

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*  
**G.E. Dott.ssa Margherita LOJODICE**

**Procedimento di espropriazione immobiliare**

**N° R.G.E. 114/2018**

**udienza 21/10/2019**

promosso da:       XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:             XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE PERITALE - RELAZIONE DI STIMA - ALLEGATI**

---

*Enza VITALE - ingegnere*

*Via Salerno n° 9 – 81047 Macerata Campania (CE)*

*mail: [enza.vitale88@libero.it](mailto:enza.vitale88@libero.it) – PEC: [enza.vitale@ordingce.it](mailto:enza.vitale@ordingce.it)*

*cell. 338.3983304 - fax. 0823 691810*



## INDICE

Elenco analitico degli Allegati	pag. 3
Introduzione	pag. 4
Controllo preliminare documentazione	pag. 5
QUESITO n.1) Diritti reali e beni pignorati	pag. 6
QUESITO n.2) Descrizione del lotto	pag. 9
QUESITO n.3) Identificazione catastale	pag. 18
QUESITO n.4) Schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 21
QUESITO n.5) Proprietà e provenienza	pag. 22
QUESITO n. 6) Regolarità edilizio-urbanistica	pag. 26
QUESITO n. 7) Possesso	pag. 30
QUESITO n. 8) Vincoli ed oneri giuridici	pag. 31
QUESITO n. 9) Demanio	pag. 33
QUESITO n. 10) Pesi ed oneri	pag. 33
QUESITO n. 11) Condominio	pag. 34
QUESITO n. 12) Valutazione dei beni	pag. 34
QUESITO n. 13) Quota indivisa	pag. 36
QUESITO n.14) Certificati anagrafici-stato civile	pag. 36
ALLEGATI	



## ELENCO ANALITICO DEGLI ALLEGATI

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

#### A. Planimetria stato reale dei luoghi

- I. Pianta appartamento
- II. Pianta locale box auto

#### B. Documenti reperiti presso l'U.T.E.:

- I. Foglio di mappa n° XX del Comune censuario di XXXX (XXX)
- II. Planimetria catastale dell'immobile Fg XX p.IIa XXX sub XX
- III. Planimetria catastale dell'immobile Fg XX p.IIa XXX sub XX
- IV. Visura storica per immobile NCEU Fg XX p.IIa XXX sub XX
- V. Visura storica per immobile NCEU Fg XX p.IIa XXX sub XX

#### C. Documenti reperiti presso la Conservatoria R.R.I.I.:

- I. Elenco sintetico delle formalità presenti a nome degli esecutati

Trascrizioni pregiudizievoli:

- II. N.T. atto di pignoramento - 2018

Provenienza dell'immobile:

- III. Atto di compravendita del XXXXX
- IV. Atto di compravendita del XXXX
- V. Atto di assegnazione di immobile cooperativo del XXXXX

#### D. Documenti anagrafici:

- I. Certificato di residenza storico degli esecutati
- II. Certificato di stato civile

#### E. Documenti edilizio-urbanistici

- I. Certificato dell'ufficio tecnico Settore Urbanistica - destinazione urbanistica
- II. Concessione edilizia n. XXX del XXX, documenti allegati al titolo abilitativo
- III. Istanza di condono edilizio prot. n. XXX del 16.09.XXXX; documenti allegati al titolo abilitativo
- IV. Certificato dell'ufficio tecnico relativo all'istanza di condono prot. n. XXX del XXXXXX.

#### F. Documenti relativi a Censo – Livello – Usi Civici – Demanio

- I. Certificato dell'Agenzia del Demanio – Reg. Campania
- II. Certificato dell'ufficio Settore Bilancio Agrario della Regione Campania di inesistenza di usi civici

#### G. Documenti reperiti presso amministrazione condominiale

- I. Regolamento condominio
- II. Situazione contabile degli esecutati

#### H. Attestazione di invio elaborato peritale alle parti

- I. Dati per fatturazione forniti dal legale del creditore precedente



## Introduzione

La sottoscritta **VITALE ENZA**, ingegnere, abilitata all'esercizio della professione, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 4269, con recapito professionale in via Salerno n° 9 – Macerata Campania (CE), incaricata in data 03.05.2019 quale esperto stimatore presso il Tribunale di Napoli Nord (CE) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – dal Giudice Dott.ssa Margherita Lojodice nel procedimento **R.G.E. 114/2018**, promosso da **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXX**, dopo aver prestato rituale giuramento in data 06.05.2019 redige il presente elaborato peritale in relazione al mandato del G.E. ed in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

## Modalità di svolgimento delle operazioni peritali

L'incarico conferito alla sottoscritta è stato espletato mediante raccolta di documentazione e analisi della stessa. La raccolta della documentazione è avvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, dell'Archivio Notarile di Napoli, del Comune di **XXXXXX**, della Regione Campania preposti agli Usi Civici e del Demanio.

Tutti i documenti allegati sono stati rilasciati dagli enti preposti previa richiesta della sottoscritta.

Ulteriori informazioni necessarie alla corretta esecuzione dell'incarico peritale conferito sono state ottenute attraverso il sopralluogo in sito, che ha permesso di visionare il bene oggetto del pignoramento, sito nel Comune di **XXXXXX**, **XXXXXXXXXX** n.XXX, Sc. B, p. 1, int. 2.

Le parti sono state regolarmente convocate al sopralluogo fissato dalla sottoscritta. All'accesso era presente l'esecutata, Sig.ra **XXXXXX** che ha consentito l'ingresso all'appartamento e al locale box auto, nonché lo svolgimento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.

La documentazione raccolta dalla sottoscritta è stata successivamente analizzata ed elaborata selezionando tutte le informazioni necessarie per redigere il presente elaborato peritale.

## Documentazione

La documentazione utilizzata per lo svolgimento dell'incarico peritale è riportata nella seconda parte del presente elaborato; consiste in documenti disponibili da fascicolo della procedura, prodotti dall'ausiliario e reperiti nelle opportune sedi, disposti secondo l'elenco riportato a pagina 3 del presente elaborato.





## CONTROLLO PRELIMINARE

### Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto deve immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente, anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva, si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto, il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

La sottoscritta, esaminando il contenuto del fascicolo, ha rilevato che il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** in data 09.03.2018.

In particolare:

- **l'istanza di vendita** è presente ed è stata depositata in Cancelleria dal procedente il **27.02.2018**;



- la **certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata il **09.03.2018** e quindi **entro il termine** dei 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita;
- la **trascrizione dell'atto di pignoramento** presso la Conservatoria R.R.I.I. è datata **16.02.2018**;
- la **certificazione notarile sostitutiva** risulta completa dei dati riguardanti: la proprietà degli immobili pignorati; i **dati catastali attuali e storici**; la provenienza degli immobili con indicazione del notaio rogante, degli estremi degli atti di passaggio, con estensione al primo atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni contro gli esecutati.
- vi è **continuità delle trascrizioni**. Risulta depositato l'estratto di mappa.

**In conclusione, la documentazione risulta completa e consegnata nei termini.**

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) e di **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata





comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**LOTTO UNICO:** - piena ed intera proprietà di una unità immobiliare facente parte del complesso edilizio, composto da più fabbricati, sito in XXXXXXX (XX) al XXXXXXXXXX n. XX, denominato "XXX XXXXX".

L'unità immobiliare è composta da:

- appartamento posto al primo piano, della scala B, interno 2, composto da quattro vani oltre accessori; confinante con proprietà XXX o aventi causa, strada di accesso, proprietà XXX o aventi causa salvo se altri. Detta unità immobiliare risulta così censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di XXXX: Fg XX, p.lla XXXX, sub. XXX, categ. XXX cl. XX, vani 5,5 - R.C. Euro 355,06, piano 1, int.2.
- locale adibito ad uso box auto posto al piano terra dello stesso fabbricato e della stessa scala, abusivo, avente accesso dalla prima porta alla destra dell'ingresso del fabbricato, della superficie di mq. 28 utili, con annessa piccola area pertinenziale della superficie di circa mq. 16,80; confinante con spazio condominiale, strada di accesso, proprietà XXXX-XXXX o aventi causa, salvo se altri. Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di XXXX (XX) al Fg. XX, p.lla XXX, sub. XX, categ. XXXX, cl. XXX, mq. 31 - R.C. Euro 84,85, piano T.

I dati identificativi del cespite (Fg., p.lla e sub.) riportati nei documenti catastali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella planimetria catastale e nell'atto di acquisto.

Non sono presenti difformità formali: i dati catastali attuali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; sono invece presenti difformità sostanziali: in merito all'appartamento posto al primo piano, il cespite identificato nell'atto di pignoramento attraverso i dati catastali non corrisponde allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito dell'eliminazione di un tramezzo nella zona soggiorno e chiusura del vano di accesso





e realizzazione di un tramezzo nella zona cucina/pranzo tramite una porta scorrevole. La **planimetria catastale** descrive uno stato dei luoghi non corrispondente allo stato di fatto per quanto concerne l'**appartamento al primo piano**. In merito al locale adibito ad uso box auto al piano terra, abusivo, la **planimetria catastale** descrive uno stato dei luoghi non corrispondente allo stato di fatto per lo spostamento del vano porta.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'orto-foto reperita sul web con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

### **SOVRAPPOSIZIONE DELL'ORTOFOTO CON LA MAPPA CATASTALE** **COMUNE DI XXXXX – FOGLIO XXX – p.IIa XXX**



ALLEGATO: B\_I, B\_II, B\_III

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

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

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

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

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



Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

*Si identifica di seguito il bene oggetto di pignoramento che andrà a formare un **UNICO LOTTO DI VENDITA**:*

unità immobiliare facente parte del complesso edilizio, composto da più fabbricati, sito in XXXXXX (XX) al XXXXXXXX n. XXX, denominato "XXXXXXX".

L'unità immobiliare è composta da:

- appartamento posto al primo piano, della scala B, interno 2, composto da quattro vani oltre accessori; confinante con proprietà XXXXX o aventi causa, strada di accesso, proprietà XXXXXX o aventi causa salvo se altri. Detta unità immobiliare risulta così censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di XXXXX: Fg XXX, p.lla XXX, sub. XXX, categ. XXX cl. XX, vani 5,5 - R.C. Euro 355,06, piano 1, int.2.
- locale adibito ad uso box auto posto al piano terra dello stesso fabbricato e della stessa scala, abusivo, avente accesso dalla prima porta alla destra dell'ingresso del fabbricato, della superficie di mq. 28 utili, con annessa piccola area pertinenziale della superficie di circa mq. 16,80; confinante con spazio condominiale, strada di accesso, proprietà XXXXXX-XXXXX o aventi causa, salvo se altri. Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di XXXXX (XX) al Fg. XX, p.lla XXX, sub. XXX, categ. XXXXX, cl. XXXX, mq. 31 - R.C. Euro 84,85, piano T.

Vi è Concessione Edilizia n. XXX, rilasciata dal Comune di XXXXX (XX) in data XXXXXXXX per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni e negozi, e precisamente n. 5 fabbricati indicati sui grafici di progetto con le lettere "A-B-B'-C-D" per complessivi n. 20 unità abitative, n. 2 locali





negozio, nonché n. 9 sottotetti non abitabili e n. 1 locale cantinola a piano interrato. In seguito ad alcuni abusi edilizi è stata presentata, in data XXXXXXXX al Comune di XXXXXX (XXX), istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94, protocollata al n. XXXXX per la quale risulta congruità dell'oblazione e degli oneri concessori pagati. L'istanza di condono edilizio è inerente la sanatoria di alcuni ampliamenti delle sedici unità residenziali poste al primo e al secondo piano, precisamente riferite ai fabbricati indicati come B e B' (All. E\_III). Non essendo stati rinvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune gli elaborati grafici relativi alla pratica di condono, il responsabile del Settore III dell'Ufficio Tecnico Comunale, dott. XXXXXXXXXXXX, ha attestato che lo stato dei luoghi era conforme alla planimetria catastale (All. E\_IV). In merito all'appartamento posto al primo piano, l'attuale stato dei luoghi non è conforme per una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito dell'eliminazione di un tramezzo nella zona soggiorno e chiusura del vano di accesso e realizzazione di un tramezzo nella zona cucina/pranzo tramite una porta scorrevole (Figura 1).

Per quanto concerne il locale adibito a box auto al piano terra con annessa piccola area pertinenziale, lo stato dei luoghi (Figura 2b) non è conforme ai grafici del titolo autorizzativo (C.E. n. XXXXX del XXXXXXXXX – All. E\_II) in cui il piano terra risulta adibito a porticato libero (Figura 2a). Non risulta presentata al comune istanza di condono relativa al box e pertanto esso è abusivo.

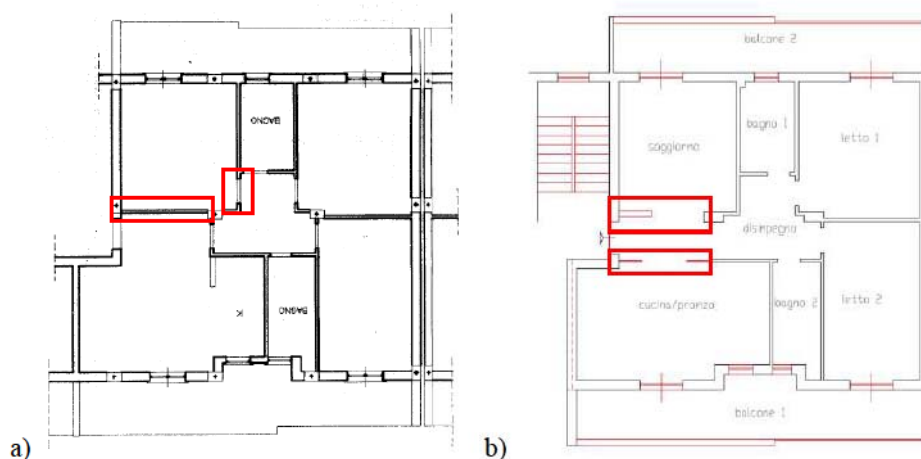


Figura 1: Appartamento: a) Planimetria del titolo autorizzativo; b) Planimetria stato di fatto



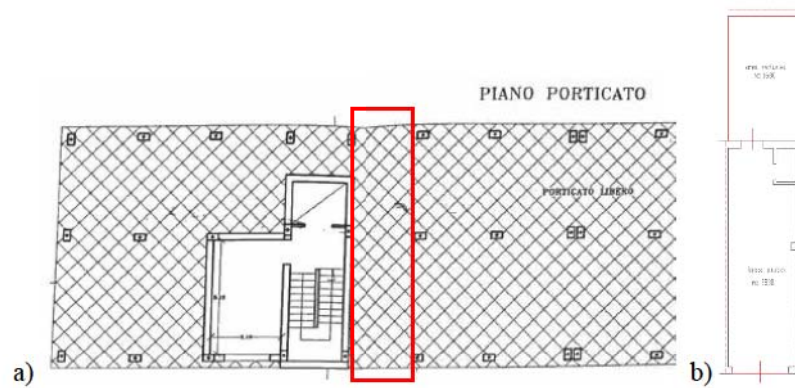


Figura 2: Box auto: a) Planimetria del titolo autorizzativo; b) Planimetria stato di fatto

### Descrizione analitica

La **zona di ubicazione** del cespite si presenta di tipo residenziale con strade asfaltate, illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale. L'unità immobiliare in esame è ubicata in una zona in cui si ritrovano numerosi fabbricati per civili abitazioni. La viabilità nelle zone circostanti il bene oggetto del pignoramento è agevole ed inoltre si rileva la presenza nelle immediate vicinanze della variante con svincoli che consentono rapidi spostamenti nella zona e verso la rete autostradale Nazionale.

### Unità immobiliare

Attraversando il portone di ingresso al fabbricato, mediante una scala si raggiunge l'**appartamento al primo piano** (Figura 3). Il portoncino di ingresso consente l'accesso ad un soggiorno di 19,90 mq e ad un locale cucina/pranzo di 22,00 mq (Figura 4). Dal locale cucina/pranzo si accede ad un balcone 1 di 19,60 mq (Figura 5). Dal soggiorno si ha accesso ad un disimpegno di 6,80 mq (Figura 6) che consente l'accesso ad un bagno 1 (Figura 7) di 5,00 mq, ad una camera da letto 1 di 16,50 mq (Figura 8), ad una camera da letto 2 di 15,40 mq (Figura 9) e ad un bagno 2 di 5,20 mq (Figura 10) per una superficie totale netta calpestabile pari a 90,80 mq. La camera da letto 1 ed il soggiorno hanno accesso ad un balcone (balcone 2) di 15,50 mq (Figura 11). Dalla camera da letto 2 è consentito l'accesso al balcone 1.

Al piano terra è presente un locale adibito ad uso box auto di 28,00 mq (Figura 12a, b, c, d). Il box auto consente l'accesso ad un wc (Figura 12e, f) e ad un'area esclusiva (cortile) della superficie di circa 16,80 mq (Figura 13).



Figura 3: a), b) vista dell'ingresso al fabbricato; c), d) scala di accesso all'immobile







Figura 4: a), b) soggiorno; c) accesso da soggiorno a cucina/pranzo; d), e), f), g) cucina/pranzo



Figura 5: balcone 1 con accesso da cucina/pranzo





*Figura 6: disimpegno*



*Figura 7: bagno 1*



*Figura 8: camera da letto 1*



*Figura 9: camera da letto 2*







Figura 10: bagno 2

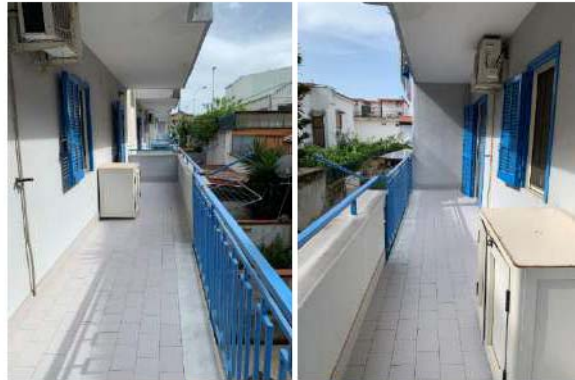


Figura 11: balcone 2



Figura 12: a), b), c), d) locale box auto; e), f) wc





Figura 13: area esclusiva al locale box auto (cortile)

L'unità immobiliare è costituita da una struttura portante in cemento armato, da un solaio di calpestio in latero-cemento. I balconi/finestra del soggiorno, cucina/pranzo, bagni e delle camere da letto sono provviste di infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera e finestre alla romana. Le bussole interne in legno tamburato e vetro versano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in maiolica di medio formato in buono stato di conservazione, i bagni si presenta con rivestimento ceramico a tutt'altezza, abbinati al pavimento e versano in buono stato di conservazione. Anche i balconi versano in un buono stato di conservazione.

Gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono in buono stato di conservazione e a norma secondo un giudizio prettamente visivo.

Non è stato rinvenuto, presso l'ufficio tecnico, l'attestato di prestazione energetica. Il costo forfettario per l'acquisizione dello stesso ammonta a circa € 200,00. Lo stato di conservazione della struttura e lo stato manutentivo delle finiture sono buone.

Il box auto abusivo, sito al piano terra, si presenta intonacato sulle pareti e pavimentato e versa in un buono stato di conservazione. Al suo interno è presente un wc con rivestimento ceramico a tutt'altezza che versa in buono stato di conservazione. L'area esclusiva (cortile) accessibile dal box auto è pavimentato e si presenta in condizioni discrete.

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono riportati in dettaglio nello schema che segue, i dati metrici e le caratteristiche del cespite pignorato. Per quanto concerne il box auto al piano terra, essendo abusivo e non sanabile (vedi quesito 6), ai fini della stima rappresenta un'area di pertinenza.

### Primo piano – Appartamento

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Soggiorno	19,90	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro	-	buone
Cucina/pranzo	22,00	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro	-	buone
Disimpegno	6,80	maioliche	-	Legno tamb. e vetro	-	buone
Bagno 1	5,00	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro.	-	buone
Bagno 2	5,20	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro.	-	buone
Camera da letto 1	16,50	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro	-	buone
Camera da letto 2	15,40	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro	-	buone





*Piano terra – Aree di pertinenza*

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Condizioni
Area pertinenziale (box)	28,00	ceramica	buone
cortile	16,80	ceramica	discrete

Di seguito si riporta uno schema analitico con giudizio sullo stato di conservazione di strutture e finiture.

**Caratteristiche Strutturali del fabbricato**

<i>Telaio strutturale:</i>	laterizi	in buono stato
<i>Solaio di copertura:</i>	latero - cementizio	in buono stato
<i>Murature interne:</i>	blocchetti di lapillo e cemento da 8cm	in buono stato

**Conservazione**

**Caratteristiche Componenti Edilizie e Finiture**

<i>Pavimentazione balconi:</i>	piastrelle in ceramica	in buono stato
<i>Portone ingresso:</i>	legno	in buono stato
<i>Porta d'ingresso scale:</i>	in ferro e vetro	in buono stato
<i>Pareti esterne:</i>	finitura ad intonaco civile	in buono stato
<i>Pareti interne:</i>	finitura ad intonaco civile	in buono stato
<i>Tramezzature interne:</i>	blocch. di lapillo e cem. con intonaco civile	in buono stato
<i>Pavimenti interni:</i>	piastrelle maiolica medio formato	in buono stato
<i>Rivestimento cucina:</i>	piastrelle maiolica a tutt' altezza	in buono stato
<i>Rivestimento bagno:</i>	piastrelle maiolica a tutt' altezza	in buono stato
<i>Infissi interni:</i>	legno tamburato e vetro	in buono stato
<i>Infissi esterni:</i>	allum. anod. + vetrocamera	in buono stato
<i>Bagni:</i>	Sanitari (wc, bidet, lavabo, vasca)	in buono stato
<i>Impianto elettrico:</i>	presente	in buono stato
<i>Impianto idrico-fognario:</i>	presente	in buono stato
<i>Impianto gas cucina:</i>	presente	-----
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	assente	-----
<i>Impianto acqua calda:</i>	presente	-----
<i>Impianto citofonico:</i>	presente	-----
<i>Impianto telefonico:</i>	presente	-----
<i>Impianto TV e antenna:</i>	presente	-----

*Riepilogo dati metrici*

La superficie totale netta dell'appartamento ammonta a 90,80 mq; quella lorda a 106,40 mq. La superficie del balcone 1 è di 19,60 mq, del balcone 2 è di 15,50 mq per un totale di 35,10 mq.

PRIMO PIANO - APPARTAMENTO	
Superficie netta	mq 90,80
Superficie lorda	mq 106,40
Balconi	mq 35,10
PIANO TERRA	
Area pertinenziale (box)	mq 28,00
Cortile	mq 16,80



## Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

Per il calcolo della Superficie commerciale convenzionale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

a) Per il calcolo delle superfici scoperte sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):

- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento e 10% dei giardini di ville e fabbricati isolati;
- 60% della superficie delle verande.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio

Per quanto concerne le pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra esposti, si ottiene:

AMBIENTE	Sup.lorda Mq	%(Norma UNI 10750)	Sup.Commerciale
Appartamento	106,40	100	106,40
Balconi	35,10	25	8,78
Area pertinenziale (box)	28,00	25	7,00
Cortile	16,80	15	2,52
		<b>Sup.Commerciale TOT</b>	<b>124,70</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 124,70**

ALLEGATI: documentazione fotografica, A, E\_II, E\_III, E\_IV

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

L'unità immobiliare pignorata è identificata presso il Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX (XX) come segue:

- Fg XX, p.lla XXX, sub. XX, cat. XXX, cl. XX, vani 5,5– Rendita Catastale € 355,06 – XXXXX, piano 1, int 2.

intestata dal 27.11.2007 a:

- XXXXXXXX, nata a XXX il XXXX – C.F.: XXXXXXXXXX – proprietà per la quota ½ in regime di comunione dei beni
- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXX – proprietà per la quota ½ in regime di comunione dei beni

Con l'operazione di VARIAZIONE del 9.11.2015 vi è stato l'INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

In data 09.05.1996, vi è l'operazione di INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) in atti dal 17.02.1997 (n. XXXXXXXXXXXXX).





In data 30.06.1995, vi è l'operazione di COSTITUZIONE, in atti dal 27.09.1995 (n. XXXXXXXX).

Per quanto concerne il locale abusivo, adibito ad uso box auto, è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXX come segue:

- Fg. XXX, p.lla XXXXX, sub XX, P. T, cat. C/6, cl. 4, mq 31 – Rendita Catastale € 84,85

intestato dal 27.11.2007 a:

- XXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXX – proprietà per la quota  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni
- XXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXX – C.F.: XXXXXXXXXX – proprietà per la quota  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni

In data 09.05.1996, vi è l'operazione di INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) in atti dal 17.02.1997 (n. XXXXXXXX).

In data 30.06.1995 vi è l'operazione di COSTITUZIONE, in atti dal 27.09.1995 (n. XXXXXX).

I dati identificativi del cespite (Fg., p.lla e sub.) riportati nei documenti catastali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nella planimetria catastale e nell'atto di acquisto.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti a quelli vigenti al momento del pignoramento e della trascrizione stessa.

ALLEGATI: B

### **Difformità tra situazione reale dei luoghi e planimetria catastale**

Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo è emerso che in merito all'appartamento, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito dell'eliminazione di un tramezzo nella zona soggiorno e chiusura del vano di accesso e realizzazione di un tramezzo nella zona cucina/pranzo tramite una porta scorrevole (Figura 14). In merito al locale adibito ad uso box auto, abusivo, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per lo spostamento del vano porta (Figura 15). La difformità tra l'effettivo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata e le planimetrie catastali non pregiudica l'esatta identificazione del bene pignorato. In merito all'appartamento posto al primo piano, per sanare la difformità riscontrata occorre richiedere un aggiornamento della planimetria catastale, per un costo di € 500,00. Per quanto concerne il locale adibito a box auto, essendo abusivo e non sanabile occorre richiedere una variazione catastale per la soppressione del vecchio sub come box auto e la costituzione di un nuovo sub come area esclusiva di pertinenza per un costo di € 500,00.





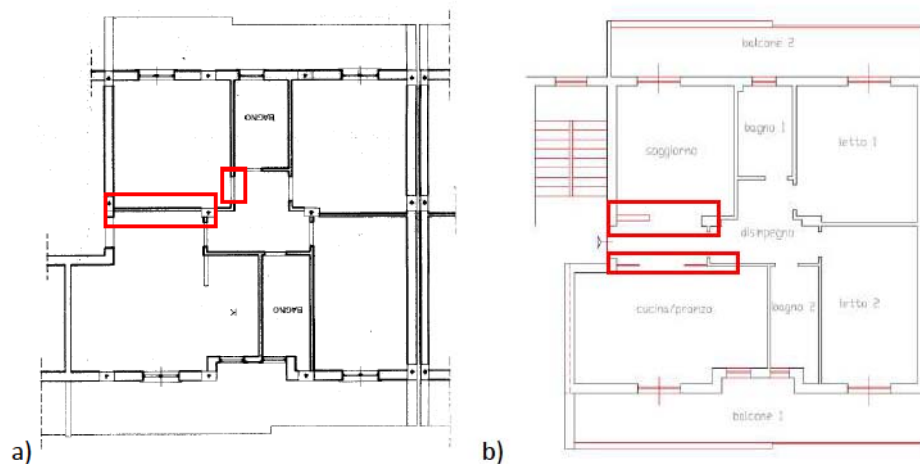


Figura 14: a) planimetria catastale dell'appartamento; b) planimetria dell'appartamento nello stato di fatto

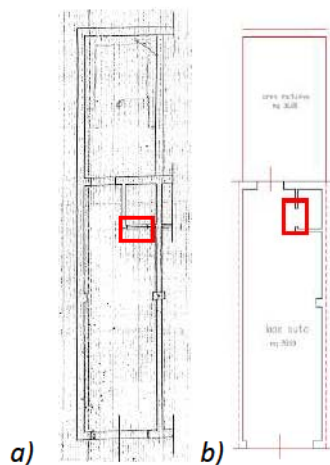


Figura 15: a) planimetria catastale del box auto; b) planimetria del box auto nello stato di fatto

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

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

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad



essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà dell'**unità immobiliare** facente parte del complesso edilizio ubicato in XXXXXXXX (XX) al XXXXXXX n. XXX, denominato "XXXXXXXXX". L'unità immobiliare comprende: - appartamento posto al primo piano della scala B, int. 2 composto da 4 vani catastali ed accessori, confinante a nord e a sud con altre proprietà o aventi causa, ad est con strada di accesso ed ad ovest con aree di pertinenza private; è riportato nel **C.F. del Comune di XXXXXXXX al foglio XX, p.lla XXXX, sub XX**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito dell'eliminazione di un tramezzo nella zona soggiorno e chiusura del vano di accesso e realizzazione di un tramezzo nella zona cucina/pranzo tramite una porta scorrevole; - locale abusivo adibito ad uso box auto al piano terra di mq 28,00 con annessa piccola area pertinenziale della superficie di circa mq 16,80, confina con spazio condominiale, strada di accesso, proprietà XXXXX-XXXXX o aventi causa, salvo se altri; è riportato nel **C.F. del Comune di XXXX al foglio XX, p.lla XXX, sub XXX**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non è conforme alla planimetria catastale per lo spostamento del vano porta; vi è Concessione Edilizia n. XXX del XXXXX e istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94, protocollata al n. XXXX presentata il XXXXXX, cui lo stato dei luoghi, in merito all'appartamento posto al primo piano, non è conforme per una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito dell'eliminazione di un tramezzo nella zona soggiorno e chiusura del vano di accesso e realizzazione di un tramezzo nella zona cucina/pranzo tramite una porta scorrevole. In merito al locale adibito a box auto al piano terra con annessa piccola area pertinenziale, lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici del titolo autorizzativo (C.E. n. XXXXX del XXXXXX) in cui il piano terra risulta adibito a porticato libero e non risulta presentata al comune istanza di condono relativa al box; il locale adibito a box auto è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto manca la doppia conformità, né ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01, pertanto ai sensi dell'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 va demolito.

PREZZO BASE euro 108.000,00

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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





urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

La sottoscritta, acquisendo nuove copie di atti e note di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio, ha descritto schematicamente tutti i passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato, ricostruendone la continuità dall'attualità a ritroso (ventennio che precede la trascrizione del pignoramento) e segnalando tutti i frazionamenti e le variazioni intervenute al Catasto.

Tutti gli atti e le trascrizioni menzionati sono allegati alla presente relazione (ALL. B\_I, B\_IV, B\_V, C\_III, C\_IV, C\_V)

TITOLARITA'

L'unità immobiliare pignorata appartiene a:

- XXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXX – C.F.: XXXXXXXXX – proprietà per la quota ½ in regime di comunione dei beni
- XXXXXXXX, nato a XXX il XXXXX – C.F.: XXXXXXXXX – proprietà per la quota ½ in regime di comunione dei beni

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'unità immobiliare pignorata è pervenuta agli esecutati in virtù dei seguenti atti:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA – N.T. XXXX/XXXX del XXXX**  
Notaio XXXXXXXX – Rep. XXX Raccolta XXXX del XXXX  
A favore: XXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXXXX  
XXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX  
XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX  
Oggetto: diritto di usufrutto dell'intero delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio, composto da più fabbricati, sito in XXXXXXXX al XXXXXXXX n. XXXX, denominato "XXXXXXX" e precisamente:





- appartamento posto al primo piano della scala “due” del Fabbricato “A”, distinto con il numero interno 2, composto da quattro vani, oltre accessori; confinate con: proprietà XXXXX o aventi causa, strada di accesso, proprietà XXXXXX o aventi causa, salvo se altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX, Fg XX, p.IIa XXX, sub. XXX, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 – **Rendita Catastale € 355,06 – piano 1, interno 2, scala A2.**
- locale adibito ad uso box auto posto al piano terra dello stesso fabbricato e della stessa scala, avente accesso dalla prima porta alla destra dell’ingresso del fabbricato della superficie di circa mq. 31, con annessa piccola area pertinenziale della superficie di circa mq. 15; confinante con: spazio condominiale, strada di accesso, proprietà XXXXX- XXXXX o aventi causa, salvo se altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX Fg XX, p.IIa XXX, sub. XXX, cat. C/6, cl. 4, mq 31 – **Rendita Catastale € 84,85 – piano T, scala A2.**

• **ATTO DI COMPRAVENDITA – N.T. XXXXX/XXXX del XXXXX**

Notaio XXXXXXX XX– Rep. XXXX Raccolta XXXX del 13.05.2004

A favore: XXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXX

XXXXXX, nata a XXXX il XXXX

XXXXXX, nata a XXXX il XXXXXXX

XXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXX

Contro: XXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXXX

Oggetto: XXXXXXXXXXX dei beni accettano ed acquistano le ragioni di usufrutto con reciproco diritto di accrescimento, ed ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX che in regime di comunione dei beni accettano ed acquistano le ragioni di nuda proprietà, e tutti complessivamente accettano ed acquistano la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in XXXXXXXX al XXXXXXXXXXXXXXXX facente parte del XXXXXXXXXXXXXXXX – Fabbricato A, e precisamente:

- appartamento al primo piano, scala due, distinto con il numero interno due, composto di quattro vani ed accessori, confinante con proprietà XXXXXX, strada di accesso, proprietà XXXXXXX, salvo altri.
- box al piano terra del fabbricato A, con annessa piccola area pertinenziale, confinante con spazio condominiale, strada di accesso, proprietà XXXXXXX- XXXXXXX, salvo altri.

Nel N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX n. XXX, foglio XX, p.IIa XXX, subalterni:

- XX, scala A2, piano 1, categoria A2, classe 3, vani 5,5, R.C. € 355,06;
- XXX, scala A2, piano T, categoria C6, classe 4, mq. 31, R.C. € 84,85.

Con l’operazione di VARIAZIONE del 9.11.2015 vi è stato l’INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Alla signor XXXXXXX l’unità immobiliare è pervenuta in virtù del seguente atto:

• **ATTO DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILE COOPERATIVO – N.T. XXXXX/XXXX del XXXXX**

Notaio XXXXXXX – Rep. XXXX Raccolta XXXX del XXXX

A favore: XXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXX



Contro: Società "XXXXXXXXXXXX", in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante XXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX

Oggetto: piena proprietà dei seguenti immobili in XXXXXX (XXX), facenti parte del fabbricato A, del XXXXXXXXXXXX al XXXXXXXXXXXX e precisamente:

- appartamento al primo piano, scala due, distinto con il numero interno due, composto di quattro vani ed accessori; confinante con proprietà XXXXXXXX (sub 12), con strada di accesso e con appartamento (sub 24) di proprietà XXXXX; riportato nella denuncia presentata all'U.T.E. di XXXXX in data 30.06.1995 con protocollo n. XXXXX con i seguenti dati:
  - o partita XXXXX, n. 18 di ordine, foglio XXX, mappale XXX, sub XX, XXXXXXXX, piano 1, scala 2, int. 2, edificio A;
- locale cantinato al piano terra del fabbricato A, con annessa piccola area adibita a giardino; confinante con spazio condominiale, con strada di accesso e con locale di proprietà XXXXX (sub XXX); riportato nella denuncia presentata all'U.T.E. di XXX in data XXXXXXXXX con protocollo n. XXXXX con i seguenti dati:
  - o partita XXXXX, n. XX di ordine, foglio XX, mappale XXX, sub XXX, XXXXXXXX, piano T, scala 2, edificio A.

In data 09.05.1996, vi è l'operazione di INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) in atti dal 17.02.1997 (n. XXXXXXXX).

In data 30.06.1995, vi è l'operazione di COSTITUZIONE, in atti dal 27.09.1995 (n. XXXXXXXXXXXX).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Al fine di verificare la **regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico** dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha presentato presso l'Ufficio tecnico-Settore Urbanistica del Comune di XXXXXXXXX, formali e precise richieste di estrazione di copie delle pratiche edilizie inerenti il manufatto oggetto di pignoramento.

Vi è **Concessione Edilizia n. XXXXX**, rilasciata dal Comune di XXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni e negozi, e precisamente n. 5 fabbricati indicati sui grafici di progetto con le lettere "A-B-B'-C-D" per complessivi n. 20 unità abitative, n. 2 locali negozio, nonché n. 9 sottotetti non abitabili e n. 1 locale cantinola a piano interrato. In seguito ad alcuni abusi edilizi è stata presentata, in data 16 settembre 1994 al Comune di XXXXXXXXX, **istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94**, protocollata al n. XXXXX per la quale risulta congruità dell'oblazione e degli oneri concessori pagati. L'istanza di condono edilizio è inerente la sanatoria di alcuni ampliamenti delle sedici unità residenziali poste al primo e al secondo piano, precisamente riferite ai fabbricati indicati come B e B' (All. E\_III). Non essendo stati rinvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune gli elaborati grafici relativi alla pratica di condono, il responsabile del





Settore III dell'Ufficio Tecnico Comunale, dott. XXXXXXXXXX, ha attestato che lo stato dei luoghi era conforme alla planimetria catastale (All. E\_IV). Dal confronto tra la planimetria e il rilievo effettuato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo emerge che lo stato dei luoghi, in merito all'appartamento posto al primo piano, non è conforme per una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito dell'eliminazione di un tramezzo nella zona soggiorno e chiusura del vano di accesso e realizzazione di un tramezzo nella zona cucina/pranzo tramite una porta scorrevole (Figura 16).

Per quanto concerne il locale adibito a box auto al piano terra con annessa piccola area pertinenziale, lo stato dei luoghi (Figura 17b) non è conforme ai grafici del titolo autorizzativo (C.E. n. XXXX del XXXXXXXXXX – All. E\_II) in cui il piano terra risulta adibito a porticato libero (Figura 17a). Non risulta presentata al comune istanza di condono relativa al box e pertanto esso è abusivo.

Non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico dichiarazione di agibilità.

In merito all'appartamento posto al primo piano, le difformità amministrative riscontrate sono sanabili con la definizione della pratica di istanza di condono edilizio del XXXXXXXXXX prot. XXXX, presentando gli elaborati grafici dell'appartamento ed il pagamento dei diritti di istruttoria. Ciò considerato, i costi per la sanatoria e per l'acquisizione della dichiarazione di agibilità, delle spese tecniche e delle spese per i diritti di istruttoria (pari a € 275,00) si stimano complessivamente in € 2275,00.

Per quanto concerne il locale box auto al piano terra abusivo non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto manca la doppia conformità, né ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01. Non risulta che sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile. Il locale adibito a box auto va demolito ai sensi art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 per un costo di circa € 1500,00 per demolizione pareti interne e trasporto a rifiuto (Figura 18).

I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.

ALLEGATI: E

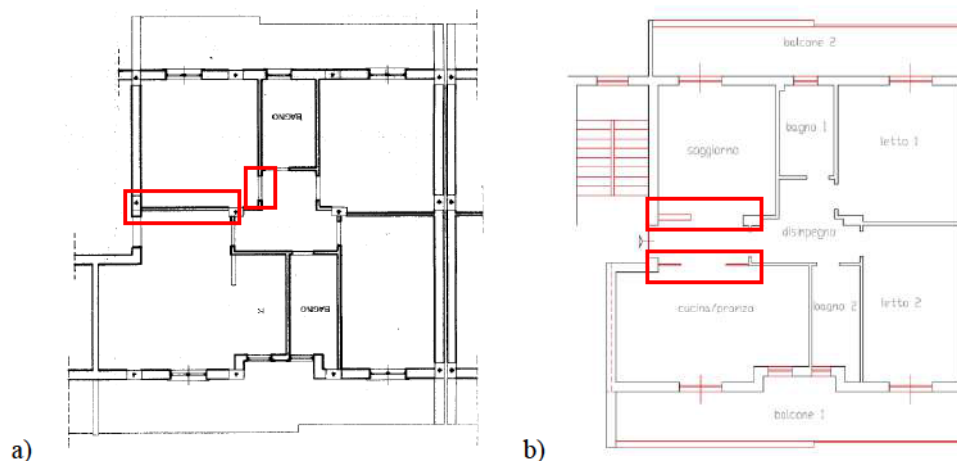


Figura 16: Difformità appartamento: a) Planimetria del titolo autorizzativo; b) Planimetria stato di fatto



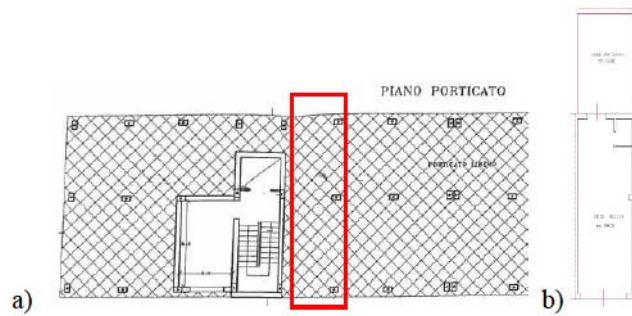


Figura 17: Difformità locale box auto: a) Planimetria del titolo autorizzativo; b) Planimetria stato di fatto

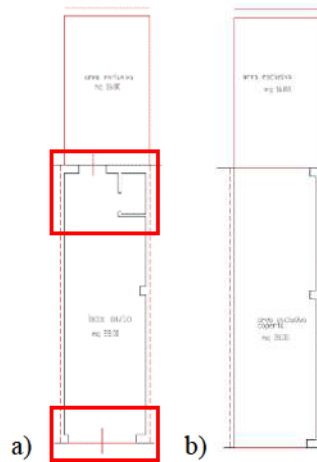


Figura 18: a) Planimetria locale box auto allo stato attuale; b) Planimetria area di pertinenza dopo demolizione

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

L'immobile pignorato risulta occupato dalla debitrice esecutata, Sig.ra XXXXXXXXX, come precedentemente identificata. Non risultano contratti di locazione né di comodato.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:



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

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

Tra questi si segnalano:

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

Da nuove ispezioni eseguite dalla sottoscritta presso l'ufficio di Conservatoria dei beni immobiliari, partendo dall'elenco sintetico delle formalità presenti a carico degli esecutati (All. C\_1), acquisendo le relative note di Trascrizione e di Iscrizioni si evince che:

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

- a) non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli che hanno dato vita alla presente procedura esecutiva, non esistono altre procedure esecutive pendenti o concluse riguardo tale bene;
- b) non vi sono procedimenti giudiziari civili in corso;
- c) non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) esiste un condominio ed un regolamento condominiale trascritto;
- f) non esistono atti impositivi di servitù;
- g) non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

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

NON sono presenti oneri e vincoli a carico dell'acquirente, come:

- a) Domande giudiziali;
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.);
- e) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- a) le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite pignorato alla data della redazione dell'elaborato peritale:





- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario avente per oggetto il cespite pignorato, contro gli esecutati e a favore della XXXXXXXXXXXX-iscritta ai nn. XXXX/XXXXXXXX del XXXXXXXXXXX;
- 2) Pignoramento del cespite oggetto della presente esecuzione, contro gli esecutati e a favore di XXXXXXXXXXXX, trascritto ai nn. XXXX/XXX del XXXXXXXXXXX;
- 3) Difformità edilizio-urbanistiche: come dettagliato in risposta al quesito n. 6, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, la spesa totale stimata complessivamente in € 3.775,00 sarà detratta dalla determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.
- 4) Difformità Catastali: come dettagliato in risposta al quesito n. 3, per la regolarizzazione catastale la spesa totale stimata complessivamente in € 1.000,00 sarà detratta dalla determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.

**In conclusione, non sono presenti vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni che rimarranno a carico dell'acquirente;** saranno cancellate a cura della procedura le formalità pregiudizievoli e regolarizzate le difformità urbanistico-edilizie nel contesto della procedura stessa, tramite decurtazione delle relative stime di spesa del valore del cespite a base d'asta.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale come verificato dalle banche dati relative agli immobili di proprietà statale fornite dall'Agenzia del Demanio - Regione Campania.

ALLEGATO. F\_I

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

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

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

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

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



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

Dalle ricerche eseguite dalla sottoscritta presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX e presso il Settore bilancio e credito agrario della Regione Campania, **il terreno su cui insiste il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico**: il diritto di proprietà degli esecutati sui beni oggetto del pignoramento si ritiene di piena ed intera proprietà, come pignorato dal Creditore Procedente.

ALLEGATO: E\_I, F\_II

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

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

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

L'immobile pignorato rientra in un fabbricato soggetto ad amministrazione condominiale. L'amministratore del condominio, Sig.ra XXXXXXXX, ha fornito quadro della situazione contabile degli esecutati al mese di luglio 2019. Il totale complessivo degli oneri condominiali maturati risulta essere pari a € 1.240,25.

ALLEGATI: G\_I, G\_II

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile



- (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La valutazione del compendio pignorato inizia pag. 38

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

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

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

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

Nella presente procedura NON si verifica il caso di quota indivisa.

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

La scrivente ha provveduto a richiedere, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di residenza degli esecutati (XXXXXXXX) il Certificato storico di residenza, in cui risulta che gli esecutati sono residenti in XXXXXXXX n. XXX, scala B, piano 1, int. 2 nonché presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di XXXXXX l'estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, nel quale risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio il XXXXXX in regime di comunione dei beni. In data XXXXXXXX, con sentenza del Tribunale di XXX n. XXXXXXXX RG. N. XXXXXXXXX trascritta nei registri di matrimonio Anno XXXX atto n. XXXXXXXXX, è stata dichiarata la cessazione effetti civili del matrimonio cui si





riferisce l'atto controscritto. La sottoscritta ha acquisito il certificato di estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di XXXXX il XXXXXXXX.

ALLEGATI: D\_I, D\_II



## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

### 1 PREMESSA

L'incarico affidato riguarda inoltre la **determinazione del più probabile valore di mercato**, alla data attuale, del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, al fine di una compravendita. Nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto del valore commerciale dell'immobile, corrispondentemente al valore del bene considerato come piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima operando le opportune **decurtazioni** sul prezzo di stima.

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad effettuare un accurato sopralluogo del cespite oggetto di stima, durante il quale si è preso visione della consistenza, finitura e manutenzione dello stesso.

La scrivente esperto stimatore dichiara che la presente perizia di stima viene redatta in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

### 2 FONTI CONSULTATE

- Agenzia del Territorio – Osservatorio Banca dati quotazioni immobiliari – 2° semestre Anno 2018
- Borsino immobiliare - Quotazioni & Rendimenti (luglio 2019)
- Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa – IV edizione- 2011- Tecnoborsa spa
- Francesco Tamborrino - *Come si calcola il valore degli immobili* - Il Sole 24 ore
- Raffaele Gigante – *Il manuale del consulente tecnico* – Il Sole 24 ore

### 3 OGGETTO DELLA STIMA

unità immobiliare facente parte del complesso edilizio, composto da più fabbricati, sito in XXXXXXXXX (XXX) al XXXXXXX, denominato "XXXXXXXXXX".

L'unità immobiliare è composta da:

- appartamento posto al primo piano, della scala B, interno 2, composto da quattro vani oltre accessori; confinante con proprietà Topo o aventi causa, strada di accesso, proprietà XXXXX o aventi causa salvo se altri. Detta unità immobiliare risulta così censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di XXXX: Fg XX, p.lla XXX, sub. XXX, categ. A/2 cl. 2, vani 5,5 - R.C. Euro 355,06, piano 1, int.2.
- locale adibito ad uso box auto posto al piano terra dello stesso fabbricato e della stessa scala, abusivo, avente accesso dalla prima porta alla destra dell'ingresso del fabbricato, della superficie di mq. 28 utili, con annessa piccola area pertinenziale della superficie di circa mq. 16,80; confinante con spazio condominiale, strada di accesso, proprietà XXXXXXXXXX o aventi causa, salvo se altri. Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di XXXXX (XXX) al Fg. X, p.lla XXXX, sub. XXX, categ. C/6, cl. 4, mq. 31 - R.C. Euro 84,85, piano T.





Vi è Concessione Edilizia n. XXXX, rilasciata dal Comune di XXXXXXXX in data XXXXXXXX per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni e negozi, e precisamente n. 5 fabbricati indicati sui grafici di progetto con le lettere "A-B-B'-C-D" per complessivi n. 20 unità abitative, n. 2 locali negozio, nonché n. 9 sottotetti non abitabili e n. 1 locale cantinola a piano interrato. In seguito ad alcuni abusi edilizi è stata presentata, in data XXXXXXXXX al Comune di XXXXXXXXXX, istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94, protocollata al n. XXXX per la quale risulta congruità dell'oblazione e degli oneri concessori pagati. L'istanza di condono edilizio è inerente la sanatoria di alcuni ampliamenti delle sedici unità residenziali poste al primo e al secondo piano, precisamente riferite ai fabbricati indicati come B e B' (All. E\_III). Non essendo stati rinvenuti presso l'ufficio tecnico del Comune gli elaborati grafici relativi alla pratica di condono, il responsabile del Settore III dell'Ufficio Tecnico Comunale, dott. XXXXXXXXX, ha attestato che lo stato dei luoghi era conforme alla planimetria catastale (All. E\_IV). In merito all'appartamento posto al primo piano, l'attuale stato dei luoghi non è conforme per una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito dell'eliminazione di un tramezzo nella zona soggiorno e chiusura del vano di accesso e realizzazione di un tramezzo nella zona cucina/pranzo tramite una porta scorrevole (Figura 1).

Per quanto concerne il locale adibito a box auto al piano terra con annessa piccola area pertinenziale, lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici del titolo autorizzativo (C.E. n. XXXX del XXXXXXXXX – All. E\_II) in cui il piano terra risulta adibito a porticato libero (Figura 2a). Non risulta presentata al comune istanza di condono relativa al box e pertanto esso è abusivo.

#### 4 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

##### Descrizione analitica

La **zona di ubicazione** del cespite si presenta di tipo residenziale con strade asfaltate, illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale. L'unità immobiliare in esame è ubicata in una zona in cui si ritrovano numerosi fabbricati per civili abitazioni. La viabilità nelle zone circostanti il bene oggetto del pignoramento è agevole ed inoltre si rileva la presenza nelle immediate vicinanze della variante con svincoli che consentono rapidi spostamenti nella zona e verso la rete autostradale Nazionale.

##### **Unità immobiliare**

Attraversando il portone di ingresso al fabbricato, mediante una scala si raggiunge **l'appartamento al primo piano** (Figura 3). Il portoncino di ingresso consente l'accesso ad un soggiorno di 19,90 mq e ad un locale cucina/pranzo di 22,00 mq (Figura 4). Dal locale cucina/pranzo si accede ad un balcone 1 di 19,60 mq (Figura 5). Dal soggiorno si ha accesso ad un disimpegno di 6,80 mq (Figura 6) che



consente l'accesso ad un bagno 1 (Figura 7) di 5,00 mq, ad una camera da letto 1 di 16,50 mq (Figura 8), ad una camera da letto 2 di 15,40 mq (Figura 9) e ad un bagno 2 di 5,20 mq (Figura 10) per una superficie totale netta calpestabile pari a 90,80 mq. La camera da letto 1 ed il soggiorno hanno accesso ad un balcone (balcone 2) di 15,50 mq (Figura 11). Dalla camera da letto 2 è consentito l'accesso al balcone 1.

Al piano terra è presente un locale adibito ad uso box auto di 28,00 mq (Figura 12a, b, c, d). Il box auto consente l'accesso ad un wc (Figura 12e, f) e ad un'area esclusiva (cortile) della superficie di circa 16,80 mq (Figura 13).

L'unità immobiliare è costituita da una struttura portante in cemento armato, da un solaio di calpestio in latero-cemento. I balconi/finestra del soggiorno, cucina/pranzo, bagni e delle camere da letto sono provviste di infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera e finestre alla romana. Le bussole interne in legno tamburato e vetro versano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in maiolica di medio formato in buono stato di conservazione, i bagni si presenta con rivestimento ceramico a tutt'altezza, abbinati al pavimento e versano in buono stato di conservazione. Anche i balconi versano in un buono stato di conservazione.

Gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono in buono stato di conservazione e a norma secondo un giudizio prettamente visivo.

Non è stato rinvenuto, presso l'ufficio tecnico, l'attestato di prestazione energetica. Il costo forfettario per l'acquisizione dello stesso ammonta a circa € 200,00. Lo stato di conservazione della struttura e lo stato manutentivo delle finiture sono buone.

Il box auto abusivo, sito al piano terra, si presenta intonato sulle pareti e pavimentato e versa in un buono stato di conservazione. Al suo interno è presente un wc con rivestimento ceramico a tutt'altezza che versa in buono stato di conservazione. L'area esclusiva (cortile) accessibile dal box auto è pavimentato e si presenta in condizioni discrete.

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono riportati in dettaglio nello schema che segue, i dati metrici e le caratteristiche del cespite pignorato. Per quanto concerne il box auto al piano terra, essendo abusivo e non sanabile (vedi quesito 6), ai fini della stima rappresenta un'area di pertinenza.

### Primo piano – Appartamento

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Soggiorno	19,90	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro	-	buone
Cucina/pranzo	22,00	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro	-	buone
Disimpegno	6,80	maioliche	-	Legno tamb. e vetro	-	buone
Bagno 1	5,00	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro.	-	buone
Bagno 2	5,20	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro.	-	buone
Camera da letto 1	16,50	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro	-	buone
Camera da letto 2	15,40	maioliche	Allum. anod.+ vetrocamera	Legno tamb. e vetro	-	buone





### Piano terra – Aree di pertinenza

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Condizioni
Area pertinenziale (ex box)	28,00	ceramica	buone
cortile	16,80	ceramica	discrete

Di seguito si riporta uno schema analitico con giudizio sullo stato di conservazione di strutture e finiture.

#### Caratteristiche Strutturali del fabbricato

<i>Telaio strutturale:</i>	laterizi	Conservazione	in buono stato
<i>Solaio di copertura:</i>	latero - cementizio		in buono stato
<i>Murature interne:</i>	blocchetti di lapillo e cemento da 8cm		in buono stato

#### Caratteristiche Componenti Edilizie e Finiture

<i>Pavimentazione balconi:</i>	piastrelle in ceramica		in buono stato
<i>Portone ingresso:</i>	legno		in buono stato
<i>Porta d'ingresso scale:</i>	in ferro e vetro		in buono stato
<i>Pareti esterne:</i>	finitura ad intonaco civile		in buono stato
<i>Pareti interne:</i>	finitura ad intonaco civile		in buono stato
<i>Tramezzature interne:</i>	blocch. di lapillo e cem. con intonaco civile		in buono stato
<i>Pavimenti interni:</i>	piastrelle maiolica medio formato		in buono stato
<i>Rivestimento cucina:</i>	piastrelle maiolica a tutt' altezza		in buono stato
<i>Rivestimento bagno:</i>	piastrelle maiolica a tutt'altezza		in buono stato
<i>Infissi interni:</i>	legno tamburato e vetro		in buono stato
<i>Infissi esterni:</i>	allum. anod. + vetrocamera		in buono stato
<i>Bagni:</i>	Sanitari (wc, bidet, lavabo, vasca)		in buono stato
<i>Impianto elettrico:</i>	presente		in buono stato
<i>Impianto idrico-fognario:</i>	presente		in buono stato
<i>Impianto gas cucina:</i>	presente		-----
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	assente		-----
<i>Impianto acqua calda:</i>	presente		-----
<i>Impianto citofonico:</i>	presente		-----
<i>Impianto telefonico:</i>	presente		-----
<i>Impianto TV e antenna:</i>	presente		-----

#### Riepilogo dati metrici

La superficie totale netta dell'appartamento ammonta a 90,80 mq; quella lorda a 106,40 mq. La superficie del balcone 1 è di 19,60 mq, del balcone 2 è di 15,50 mq per un totale di 35,10 mq.

PRIMO PIANO - APPARTAMENTO	
Superficie netta	mq 90,80
Superficie lorda	mq 106,40
Balconi	mq 35,10
PIANO TERRA	
Area pertinenziale (box)	mq 28,00
Cortile	mq 16,80



## Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

Per il calcolo della Superficie commerciale convenzionale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

a) Per il calcolo delle superfici scoperte sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):

- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento e 10% dei giardini di ville e fabbricati isolati;
- 60% della superficie delle verande.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio

Per quanto concerne le pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra esposti, si ottiene:

AMBIENTE	Sup.lorda Mq	%(Norma UNI 10750)	Sup.Commerciale
Appartamento	106,40	100	106,40
Balconi	35,10	25	8,78
Area pertinenziale (box)	28,00	25	7,00
Cortile	16,80	15	2,52
		<b>Sup.Commerciale TOT</b>	<b>124,70</b>

## 5 PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Una corretta stima immobiliare deve tener conto dei parametri sotto indicati e distinguere e precisare i motivi della stima stessa o il tipo di valore da attribuirle. Nel caso in esame, viene ricercato il **Valore di mercato** dell'immobile.

Un'analisi dettagliata dell'area, del territorio e della zona sulla quale sorge l'immobile ci fornirà parametri fondamentali che contribuiranno alla definizione del valore commerciale dell'immobile attraverso le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione economico-giuridica relativa al cespite da stimare. Il sopralluogo eseguito ha posto in luce le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di valutazione.





### 5.1 Caratteristiche estrinseche

Rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

a) ubicazione, rispetto al centro urbano: (centrale, semicentrale, periferica, rurale)	semicentrale
b) stato della viabilità e dei servizi di trasporto: (buono, discreto, sufficiente, scarso)	buono
c) opere di urbanizzazione primaria (presenti, assenti)	presenti
d) distanza da scuole, uffici pubblici, mercati, parcheggi, esercizi commerciale, assi viari principali, stazioni ferroviarie (vicino, a breve distanza, lontano, assente)	a breve distanza
a) presenza di zone di verde pubblico, parchi, salubrità della zona (presente, assente)	presente
b) presenza di inquinamento, di rumore, (presente, assente)	assente
c) presenza di aree industriali, di zone militari nelle vicinanze (presente, assente)	assente
d) caratteristiche particolari del centro abitato (centro balneare, zona montana, etc.)	-----

### 5.2 Caratteristiche intrinseche

Rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile e/o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

a) età della costruzione (nuova <10 anni, recente < 25 anni, vecchia >25 anni)	vecchia, > 25 anni
b) tipologia del fabbricato (ville, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi)	fabbricato intensivo
c) struttura dell'edificio (muratura, mista muratura cls, mista cls acciaio, cls)	cls
d) livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile)	medio
e) presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile)	medio
f) superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq 124,70
g) piano, esposizione, prospicienza, luminosità, panoramicità	piano 1, T
h) presenza di eventuali spazi di uso esclusivo	presenti
i) presenza di eventuali ascensore, spazi condominiali, cortile comune	presenti
j) parcheggio pubblici e/o privati	presente

### 5.3 Situazione giuridico/economica del bene

a) presenza di servitù, oneri, diritti	no
b) presenza di una locazione in corso	no
c) regolarità della documentazione comunale	irregolare
d) regolarità della documentazione catastale	irregolare

## 6 PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il Cap.4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari IV – Copyright 2000-2011 Tecnoborsa SCpA considera l'applicazione dei procedimenti e dei metodi di stima secondo i principi e i criteri riportati nella letteratura estimativa e negli standard valutativi internazionali. Di seguito si riprendono le definizioni:

**4.3.1 "Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.**

*Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il market comparison approach (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli*



*immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. (...) Nel metodo del confronto di mercato, il sistema di stima si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Il MCA e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo. Il MCA provvede a stimare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione di mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi e i redditi marginali delle caratteristiche per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Tra queste caratteristiche sono comprese quelle qualitative*".

**4.3.2 "Il procedimento per capitalizzazione del reddito comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento si articola: nel metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization); nel mercato della capitalizzazione finanziaria (yield capitalization); nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis)".**

**4.3.3 "Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato".**

La **Valutazione finale** fornisce la **determinazione del più probabile Valore di Mercato**.

Nelle procedure standard di Valutazione Internazionale, il valore di mercato è definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

(IVS 2007 – S.1; RICS Standard di Valutazione, Edizione 6a – PS 3.2; Banca d'Italia, circ. n. 263/2006 sez. IV punto1).

## **7 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA**

Da quanto finora espresso, è emerso che eseguire la stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c'è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del suo valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio, a causa della continua fluttuazione della domanda e dell'offerta. Nel caso in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare:

- il **Metodo di confronto di mercato, composto dal MCA- market comparison approach unitamente al sistema di stima degli elementi limitanti** che rappresentano le peculiarità del cespite in esame;
- il **Metodo della capitalizzazione dei redditi** in quanto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, è locabile e potenzialmente produttivo di reddito;

La valutazione finale scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente trovati.





## INDAGINI DI MERCATO

### Quotazioni dell'O.M.I dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2018

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI  
 Comune: VILLARICCA  
 Fascia/zona: Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTA', CORSO ITALIA  
 Codice di zona: C1  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1850	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1100	L	2,2	3,4	L
Box	NORMALE	640	980	L	2,1	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1180	1750	L	3,4	5,1	L

### Quotazioni del Borsino Immobiliare – luglio 2019 Fonte: Territorio comunale di XXXXXX –borsino immobiliare.it

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (luglio 2019)							
Comune	Villaricca						
Zona	Circumvallazione/corso Europa, Via Palermo, Via Napoli, Via Della Liberta', Corso Italia (ex St. Vic. Pecoraro - St. Vic. Cataste)						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	983	1.228	1.474	2,5	2,9	3,3	2,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	704	884	1.065	1,6	2,0	2,5	2,8%
Ville e Villini (In buono stato)	1.024	1.290	1.556	2,5	2,9	3,3	2,7%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	983	1.228	1.474	2,5	2,9	3,3	2,8%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	573	717	860	1,6	2,0	2,5	3,4%

Dal confronto dei dati analizzati, si può concludere che la quotazione in €/mq di appartamenti di fascia normale, in posizione semicentrale, in buone condizioni di manutenzione, riferita al periodo di redazione del presente elaborato si esprime tramite un valore modale che oscilla tra:

min € 1041,50/mq di sup lorda

e

max € 1562,00/mq di sup lorda



### **9 METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA e sistema di stima)**

Considerando i valori modali a cui siamo pervenuti nel paragrafo 8, nonché lo standard qualitativo del cespite costituito da un appartamento in un fabbricato, con finiture di qualità media, in posizione semicentrale, di media quadratura, si opta per la seguente **valutazione preliminare**:

$$\text{€ } 1301,75 / \text{mq} \times \text{mq } 124,70 \text{ (sup. commerciale)} = \text{€ } 162.328,23$$

Tale valutazione preliminare deve essere sottoposta ad opportune decurtazioni relative ai punti di maggior criticità rilevati nel paragrafo 5: essi sono di fatto condizioni limitanti del prezzo di mercato e aumentano la distanza tra il valore degli immobili staggiti con i valori medi degli immobili appartenenti al segmento di mercato esaminato.

Rilevato che non vi sono punti particolarmente critici da esaminare, si deve senz'altro determinare l'entità dell'abbattimento del prezzo dovuto alla vetustà dell'immobile.

Al valore di stima preliminare va applicato il seguente **Coefficiente correttivo di stima**:

- Coefficiente di *vetustà* (circa anni 26) =  $1 - (0,01 \times 26) = 0,74$ ;

che fornisce il valore finale:

$$\text{€ } 162.328,23 \times 0,74 = \text{€ } 120.122,89$$

Il valore di mercato del cespite, calcolato col metodo del confronto di mercato, per l'intero della piena proprietà è pari a:

$$\text{V1 PIENA PROPRIETA'} = \text{€ } 120.122,89$$

### **10 METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Esso si basa sul concetto della permanenza delle condizioni: ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o all'affittanza del cespite considerato.

Considerate le attuali condizioni di mercato e tenuto conto della richiesta nella zona semicentrale di XXXXX per locazione di immobili abitativi di media dimensione, di tipo civile, si può ritenere congruo un canone di fitto di circa € 3,45 /mq mensili, pari a un canone mensile di circa € 430,22 mensili e quindi un canone annuo di circa € 5.162,58 che rappresenta il reddito annuo lordo (RL).

Il reddito annuo netto (RN) si ottiene depurando quello lordo dalle spese che il proprietario, in media, sostiene annualmente per la gestione e la manutenzione degli immobili (amministrazione, assicurazione, manutenzione straordinaria, oneri tributari), che valutiamo intorno al 30 %, quindi:

$$\text{RN} = (1 - 0,30) \times \text{€ } 5.162,58 = \text{€ } 3.613,81$$

In relazione alla procedura descritta da C. Forte – B. de' Rossi in "*Principi di Economia ed Estimo*", si indica la variabilità del saggio d'investimento entro i limiti del 1 - 4 % e, pertanto, considerando la situazione di mercato e il livello di appetibilità degli immobili della zona in cui è ubicato il cespite





oggetto della presente perizia, si può senz'altro ritenere che il valore del 2 % sia accettabile con un sufficiente grado di approssimazione. Si ottiene così la valutazione preliminare:

$$V = RN / r = 3.613,81 / 0,02 = € 180.690,30$$

Tale valore, deve essere moltiplicato per un coefficiente correttivo che tenga conto dell'epoca di costruzione dell'immobile (26 anni circa):

- Coefficiente di *vetustà* (circa anni 26) =  $1 - (0,01 \times 26) = 0,74$ ;

Per cui si ottiene:

$$€ 180.690,30 \times 0,74 = € 133.710,82$$

Il valore di mercato del cespite calcolato col metodo di capitalizzazione del reddito, per l'intero della PIENA PROPRIETA' è pari a

$$V2 \text{ PIENA PROPRIETA}' = € 133.710,82$$

#### 11 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Procedendo al calcolo della media aritmetica dei valori trovati con i due metodi di stima, si ottiene un valore che rappresenta il più probabile Prezzo di mercato del cespite staggito:

$$V = (V1 + V2) / 2 = € (120.122,89 + 133.710,82) / 2 = € 126.916,86$$

A tale valore vanno sottratte le seguenti spese:

- <u>Stato d'uso e manutenzione (standard minimi di abitabilità)</u>	-----
- <u>Spese di regolarizzazione edilizio- urbanistica</u>	€ 3.775,00
- <u>Spese di regolarizzazione catastale</u>	€ 1.000,00
- <u>Spese per l'Attestato di Prestazione Energetica</u>	€ 200,00
- <u>Spese per la liberazione dell'immobile</u>	-----
- <u>Eventuali spese condominiali insolute</u>	€ 1.240,25
- <u>Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura a carico dell'acquirente</u>	-----
	<b>TOTALE € 6.215,25</b>

che detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta forniscono:

$$€ (126.916,86 - 6.215,25) = € 120.701,61$$

**N.B.** In merito alle probabili differenze di valore esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuna l'applicazione di una riduzione percentuale al valore come sopra individuato nella misura del 10%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Pertanto, arrotondando per difetto, il valore finale a base d'asta per il cespite pignorato è:

**V finale a base d'asta = € 108.000,00**

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, la sottoscritta ringrazia il G.E. per la fiducia accordatale. Tanto doveva per l'espletamento dell'incarico.

Macerata Campania lì, 01.08.19

ing. Enza Vitale

