

**TRIBUNALE
DI
NAPOLI NORD**

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE) ♦ cell. 3293545657 ♦ mail: info@studioapa.net ♦ pec: barbara.apa@pec.it

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 124/2020

PROMOSSO DA OMISSIS

CONTRO OMISSIS

DATA: Aprile 2022

L'Esperto
arch. Barbara Apa

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Ill.mo Sig. G.E. dott. Alessandro Auletta

1. PREMESSA

Con ordinanza del 05.11.2021, il G.E. dott. Alessandro Auletta nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa alla via A. Garofalo n° 4, ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da OMISSIS contro OMISSIS, procedimento R.G.E. n° 124/2020. (Cfr. All. "A" – *Nomina Esperto*)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio dei fascicoli, scaricati telematicamente per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta fissò, unitamente al custode giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. Camilla Perone Pacifico, il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, siti in Lusciano (CE), alla via Giacomo Leopardi n. 29 (oggi via De Curtis), per il giorno 07 Dicembre 2021. Alle ore 10:00, sui luoghi di causa erano presenti oltre la scrivente i seguenti signori:

- Avv. Camilla Perone Pacifico, in qualità di custode giudiziario;
- Sig. *Omissis*, nato *Omissis* (NA) il *Omissis*, debitore esecutato;
- Sig. *Omissis*, nato a *Omissis* il *Omissis*, figlio del debitore esecutato.

Per il creditore procedente nessuno era presente.

Con i presenti la scrivente esperì una prima ricognizione dei luoghi di causa, per poi procedere con gli opportuni rilievi metrico-grafici e fotografici. Gli immobili staggiti risultavano composti da un fabbricato dislocato su due piani fuori terra, oltre al tetto non abitabile, ed un piano seminterrato. Il piano rialzato, al momento del sopralluogo, risultava in parte occupato dal debitore esecutato unitamente al coniuge, mentre, un'altra porzione risultava occupata a titolo gratuito dalla figlia del debitore esecutato, sig.ra *Omissis*, unitamente al proprio nucleo familiare. Il piano primo, al quale si accedeva mediante una rampa scala posta a nord, ospitava un'ulteriore unità abitativa, occupata a titolo gratuito dal sig. *Omissis*, figlio del debitore esecutato. Detto appartamento risultava coperto da un tetto a falde inclinate, non abitabile e non collegato internamente con l'appartamento, ma con accesso dal terrazzo mediante l'ausilio di una scala amovibile. Altresì, si procedette a rilevare il piano seminterrato il quale risultava composto da un unico ambiente, nel quale furono rinvenute alcune autovetture e trattori che i presenti dichiaravano essere i loro.

Infine, si procedette a rilevare l'area esterna annessa al fabbricato, la quale, sul limite posto a sud, presentava alcuni manufatti realizzati con tubolari in ferro e lamiere ed adibito a ricovero per macchine agricole.

Altresì, in tale sede il sig. *Omissis* comunicava che l'immobile risultava sprovvisto di attestato A.P.E. e che non vi era condominio.

Alle ore 12:00 si conclusero le operazioni peritali. (Cfr. All. "B" - *Verbale di sopralluogo*)

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le

relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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.

Diritti reali

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, consistono nella **piena proprietà** di un fabbricato disposto su due livelli fuori terra con sovrastante tetto inclinato, un piano cantinato seminterrato ed annesso lotto di terreno esclusivo di circa 3100 mq (escluse le aree veicolari ed il sedime del fabbricato), il tutto sito nel Comune di Lusciano (CE), alla via Giacomo Leopardi n. 3 (oggi via Antonio de Curtis).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di divisione del Notaio Gioacchino Conte, stipulato in data 18.12.1995, rep. 75.875/16.403, trascritto in data 30.12.1995 ai nn. 22676/27501, con il quale ai coniugi *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e la sig.ra *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*, coniugati in regime di comunione legale dei beni, viene assegnato la piena proprietà del fabbricato sito in Lusciano alla via Leopardi n. 29, composto da un piano cantinato e da un appartamento al piano rialzato, di cinque vani ed accessori ed assoluta proprietà delle aree scoperte di pertinenza, confinate a nord e ad est con proprietà della Casa Santa dell'Annunziata di Aversa (oggi beni comunali) a sud con proprietà XXXXXXXXXX e ad ovest con prolungamento di via Leopardi; il tutto riportato in catasto fabbricati alla partita 2550, foglio 5, p.la 87, piano S1 e piano T da accertare.

(Cfr. All. "C" – Copia titolo di proprietà del 18.12.1995)

Beni pignorati

Gli immobili *de quibus*, così come descritti nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione, sono i seguenti:

- 1) **Fabbricato** di tipo civile sito nel Comune di Lusciano (CE) alla via Giacomo Leopardi n. 29 (catastalmente n. 3) , riportato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, p.lla 87, cat. A/2, cl 4, vani 7,5, piano T-S1, R. C. € 755,32.

Il tutto per la piena proprietà del sig. *Omissis*, nato a *Omissis* il *Omissis*, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *Omissis*, nata a *Omissis* il *Omissis*.

Si precisa che, non sono state rilevate “difformità formali” tra i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Ad ogni modo la scrivente stigmatizza che, nelle planimetrie catastali non risulta rappresentato il piano secondo del fabbricato.

La scrivente, al fine di individuare esattamente gli immobili pignorati, ha provveduto a confrontare l'estratto di mappa catastale del fabbricato, con la foto satellitare reperita da Google Maps.



Suddivisione in lotti:

Considerata la potenziale commerciabilità dei succitati beni, in ipotesi di immissione sul mercato immobiliare, la scrivente ha ritenuto opportuno per i beni staggiti provvedere alla formazione di **un unico lotto di vendita.**

QUESTO 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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi 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.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un fabbricato disposto su due piani fuori terra con sovrastante tetto inclinato, un piano cantinato ed annesso lotto di terreno esclusivo di circa 3100 mq (escluse le aree veicolari ed il sedime del fabbricato), il tutto sito nel Comune di Lusciano (CE), alla via Giacomo Leopardi n. 3 (oggi via Antonio De Curtis), riportato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 5, p.lla 87, cat. A/2, cl 4, vani 7,5, piano T-S1, R. C. € 755,32.

Confinante a nord con via Concetta Barra, a sud con proprietà *Omissis*, ad est con area comunale e ad ovest con proprietà *Omissi*.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via A. De Curtis, strada secondaria e perpendicolare al principale viale Olimpico, asse di collegamento con i comuni limitrofi. L'intero fabbricato presenta una struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato, con solaio in laterocemento. Le tamponature esterne sono in mattoni forati dello spessore di 30 cm, mentre le partizioni interne sono realizzate con forati da cm 8 in laterizio.



Foto 1: vista del fabbricato lato nord



Foto 2: vista del fabbricato lato nord/ovest



Foto 3: vista del fabbricato lato sud



Foto 4: vista del fabbricato lato sud/ovest

Il **lotto di terreno** annesso al fabbricato ha un'estensione di 4.167 mq complessiva, ovvero comprensiva delle aree di manovra e del sedime del fabbricato, esso ha una forma trapezoidale e si presenta pianeggiante. La porzione di terreno posta ad est, impiegata per coltivazione cicliche, è delimitata dal sedime del fabbricato da un filare di piante ornamentali. Altri alberi da frutto e piante ornamentali sono collocati su tutto il perimetro che circonda il fabbricato.

Altresì, la scrivente fa osservare che, in sede di accesso ai luoghi, sul limite sud del lotto di terreno **è stato rinvenuto un manufatto, non presente nelle planimetrie catastali, né nei grafici allegati ai titoli edilizi.**

Tale manufatto, impiegato come ricovero per attrezzature e mezzi agricoli, è realizzato con profilati in ferro, pannelli sandwich e lamiera grecata. Esso presenta una porzione chiusa adibita ad ufficio, con annesso locale wc.

Esso occupa in pianta una superficie complessiva di 240 mq, di cui quella chiusa occupa circa 47 mq, ed ha un'altezza massima di 3,75 mt.



Foto 5: aree esterne annesse al fabbricato lato est



Foto 6: aree esterne annesse al fabbricato lato sud/est



Foto 7: ricovero attrezzature agricole



Foto 8: ricovero attrezzature agricola porzione aperta



Foto 9: ricovero attrezzature porzione chiusa adibita ad ufficio



Foto 10: ricovero attrezzature agricola porzione aperta

Al piano rialzato, posto a quota +1,00 mt, rispetto alla quota strada, si accede mediante una piccola rampa scala esterna che immette in un patio coperto.

Al momento del sopralluogo detto piano risultava diviso in due unità abitative, di cui quella posta a sud era occupata dal debitore esecutato e dal coniuge, e quella posta a nord risultava occupata alla figlia del debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare.

All'unità abitativa posta a sud è possibile accedere sia dal patio esterno, che da un vano scala posto sul lato sud, il quale risulta collegato anche con il piano seminterrato. Detta unità occupa in pianta una superficie netta di 83,76 mq, con un'altezza utile interna di 3,03 mt, ed è suddiviso in ingresso/living con camino a legna, tinello, corridoio/disimpegno, bagno con annesso antibagno ed una camera da letto.

L'unità abitativa posta a nord, alla quale si accede direttamente dal patio esterno, occupa in pianta una superficie netta di 104,81 mq, con un'altezza utile interna di 3,03 mt, ed è suddivisa in ingresso, cucina/living con stufa a pellet, disimpegno, locale wc e due camere da letto.

L'intero piano, altresì, presenta oltre al patio coperto posto a nord/ovest, un terrazzo ed un balcone posti ad est ed un balcone posto a sud.

Gli infissi esterni del piano rialzato sono in alluminio con doppio vetro camera, e sistema di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc.

Le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce con inserti in vetro e maniglia ottonata.

Il pavimento dell'intero piano è del tipo in gres di dimensioni 40x40 cm di colore beige, ad eccezione dei locali wc, di cui quello presente dell'unità abitativa posta a sud (casa del debitore esecutato) presenta a pavimento ed a rivestimento mattonelle in maiolica di dimensioni 20x30 cm di colore bianco, mentre, il locale wc presente nell'unità abitativa posta a nord (casa della figlia debitore esecutato) presenta a pavimento ed a rivestimento mattonelle in maiolica di dimensioni 20x30 cm di colore beige.

Infine, la pavimentazione del patio, balconi e terrazzo del piano rialzato è del tipo in gres di dimensioni 20x20 cm di colore bianco.

Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati con intonaco liscio e tinteggiati con pittura del tipo lavabile a varie cromie.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo).

Impianti e dotazioni: l'unità abitativa posta a sud, al momento del sopralluogo, non presentava impianto di riscaldamento, nella fattispecie, sono stati rinvenuti radiatori in ghisa in tutti gli ambienti ma non collegati ad alcuna caldaia. E' stata rilevata la presenza di un camino a legna nella zona ingresso/living. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia con quadro salvavita, ad ogni modo, da una prima indagine critica visiva, considerato l'uso e lo stato manutentivo dell'impianto, la scrivente ritiene che lo stesso debba essere adeguato alle vigenti normative in materia.

Altresì, l'unità abitativa posta a nord, al momento del sopralluogo, presentava impianto di riscaldamento composto esclusivamente da una stufa a pellet presente nella zona cucina/living. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia con quadro salvavita, ad ogni modo, da una prima indagine critico visiva, considerato l'uso e lo stato manutentivo dell'impianto, la scrivente ritiene che lo stesso debba essere adeguato alle vigenti normative in materia.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'intero piano sopra descritto versava in mediocre stato manutentivo.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento degli impianti elettrico, riscaldamento ed acqua calda sanitaria. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianto elettrico

C1	Costo adeguamento impianto elettrico (calcolo forfettario) IVA compresa	€ 3.000,00
-----------	---	-------------------

Tabella costi adeguamento impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria

C2	Costo adeguamento impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria (calcolo forfettario) IVA compresa	€ 5.000,00
-----------	---	-------------------

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano sprovvisti di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione degli stessi.

Tabella costi acquisizione A.P.E.

C3	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 400,00
-----------	--	-----------------

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ABITAZIONE DEBITORE ESECUTATO)



Foto 11: vano scala di accesso al piano rialzato



Foto 12: ingresso dal vano scala



Foto 13: tinello



Foto 14: camera da letto



Foto 15: corridoi/disimpegno



Foto 16: locale wc



Foto 17: terrazzo lato est



Foto 18: balcone lato sud

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ABITAZIONE FIGLIA DEL DEBITORE ESECUTATO)



Foto 19: letto 1



Foto 20: letto 2



Foto 21: disimpegno



Foto 22: locale wc



Foto 23: balcone lato est

Al piano primo è collocata una terza unità abitativa occupata, a titolo gratuito, dal figlio del debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare. Ad esso si accede da un vano scala posto sul lato nord/est del fabbricato, il quale è collegato anche con il piano seminterrato. Al momento del sopralluogo la rampa scala di collegamento risultava ancora allo stato grezzo, ovvero priva di pavimenti e /o rivestimenti.

Detto piano occupa in pianta una superficie netta di 165,15 mq, con un'altezza interna di 2,92 mt, inoltre, presenta una copertura formata da un tetto a falde inclinate, la cui altezza massima all'estradosso è pari a 2,70 mt e quella minima è pari a 0,30 mt. Detto tetto risulta non abitabile e non collegato internamente all'appartamento sottostante. Ad esso è possibile accedere dal terrazzo, attraverso l'abbaino con una scala amovibile.

L'appartamento risulta composto da ingresso-living, cucina, due locali wc, disimpegno, lavanderia, tre camere da letto oltre ad un terrazzo posto a nord e n. 3 balconi prospicienti i lati ovest, est e sud/est.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro camera, con sistema di oscuramento del tipo napoletane in ferro preverniciato.

Le bussole interne sono in legno massiccio essenza noce con maniglia in ottone lucido, di cui alcune con inserti in vetro.

Il pavimento dell'intera unità abitativa è caratterizzato da mattonelle di dim. 40x40 cm, di colore cotto chiaro.

Il rivestimento alle pareti del locale wc 1 è del tipo in gres porcellanato di dim. 20x40 cm di colore beige con greca decorativa, mentre, il rivestimento alle pareti del locale wc 2 è del tipo in gres porcellanato di dim. 20x40 cm di colore beige venato.

Il rivestimento della zona cucina è realizzato con mattonelle in gres di dim. 10x10 cm di colore beige venato.

Infine, la pavimentazione dei balconi e del terrazzo è realizzata con mattonelle in gres di dimensioni 10x10 cm di colore terra di Siena chiaro.

Il soffitto e le pareti risultano intonacati con intonaco liscio e tinteggiati con pittura del tipo lavabile a varie cromie.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Impianti e dotazioni: l'unità abitativa posta al piano primo, al momento del sopralluogo, risultava sprovvista di impianto di riscaldamento, nella fattispecie è stata rinvenuta la sola predisposizione dei radiatori, senza alcuna caldaia. Il riscaldamento viene garantito da un camino a legna presente nella zona living. Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è un boiler elettrico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di quadro salva vita di recente realizzazione ed in buono stato di manutenzione.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile sopra descritto versava in buono stato manutentivo.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianto riscaldamento

C4	Costo adeguamento impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria (calcolo forfettario) IVA compresa	€ 3.500,00
-----------	---	-------------------

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione dello stesso.

Tabella costi acquisizione A.P.E.

C5	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 200,00
-----------	--	-----------------



Foto 24-25: appartamento piano primo livign



Foto 26:cucina

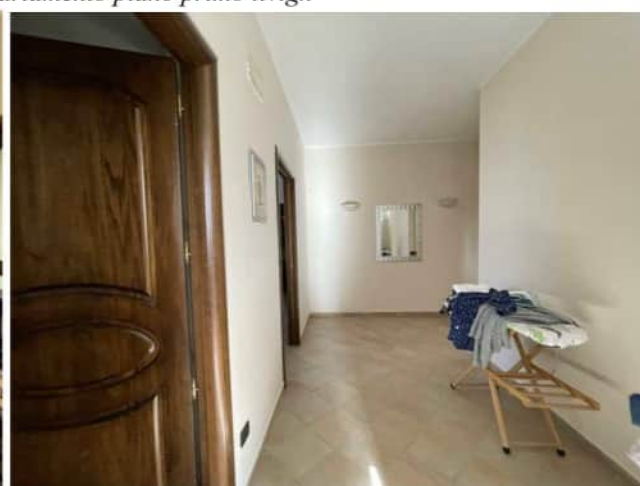


Foto 27: disimpegno



Foto 28: camera da letto 1



Foto 29: cabina armadio



Foto 30: camera da letto 2



Foto 31: camera da letto 3



Foto 32: wc 1



Foto 33: wc 2



Foto 34: lavanderia



Foto 35: balcone lato sud



Foto 36: balcone lato ovest



Foto 37: terrazzo piano primo



Foto 38: terrazzo piano primo



Foto 39: tetto non abitabile

Al piano seminterrato, infine, è possibile accedere mediante una rampa carrabile posta sul lato est del fabbricato o mediante i due vani scala posti rispettivamente a nord e ad ovest. Detto piano, composto da un unico ambiente, risulta adibito a ricovero autoveicoli ed automezzi agricoli di proprietà del debitore esecutato e dei suoi familiari. Il piano cantinato occupa in pianta una superficie netta di 206 mq, con un'altezza interna di 3,50 mt.

Al momento del sopralluogo il locale risultava allo stato grezzo, ovvero privo di qualsivoglia rifinitura (quale intonaco, tinteggiatura, pavimenti etc...).

Sull'intero perimetro del locale sono presenti delle bucatore per l'areazione e l'illuminazione naturale, prive di infissi, ma dotate di grate di protezione in ferro, mentre il cancello che da accesso dalla rampa carrabile è del tipo in ferro con sistema di apertura scorrevole.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Impianti e dotazioni: il piano cantinato risulta dotato di impianto elettrico composto da punti luce e prese, realizzati con cavi aerei. Da una prima indagine critico-visiva la scrivente ritiene che lo stesso debba essere adeguato alle vigenti normative in materia.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo l'immobile sopra descritto versava in mediocre stato manutentivo.

(Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Di seguito si riporta la stima dei costi da sostenersi per l'adeguamento dell'impianto elettrico del piano cantinato. I costi indicati nella seguente tabella, sono stati desunti da indagini di mercato, intervistando diverse imprese operanti sul territorio.

Tabella costi adeguamento impianto riscaldamento

C6	Costo adeguamento impianto elettrico (calcolo forfettario) IVA compresa	€ 1.000,00
-----------	---	-------------------



Foto 40-41: ingresso al piano cantinato



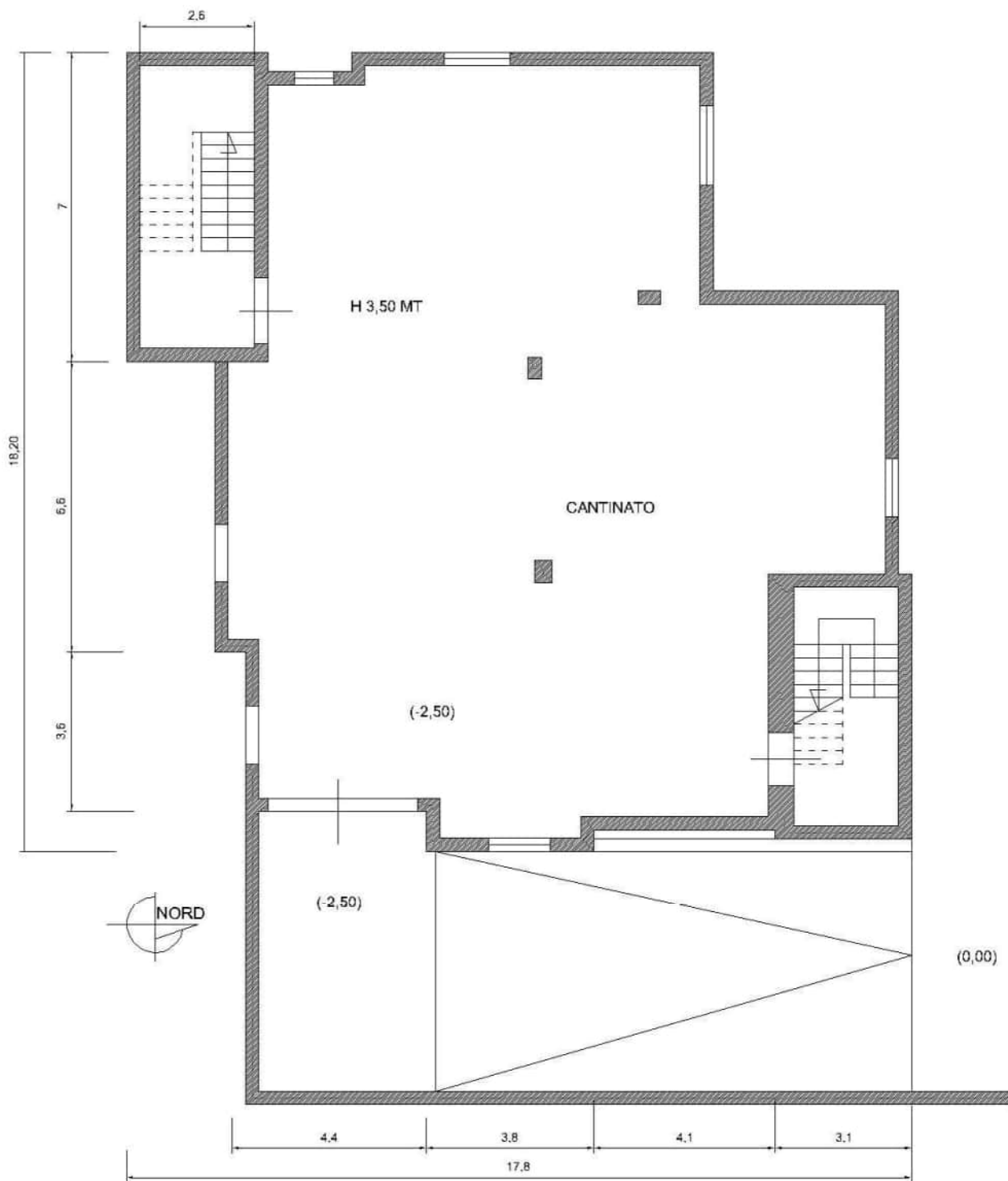
Foto 42-43: piano cantinato



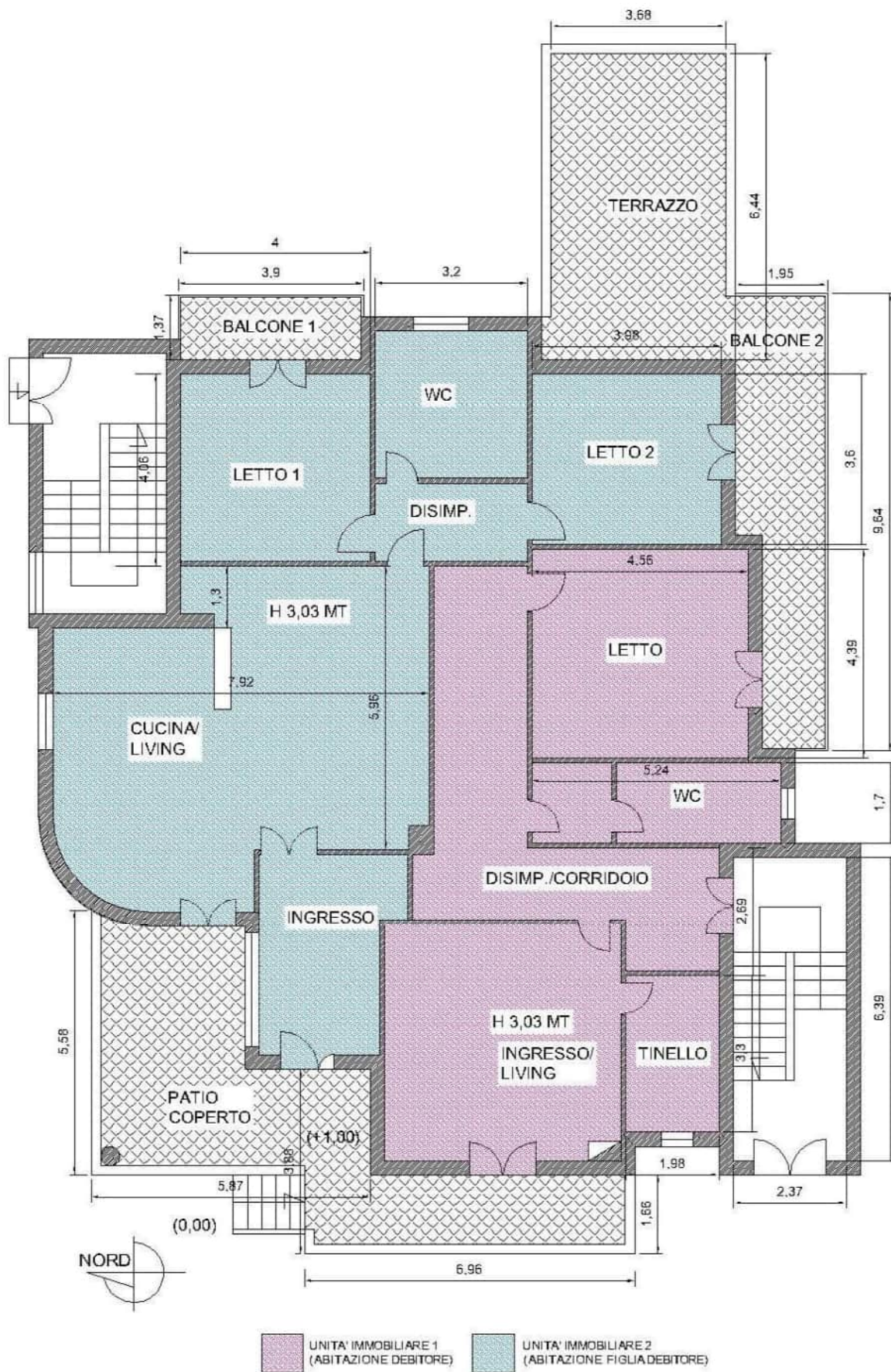
GRAFICI DI RILIEVO - PIANTA D'INSIEME DEL LOTTO - scala 1:200



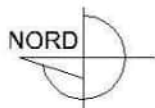
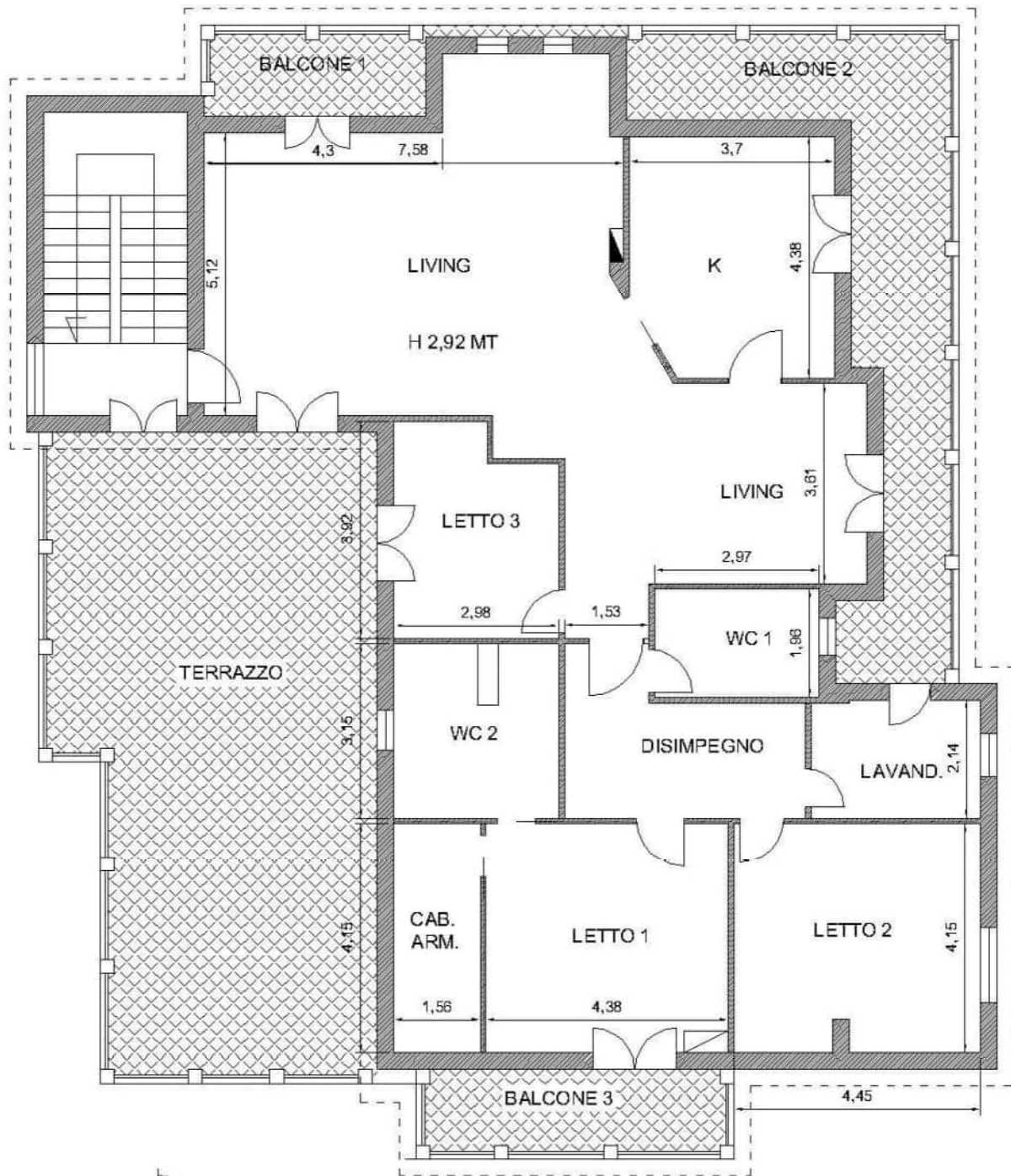
GRAFICI DI RILIEVO - LOCALI RICOVERO REALIZZATI IN
 ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO - scala 1:200



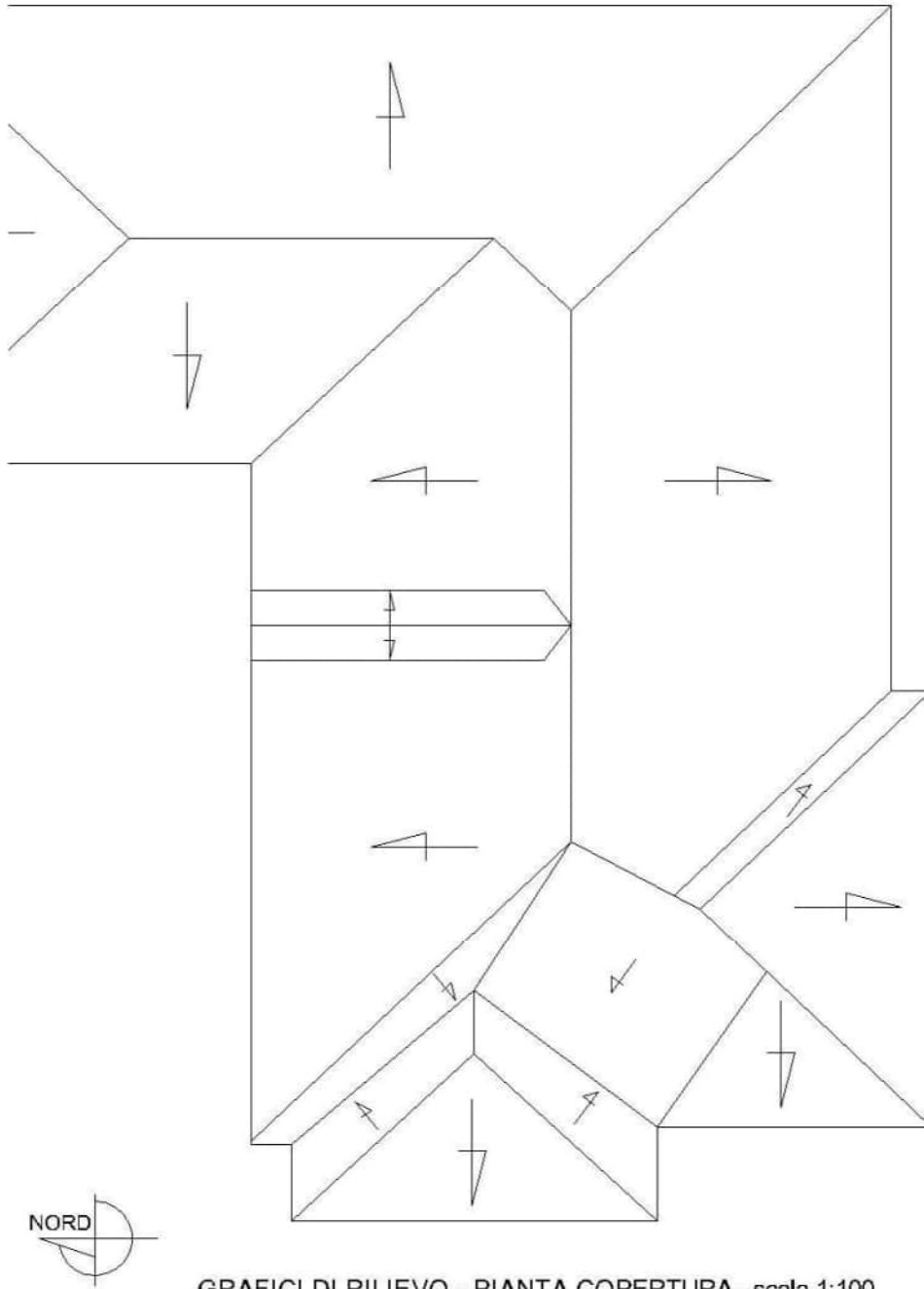
GRAFICI DI RILIEVO - PIANTA PIANO CANTINATO - scala 1:100



GRAFICI DI RILIEVO - PIANTA PIANO RIALZATO - scala 1:100



GRAFICI DI RILIEVO - PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100



Caratteristiche della zona.

Gli immobili ricadono in una zona semiperiferica rispetto al centro cittadino. L'area è prettamente residenziale, caratterizzata da fabbricati a corte mono/bifamiliari. Essa ad ogni modo risulta immediatamente collegata con Viale Olimpico, asse viario principale di collegamento con il centro cittadino e con i paesi limitrofi.

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici: (Cfr. All. "E" – Grafici di rilievo)

LOTTO UNICO

PIANO SEMINTERRATO

- cantinato (considerato come locale box collegato ai vani principali)	
- superficie utile (206mqx0,60)=	mq 123,60
<hr/>	
SC = 0,60 SNR	MQ 123,60

**RIEPILOGO DATI METRICI
SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 123,60**

PIANO RIALZATO

Unità immobiliare 1 (abitazione debitore)

- ingresso/living	mq 24,80
- tinello	mq 6,53
- disimpegno/corridoio	mq 23,52
- wc	mq 8,90
- camera da letto	mq 20,00
- vano scala lato ovest =(0,50x15,14 mq) =	mq 7,57
- balcone lato ovest= (0,25x7,82 mq) =	mq 1,95
- area esterna = (0,25x25mq)+(0,02x3745mq) =	mq 81,15
<hr/>	
SC =SU+ (0,25+0,02+0,50 SNR) =	MQ 174,42

**RIEPILOGO DATI METRICI
SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 174,42**

Unità immobiliare 2 (abitazione figlia debitore)

- ingresso	mq 11,60
- cucina/living	mq 47,90
- disimpegno	mq 5,28
- camera da letto 1	mq 15,84
- camera da letto 2	mq 14,33
- wc	mq 9,98
- vano scala lato nord $= (0,50 \times 14,30 \text{ mq}) =$	mq 7,15
- patio coperto $= (0,35 \times 22,96 \text{ mq}) =$	mq 8,03
- balcone lato sud $= (0,25 \times 15,52 \text{ mq}) =$	mq 3,88
- balcone lato est $= (0,25 \times 5,01 \text{ mq}) =$	mq 1,25
- terrazzo lato est $= (0,35 \times 24,15 \text{ mq}) =$	mq 8,45
SC = SU + $(0,50 + 0,35 + 0,25 \text{ SNR}) =$	MQ 133,69

RIEPILOGO DATI METRICI
SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 133,69

PIANO PRIMO

Abitazione figlio debitore

- ingresso/living	mq 65,31
- cucina	mq 15,57
- disimpegno	mq 10,68
- wc 1	mq 5,85
- wc 2	mq 8,97
- lavanderia	mq 6,36
- letto 1	mq 18,17
- cabina armadio	mq 6,47
- letto 2	mq 18,28
- letto 3	mq 10,69
- vano scala lato nord $= (0,50 \times 14,30 \text{ mq}) =$	mq 7,15
- balcone est $= (0,25 \times 5,33 \text{ mq}) =$	mq 1,33
- balcone sud/est $= (0,25 \times 23,61) =$	mq 5,90
- balcone ovest $= (0,25 \times 7,20 \text{ mq}) =$	mq 1,80
- terrazzo lato nord $= (0,35 \times 25 \text{ mq}) + (0,10 \times 36,15 \text{ mq}) =$	mq 12,36
SC = SU + $(0,50 + 0,35 + 0,25 + 0,10 \text{ SNR}) =$	MQ 194,89

RIEPILOGO DATI METRICI
SUPERFICIE CONVENZIONALE SC = MQ 194,89

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = $174,42 \text{ mq} + 133,69 \text{ mq} + 194,89 \text{ mq} = 503 \text{ mq}$

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.

Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:
S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;
S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;
S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;
S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;
S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

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'Esperto, nel verificare la completezza della documentazione depositata, si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

1) **Fabbricato di tipo civile** riportato in catasto al foglio 5, p.lla 87, cat. A/2, classe 4, vani 7,5, piano T-S1, R.C. € 755,32, sito in Lusciano (CE) alla via Giacomo Leopardi n. 3.

Il tutto per la piena proprietà del sig. *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis*, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*.

I dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali.

(Cfr. All. "F" – Visure catastali)

VARIAZIONI CATASTALI

- Costituzione in atti dal 04.09.1990 (n. 782/1990). A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 87**, piano T-1, ed intestato ai signori *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari a 500/1000;
- Istrumento (atto pubblico) di divisione del 18.12.1995, voltura in atti dal 18.03.1997, rep 75875, rogante Notaio G. Conte. A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 87**, piano T-S1, ed intestato ai signori *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni;
- Variazione del 05.12.2000, prot. n. 00237329 in atti dal 05.12.2000 Unità Immobiliare Urbana in corso di definizione (n. 8652.1/2000). A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 87, cat. in corso di definizione**, piano T-S1, ed intestato ai signori *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni;
- Variazione di classamento del 13.01.1990, prot. n. CE0282706 in atti dal 11.07.2012. A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 87, cat. A/2**, classe 4, piano T-S1, vani 7,5, R. C. € 755,32, ed intestato ai *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni;
- Variazione per aggiornamento planimetrico del 04.09.2017, prot. n. CE0124848 in atti dal 04.09.2017. A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 5, p.lla 87, cat. A/2**, classe 4, piano T-S1, vani 7,5, R. C. € 755,32, ed intestato ai signori *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*, ciascuno per i diritti di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

N.B. sulle ultime due variazioni di cui all'elenco che precede, vi sono delle annotazioni catastali afferenti: "correzione sui dati identificativi e metrici."

(Cfr. All. "F" – Visure catastali)

La scrivente precisa che, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta essere stato realizzato, in assenza di titoli edilizi, dai signori Omissis sul terreno riportato in catasto al foglio 5, p.lla 87 di 4167 mq, di fatti, dalla visura storica catastale della p.lla 87, in catasto fabbricati, si evince che la stessa deriva dalla p.lla 87 in catasto terreni.

Dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

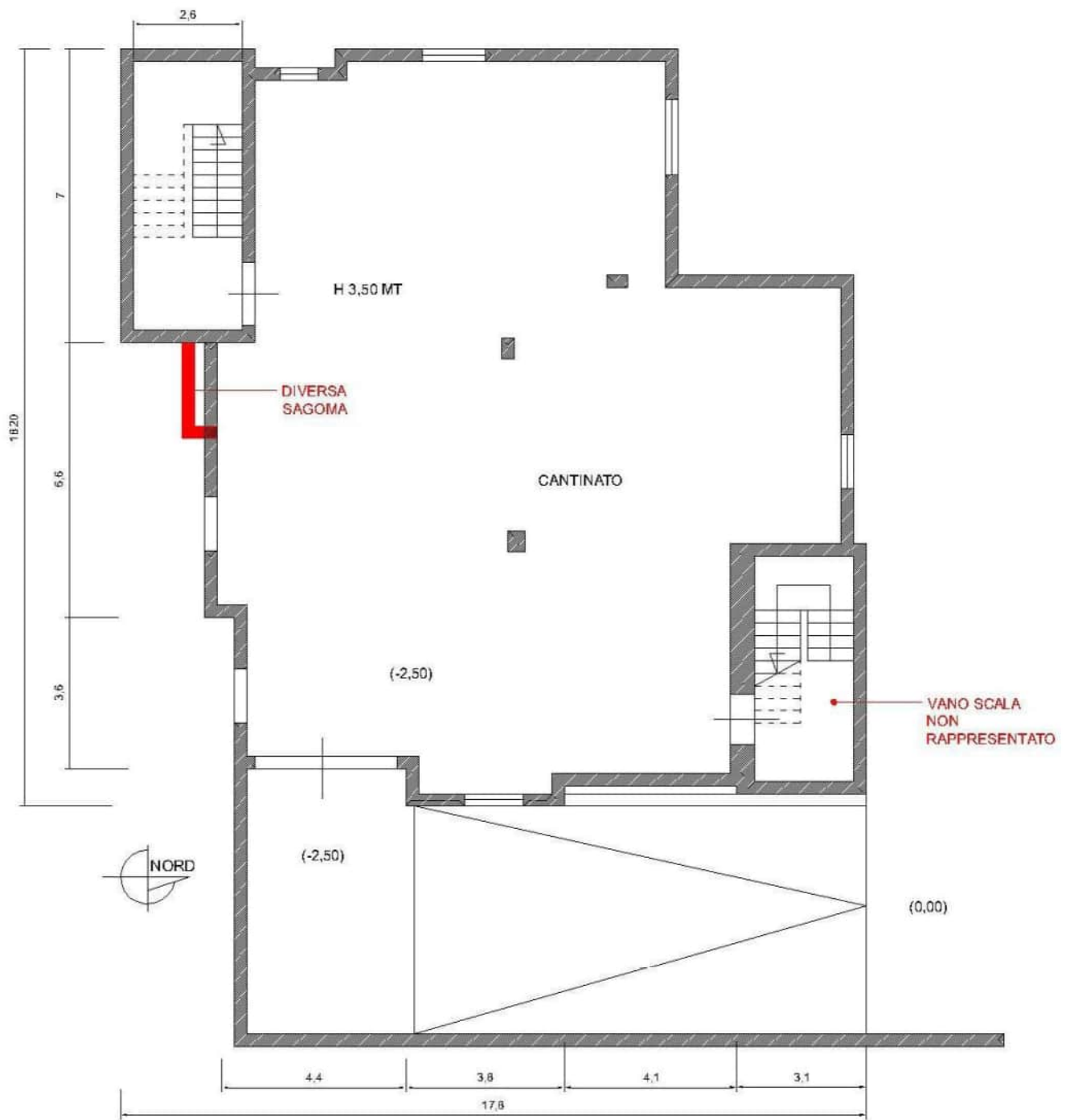
PIANO CANTINATO: 1- diversa sagoma del muro di confine posto a sud; 2- vano scala posto a nord non rappresentato.

PIANO TERRA: 1- diversa sagoma del balcone posto a est; 2- vano scala posto a nord non rappresentato; 3- diversa sagoma della rampa scala esterna posta a ovest; 4- realizzazione di tramezzo con frazionamento di unità immobiliare.

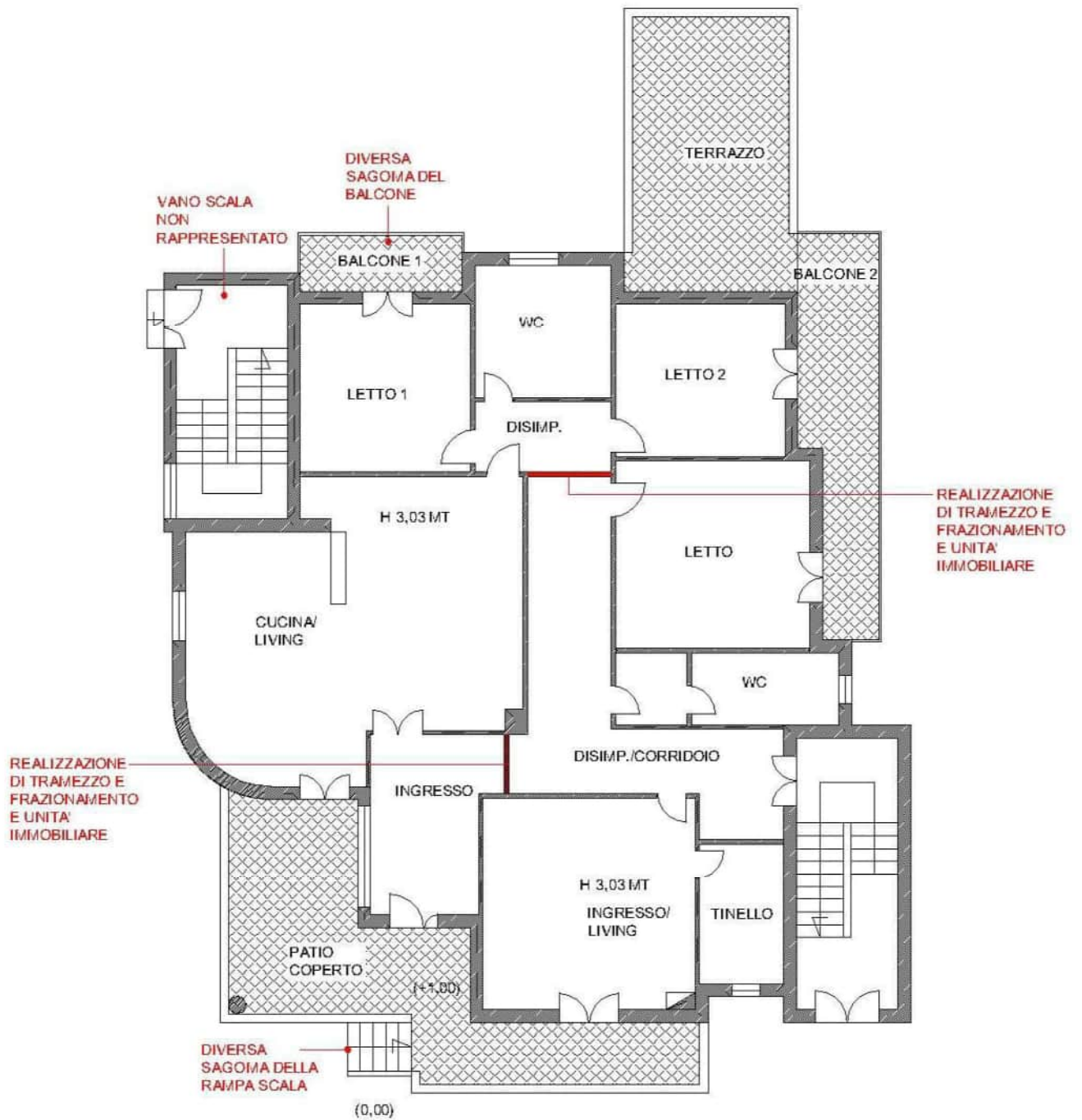
PIANO PRIMO: 1- l'intero primo piano non risulta rappresentato in planimetria catastale.

Altresì, non risulta riportato in planimetria catastale il manufatto adibito a ricovero attrezzi posto sul lato sud del lotto di terreno, in quanto realizzato in assenza di titoli edilizi.

(Cfr. All. "G" – Grafici di rilievo con difformità catastali)



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'
 CATASTALI- PIANTA PIANO CANTINATO - scala 1:100

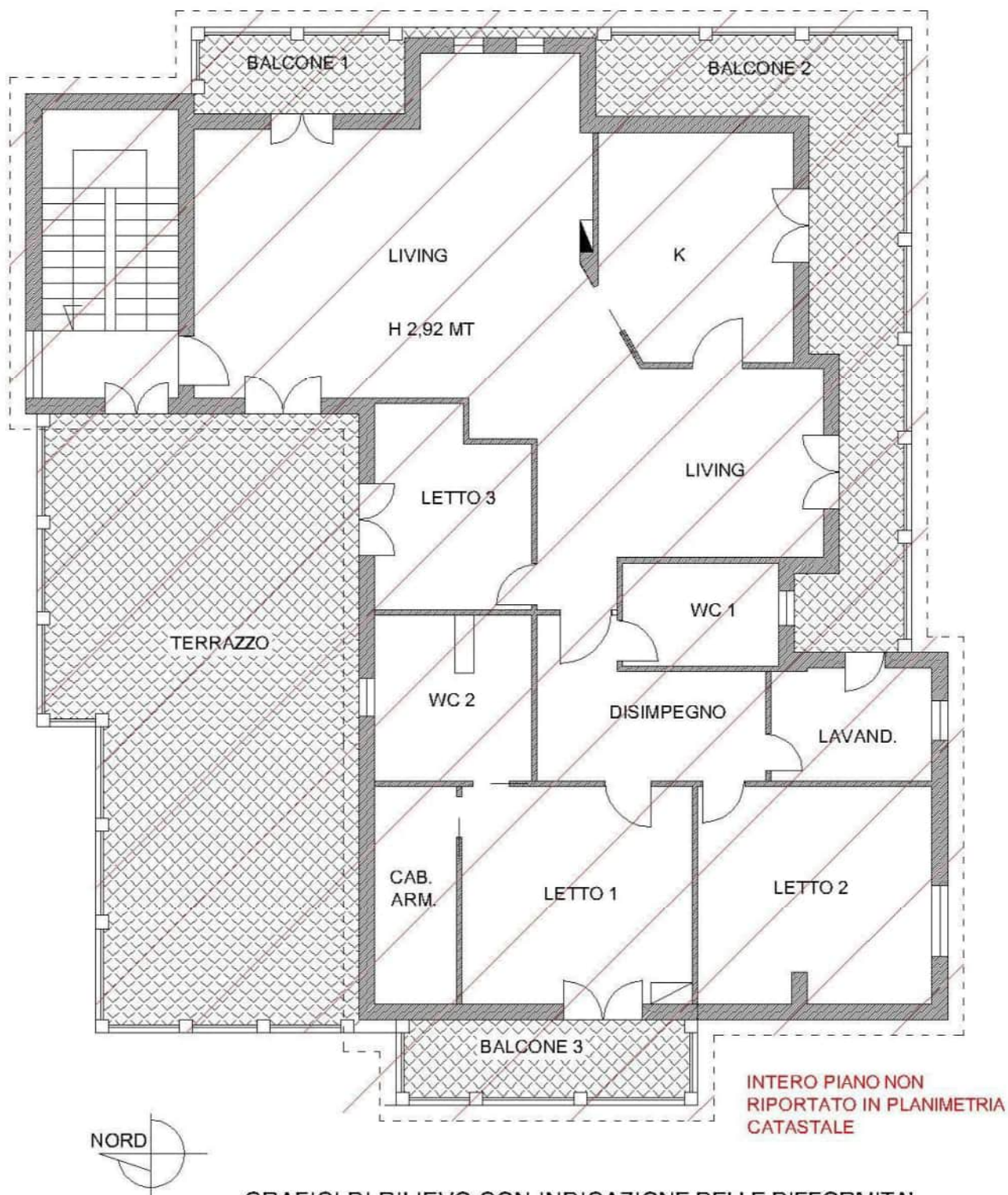


GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI - PIANTA PIANO RIALZATO - scala 1:100



MANUFATTO NON RIPOSTATO IN PLANIMETRIA
CATASTALE IN QUANTO REALIZZATO IN
ASSENZA DI TITOLI EDILIZI

GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'
CATASTALI- LOCALI RICOVERO - scala 1:200



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI- PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100

Per regolarizzare sotto il profilo catastale la succitata difformità, è necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA (procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti), nonché all'elaborazione del Tipo Mappale per l'inserimento in planimetria catastale della diversa sagoma del fabbricato.

Per tutto quanto sopra detto, la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C7	spese presentazione ed elaborazione DOCFA e TIPO MAPPALÉ (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 1.500,00
-----------	---	-------------------

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 di un fabbricato disposto su due livelli fuori terra con sovrastante tetto inclinato, un piano cantinato seminterrato ed annesso lotto di terreno esclusivo di circa 3100 mq (escluse le aree veicolari ed il sedime del fabbricato), il tutto sito nel Comune di Lusciano (CE), alla via Giacomo Leopardi n. 3 (oggi via Antonio De Curtis). Il fabbricato così diviso: 1- piano cantinato adibito a ricovero autovetture di circa 123 mq; 2 – piano rialzato, diviso in due unità immobiliari, di cui una occupa in pianta circa 83 mq, escluse le aree esterne, composto da ingresso/living, tinello, corridoio/disimpegno, wc e camera da letto, la seconda unità immobiliare occupa in pianta circa 105 mq, escluse le aree esterne, ed è composto da ingresso, cucina/living, disimpegno, due camere da letto e locale wc; 3- il piano primo

occupa in pianta circa 166 mq, oltre le aree esterne, esso risulta coperto da un tetto a falde inclinate non abitabile, ed è composto da ingresso/living, cucina, corridoio/disimpegno, lavanderia, due locali wc e tre camere da letto; confinante a nord con via Concetta Barra, a sud con proprietà *Omissis*, ad est con area comunale e ad ovest con proprietà *Omissis*. Il tutto risulta riportato in catasto fabbricato di detto Comune al foglio 5, p.lla 87, cat. A/2, cl 4, vani 7,5, piano T-S1, R. C. € 755,32. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale, in merito ai seguenti punti: 1- piano cantinato diversa sagoma del muro di confine posto a sud; vano scala posto a nord non rappresentato; 2- piano terra diversa sagoma del balcone posto a est; vano scala posto a nord non rappresentato; diversa sagoma della rampa scala esterna posta a ovest; realizzazione di tramezzo con frazionamento di unità immobiliare; 3- l'intero primo piano non risulta rappresentato in planimetria catastale. Altresì, non risulta riportato in planimetria catastale il manufatto adibito a ricovero attrezzi posto sul lato sud del lotto di terreno, in quanto realizzato in assenza di titoli edilizi. Per il fabbricato in oggetto risulta richiesta istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 4785, rilasciata dal Comune di Lusciano, in data 28.11.2003 al n. 1026, inoltre risulta presentata D.I.A. per la costruzione del tetto di copertura in data 18.05.2005 prot. n. 4808. Lo stato dei luoghi non risulta conforme rispetto ai citati titoli edilizi in merito ai seguenti punti: 1- piano cantinato diversa sagoma del muro di confine posto a sud; 2- piano terra diversa sagoma della rampa scala esterna posta a ovest; realizzazione di tramezzo con frazionamento di unità immobiliare; 3- primo piano diversa realizzazione di alcune bucaure esterne, diversa distribuzione interna, diversa sagoma del muro di confine posto ad ovest. Le sopraccitate difformità risultano essere sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P.di C. in sanatoria. Altresì, risulta realizzato in assenza di titoli edilizi il manufatto adibito a ricovero attrezzi posto sul lato sud del lotto di terreno, il quale non risulta sanabile è per tanto dovrà essere demolito. L'area ricade in zona B1 – territorio urbano recente riconoscibile e compiuto/consolidato del vigente P.U.C. del Comune di Lusciano.

PREZZO BASE euro 480.000,00.

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.

A questo riguardo, l'esperto:

1. 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;

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se

l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

I trasferimenti relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono i seguenti:

1- Atto di compravendita del Notaio Antonio Tafuri, stipulato in data **21.07.1980**, rep. n. 24588, trascritto in data 24.07.1980 ai nn. 15651/14083, con il quale i coniugi *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*, ciascuno per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, unitamente al sig. *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis*, per la quota di 1/2, acquistano l'appezzamento di terreno di ettari 1.75.92, riportato in catasto terreni al foglio 5, p.lle 80 e 87.

(Cfr. All. "H" – Copia titolo di proprietà del 21.07.1980)

2- Atto di divisione del Notaio Gioacchino Conte, stipulato in data **28.12.1995**, rep. n. 75875, trascritto in data 30.12.1995 ai nn. 27501/22676, con il quale ai coniugi *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e *Omissis*, nata a *Omissis* (CE) il *Omissis*, ciascuno per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei beni, veniva assegnato il fabbricato l'appezzamento di terreno riportato in catasto al foglio 5, p.lla 87 di 4167 mq, sul qual era stato realizzato, in assenza di titoli edilizi, un fabbricato con accesso da via G. Leopardi n. 29, composto da un piano cantinato e da un appartamento sovrastante di vani cinque ed accessori.

(Cfr. All. "C" – Copia titolo di proprietà del 28.12.1995)

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:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **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.

Per verificare la regolarità degli immobili in oggetto sotto il profilo edilizio-urbanistico, la scrivente ha provveduto ad inoltrare, presso l'UTC del Comune di Lusciano, formale istanza con nota prot. n. 22535 del 07.12.2021,

In riscontro a tale istanza, la scrivente reperiva copia dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, n. 1026 del 28.11.2003;
- D.I.A. per realizzazione di tetto non praticabile prot. 4808 del 18.05.2005.

(Cfr. All. "I" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Lusciano)

La scrivente precisa che, la C. E. in sanatoria N. 1026 del 28.11.2003 di cui sopra, ha riguardato la sanatoria del fabbricato composto da piano rialzato e primo, con sottostante cantinato, altresì, stigmatizza che, il piano primo, seppur oggetto di Concessione edilizia in sanatoria unitamente agli altri due piani, non risulta rappresentato nella planimetria catastale, nella quale risultano rappresentati solo il piano cantinato ed il piano rialzato.

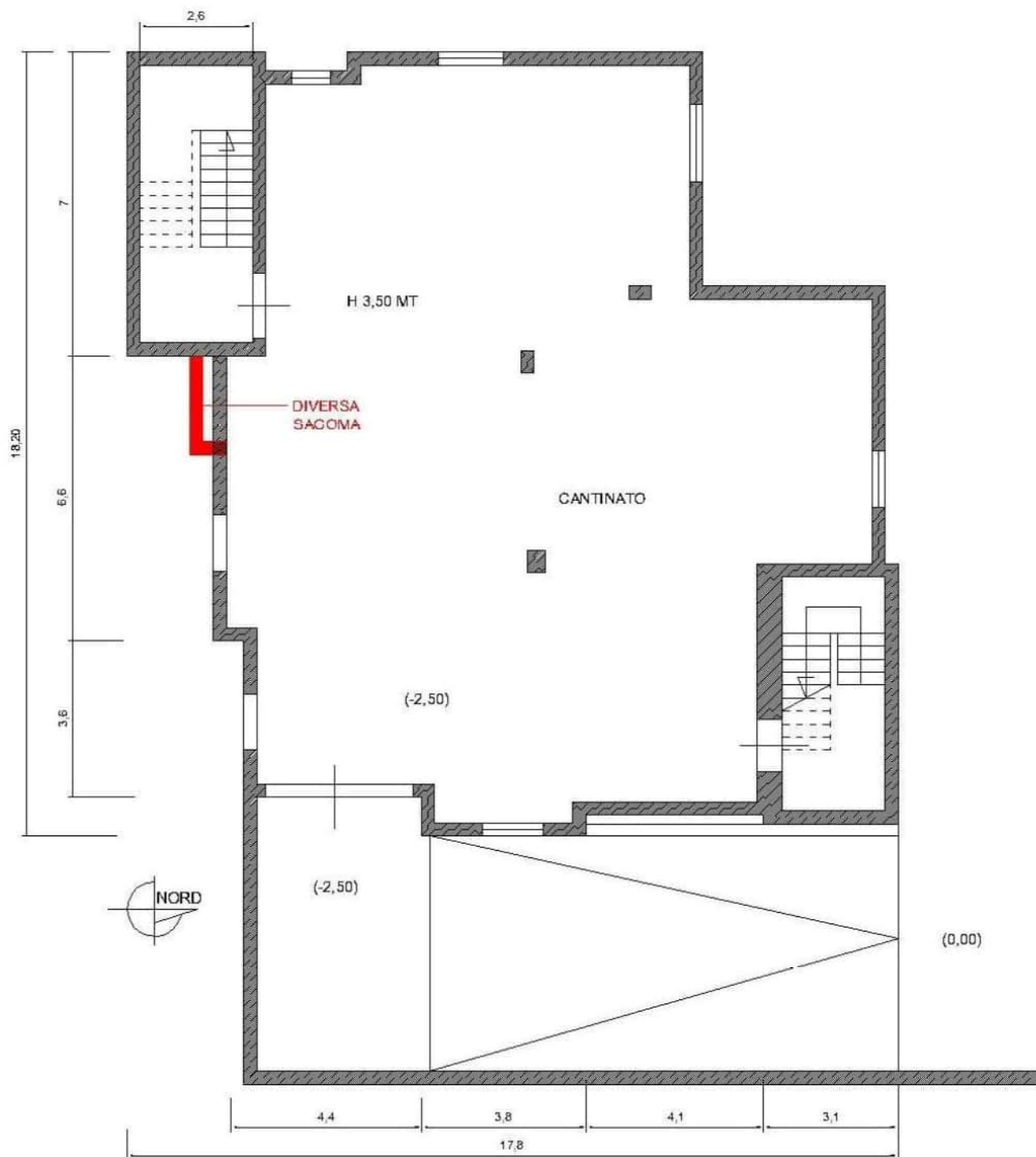
Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati ai citati titoli edilizi, la scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

PIANO CANTINATO: 1- diversa sagoma del muro di confine posto a sud;

PIANO TERRA: 1- terra diversa sagoma della rampa scala esterna posta a ovest; 2- realizzazione di tramezzo con frazionamento di unità immobiliare;

PIANO PRIMO: 1-diversa realizzazione di alcune bucaure esterne; 2- diversa distribuzione interna; 3- diversa sagoma del muro di confine posto ad ovest.

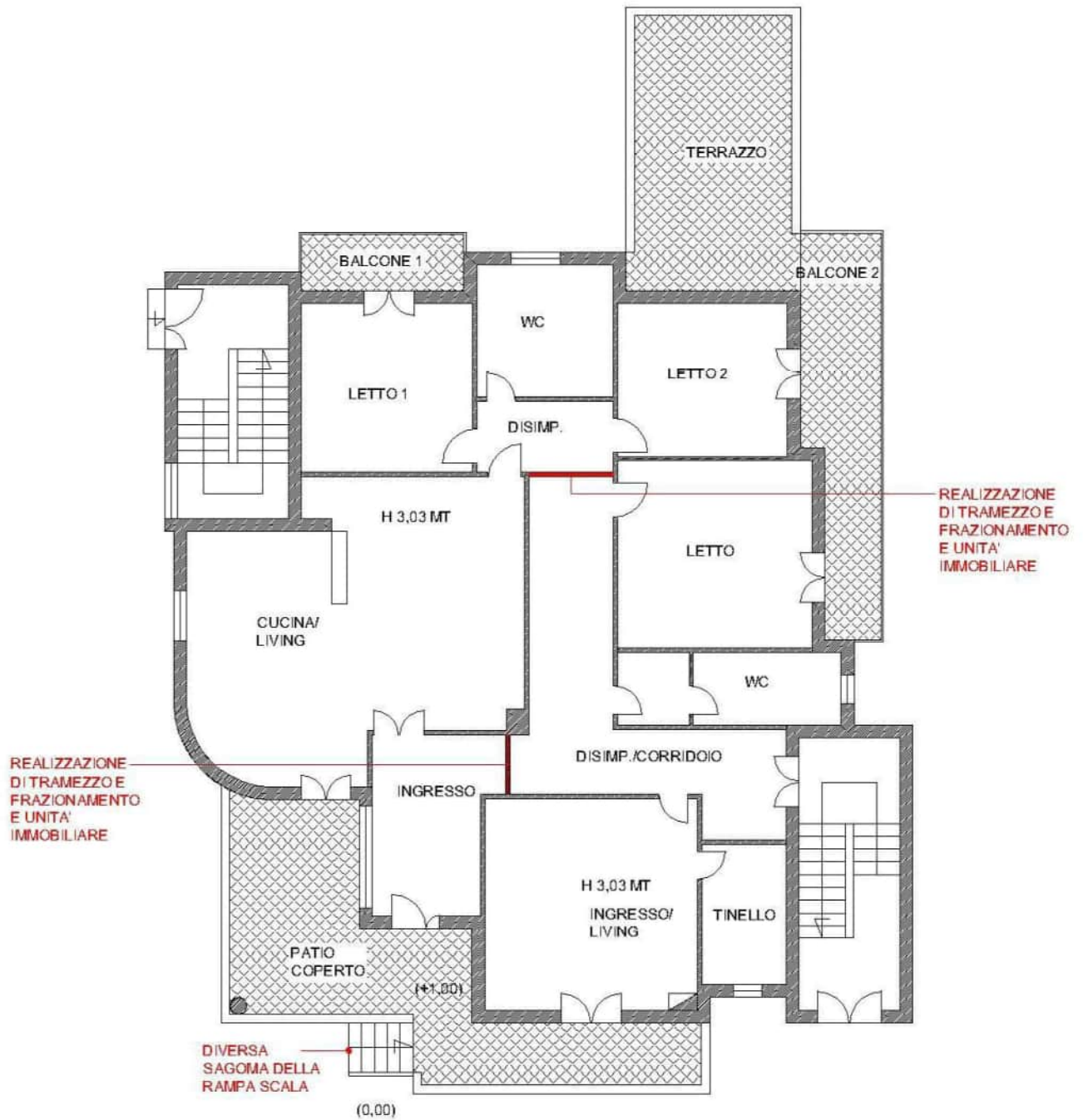
(Cfr. All. "L" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità urbanistico-edilizie)



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'
 RISPETTO AI TITOLI EIDLIZI-PIANTA PIANO CANTINATO - scala 1:100



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO AI TITOLI EDILIZI - PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:100



GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISPETTO AI TITOLI EDILIZI - PIANTA PIANO RIALZATO - scala 1:100

Per stabilire la sanabilità di tutte le difformità sopraccitate, la scrivente si è interfacciata con l'UTC del Comune di Lusciano e, da quanto appreso, si evince che, le stesse possono ritenersi sanabili mediante la presentazione di una SCIA alternativa al P. di C. in sanatoria.

Di seguito, la scrivente riporta un calcolo forfettario delle spese da sostenersi per la definizione della pratica urbanistico-edilizia, a dette spese dovranno essere aggiunte eventuali ulteriori spese, non prevedibili al momento, da corrispondersi al Comune di Lusciano e/o altri enti.

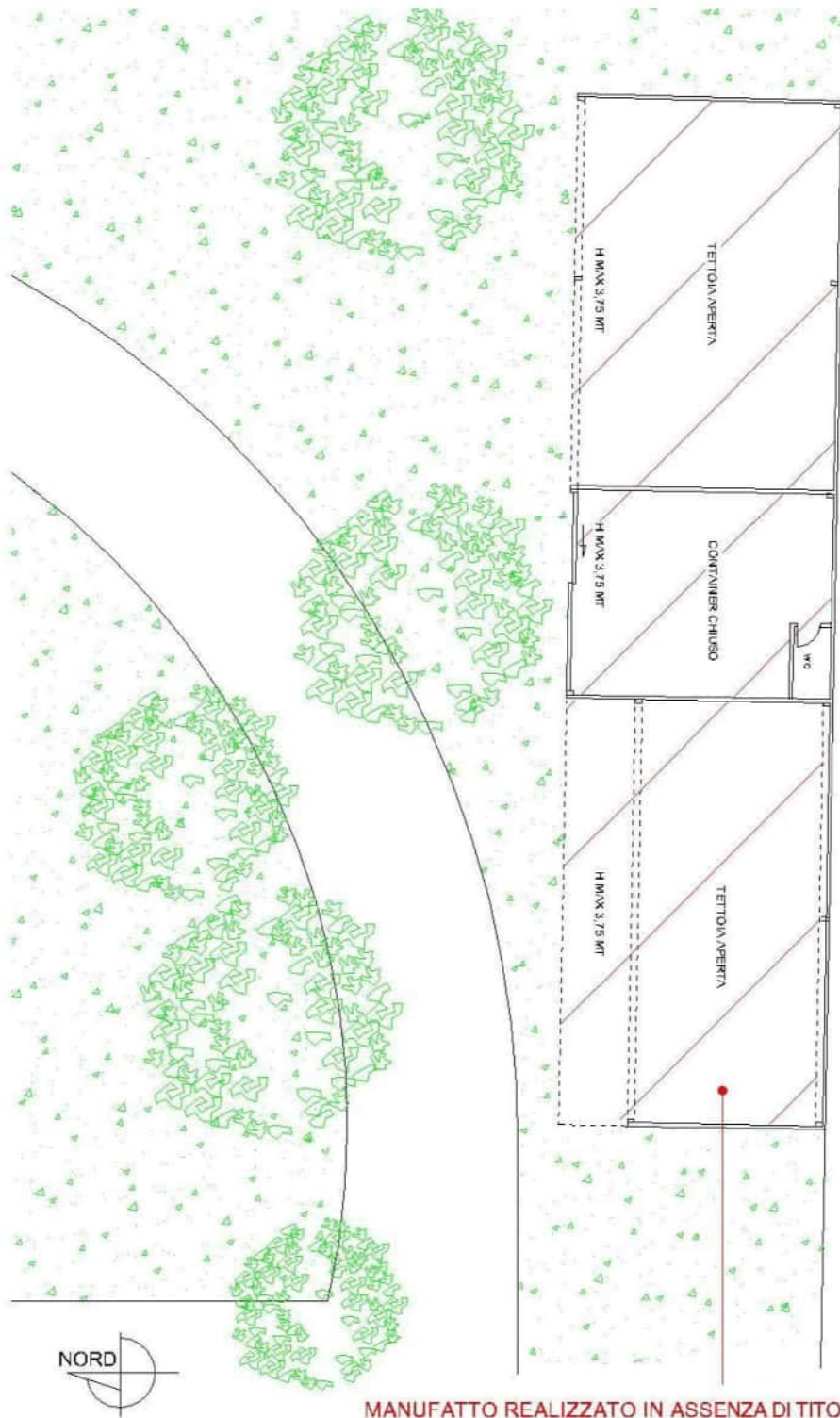
Costo per definizione di SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria ONERI TECNICI <i>(oltre IVA e CNPAIA)</i>	€ 3.500,00
Spese per presentazione SCIA alternativa al P. di C. in Sanatoria <i>(oltre IVA e CNPAIA) diritti di segreteria e sanzioni - calcolo forfettario.</i>	€ 2.500,00
Totale C8	€ 6.000,00

Altresì, risulta realizzato in assenza di titoli edilizi il manufatto adibito a ricovero attrezzi posto sul lato sud del lotto di terreno. Per stabilire la sanabilità di detto manufatto, la scrivente si è diverse volte interfacciata con L'UTC del Comune di Lusciano e, da quanto appreso, nonché, da quanto riportato nel regolamento edilizio di detto Comune, la sanatoria di manufatti adibiti a ricovero attrezzi è prevista per le aree ricadenti in zona agricola e nelle quali vengono svolte attività di produzione agricola, inoltre, la loro superficie non deve superare il 10% della superficie del fondo che devono servire.

Per tutto quanto sopra, dato atto che l'immobile in questione ricade in zona B1 – (territorio urbano recente), lo stesso per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche **non può essere sanato e, per tanto, per lo stesso si dovrà prevedere la demolizione** con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

Di seguito, la scrivente riporta un calcolo forfettario delle spese da sostenersi per la demolizione del manufatto abusivo. Detti costi sono stati desunti intervistando imprese specializzate nel settore e operanti nel territorio del Comune di Lusciano.

C9	Spese per la demolizione del ricovero attrezzature di circa 240 mq, compreso la movimentazione manuale, il trasporto a rifiuto, gli oneri di discarica e di smaltimento dei materiali demoliti – ripristino dello stato dei luoghi. <i>(oltre IVA) Calcolo forfettario</i>	€ 15.000,00
Totale C4		€ 15.000,00



MANUFATTO REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLI EDILIZI - NON SANABILE DA DEMOLIRE

GRAFICI DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI- LOCALI RICOVERO - scala 1:200

Infine, dalla documentazione rilasciata dall'UTC di Lusciano è emerso che:

- l'immobile in oggetto ricade in zona B1 – territorio urbano recente riconoscibile e compiuto/consolidato del vigente P.U.C.
- non sono presenti vincoli, usi civici, censi e livelli sulla zona interessata;
- il bene non insiste sul Demanio o bene indisponibile del Comune;
- l'immobile in oggetto non è stato riconosciuto di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico;
- l'immobile in oggetto non costituisce un bene culturale, ambientale, paesaggistico o altro.

(Cfr. All. "L" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Lusciano)

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.).

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava occupato dal debitore esecutato e dai suoi figli, questi ultimi unitamente al proprio nucleo familiare e a titolo gratuito.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura

espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 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).

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1.1 Domande giudiziali: Nessuna

1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna

1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna

1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: Nessuna

1.5 Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo: Nessuna

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

In risposta al presente quesito la scrivente precisa di avere eseguito un'ispezione ipotecaria a nome del debitore esecutato, del coniuge, con il quale è il comunione legale dei beni, nonché riferita all'immobile oggetto di pignoramento.

1. Iscrizioni: nessuna

2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare trascritto il 27.07.2015 ai nn. 21921/16945, a favore di *Omissis*, con sede in Lusciano, contro *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e gravante sulla quota di proprietà pari ad 1/2 dell'immobile sito in Lusciano (CE) alla via G. Leopardi n. 29, e riportato al NCEU di detto Comune al foglio 5, p.lla 87, cat. A/2, vani 7,5.

La scrivente precisa che, con sentenza del 27.12.2018 il G.E. dott.ssa Paola Caserta del Tribunale di Napoli Nord, pronunciava declaratoria di improcedibilità dell'esecuzione con conseguente ordine di cancellazione del pignoramento succitato. Ad oggi detta cancellazione non risulta ancora trascritta.

Pignoramento immobiliare trascritto il 24.06.2020 ai nn. 12346/16548, a favore di *Omissis*, nato il *Omissis* a *Omissis* (NA), contro *Omissis*, nato a *Omissis* (NA) il *Omissis* e gravante sulla piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito in Lusciano (CE) alla via G. Leopardi n. 29, e riportato al NCEU di detto comune al foglio 5, p.lla 87, cat. A/2, vani 7,5.

(Cfr. All. "M" – Ispezione ipotecaria)

3. Difformità urbanistico-edilizie:

PIANO CANTINATO: 1- diversa sagoma del muro di confine posto a sud;

PIANO TERRA: 1- terra diversa sagoma della rampa scala esterna posta a ovest; 2- realizzazione di tramezzo con frazionamento di unità immobiliare;

PIANO PRIMO: 1-diversa realizzazione di alcune bucaure esterne; 2- diversa distribuzione interna; 3- diversa sagoma del muro di confine posto ad ovest.

Altresì, risulta realizzato in assenza di titoli edilizi un manufatto adibito a ricovero attrezzi, posto sul lato sud del lotto di terreno.

3. Difformità Catastali:

PIANO CANTINATO: 1- diversa sagoma del muro di confine posto a sud; 2- vano scala posto a nord non rappresentato.

PIANO TERRA: 1- diversa sagoma del balcone posto a est; 2- vano scala posto a nord non rappresentato; 3- diversa sagoma della rampa scala esterna posta a ovest; 4- realizzazione di tramezzo con frazionamento di unità immobiliare.

PIANO PRIMO: 1- l'intero primo piano non risulta rappresentato in planimetria catastale.

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

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

Dalla documentazione in atti e reperita dalla scrivente presso l'UTC del Comune di Lusciano, gli immobili in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

A seguito delle ricerche eseguite e dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Lusciano, gli immobili in oggetto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(Cfr. All. "I" – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Lusciano)

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.

Gli immobili in oggetto non ricadono all'interno di un condominio, per tanto, in merito al presente quesito null'altro vi è da aggiungere.

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:

6. nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
7. nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
8. nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
9. 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;
10. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il *Valore di Mercato* (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹.

Il *Valore di Mercato* rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali² e nazionali³ definiscono chiaramente. Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario (*Income Approach*) che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;
- Metodo del confronto di mercato (*Market Comparison Approach*) che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi (*Cost Approach*) che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'*Income Approach* comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il *Market Comparison Approach* oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi. La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal

¹ IVS 2007, IVS 1, 3.1

² International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

³ Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il **Cost Approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*).

Il **Market Comparison Approach (MCA)**, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del valore di mercato dell'immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach**.

STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO

Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

A tal fine, la scrivente ha condotto un'accurata indagine sull'attuale valore di mercato di unità abitative, con caratteristiche accomunabili a quella in esame, presso alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Lusciano:

Agenzia Aversana Immobiliare, Viale della Libertà, 99, 81030 Lusciano CE;

Agenzia Immobiliare La Casa, Viale Alessandro Manzoni, 123, 81030 Lusciano CE;

Affiliato Tecnocasa, Via Pasquale Grimaldi, 81030 Lusciano CE.

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari riferiscono che, per **unità abitative** simili a quelle oggetto di stima, i valori di mercato sono compresi tra un minimo di **750,00 €/mq** ad un massimo di **1.900,00 €/mq**.

La scrivente ha comparato i valori sopra riportati con quelli pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° semestre 2021 per il Comune di Lusciano.

Tale visura, di seguito riportata in dettaglio, riporta per le abitazioni civili in normale stato conservativo valori di mercato compresi tra un minimo di **800,00 €/mq** ad un massimo di **1.150,00€/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: LUSCIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Indice di zona: 112

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	2,5	3,3
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L	3	4,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	1,9	2,8
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	3	4,5

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni degli immobili, nonché lo stato d'uso e manutenzione in cui versano, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare il seguente valore di mercato, ricavato dalla media aritmetica dei valori monetari sopra citati.

LOTTO UNICO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Fabbricato per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, oltre ad un piano cantinato ed annesso lotto di terreno esclusivo di circa 3100 mq (escluse le aree veicolari ed il sedime del fabbricato), il tutto sito nel Comune di Lusciano (CE), alla via Giacomo Leopardi n. 3 (oggi via Antonio De Curtis).	€ 1.150,00	503 mq	€ 578.450,00
TOTALE COMPLESSIVO			€ 578.450,00

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per adeguamento impianto elettrico - PIANO RIALZATO	€ 3.000,00
C2	Costo per adeguamento impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria - PIANO RIALZATO	€ 5.000,00
C3	Costo per acquisizione certificato A.P.E. - PIANO RIALZATO	€ 400,00
C4	Costo per adeguamento impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria - PIANO PRIMO	€ 3.500,00
C5	Costo per acquisizione certificato A.P.E. - PIANO PRIMO	€ 200,00
C6	Costo per adeguamento impianto elettrico - PIANO CANTINATO	€ 1.000,00
C7	Spese per regolarizzazione sotto il profilo catastale (presentazione DOCFA)	€ 1.500,00
C8	Spese per regolarizzazione sotto il profilo edilizio urbanistico	€ 6.000,00
C9	Spese per demolizione manufatto abusivo adibito a ricovero attrezzi posto al p.t. nell'area esterna di pertinenza	€ 15.000,00
	TOTALE	€ 35.600,00

Per cui si avrà:

€ 578.450,00 (valore di mercato) - € 35.600,00 (Spese) = € **542.850,00**

In considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata degli immobili, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 542.850,00 - 10%= € **488.565,00**

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, oltre ad un piano cantinato ed annesso lotto di terreno esclusivo di circa

3100 mq

Valore dell'immobile pignorato

[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]

€ 480.000,00

(quattrocentottantamila,00)

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

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

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade nel caso di quota indivisa, per tanto in riferimento al presente quesito non vi è altro da riferire.

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**.

E' stato possibile certificare, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Lusciano (CE), che il sig. *Omissis* ha contratto matrimonio in detto Comune, con la sig.ra *Omissis*, in data *Omissis*, scegliendo il regime della comunione dei beni.

(Cfr. All. "N" – Estratto di matrimonio)

Inoltre, dal certificato di residenza reperito presso gli Uffici – Servizi Demografici del comune di Lusciano è emerso che i coniugi *Omissis* sono residenti in detto Comune, alla via De Curtis n. 5 (già via G. Leopardi).

(Cfr. All. "O" – Certificato di residenza)

4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 29.04.2022

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa