fabbricato e non dalla singola porzione di esso.

Dalle considerazioni sopra espresse ne consegue che allo stato attuale per l'intero fabbricato vi è a disposizione una volumetria residua, rispetto all'edificato, pari a 110 metri cubi, che potrebbe servire alla definizione delle difformità riscontrate per le quali potrebbe essere richiesto un Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 rispetto al quale l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica e edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso e sia al momento della presentazione della domanda.

In tal senso è opportuno osservare che il bene staggito è costituito da una porzione del fabbricato sito in San Marcellino alla Via Roma n. 33, il quale, risulta costituito da più unità immobiliari.

Ne consegue che ai fini della valutazione della definizione delle difformità riscontrate, alla data della presente e con i dati a disposizione, non è possibile pronunciarsi in merito all'eventuale sanabilità, in quanto, occorrerebbe conoscere le superfici e i volumi di tutte le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato e non oggetto di pignoramento, per poi verificare se la volumetria residua pari a mc. 110 sia sufficiente a poter richiedere un permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

A tale proposito si rappresenta che in considerazione delle irregolarità di natura urbanistica rispetto alle quali l'immobile potrebbe comunque essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, lo scrivente ritiene opportuno effettuare una decurtazione del 15% al valore di stima dell'intero lotto di vendita.

**Quesito lettera - F –
Formazione dei lotti**

1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, e tenendo conto che lo stesso risulta di fatto costituito da un'unica unità abitativa dislocata su quattro livelli, lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto per la vendita, al fine di assicurare una maggiore appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare; il tutto come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 (ex Via Macello n. 51) costituito da un'unica unità abitativa dislocata su quattro livelli tra piano seminterrato, terra, primo, secondo, servita da un vano scala interno all'unità abitativa, come di seguito descritta:

- **piano seminterrato** costituito da un locale di sgombero di superficie utile mq. 41,13 al quale si accede sia dal vano scala interno all'unità immobiliare e sia dal cortile comune con la restante porzione di fabbricato;
- **piano rialzato** costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, letto, disimpegno, bagno, ripostiglio; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 96,21 oltre alla superficie utile non residenziale costituita dal terrazzo coperto di mq. 40,87;
- **piano primo** costituito da soggiorno, bagno, disimpegno, n. 3 vani pluriuso; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 75,02 oltre alla superficie utile non residenziale di mq. 7,07 costituita da due balconi prospicienti il cortile;
- **piano secondo** attualmente adibito a mansarda, costituita da un soggiorno/pranzo con

angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno; il tutto per una superficie utile di mq. 64,44 oltre alla superficie del terrazzo scoperto di mq. 21,53.

Riportato nel N.C.E.U. del comune censuario di San Marcellino al **fgl. 5, p.lla 347, sub 1 e p.lla. 347 sub 5** graffata, **piano T-1-2-S1, cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale 242 m², Rendita € 658,48**; confina a nord con

, a sud con cortile comune, ad est con restante fabbricato censito con il sub 2, ad ovest con fabbricato mappale 346.

Quesito lettera – G –

Valore del bene e costi

1) *Determini, preliminarmente, il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), da valutarsi in ragione delle età e, quindi, delle tabelle di valutazione previste dai decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro d.P.R. 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di ogni genere che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

1.0 **Computo della superficie dei beni immobili che costituiscono il Lotto Unico**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stata determinata la consistenza e la superficie commerciale, entrambi espresse in metri quadrati, dell'intero Lotto Unico costituito dalla porzione di fabbricato descritto in risposta al quesito lettera -B-.

La suddetta superficie commerciale scaturisce dalla somma delle seguenti superfici:

- 1) superficie utile residenziale "SUR";
- 2) superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne (non portanti): da sommare alla SUR;
- 3) superficie occupata in pianta da pareti portanti interne e perimetrali, calcolata su un spessore massimo di cm. 50: da sommare alla SUR;
- 4) superficie non residenziale "SNR" quali balconi, terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo.

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale corrisponde con lo stesso utilizzato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale, scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* - , che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI GENERALI PER I GRUPPI “R” E “P”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:
- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d. della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera “a”. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera “a” del comma 1.

CRITERI GENERALI PER IL GRUPPO “T”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1 (categoria C/1), la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i sopra citati criteri di valutazione si ricava quanto segue:

Superficie utile residenziale (SUR) e non residenziale (SNR)						
DESTINAZIONE	SUR [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le [mq]	Esposizione	Condizioni
C.F.: Fgl 5 P.IIa 347 Sub 1-5						
Piano Rialzato						
Ingressi/disimpegno	4,70	-	1.00	4,70	Est	Sufficienti
Soggiorno/Pranzo	25,17	-	1.00	25,17	Sud	Sufficienti
Letto	23,97	-	1.00	23,97	Sud	Sufficienti

Cucina	14,38	-	1.00	14,38	Est	Sufficienti
Disimpegno	6,46	-	1.00	6,46	Est	Sufficienti
Bagno	6,22	-	1.00	6,22	Est	Sufficienti
Ripostiglio	6,97	-	1.00	6,97	Est	Sufficienti
Vano scala	8,34	-	1.00	8,34	Nord	Sufficienti
Terrazzo: SNR fono a 25 mq.	-	25,00	0.30	7,50	Sud/Est	Sufficienti
Terrazzo: SNR eccedente	-	11,78	0.10	1,17	Sud/Est	Sufficienti
TOTALE	96,21	36,78	-	104,88	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Muri divisorii interni	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0.10	16,90	1,69	1,69		
	0.20	2,10	0,42	0,42		
	0.30	2,10	0,63	0,63		
Totale superficie pareti divisorie interne				2,74		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0.25	41,18	10,29	5,14		
Totale superficie muri perimetrali in comunione				5,14		
Piano Primo						
Vano pluriuso	16,30	-	1.00	16,30	Sud	Sufficienti
Vano pluriuso	15,00	-	1.00	15,00	Est	Sufficienti
Vano pluriuso	12,50	-	1.00	12,50	Est	Sufficienti
Bagno	6,75	-	1.00	6,75	Sud	Sufficienti
Disimpegno	7,28	-	1.00	7,28	Interna	Sufficienti
Soggiorno	17,19	-	1.00	17,19	Sud	Sufficienti
Balconi	-	7,07	0.30	2,15	Sud	Sufficienti
TOTALE	75,02	7,07	-	77,17	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Muri divisorii interni	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0.10	21,10	2,11	2,11		
Totale superficie pareti divisorie interne				2,11		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						
Muri perimetrali spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0.25	40,67	10,16	5,08		
Totale superficie muri perimetrali in comunione				5,08		
Piano Secondo (mansarda)						
Disimpegno	9,00	-	1.00	9,00	Interna	Sufficienti
Pranzo/Angolo cottura	21,84	-	1.00	21,84	Sud	Sufficienti
Bagno	6,51	-	1.00	6,51	Sud	Sufficienti
Letto	25,77	-	1.00	25,77	Sud	Sufficienti
Terrazzo	-	21,53	0.30	6,45	Sud/Est	Sufficienti
TOTALE	63,12	21,53	-	69,17	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Muri divisorii interni	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0.10	12,20	1,22	1,22		
Totale superficie pareti divisorie interne				1,22		
Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione						

Muri perimetrali spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]		
	0,25	30,27	9,08	4,54		
Totale superficie muri perimetrali in comunione				4,54		
Piano Seminterrato						
Locale di sgombero	-	42,48	0,50	21,14	Sud	Sufficienti
TOTALE	-	42,48	-	21,14	-	-
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne						
Muri divisorii interni	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]		
	0,20	5,10	1,02	1,02		
Totale superficie pareti divisorie interne				1,02		

Totale superficie commerciale	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Immobile – A – N.C.E.U. Fgl. 5 P.IIa 347 Sub 1 e Sub 5 graffata	
Superficie utile residenziale (SUR)	234,35
Superficie non residenziale (SNR)	38,41
Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (100%)	7,09
Superfici occupate in pianta da muri perimetrali in comunione (50%)	11,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	291,65

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

2.1 Immobili oggetto della vendita

LOTTO UNICO	
A.	Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 (ex Via Macello n. 51) costituito da una unità abitativa dislocata su quattro livelli tra piano seminterrato, terra, primo, secondo, servita da un vano scala interno all'unità abitativa.
SUPERFICIE COMMERCIALE INTERO LOTTO UNICO	
SUR + SNR + PARETI DIVISORIE INTERNE + MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE	Mq. 291,65

2.1.1 Criteri di stima

Per valutazione di un bene immobile, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Considerando l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un

contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato effettuata presso più agenzie immobiliari ubicate nel comune di San Marcellino, con riferimento alle compravendite immobiliari di manufatti aventi per quanto più possibile caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zona limitrofa.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari interpellate, sono quasi esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda; tale circostanza ha influenzato in maniera determinante nella scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame.

Ne consegue, che la base di dati a disposizione dello scrivente, non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica alternativa possibile nell'effettuare una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, è espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

2.1.2 Analisi del mercato immobiliare

La stima degli immobili attraverso il metodo monoparametrico non può prescindere da un'attenta analisi del mercato di riferimento condotta a livello nazionale, provinciale, comunale e locale.

Per il mercato immobiliare a livello nazionale, **nel quarto trimestre 2015** le convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, registrano un aumento del 9,1% sullo stesso trimestre del 2014.

La ripresa del mercato immobiliare nell'ultimo trimestre 2015 ha riguardato però solo il comprato dell'abitativo ed accessori, in crescita del 10,0% sull'ultimo trimestre del 2014. I trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico hanno registrato invece un calo del 2,5%.

Il quarto trimestre 2015 è stato particolarmente positivo per i mutui, i finanziamenti e le altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi

dalle banche. Le convenzioni rogate sono state il 29,8% in più rispetto allo stesso trimestre del 2014.

Considerando l'intero 2015, il mercato immobiliare è risultato in crescita per il secondo anno consecutivo, dopo una serie negativa iniziata nel 2006: i trasferimenti a titolo oneroso di unità immobiliari segnano un +5,2% sul 2014. Anche per il risultato annuale gli andamenti sono differenziati fra le diverse tipologie immobiliari. (*Fonte: www.istat.it – 28/04/2016*).

Per quanto riguarda l'anno 2016, nel primo trimestre 2016 le convenzioni notarili per trasferimenti immobiliari a titolo oneroso sono state il 17,9% in più di quelle registrate nello stesso trimestre del 2015; prosegue dunque per il quarto trimestre consecutivo un aumento delle compravendite. (*Fonte: www.istat.it – 25/07/2016 –*).

La ripresa del mercato immobiliare riguarda sia il comparto dell'abitativo ed accessori (+18,6% sul corrispondente trimestre del 2015), sia i trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico (+8,0%).

Nel primo trimestre 2016 prosegue l'andamento positivo di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche. Le convenzioni rogate sono state il 29,2% in più rispetto allo stesso trimestre del 2015. Anche per l'Osservatorio Nomisma si segnala una ripresa del mercato immobiliare nel primo semestre del 2016, che sebbene ancora debole, ha investito anche gli immobili per le imprese. (*Fonte: idealista/news - Osservatorio di Nomisma – 13/07/2016*).

Nel mercato immobiliare al dettaglio, i segnali più eclatanti provengono dalle compravendite di abitazioni (+3,6% nel 2014, +6,5% nel 2015). I primi tre mesi del 2016 hanno visto una crescita generalizzata di tutti i comparti, con un aumento del +17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Nel primo semestre del 2016 la variazione tendenziale annua dei prezzi si posiziona ancora in territorio negativo, con una variazione che oscilla dal -1,8% delle abitazioni nuove al -2,5% degli uffici, rilevando così, come la ripresa del mercato delle compravendite di abitazioni stenti a propagarsi ai prezzi, mettendo così in discussione l'evidenza storica che individua in circa due anni il ritardo con cui i valori di mercato reagiscono all'aumento degli scambi.

Nell'ultimo semestre i tempi per la conclusione delle trattative si sono generalmente ridotti, con un miglioramento consolidato per le abitazioni a fronte di una flessione più debole per uffici e negozi. Per quanto concerne lo sconto praticato, il divario ha mostrato – per il terzo

anno consecutivo – una riduzione, pur attestandosi tuttora su valori ben superiori (di oltre 6 punti percentuali) rispetto ai livelli pre-crisi.

Per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (*nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2016 – pubblicata il 07/06/2016*) nel primo trimestre del 2016 il mercato immobiliare italiano mostra un inaspettato aumento del tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute nel settore residenziale e in quello commerciale e comunque una crescita generalizzata in tutti i settori. La ripresa manifestata nel corso del 2015 imprime una netta accelerazione nei primi tre mesi del 2016. Tra gennaio e marzo 2016 il numero complessivo di NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) ha fatto registrare un + 17,3 % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'incremento maggiore interessa il segmento residenziale con una variazione percentuale, +20,6%. Il mercato delle pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto si colloca poco al di sotto (+17,3%), in linea col dato complessivo.

I dati resi pubblici dall'Agenzia delle Entrate, evidenziano che nei primi nove mesi del 2016 c'è stato un incremento medio delle transazioni del 20,4%. Un trend significativo trainato soprattutto dalla diminuzione dei prezzi e dai mutui più accessibili; da evidenziare che dal 2007 le abitazioni hanno ceduto il 39,7% del loro valore. La domanda in crescita e l'offerta che inizia a diminuire, soprattutto sugli immobili di qualità, potrà determinare un'ulteriore contrazione delle tempistiche di vendita e un minor margine di trattativa soprattutto su queste tipologie immobiliari. Se l'immobile è da ristrutturare o presenta degli elementi negativi si compravenderà solo dopo ulteriori ribassi di prezzo.

Per quanto riguarda l'anno 2017, secondo il 3° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma, dopo dieci anni di crisi la ripresa del mercato immobiliare in Italia è vicina. Tale ripresa riguarda gli scambi mentre sul fronte dei prezzi bisognerà ancora attendere. Tuttavia, nel 2017 l'euforia si è leggermente affievolita, lasciando spazio a una maggiore oculatezza nelle scelte che scaturisce dalla valutazione dei fattori di debolezza ancora presenti sul mercato. Per Nomisma le compravendite di abitazioni in Italia si attesteranno poco sotto le 545mila; considerando come termine di paragone il 2006 – ultimo anno della fase espansiva – il mercato residenziale si è ridimensionato di circa il 36,6%, pari a oltre 300 mila contratti stipulati in meno. Dopo la variazione annua del +16% registrata a fine 2016, si stima una significativa riduzione della crescita delle compravendite che dovrebbe attestarsi nell'ordine del +5% ad esito delle dinamiche che hanno interessato il segmento abitativo (+5,5%) e quello terziario e commerciale (+2,2%); (*fonte: La Stampa/Economia – 29/11/2017*).

Nel suo sondaggio congiunturale realizzato su un campione di 1.530 agenzie immobiliari, la Banca d'Italia segnala che migliora la domanda sul mercato delle abitazioni in Italia nel quarto trimestre 2017 anche se i prezzi restano ancora inchiodati. La quota di agenzie che ha venduto almeno un'abitazione (83,3%) è aumentata sia rispetto al sondaggio precedente (75,1%), sia nel confronto con lo stesso trimestre del 2016 (80,6%).

Condizioni migliori anche per l'ampia accessibilità ai mutui da parte delle famiglie: solo il 15,4% degli agenti segnala alla Banca d'Italia la perdita di un mandato per la difficoltà di ottenere il mutuo da parte del potenziale acquirente. Si tratta della soglia minima da quando è nata la rilevazione, nel 2009.

Gli agenti coinvolti nel sondaggio segnalano poi pressioni al ribasso sui prezzi: il saldo negativo tra la quota di operatori che segnala una crescita dei prezzi di vendita rispetto a quella che ne indica una diminuzione è peggiorato nel quarto trimestre 2017 a -23,8% da -21,9% alla fine del terzo trimestre. I giudizi sulla stabilità dei prezzi, tuttavia, restano prevalenti (67,8% del campione da 71,9% tre mesi prima). Le pressioni al ribasso sui prezzi si segnalano soprattutto nelle aree del Centro, a fronte di una tendenza favorevole nel Nord Ovest e nel Mezzogiorno. *(Fonte: Il Sole 24 Ore – 20/02/2018).*

Con riferimento all'anno 2018 si conferma l'andamento positivo del mercato residenziale, un trend ininterrotto dal 2014, chiudendosi con più di 550mila compravendite.

Negli ultimi vent'anni, secondo un'analisi dell'Ufficio Studi di Tecnocasa, il mercato immobiliare ha visto una crescita delle compravendite del 3,6%. Il trend delle compravendite ha avuto un andamento parabolico, analogo a quello dei prezzi, ma la ripresa delle transazioni, a differenza dei valori, è iniziata già dal 2014.

La ripresa delle compravendite non è paragonabile ai livelli del 2008, quando le transazioni si aggiravano intorno alle 665mila per scendere drasticamente intorno alle 400mila operazioni nel 2012, in concomitanza con la crisi finanziaria che ha colpito il nostro Paese e l'inasprimento della tassazione sulla casa. L'inversione di tendenza si verificò tra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 grazie ai vari bonus a sostegno dell'acquisto e della ristrutturazione delle abitazioni, nonché ai mutui più favorevoli per la casa. Le compravendite raggiunsero quasi le 550mila unità nel 2017.

Il 2018 è stato l'anno in cui la ripresa del mercato immobiliare ha coinvolto prezzi e compravendite, superando la crisi che lo aveva interessato fino al 2017. La domanda immobiliare si è dimostrata vivace grazie ai mutui ancora convenienti e all'interesse degli

investitori. Anche la diminuzione dei tempi di vendita conferma il trend positivo. (*Fonte: idealista/news del 28/12/2018*).

Per quanto riguarda l'anno in corso, l'Ufficio Studi Tecnocasa riferisce che il mercato immobiliare registrerà un andamento in linea con quello dell'anno appena terminato che, a livello di compravendite, riteniamo possa chiudersi con 570-580 mila transazioni. Volumi che potranno confermarsi anche per l'anno in corso. Negli ultimi mesi, nonostante le incertezze che hanno caratterizzato l'Italia, il mercato sembra aver tenuto. Il desiderio di acquistare casa è sempre vivo. Gli investitori sono attratti dall'asset immobiliare, soprattutto in quelle città che per flussi turistici, studenteschi e di lavoratori fuori sede sono sempre molto interessanti in termini di rendimenti. In queste realtà i canoni di locazione potranno aumentare.

A livello di prezzi, nelle grandi città, ci sarà una leggera salita (tra +1% e +3%), con Milano a fare da traino. Il rialzo potrebbe interessare anche le zone semicentrali e le periferie soprattutto se servite e con un'offerta abitativa di qualità come già successo nel corso del 2018. Le realtà più piccole e intermedie, come i comuni dell'hinterland e i capoluoghi di provincia, risulteranno dinamiche in termini di transazioni ma piuttosto stabili a livello di valori, con una possibile eccezione della prima cintura delle grandi metropoli, influenzata dall'andamento di queste ultime. Ci aspettiamo ritocchi verso l'alto dei valori anche nelle località turistiche, soprattutto se dotate di infrastrutture.

Anche per il 2019 la qualità sarà importante e premiante, sia per le abitazioni sia per i servizi offerti a livello di zona - quartiere. Sulle nuove costruzioni ci sono i primi segnali di ripartenza, soprattutto nelle realtà più vivaci, ma la prudenza sarà ancora la parola d'ordine. I tempi di vendita dovrebbero ridursi ancora. Una valutazione del futuro immobiliare non può prescindere dall'andamento del settore del credito e dell'economia in generale. I mutui resteranno ancora favorevoli ed il mercato del credito non si discosterà molto dai risultati del 2018. Importante per il futuro del mercato immobiliare sarà la fiducia, legata alla ripresa dell'economia e dell'occupazione.

Nell'ultimo rapporto Nomisma sul mercato immobiliare si prevede crescita del numero di compravendite, leggero aumento dell'importo complessivo dei mutui erogati e stabilità dei prezzi per il 2019 e il 2020. La tendenza resta immutata, anche quest'anno continuerà la lenta ripresa che va avanti dai minimi del 2013, quando si toccò il peggior dato a quota 389.696 compravendite.

Per il 2019 la previsione sulle compravendite è quella di raggiungere quota 586.412, contro le 566.057 stimate per il 2018. Numeri che nel 2020 dovrebbero crescere ancora a 594.694

unità. L'aumento delle compravendite è legato anche a una crescita della massa complessiva dei mutui erogati. Un incremento prevedibile il cui andamento passerà dagli attuali 48,454 miliardi di euro ai 49,523 del 2019 per poi calare lievemente a 49.450 del 2020.

Per quanto riguarda i prezzi, il centro delle grandi città continua a generare interesse ma i valori sono già abbastanza elevati mentre nelle aree di minor pregio e nei centri meno sviluppati i prezzi non potranno che essere in tensione a causa della scarsa domanda.

Tuttavia, in uno scenario di per sé positivo, ci sono alcuni fattori potenzialmente negativi. Le tensioni finanziarie ad esempio sembrano essersi allontanate ma sono ancora presenti. Se il mercato dipende dal credito, infatti, le condizioni di approvvigionamento finanziario delle banche restano influenti: una eventuale riduzione delle erogazioni avrebbe il suo peso. Altro problema il possibile rallentamento economico del Paese che, nel caso si verificasse non potrebbe non influire per quanto riguarda i bilanci familiari, penalizzando la propensione all'acquisto e all'investimento.

Le previsioni del Centro Studi FIAIP confermano che nel 2019 ci sarà ancora un segno positivo attorno al 4/5% con circa 590/595mila compravendite.

A influenzare l'andamento delle compravendite ci sono sicuramente i valori di mercato, che sono ancora molto buoni per chi acquista casa come abitazione principale o come investimento. Un secondo fattore che influenza l'andamento delle compravendite è rappresentato dai tassi di interesse. In merito, è vero che finisce il Quantitative easing, ma è anche vero che il presidente della Banca centrale europea, Mario Draghi, ha garantito che fino a fine anno verranno acquistati dalla Bce titoli di Stato attraverso il capitale rimborsato da quelli in scadenza. Si ritiene quindi che, dalle previsioni dello stesso Draghi, i tassi di interesse non aumenteranno più di tanto. Qualcosa è già stata avvertita, ma un aumento un pochino più consistente dovrebbe esserci da fine anno in poi. Un terzo fattore che influenza l'andamento delle compravendite è rappresentato dai rendimenti finanziari che sono ancora abbastanza bassi e spesso ritenuti rischiosi. Le persone sono un pochino intimorite nell'affrontare un investimento di questo tipo e quindi magari optano per il mattone, che è qualcosa di solido e offre più garanzie. Questi tre fattori sono quelli che aiuteranno la spinta del numero delle compravendite.

Sul fronte prezzi, il 2018 si è chiuso con un segno meno, con una media nazionale attorno al -1,5%. Bisogna poi distinguere tra usato, nuovo e quanto già costruito, ma invenduto e di conseguenza diventato un po' vetusto. In ogni caso nel 2019 i valori di mercato si dovrebbero stabilizzare, auspicandosi che il segno meno sparisca e che ci si attesti attorno allo zero. I fattori che influenzano l'andamento dei prezzi sono dettati sicuramente dal fatto

che, banalmente, l'offerta è ancora superiore rispetto alla domanda. Fino a quando ci sarà un'offerta soprattutto dell'usato così più importante rispetto alle richieste, quindi alla domanda del mercato, è chiaro che i valori faticheranno a salire.

Continuando nell'analisi del mercato di riferimento, si denota che nell'intera provincia di Caserta sono presenti oltre 21.474 immobili in vendita e 9.161 in affitto, con un indice di circa 33 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 32% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.800 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 14.139 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (6.183 annunci).

La provincia di Caserta ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.200 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 65% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 66% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia. Tra i comuni della provincia di Caserta circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 1.050 €/m² e 1.350 €/m²; (*Fonte: "mercato-immobiliare.info" del 11/06/2019*).

1.1.3 - Rilevazioni di mercato fonti indirette

Con riferimento al mercato immobiliare locale, *l'Osservatorio Immobiliare di "Mercato-immobiliare.info"* registra che per il comune di San Marcellino, sono presenti in totale 295 annunci immobiliari, di cui 210 in vendita e 85 in affitto, con un indice complessivo di 23 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a San Marcellino è compreso in tutta la città tra **600 €/m²** e **1.100 €/m²** per la compravendita e tra **1,8 €/m² mese** e **3,2 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a San Marcellino mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte calo (-6,81%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a San Marcellino, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da **appartamenti**, che hanno registrato un calo di circa il 5%.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **ville**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 10% negli ultimi 3 mesi; (*Fonte: mercato-immobiliare.info; quotazione del 11/06/2019*)

Il Borsino immobiliare – Quotazioni Immobiliari Nazionali – attribuisce agli immobili ricadenti nel comune di San Marcellino – **Zona Via Roma** – un valore per abitazioni civili che oscilla dai **528,00 €/m²** per la fascia di ubicazione minor pregio, **604,00 €/m²** per la fascia di ubicazione maggior pregio, e **679,00 €/m²** per la fascia media.

Nella scelta del più probabile valore di mercato dei beni staggiti, ulteriore verifica è costituita dalla quotazione *del valore normale dei fabbricati* mediante rilevazione diretta *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*.

L'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto, il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in Euro

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/m²

cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Nel caso in esame, le Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate da applicare al valore normale dell'appartamento si riferiscono al secondo 2018 per immobili ricadenti nel comune di San Marcellino, **fascia/zona** – Centrale/Centro Urbano – **codice di zona** "B3" **microzona catastale** "0" **tipologia prevalente** "abitazioni di tipo economico" **destinazione** "residenziale"; tale quotazione attribuisce alle abitazioni con normale stato conservativo, un valore minimo di **700,00 €/m²** e un valore massimo di **1.000,00 €/m²** da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del

Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007
“*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296*”.

In applicazione alle suddette disposizioni, il valore normale dell’immobile in questione è il seguente:

ANNO	2018
SEMESTRE	2
Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano Nord	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni civili
Tipologia OMI quotata	Abitazioni civili
Grado tipologia quotata	Corrispondente
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 700,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 1.000,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0
K2 (coefficiente livello di piano)	0,5
K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)	0,375
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 812,50
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	1
Valore normale unitario corretto in meno	€ 812,50
Coeff. correttivo di conversione della tipologia OMI per quotazione mancante	1
VALORE NORMALE UNITARIO	€ 812,50

2.1.4 Rilevazioni di mercato fonti dirette

Nella ricerca del valore dell’immobili oggetto di stima, sono state eseguite indagini di mercato presso più agenzie immobiliari, precisando, che per avere un quadro quanto più realistico del mercato immobiliare della zona, le agenzie interpellate sono ubicate nel territorio di San Marcellino e in zona limitrofa:

1. **FinAssiCenter:** Viale Europa n. 303 – Aversa;
2. **Tempocase:** Corso Italia, 251 – San Marcellino;
3. **Tecnocasa:** Corso Italia, 75 – San Marcellino;
4. **Gabetti:** Via Circumvallazione, 11 – Trentola Ducenta;
5. **Icarus Immobiliare:** Viale Europa, 200 – Aversa;

Ulteriori ricerche sono state eseguite sui seguenti portali di annunci immobiliari:

- *Immobiliare.it*
- *Casa.it*
- *Caasa.it*
- *Idealista.it*

Alle agenzie immobiliari interpellate, è stata fornita una descrizione quanto più dettagliata possibile del bene oggetto di stima; si riportano di seguito i dati reperiti:

1. FinAssiCenter: Viale Europa n. 303 – Aversa

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€/mq)</i>
Porzione di fabbricato	600,00	800,00	700,00

2. Tempocase: Corso Italia, 251 – San Marcellino

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€/mq)</i>
Porzione di fabbricato	700,00	900,00	800,00

3. Tecnocasa: Corso Italia, 75 – San Marcellino

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€/mq)</i>
Porzione di fabbricato	700,00	950,00	825,00

4. Gabetti: Via Circumvallazione, 11 – Trentola Ducenta

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€/mq)</i>
Porzione di fabbricato	600,00	900,00	750,00

5. Icarus Immobiliare: Viale Europa, 200 – Aversa

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Valore minimo (€/mq)</i>	<i>Valore massimo (€/mq)</i>	<i>Valore medio (€/mq)</i>
Porzione di fabbricato	700,00	950,00	825,00

Le informazioni Le informazioni assunte presso operatori ed agenti immobiliari in zona sono di natura prettamente indicativa, ma, comunque, valide a stabilire un intervallo, ancorché ampio, delle più probabili quotazioni di mercato.

Al fine di ampliare il quadro di riferimento si sono analizzate le offerte di vendita di immobili reperibili anche su siti internet. Si tratta ovviamente di indagini campionarie ma

che danno una indicazione sull'intervallo dei valori (minimo - massimo) offerti per immobili appartenenti alla medesima categoria immobiliare.

2.1.5 Offerte di vendite immobiliari: campioni rilevati

Rif	Annuncio	Rif. annuncio	Sup. Comm. Mq.	Offerta Euro	Costo unitario €/mq
1	Pcase.it	SC5498295	155	131.750,00	850,00
2	Cercaimmobili.it	6109RA7800	160	128.000,00	800,00
3	Cercacasa.it	6109RA67577	200	150.000,00	750,00
4	Cercacasa.it	6109RV83003	200	120.000,00	600,00
5	Cercacasa.it	6109RA91715	180	159.000,00	884,00
6	Caasa.it	6109RV50861	190	127.000,00	670,00
7	Caasa.it	6109TS504135	210	170.000,00	809,00
8	Immobiliare.it	62555228	170	130.000,00	764,00
9	Immobiliare.it	65184590	190	119.000,00	626,00
10	Casa.it	32663975	230	177.000,00	770,00
Valore medio in c.t.					750,00

Come già anticipato, i dati rinvenuti, comparabili con i beni da stimare, ci permettono di effettuare una stima di massima del valore di mercato degli stessi per analogia, anche se si ritiene il campione rilevabile poco ricco ma comunque sufficiente a formulare un giudizio di stima di massima, che andrà perfezionato poi con l'ausilio degli indicatori forniti dalle fonti indirette. Questi ultimi permettono di ridurre l'incertezza della stima insita nel metodo comparativo quando la scarsa disponibilità di dati ne limita la buona riuscita, ai fini della corretta stima del valore di mercato.

Bisogna evidenziare, inoltre, che i dati osservati dalle fonti dirette sono relativi a proposte di vendita con le quali i venditori offrono gli immobili sul mercato.

Tali offerte, come ovvio, rappresentano il massimo che il venditore richiede per il proprio immobile, ma il mercato con la contrattazione, ovviamente, porta ad un abbassamento delle relative offerte. Per cui tra l'effettivo prezzo di acquisto e l'offerta esiste uno scarto variabile in ragione delle diverse realtà comunali e le specifiche tipologie immobiliari e che generalmente viene ricondotto ad una percentuale, che si contrappone tra l'offerta e la definitiva transazione.

Occorre, quindi, epurare la stima dall'errore insito nel campione (o quanto meno di ridurlo), che non sconta ancora la riduzione del prezzo, generalmente esistente, fra l'offerta e l'effettiva transazione.

2.1.6 Elaborazione delle indagini dirette

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo monoparametrico, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard. Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte delle quotazioni relative alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene individuato il più probabile valore unitario posseduto dall'immobile.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard.

La deviazione standard fornisce un'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto al valore medio (V_m) e, l'intervallo tra $V_m - \text{dev. stand}$ e $V_m + \text{dev. stand}$ rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il valore di mercato degli immobili della zona. Mentre nell'intervallo più ampio $V_m \pm 2 \times \text{dev. stand}$ ricade il 95% dei possibili valori verificabili. Nella tabella che segue si è proceduto alla determinazione dell'intervallo zonale mediante la metodologia statistica della deviazione standard:

	Valori rilevati €/mq
	850,00
	800,00
	750,00
	600,00
	840,00
	670,00
	809,00
	764,00
	626,00
	770,00
Deviazione standard	€ 93,54
Valore medio in c.t.	€ 750,00

La deviazione standard di circa 93,54 €/mq fornisce l'indicazione dell'intervallo dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 750,00 e quindi l'intervallo €/mq 845,00 in c.t. – €/mq 656,00 in c.t. entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore di tutti gli immobili aventi caratteristiche tipologiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o in zone aventi medesime caratteristiche omogenee.

Tale valore, stimato sulle proposte di vendita, è, sostanzialmente, coerente con gli indicatori sintetici forniti dalle agenzie immobiliari, e risulta essenzialmente in linea con gli indicatori sintetici relativi alle rilevazioni indirette (Borsini immobiliari) in quanto pienamente compreso nel campo di variabilità e molto prossimo ai valori medi ivi riportati; tutto ciò a riprova della concretezza e della bontà del risultato ottenuto.

In definitiva, considerate le caratteristiche tipologiche dell'immobile staggito, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario di zona, espresso in euro per metro quadrato di superficie (metodo monoparametrico) pari ad **€/mq 750,00 in c.t.**, costituito dal valore medio di mercato riscontrato per immobili ubicati in contesti simili e con caratteristiche d'uso e manutenzione comparabili.

2.1.7 Coefficienti di merito

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche costruttive e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare i correttivi dei coefficienti di merito di cui alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 dell'Agenzia delle Entrate.

Il metodo consiste nel rilevare, dalla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito C_M da applicare al valore attribuito all'intero lotto di vendita.

2.1.8 Stima Lotto Unico

La stima del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, come ampiamente relazionato nei paragrafi precedenti, scaturisce dall'applicazione del valore di mercato a tutta la superficie commerciale così come calcolata in risposta al presente quesito, apportando i correttivi dei coefficienti di merito della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, nonché applicando gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

Coefficienti di valutazione (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)	
Fattore posizionale	
Posizione relativa alla zona OMI <i>Posizione rispetto alla città densità abitativa, traffico, ecc.</i>	Ricerca <i>Fattore di incidenza: 0.5</i>
Servizi pubblici <i>Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</i>	Vicini (< 300m) <i>Fattore di incidenza: 0.3</i>
Trasporti pubblici <i>Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</i>	Vicini (< 300m) <i>Fattore di incidenza: 0.5</i>
Servizi Commerciali <i>Super e ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</i>	Vicini (< 300m) <i>Fattore di incidenza: 0.1</i>
Verde pubblico <i>Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</i>	Vicini (< 300m) <i>Fattore di incidenza: 0.1</i>
Dotazione di parcheggi <i>Aree, piazze, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
Stato Conservativo	Oltre 30 anni <i>Fattore di incidenza: -20</i>
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Ristrutturato <i>Fattore di incidenza: 3</i>
Finiture	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Pertinenze comuni	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Androne	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Prospicienza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Sicurezza	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Ascensore	Assente <i>Fattore di incidenza: -0.5</i>
Nr. Unità del fabbricato	Nr. 1 <i>Fattore di incidenza: 3</i>
Piani fuori terra	Piani 2 <i>Fattore di incidenza: 0.5</i>
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa	
Livello manutentivo complessivo <i>Normale= non necessita manutenzione per i prox 10 anni. Nuovo per i prox 20 anni; Scadente necessita per i prox anni</i>	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Finiture	Economiche <i>Fattore di incidenza: -1</i>
Caratteristiche architettoniche	Normali <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Piano	Non in condominio <i>Fattore di incidenza: 0</i>

Numero piani interni	2 <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Bagni	2 bagni ogni 2 camere <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Servizi giorno servizio giorno con water + lavabo	Assente <i>Fattore di incidenza:</i>
Lavanderia/Ripostiglio	Ripostiglio <i>Fattore di incidenza: 0.2</i>
Vista Esterna	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Esposizione (ottimale = zona giorno sud/sud ovest, zona notte est o nord/est)	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Luminosità	Buona (> 1/8 sup. int.) <i>Fattore di incidenza: 0.5</i>
Impianti	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Spazi interni	Spaziosi <i>Fattore di incidenza: 1</i>
Distribuzione interna	Approssimativa <i>Fattore di incidenza: -0.5</i>
Costruttore	
Storia	Consolidata <i>Fattore di incidenza: 0.5</i>
Struttura aziendale	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Progettazione	Normale <i>Fattore di incidenza: 0</i>
Posizione del costruttore	Altro <i>Fattore di incidenza: 0</i>
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO	- 12,80%

Lotto Unico Calcolo del valore a base d'asta

Stima comparativa monoparametrica: il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente.

Valutazione del Lotto Unico costituito dall'immobile lettera – A –

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore Unitario Euro/mq	Valore Complessivo Euro
Superficie commerciale - Lotto Unico -	291,65	€ 750,00	€ 218.737,00
Valore a corpo:			€ 218.737,00
Valore accessori:			=====
Valore complessivo intero:			€ 218.737,00
Valore complessivo diritto e quota in cifra tonda			€ 218.737,00

Riepilogo valore a base d'asta in cifra tonda del Lotto Unico

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Fgl. 5 P.IIa 347 Sub 1-5	€ 218.737,00	€ 218.737,00

Adeguamenti e correzioni al valore di stima dell'intero Lotto Unico

Riduzione del 12,80% per l'applicazione della tabella TCM 3.1.1	€ 27.998,00
Valore in cifra tonda al netto delle correzioni della tabella TCM 3.1.1	€ 190.700,00

Riduzione del 15% in considerazione delle difformità urbanistiche	€ 28.000,00
Valore in cifra tonda al netto della riduzione per le difformità urbanistiche	€ 162.700,00
Costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	€ 800,00
Costi per la definizione delle difformità catastali	€ 1.500,00
Oneri da versare per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ex art.586 cpc, ex D. lgs 347/1990 come di seguito:	
▪ Cancellazione della trascrizione dell'atto di pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva, pari ad € 294,00 a cui va aggiunta marca da bollo di € 16,00.	
▪ Cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Santa Maria C.V. il 24/04/2011 – nn. 15632/2137; ai sensi dell'art.586 cpc e DM 347/1990, l'importo per la cancellazione è pari ad Euro 35,00	
Totale oneri	€ 345,00
Valore in cifra tonda del Lotto Unico al netto degli adeguamenti e correzioni nello stato in cui si trova per il diritto di 1/1	€ 160.000,00

Quesito lettera – H –

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà della porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 33 (ex Via Macello n. 51) costituita da un'unica unità abitativa dislocata su quattro livelli servita da una scala posta all'interno dell'unità abitativa. L'unità immobiliare è composta da: 1) **piano seminterrato** costituito da un locale di sgombero di superficie utile mq. 41,13 al quale si accede sia dal vano scala interno e sia dal cortile comune con la restante porzione di fabbricato; 2) **piano rialzato** costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, letto, disimpegno, bagno, ripostiglio; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 96,21 oltre alla superficie utile non residenziale costituita dal terrazzo coperto di mq. 40,87; 3) **piano primo** costituito da soggiorno, bagno, disimpegno, n. 3 vani pluriuso; il tutto per una superficie utile residenziale di mq. 75,02 oltre alla superficie utile non residenziale di mq. 7,07 costituita da due balconi prospicienti il cortile; 4) **piano secondo** attualmente adibito a mansarda, costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno; il tutto per una superficie utile di mq. 64,44 oltre alla superficie del terrazzo scoperto di mq. 21,53.

Confina a nord con _____ a sud con cortile comune, ad est con restante fabbricato censito con il sub 2, ad ovest con fabbricato mappale 346; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino al fgl. 5, p.lla 347, sub 1 e p.lla. 347 sub 5 graffata, piano T-1-2-S1, cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale 242 m², Rendita € 658,48;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento, in quanto il piano secondo è accatastato come locale di sgombero ma dallo stato dei luoghi

risulta adibito a civile abitazione (mansarda). Vi è Autorizzazione Edilizia n. 22 del 19/11/1998 inerente ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria con adeguamento statico funzionale ai sensi della Legge n. 457/78 cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad un aumento di volume e superficie residenziale; a parere dell'esperto stimatore le opere difformi non possono essere oggetto di condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge 47/85, viceversa potrebbero essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 previa verifica della fattibilità con riferimento alle superfici e volumetrie già edificate per l'intero fabbricato, nel quale sono presenti unità immobiliari non oggetto di pignoramento, rispetto all'indice di fabbricabilità massimo assentito e del rapporto di copertura, nonché della verifica di corrispondenza alle vigenti normative sismiche.

Pervenuti all'esecutata in virtù di atto di compravendita per notar Maria Rosaria Foggia del 28/04/2011 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 29/04/2011 ai nn. R.G. 15631 – R.P. 10717.

PREZZO BASE euro 160.000,00

4. CONCLUSIONI

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato che costituisce il Lotto Unico ammonta ad Euro 160.000,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 56 pagine, oltre gli allegati e il frontespizio, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Sono allegati alla relazione e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Rilievo metrico del compendio staggito.
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Sovrapposizione delle foto satellitari con la planimetria catastale.
- ⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione catastale.
- ⇒ **ALLEGATO 5:** Certificato notarile.
- ⇒ **ALLEGATO 6:** Atti di provenienza.
- ⇒ **ALLEGATO 7:** Verifica tecnico-amministrativa:
 - Attestato urbanistico con vincoli rilasciato dall'Ufficio Urbanistica.
 - Copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 22/98 con relative tavole n. 1-2-3-4, comunicazione inizio lavori e comunicazione struttura ultimata.
- ⇒ **ALLEGATO 8:** Decreto n. 77 Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici.

- ⇒ **ALLEGATO 9:** Grafico delle difformità catastali.
- ⇒ **ALLEGATO 10:** Grafico delle difformità urbanistiche.
- ⇒ **ALLEGATO 11:** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
- ⇒ **ALLEGATO 12:** Attestazione dell'invio della relazione peritale alle parti in causa.

L'esperto stimatore
OMISSIS