

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

Esecuzione Immobiliare promossa da

***LEVITICUS SPV S.R.L.***

*contro*

***XXX XXX***

N. 138/21 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

**dott.ssa Margherita Lojodice**



## **RELAZIONE DI STIMA**

**Bene ubicato in TRENTOLA DUCENTA (CE)  
LOTTO UNICO**

PROSSIMA UDIENZA 04.03.2024

---



arch. **Luigi Del Vecchio**

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

## INDICE

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

## PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Margherita Lojodice** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 14.09.2023 nominava sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** quale esperto stimatore per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 138/21 RGE, promosso da **LEVITICUS SPV S.R.L.** contro **XXX XXX**.

## ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti immobili: "... *siti in Trentola Ducenta Via Giacomo Leopardi n.11(...): **FOGLIO 3 - p.lla 5800 sub 9 - cat.A/2 - cl.1 - vani 7,5 - mq.99-R.C. € 542,28- Trentola Ducenta Via Leopardi snc piano 4 ° (...)** **FOGLIO 3 - p.lla 5800 sub 30 - cat.C/6 - cl.3 - mq. 26 -R.C. € 68,48 - Trentola Ducenta Via Leopardi snc piano S/1 (...)** **FOGLIO 3 -p.lla 5800 sub 29 - cat.C/6 -cl.3 - mq. 26 -R.C. € 68,48 - Trentola Ducenta Via Leopardi snc piano S/1**".*

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

- Vi è **certificazione notarile sostitutiva**, depositata in data 20.07.2021, correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento e risalente all'ultimo atto originario anteventennale che precede il pignoramento.

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

Il giorno 11.10.2023, alle ore 10:00 iniziavano le operazioni in Trentola Ducenta, presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e la sig.ra Xxx xxx nella sua qualità di proprietaria; in tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari utili per meglio descriverle nel presente elaborato.

## IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

I beni oggetto di pignoramento, **per la piena proprietà della quota di 1/1**, sono individuati come segue:

**1) Appartamento** in Trentola Ducenta (CE) in via Giacomo Leopardi n. 11, Condominio "PI.DE.CO", unità immobiliare facente parte del "Fabbricato A", piano 4°, attualmente così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 9**, cat. A/2, cl. 1, cons. 7,5 vani, rend. € 542,28;

**2) Autorimessa** in Trentola Ducenta (CE) in via Giacomo Leopardi n. 11, Condominio "PI.DE.CO", unità immobiliare facente parte del "Fabbricato A", piano seminterrato, attualmente così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 29**, cat. C/6, cl. 3, cons. 26mq vani, rend. € 68,48;

**3) Autorimessa** in Trentola Ducenta (CE) in via Giacomo Leopardi n. 11, Condominio "PI.DE.CO", unità immobiliare facente parte del "Fabbricato A", piano seminterrato, attualmente così distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 30**, cat. C/6, cl. 3, cons. 26mq vani, rend. € 68,48;

intestati a:

- **Xxx xxx**, nata ad xxxx il xxxxxxxx (C.F.: XXXXXXXX);

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

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

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

"(...): **FOGLIO 3 - p.lla 5800 sub 9** - cat.A/2 - cl.1 - vani 7,5 - mq.99-R.C. € 542,28- Trentola Ducenta Via Leopardi snc piano 4 ° (...) **FOGLIO 3 - p.lla 5800 sub 30** - cat.C/6 - cl.3 - mq. 26 -R.C. € 68,48 - Trentola Ducenta Via Leopardi snc piano S/1 (...) **FOGLIO 3 -p.lla 5800 sub 29** - cat.C/6 -cl.3 - mq. 26 - R.C. € 68,48 - Trentola Ducenta Via Leopardi snc piano S/1".

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

### *Sezione B - Immobili*

- **Unità negoziale n.1:**

*Immobile 1:* Trentola Ducenta (CE), **Foglio 3, P.lla 5800, sub. 9;**

*Immobile 2:* Trentola Ducenta (CE), **Foglio 3, P.lla 5800, sub. 30;**

*Immobile 1:* Trentola Ducenta (CE), **Foglio 3, P.lla 5800, sub. 29;**

### *Sezione C - Soggetti*

#### *A favore:*

- **Leviticus SPV srl** con sede in Roma (RM);

*(per la quota di 1/1 di proprietà)*

#### *Contro:*

- **Xxx xxx**, nata ad Xxxxx il xxxxxxxx;

*(per la quota di 1/1 di proprietà)*

## Dati contenuti nei titoli di acquisto

Le unità immobiliari distinte in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 5800, subb. 9, 29 e 30**, sono pervenute all'esecutata, per la quota di 1/1 di proprietà, in virtù di **atto di compravendita** per notaio Xxxxxxx del xxxx, rep. xxxxxxxx e racc. n. xxxxxxxx, trascritto il xxxxxxxx ai nn. xxxx/xxxx.

4

Per quanto sopra il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1 di proprietà**, relativamente alle unità immobiliari attualmente distinte in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 5800, subb. 9, 29 e 30**, **corrisponde a quello in titolarità all'esecutata.**

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

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



*Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale*

### 1.b) Formazione del lotto di vendita

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

#### **LOTTO UNICO**

**Appartamento/sottotetto e n. 2 autorimesse (quota 1/1)** in Trentola Ducenta (CE) in via Giacomo Leopardi n. 11, Condominio “PI.DE.CO”, unità immobiliari facenti parte del “Fabbricato A”, piano 4° e seminterrato; **appartamento** composto da soggiorno, cucina, tre camere, due locali WC, disimpegno e guardaroba con annessi pianerottolo e rampa di scala esclusiva, della superficie utile interna pari a **mq 157.44**; **autorimessa sub. 29**, composta da un unico locale della superficie utile interna pari a **mq 25.81**; **autorimessa sub. 30**, composta da un unico locale della superficie utile interna pari a **mq 24.84**.

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

- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 9**, cat. A/2, cl. 1, cons. 7,5 vani, rend. € 542,28;
- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 29**, cat. C/6, cl. 3, cons. 26mq vani, rend. € 68,48;
- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 30**, cat. C/6, cl. 3, cons. 26mq vani, rend. € 68,48;

#### **Coerenze unità immobiliare sub. 9:**

- a sud: cortile condominiale/p.lla 5813;
- a nord: cortile condominiale/p.lla 5802;
- ad est: cortile condominiale/p.lla 5801;
- a ovest: cortile condominiale/particella 5627.

#### **Coerenze unità immobiliari subb. 29 e 30:**

- a sud: rampa carrabile condominiale sub. 44;
- a nord: corpo scala condominiale sub. 44;

ad est: cortile condominiale;

a ovest: corsia di manovra condominiale sub. 44.

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

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

**2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento/sottotetto e n. 2 autorimesse** (quota 1/1) in Trentola Ducenta (CE) in via Giacomo Leopardi n. 11, Condominio "PI.DE.CO", unità immobiliari facenti parte del "Fabbricato A", piano 4° e seminterrato; **appartamento** composto da soggiorno, cucina, tre camere, due locali WC, disimpegno e guardaroba con annessi pianerottolo e rampa di scala esclusiva, della superficie utile interna pari a **mq 157.44**; **autorimessa sub. 29**, composta da un unico locale della superficie utile interna pari a **mq 25.81**; **autorimessa sub. 30**, composta da un unico locale della superficie utile interna pari a **mq 24.84**.

**Unità distinte in Catasto Fabbricati:**

- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 9**, cat. A/2, cl. 1, cons. 7,5 vani, rend. € 542,28;
- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 29**, cat. C/6, cl. 3, cons. 26mq vani, rend. € 68,48;
- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 30**, cat. C/6, cl. 3, cons. 26mq vani, rend. € 68,48;

**Coerenze unità immobiliare sub. 9:**

a sud: cortile condominiale/p.lla 5813;

a nord: cortile condominiale/p.lla 5802;

ad est: cortile condominiale/p.lla 5801;

a ovest: cortile condominiale/particella 5627.

**Coerenze unità immobiliari subb. 29 e 30:**

a sud: rampa carrabile condominiale sub. 44;

a nord: corpo scala condominiale sub. 44;

ad est: cortile condominiale;

a ovest: corsia di manovra condominiale sub. 44.

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

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di stima, costituenti l'unico lotto di vendita sono parte di un fabbricato realizzato con struttura intelaiata in c.a. che si eleva per quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato, situato all'interno di un complesso condominiale composto da due fabbricati distinti e denominati "Fabbricato A" e "Fabbricato B" con accesso pedonale e carrabile situato sul fondo della via Giacomo Leopardi; l'accesso pedonale è costituito da cancelletto recante civico n. 11 munito di pensilina e pannello citofonico esterno, mentre quello carrabile, di tipo motorizzato, è posto nelle immediate adiacenze. Varcato il detto cancello ci si immette nel cortile comune del complesso condominiale e quindi all'ingresso del corpo scala comune del "Fabbricato A".

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è situata al quarto piano ed è raggiungibile utilizzando le rampe di scale comuni con ultima rampa di proprietà esclusiva munita di apposito cancelletto; l'unità è raggiungibile inoltre utilizzando il locale ascensore con discesa esclusiva al pianerottolo di quarto piano. Raggiunto il livello di quarto piano e quindi il pianerottolo di esclusiva proprietà, è possibile accedere all'unità abitativa oggetto d'esecuzione.

Superata la soglia d'ingresso dell'abitazione ci si immette direttamente nella zona giorno costituita da un ampio soggiorno cui è strettamente collegata la zona cucina; dai detti locali che compongono la zona giorno risulta possibile accedere all'ampio terrazzo coperto con balcone, cui è annessa una zona lavanderia, oltre che a tre distinti balconi prospicienti i lati est ed ovest.

Connesso direttamente alla zona giorno è il locale disimpegno, ai lati del quale si aprono i restanti ambienti che compongono l'abitazione quali un primo locale WC e tre camere da letto di cui una con annesso locale WC e locale guardaroba; le camere fruiscono di balconi così come il primo locale WC.

Il solaio principale è a falde inclinate ed è caratterizzato dalla presenza di nove ampi abbaini ciascuno avente altezza minima pari a 2.40ml ed altezza massima al colmo pari a 2.70ml; le falde del solaio principale hanno altezza massima al colmo pari a 2.90ml ed altezze minime interne variabili tra i 0.70ml e 0.90ml.

Gli ambienti fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono ottima luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria; l'insieme si presenta in ottimo stato di manutenzione con impianti

efficienti e finiture di pregio. Gli infissi installati risultano di recente realizzazione in PVC con doppio vetro con persiane avvolgibili in plastica.

Si rileva l'installazione di infisso in alluminio e vetro su porzione di balcone prospiciente il lato sud adibito a lavanderia, per il quale in fase di stima se ne stimerà il costo necessario alla rimozione.

Seguono alcuni riflessi fotografici dell'unità abitativa in oggetto.



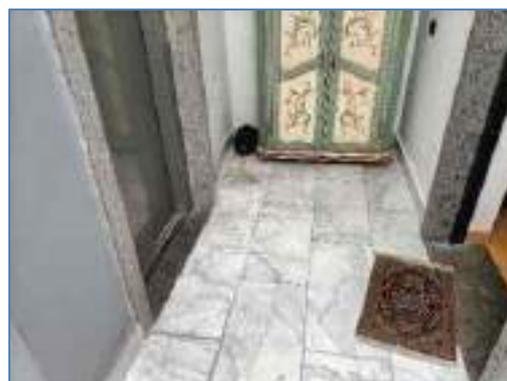
*Fotografia 1 – Ingresso su via Leopardi*



*Fotografia 2 – Ingresso Fabbricato A*



*Fotografia 3 – Rampa di scale esclusiva*



*Fotografia 4 – Pianerottolo Esclusivo*



*Fotografia 5 – Soggiorno/ingresso*



*Fotografia 6 – Soggiorno*



*Fotografia 7 – Cucina*



*Fotografia 8 – Terrazzo coperto*



*Fotografia 9 – Zona lavanderia*



*Fotografia 10 – Soggiorno*



*Fotografia 11 – Primo locale WC*



*Fotografia 12 – Camera*



*Fotografia 13 – Disimpegno*



*Fotografia 14 – Camera*



Fotografia 15 – Camera



Fotografia 16 – WC in camera



Fotografia 17 – Balcone



Fotografia 18 – Terrazzo coperto

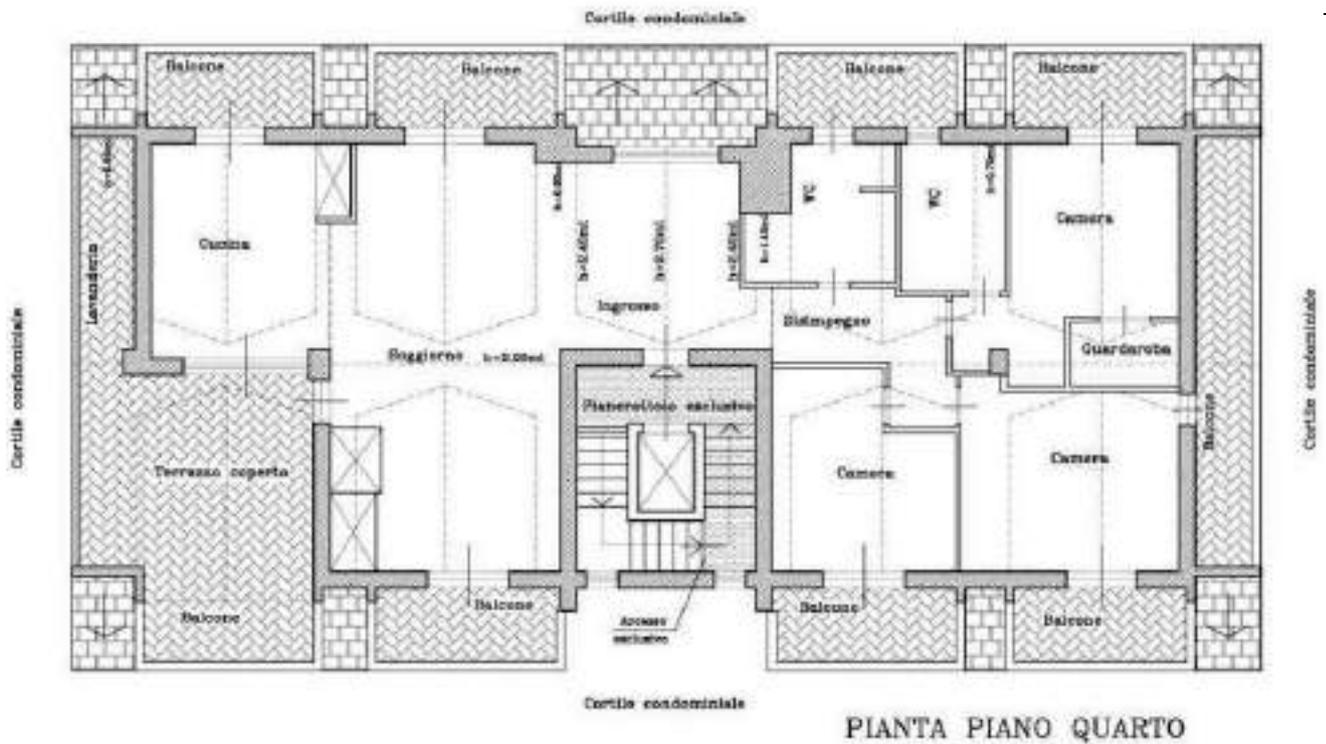


Immagine n. 2 – Pianta unità immobiliare sub. 9

I locali destinati ad autorimessa sono situati al piano seminterrato e sono raggiungibili fruendo del corpo scala condominiale e del locale ascensore; il livello è altresì raggiungibile dal cortile condominiale discendendo la rampa carrabile condominiale.

Gli accessi alle autorimesse sono costituiti da porte basculanti in ferro con apertura manuale, gli ambienti risultano di buona metratura, con pareti intonacate e tinteggiate e con pavimentazione in cemento.

Seguono riflessi fotografici delle unità di cui in precedenza.



*Fotografia 19 – Rampa carrabile*



*Fotografia 20 – Corsia di manovra*



*Fotografia 21 – Autorimessa sub. 29*

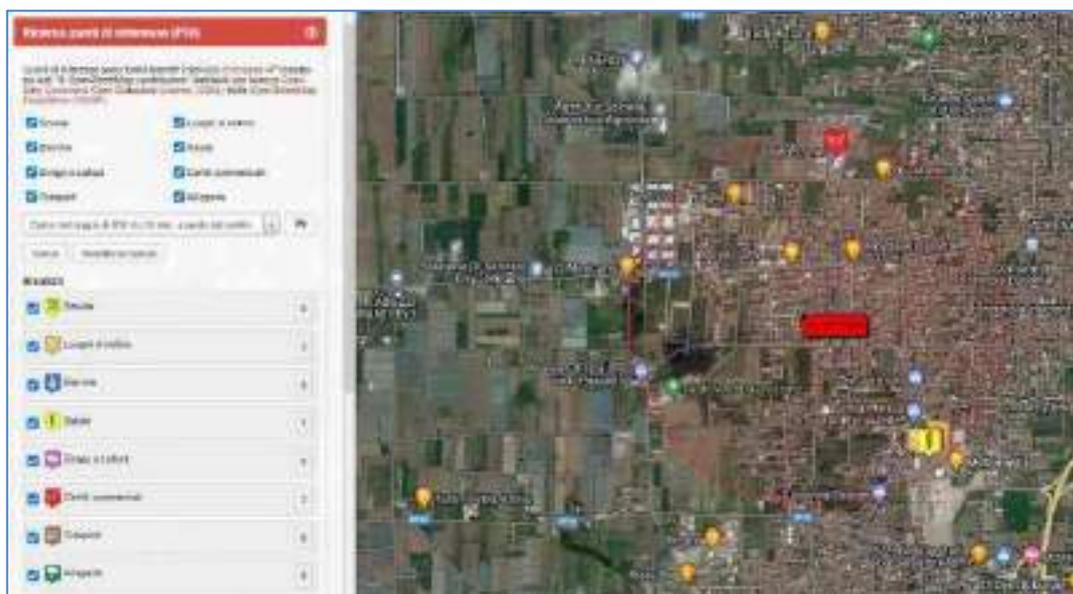


*Fotografia 22 – Autorimessa sub. 30*



*Immagine n. 3 – Pianta autorimesse subb. 29 e 30*

Le unità immobiliari sono ubicate in zona centrale del Comune di Trentola Ducenta in area residenziale di espansione, con parcheggi sufficienti distante pochi metri da centro cittadino, scuole, farmacia, attività commerciali di prima necessità e centri commerciali. Segue mappa POI (*Point Of Interest*).



*Immagine n. 4 – Punti di interesse (POI)*

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** *aree a carattere residenziale, centro cittadino.*

12

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto risulta ultimato nell'anno 2011, per quanto concerne l'unità immobiliare in oggetto vi è stata recente ristrutturazione;

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* laterocemento;  
*Strutture:* struttura intelaiata in c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* infissi in PVC con vetro doppio e persiane avvolgibili in buono stato;  
*Infissi interni:* porte in legno tipo "scrigno" e bussola in ottimo stato;  
*Pavimentazione:* pavimentazione in legno parquet e gres nella zona cucina, in ottimo stato;  
*Rivestimenti interni:* rivestimenti ceramici di colori diversi, in ottimo stato;  
*Tramezzature interne:* laterizi forati con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in buono stato;  
*Protezione balconi e aggetti:* in muratura, in ottimo stato;  
*Solaio:* in latero cemento inclinato a falde;  
*Copertura:* tegole canadesi, in ottimo stato

## Caratteristiche Impianti

<i>Antenna TV:</i>	presente, funzionante a norma;
<i>Citofonico:</i>	presente, funzionante a norma;
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia in ottime condizioni, funzionante a norma;
<i>Gas cittadino:</i>	presente, funzionante a norma;
<i>Idrico:</i>	sottotraccia; predisposto per l'alimentazione di servizi igienici, cucina, a norma;
<i>Termico:</i>	presente, funzionante a norma.

### 2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

- a)** dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
- b)** dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
  - balconi (con vista) 30%;
  - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
  - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
  - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
  - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

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

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

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

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

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

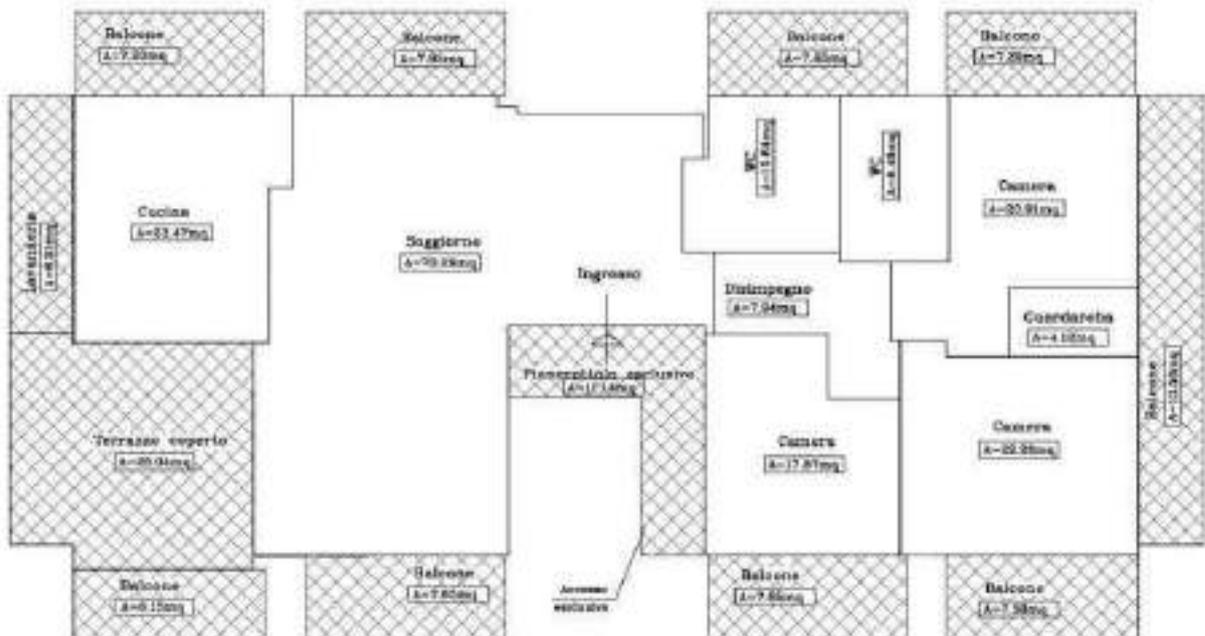


Immagine n. 5 – Schema planimetrico delle aree sub. 9

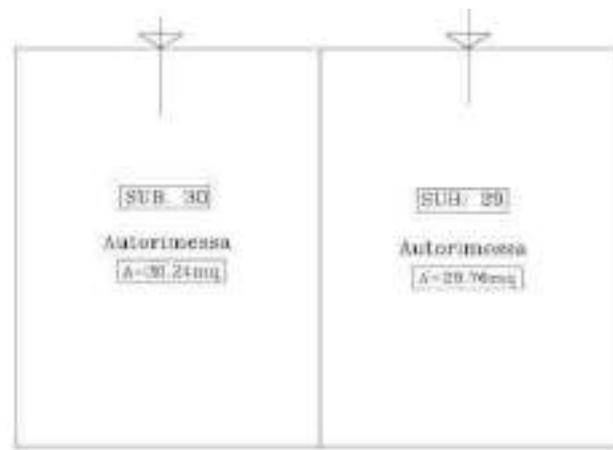


Immagine n. 6 – Schema planimetrico delle aree subb. 29 e 30

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

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
<b>Piano quarto</b> <i>bm=1.80ml (tetto principale)</i> <i>bm=2.55ml (abbaino)</i>					
Soggiorno	70.09mq	1.00	70.09mq	Est/Ovest	Ottime
Cucina	23.47mq	1.00	23.47mq	Est/Ovest	Ottime
Camera	20.91mq	1.00	20.91mq	Ovest	Ottime
Camera	22.28mq	1.00	22.28mq	Nord/Est	Ottime
Camera	17.87mq	1.00	17.87mq	Est	Ottime
WC	10.64mq	1.00	10.64mq	Ovest	Ottime
WC	8.46mq	1.00	8.46mq	Ovest	Ottime
Guardaroba	4.12mq	1.00	4.12mq		Ottime
Disimpegno	7.94mq	1.00	7.94mq		Ottime
Pianerottolo/scala escl.	11.14mq	0.15	1.67mq		Ottime
Terrazzo coperto	25.04mq	0.30	7.51mq	Est	Ottime
Lavanderia	6.91mq	0.30	2.07mq	Sud	Ottime
Balcone	6.15mq	0.30	1.84mq	Est	Ottime
Balcone	7.65mq	0.30	2.29mq	Est	Ottime
Balcone	7.65mq	0.30	2.29mq	Est	Ottime
Balcone	7.38mq	0.30	2.21mq	Est	Ottime
Balcone	13.58mq	0.30	4.07mq	Nord	Ottime
Balcone	7.29mq	0.30	2.18mq	Ovest	Ottime

Balcone	7.65mq	0.30	2.29mq	Ovest	Ottime
Balcone	7.65mq	0.30	2.29mq	Ovest	Ottime
<b>Superficie Commerciale Sottotetto</b>		<b>216.49mq</b>			
<b>Piano seminterrato</b> <i>h=3.50ml</i>					
Autorimessa sub. 29	29.76mq	0.50	14.88mq		Buone
Autorimessa sub. 30	30.24mq	0.50	15.12mq		Buone
<b>Superficie Commerciale Autorimesse</b>		<b>30.00mq</b>			
<b>Superficie Commerciale complessiva</b>		<b>246.49mq</b>			

Vi è **regolamento di condominio** e relative tabelle millesimali, allegato all'atto per notaio XXXXXXXX a del XXXXXXXX, rep.n.XXXXXX/XXXXXX, registrato in Napoli - Agenzia delle Entrate di Napoli 1 il XXXXXXXXXX al n.XXXXXX/1T e trascritto il XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXX; si riportano le quote dei millesimi generali riferite alle unità immobiliari in oggetto:

- Millesimi tabella generale sub 9: **39,50**;
- Millesimi tabella generale sub 29: **2,53**;
- Millesimi tabella generale sub 30: **2,53**.

**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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

### 3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- Estratto di mappa;
- Planimetrie u.i.u;
- Visure storiche per immobile catasto terreni e fabbricati.

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

- Foglio 3, p.lla 5800, sub. 9, cat. A/2, cl. 1, cons. 7,5 vani, rend. € 542,28;
- Foglio 3, p.lla 5800, sub. 29, cat. C/6, cl. 3, cons. 26mq vani, rend. € 68,48;
- Foglio 3, p.lla 5800, sub. 30, cat. C/6, cl. 3, cons. 26mq vani, rend. € 68,48;

intestate a:

- **Xxx xxx**, nata ad **Xxxxx** il **xxxxxxx** (C.F.: **XXXXXXXX**);

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

### 3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

#### **Catasto fabbricati – Foglio 3, p.lla 5800, sub. 9**

17

#### **Dal 09.11.2015 ad oggi**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	9	A/2	7,5 vani	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
annotazioni					

#### **Dal 13.05.2011 al 09.11.2015**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	9	A/2	7,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2011 Pratica n. CE0306541 in atti dal 13/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21094.1/2011)
annotazioni					

#### **Dal 09.03.2011 al 13.05.2011**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	9	A/2	7,5 vani	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 Pratica n. CE0170317 in atti dal 09/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8970.1/2011)
annotazioni					

#### **Dal 30.07.2010 al 09.03.2011**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	9	A/2	7,5 vani	COSTITUZIONE del 30/07/2010 Pratica n. CE0344867 in atti dal 30/07/2010 COSTITUZIONE (n. 2890.1/2010)
annotazioni					

***Catasto fabbricati – Foglio 3, p.lla 5800, sub. 29***

**Dal 09.11.2015 ad oggi**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	29	C/6	26mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
annotazioni					

**Dal 13.05.2011 al 09.11.2015**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	29	C/6	26mq	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2011 Pratica n. CE0306540 in atti dal 13/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21093.1/2011)
annotazioni					

**Dal 09.03.2011 al 13.05.2011**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	29	C/6	26mq	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 Pratica n. CE0170378 in atti dal 09/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 9029.1/2011)
annotazioni					

18

**Dal 30.07.2010 al 09.03.2011**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	29	C/6	26mq	COSTITUZIONE del 30/07/2010 Pratica n. CE0344867 in atti dal 30/07/2010 COSTITUZIONE (n. 2890.1/2010)
annotazioni					

***Catasto fabbricati – Foglio 3, p.lla 5800, sub. 30***

**Dal 09.11.2015 ad oggi**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	30	C/6	26mq	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
annotazioni					

**Dal 13.05.2011 al 09.11.2015**

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	30	C/6	26mq	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2011 Pratica n. CE0306540 in atti dal 13/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21093.1/2011)
annotazioni					

Dal 09.03.2011 al 13.05.2011

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	30	C/6	26mq	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2011 Pratica n. CE0170381 in atti dal 09/03/2011
annotazioni					VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 9032.1/2011)

Dal 30.07.2010 al 09.03.2011

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	30	C/6	26mq	COSTITUZIONE del 30/07/2010 Pratica n. CE0344867 in atti dal 30/07/2010 COSTITUZIONE (n. 2890.1/2010)
annotazioni					

Catasto terreni – Foglio 3, p.lla 5800 (ex p.lle 5800 e 5083)

Dal 23.06.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	Ente urbano	18.86	Tipo Mappale del 23/06/2010 Pratica n. CE0281090 in atti dal 23/06/2010 presentato il 23/06/2010 (n. 281090.1/2010)
annotazioni				

Dal 23.06.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	Semin arbor/1	18.86	FRAZIONAMENTO del 23/06/2010 Pratica n. CE0281090 in atti dal 23/06/2010 presentato il 23/06/2010 (n. 281090.2/2010)
annotazioni	di immobile: COMPRENDE IL FG. 3 N. 5803			

19

Catasto terreni – Foglio 3, p.lla 5800 (ex p.lla 5629)

Dal 23.06.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5800	Semin arbor/1	9.43	FRAZIONAMENTO del 23/06/2010 Pratica n. CE0281090 in atti dal 23/06/2010 presentato il 23/06/2010 (n. 281090.2/2010)
annotazioni				

Dal 23.06.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5629	Semin arbor/1	13.51	FRAZIONAMENTO del 22/03/2005 Pratica n. CE0064863 in atti dal 22/03/2005 (n. 64863.1/2005)
annotazioni				

Dal 23.06.2010

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
3	5622	Semin arbor/1	76.90	

annotazioni		VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/05/1958 Pratica n. CE0034647 in atti dal 11/02/2005 F.O.-REG. TAB. VAR. PERIOD. (n. 39.1/1958)
-------------	--	--

**Catasto terreni – Foglio 3, p.lla 5803 (ex p.lla 5628)**

**Dal 23.06.2010**

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
3	5803	Ente urbano	0.00	FRAZIONAMENTO del 23/06/2010 Pratica n. CE0281090 in atti dal 23/06/2010 presentato il 23/06/2010 (n. 281090.2/2010)
annotazioni	di immobile: SR; di stadio: UNITA AL FG. 3 N. 5800			

**Dal 23.06.2010**

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
3	5803	Semin arbor/1	9.43	FRAZIONAMENTO del 23/06/2010 Pratica n. CE0281090 in atti dal 23/06/2010 presentato il 23/06/2010 (n. 281090.2/2010)
annotazioni				

**Dal 23.06.2010**

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
3	5628	Semin arbor/1	13.50	FRAZIONAMENTO del 22/03/2005 Pratica n. CE0064863 in atti dal 22/03/2005 (n. 64863.1/2005)
annotazioni				

20

**Dal 23.06.2010**

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie	Dati derivanti da
3	5622	Semin arbor/1	76.90	VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/05/1958 Pratica n. CE0034647 in atti dal 11/02/2005 F.O.-REG. TAB. VAR. PERIOD. (n. 39.1/1958)
annotazioni				

**3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI**

**Catasto fabbricati – Foglio 3, p.lla 5800, subb. 9, 29 e 30**

Dal 20.03.2014 ad oggi:

- **Xxx xxx**, nata ad Xxxxx il xxxxxxx; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dal 30.07.2010 al 20.03.2014:

- **Xxxx xxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx; proprietà per 1/1

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione ricade su porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 3, p.lla 5800** di are 18.86 (ex **p.lla 5800** di are 9.43 e **p.lla 5083** di are 9.43)

**Catasto terreni – Foglio 3, p.Ila 5800 (ex p.Ila 5629)**

Dal 23.06.2010:

- **Xxxx xxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx; *proprietà per 1/1*

Dal 27.07.2006:

- **Xxxx xxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx; *proprietà per 1/1*

Dal 22.03.2005:

- **Xxxxxx di xxxxx**; *proprietà per 1000/1000*

Dal 17.02.2000:

- **Xxxxxx**, nato a Xxxxxx il xxxxxx; *proprietà per 1000/1000*

**Catasto terreni – Foglio 3, p.Ila 5803 (ex p.Ila 5628)**

Dal 23.06.2010:

- **Xxxx xxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx; *proprietà per 1/1*

Dal 27.07.2006:

- **Xxxx xxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx; *proprietà per 1/1*

Dal 22.03.2005:

- **Xxxxxx di Xxxxxx**; *proprietà per 1000/1000*

Dal 17.02.2000:

- **Xxxxxx xxx**, nata a Xxxxxx il xxxx; *proprietà per 1000/1000*

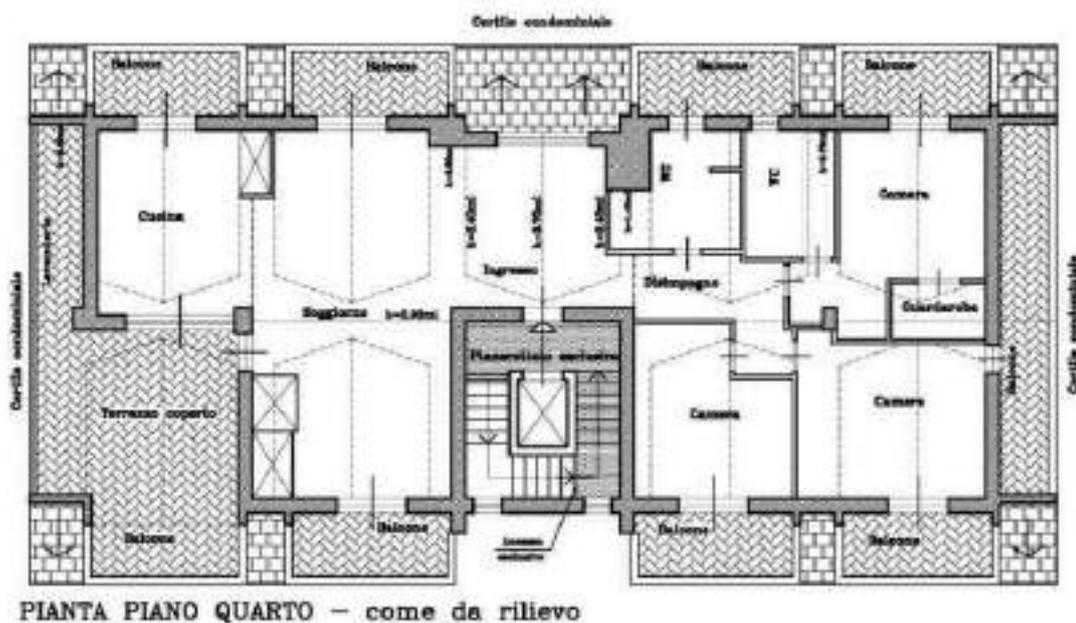
**3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI**

Restituiti graficamente i rilievi metrici delle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, effettuati i giusti confronti di questi ultimi con le planimetrie catastali estratte, è possibile asserire quanto segue:

- circa l'**unità immobiliare sub. 9** si rileva la **totale difformità** della scheda planimetrica relativa a diversa **distribuzione degli ambienti**;
- circa le **unità immobiliari subb. 29 e 30** non si rilevano difformità planimetriche di tipo sostanziale.

Relativamente l'unità immobiliare **sub. 9**, per l'aggiornamento planimetrico catastale occorrerebbe presentare pratica DocFa a firma di tecnico abilitato il cui costo è stimato in **€ 500,00**, comprensiva di diritti ed onorari professionali, previa eventuale regolarizzazione urbanistica.

Si riporta in seguito immagine contenente la rappresentazione grafica catastale dei beni.



*Immagine n. 7 - Confronto planimetrico unità immobiliare sub. 9*

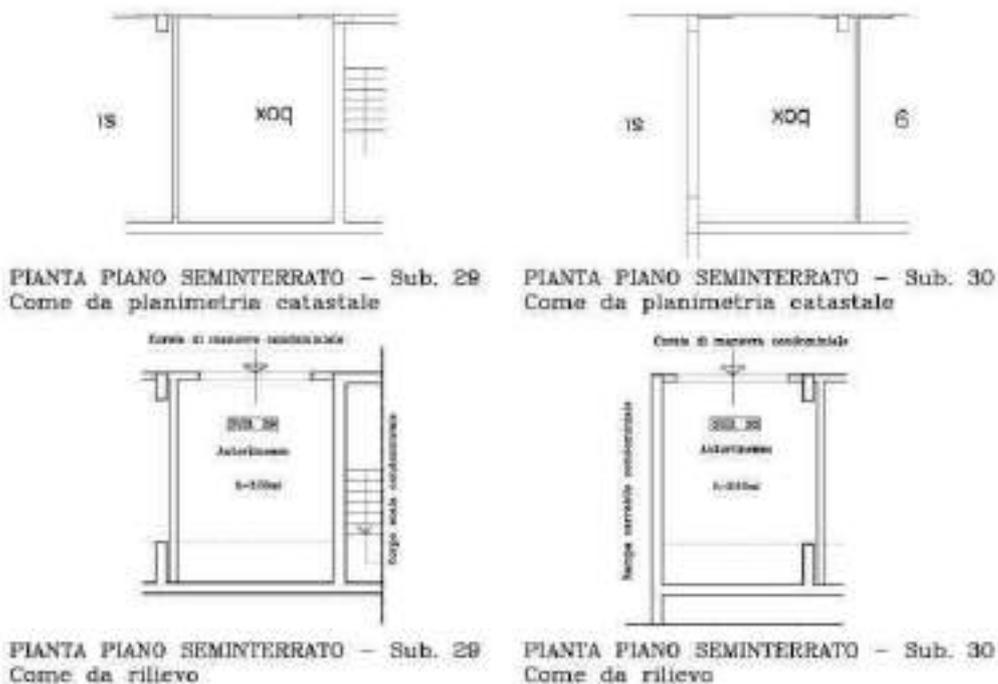


Immagine n. 8 – Confronto planimetrico unità immobiliari subb. 29 e 30

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

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

23

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

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

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

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

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

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

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

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

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

**TITOLARE dal 20.03.2014 fino ad oggi: Xxx xxx**, nata ad Xxxxx il xxxxxxx per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Pubb. Uff.: <i>notaio</i> Xxxxxxxx	Data:	xxxxxx	Rep. n°:	xxx/xxxxxxx
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
<b>Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta SMCV</b>	Data:	<b>xxxxxxx</b>	N° par/gen	<b>xxxx/xxxx</b>

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **Soc. Xxxx xxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx, delle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati del Comune di Trentola Ducenta come segue:

- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 9;**
- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 29;**
- **Foglio 3, p.lla 5800, sub. 30.**

Nel corpo del titolo si legge: “...unità immobiliari facenti parte del fabbricato "A" descritto in premessa, in Trentola Ducenta, via Giacomo Leopardi n.11 e precisamente: - **appartamento** occupante l'intero quarto piano, composto di sette vani e mezzo catastali, avente accesso dalla porta posta di fronte l'ascensore, con annessi pianerottolo e cassa scala esclusiva; (...) E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta, (...), con i seguenti dati: - **foglio 3, mappale 5800 sub 9**, piano 4, cat. A2, cl. 1, vani 7,5, R.C. EURO 542,28, via Giacomo Leopardi n.11; - **locale garage** di pertinenza al piano seminterrato, della superficie catastale di metri quadrati 26 (ventisei), (...) E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta, (...), con i seguenti dati: - **foglio 3, mappale 5800 sub 29**, piano S1, cat. C6, cl. 1, mq. 26, R.C. EURO 48,34, via Giacomo Leopardi n.11; - **locale garage** di pertinenza al piano seminterrato, della superficie catastale di metri quadrati 26 (ventisei), (...) E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Trentola Ducenta, (...), con i seguenti dati: - **foglio 3, mappale 5800 sub 30**, piano S1, cat. C6, cl. 1, mq. 26, R.C. EURO 48,34, via Giacomo Leopardi n.11.”

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di vendita ricade su porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 3, p.lla 5800** di are 18.86 (ex **p.lla 5800** di are 9.43 e **p.lla 5083** di are 9.43); l'ex p.lla 5800 di are 9.43 deriva dalla ex **p.lla 5629** di are 13.51, mentre l'ex p.lla 5083 di are 9.43 deriva dalla ex **p.lla 5628** di are 13.50

**TITOLARE dal 27.07.2006 al 20.03.2014: Soc. Xxxx xxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx per la propria quota di 1/1 di piena proprietà.

Pubb. Uff.: <i>notaio</i> xxxxxxx	Data:	xxxxxx	Rep. n°:	xxxxxx
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	

Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta SMCV	Data:	xxxxxxx	N° par/gen	xxxxxxx
---	-------	---------	------------	---------

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **Xxxxxx xxx**, nata a Xxxxxx il xxxx, per la piena proprietà, della porzione di suolo distinta in catasto terreni del Comune di Trentola Ducenta come segue:

- **Foglio 3, p.lla 5628** di are 13.50.

Si allega nota di trascrizione.

**TITOLARE dal 27.07.2006 al 20.03.2014:** Soc. **Xxxx xxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx per la propria quota di 1/1 di piena proprietà.

Pubb. Uff.: <i>notaio xxxxxxxx</i>	Data:	xxxxxxx	Rep. n°:	xxxxxx
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta SMCV	Data:	xxxxxxx	N° par/gen	xxxxxxx

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **Xxxxxx**, nato a Xxxxxx il xxxxxx, per la piena proprietà, della porzione di suolo distinta in catasto terreni del Comune di Trentola Ducenta come segue:

- **Foglio 3, p.lla 5629** di are 13.51.

Si allega nota di trascrizione.

**TITOLARI dal 24.09.2004 al 27.07.2006:** **Xxxxxx xxx**, nata a Xxxxxx il xxxx, per la piena proprietà della **p.lla 5628** e **Xxxxxx**, nato a Xxxxxx il xxxxxx, per la piena proprietà della **p.lla 5629**.

Pubb. Uff.: <i>Tribunale di S. Maria C.V.</i>	Data:	xxxxxx	Rep. n°:	xxxxxx
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta SMCV	Data:	xxxxxxx	N° par/gen	xxxxxxx

Il titolo si riferisce a **sentenza per divisione**, contro **xxxxxxxxx Xxxxxx**, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, **Xxxxxx xxx**, nata a Xxxxxx il xxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, **Xxxxxx**, nato a Xxxxxx il xxxxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, **xxxxxxxxxx**, nata a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, **xxxxxxxxxx**, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, **xxxxxxxxxx**, nata a Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per 5/15 usufrutto. In virtù del seguente titolo è attribuita a **Xxxxxx xxx** la piena proprietà della **p.lla 5628**, a **Xxxxxx**, la piena proprietà della **p.lla 5629**.

In virtù del titolo che precede vi è **accettazione tacita dell'eredità** in favore di **Xxxxxx xxx** e **xxxxxxxxxx**, trascritta il xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxx.

Si allegano note di trascrizione.

**TITOLARI dal 18.08.1971 al 24.09.2004:** xxxxxxxx Xxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, Xxxxxx xxx, nata a Xxxxxx il xxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, Xxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxx il xxxxxxxxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, xxxxxxxxxx, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxxx, per 2/15 piena proprietà e 1/15 nuda proprietà, xxxxxxxxxx, nata a Xxxxxx il xxxxxxxxxx, per 5/15 usufrutto.

Pubb. Uff.: <i>notaio</i>	Data:		Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta SMCV	Data:	xxxxxx	N° par/gen	xxxxxx

Il titolo si riferisce a **denuncia di successione**, devoluta per legge Den. xx Vol. xxx, contro xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx e deceduto in Xxxxxx il xxxxxxxxxx, delle porzioni di suolo distinte in catasto terreni del Comune di Trentola Ducenta come segue:

- Foglio 3, p.lle 85 di are 58.64;
- Foglio 3, p.la 151 di are 18.26.

Si allega nota di trascrizione.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione dell'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.

Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta, giusta presentazione di richiesta di presa visione ed eventuale estrazione di copie acquisita con prot. n. 13918 del 24.10.2023.

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

Dalla documentazione acquisita si rileva che l'intero complesso di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, nello specifico parte del "Fabbricato A" ricadente sulla ex p.lla 5628, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli:

- **Permesso di Costruire n. xxxxxx del xxxxxxxx**, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata a **Xxxxxx**, nato a **Xxxxxx** il **xxxxxx**, giusta richiesta del xxxxxxxx; con lettera prot. N. xxxxx del xxxxxxxx vi è richiesta di **voltura** della pratica edilizia in favore della ditta "**Xxxx xxxxx xxxx**" giusto atto di compravendita per notaio xxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nel corpo della relazione allegata al suddetto titolo edilizio si legge: *"Il progetto prevede, la costruzione, di un fabbricato per civile abitazione su una p.lla di terreno riportata in catasto al **foglio 3 p.lla 5629** di mq.1.351,00, con accesso dalla strada di via G. Leopardi fornita di tutte le infrastrutture. L'unità immobiliari, sarà composta da:*

*-un piano S 1 adibito a box auto;*

*-un piano terra, primo, secondo e terzo ognuno formato da, un salone, una cucina,  
due bagni e tre camere da letto e disimpegno, tra cui una unità a piano terra è adibita ad ufficio;  
-un piano copertura a tetto praticabile;"*

Si rileva **atto unilaterale d'obbligo edilizio** registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Xxxxx il xxxx al n. xxxxxxxx, non trascritto, per la cessione gratuita al Comune di Trentola Ducenta di una striscia di terreno lungo il confine sud-est, ricadente sulla porzione di suolo ex p.lla 5629 del foglio 3, da destinare a verde.

- **Permesso di Costruire n. xxxxxxxx del xxxxxxxx**, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata a **Xxxx xxxx**, nato ad Xxxxx il xxxxx, nella sua qualità di legale rappresentante della Soc. "**Xxxx xxxxx xxxx**" giusta richiesta del xxxxxxxx.

Nel corpo della relazione allegata al suddetto titolo edilizio si legge: *"Il progetto prevede, la costruzione, di un fabbricato per civile abitazione su una p.lla di terreno riportata in catasto al **foglio 3 p.lla 5628** di mq.1.350,00.*

*L'unità immobiliari, sarà composta da:*

*-un piano S 1 adibito a box auto;  
-un piano terra, primo, secondo e terzo ognuno formato da, un salone, una cucina,  
due bagni e tre camere da letto e disimpegno, tra cui una unità a piano terra è adibita ad ufficio;  
-un piano copertura a tetto praticabile;"*

Si rileva **atto unilaterale d'obbligo edilizio** registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Xxxxx il xxxxxxxx al n. xxxxxxxxxxxx, non trascritto, per la cessione gratuita al Comune di Trentola Ducenta di una striscia di terreno lungo il confine nord-est, ricadente sulla porzione di suolo ex p.lla 5628 del foglio 3, da destinare a verde.

- **Denuncia di Inizio Attività prot. N. xxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx**, ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22 comma 1 ed in variante al Permesso di Costruire n. xxxxxxxx, per la realizzazione del solaio di copertura con struttura in latero-cemento in luogo della prevista struttura in *"travi e travicelle in legno squadrato"*, inoltrata da **Xxxx xxxx**, nato ad Xxxxx il xxxxx, nella sua qualità di legale rappresentante della Soc. "**Xxxx xxxxx xxxx**".
- **Permesso di Costruire n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx**, per la variante ai Permessi di Costruire nn. xxxxx e xxxxxx, giusta richiesta del xxxxxxxx prot. N. xxxxxxxx, rilasciata a **Xxxx xxxx**, nato ad Xxxxx il xxxxx, nella sua qualità di legale rappresentante della Soc. "**Xxxx xxxxx xxxx**"; la variante è consistita nella **realizzazione di tramezzature e cambio di destinazione d'uso parziale, da sottotetto ad abitazioni al piano quarto/sottotetto**, costituenti due distinte unità immobiliari, **per una superficie lorda totale pari a 60.64mq** ed altezza utile interna media pari a 2.70ml per le abitazioni.

- **Denuncia di Inizio Attività prot. N. xxxxx del xxxxxxxxx**, ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 22 comma 1, per la fusione delle due unità ricavate al piano quarto/sottotetto e modifica delle tramezzature interne per entrambi i fabbricati distinti con lettera A e B di cui ai precedenti titoli edilizi e ricadenti sulle ex p.lle 5628 e 5629, inoltrata da **Xxxx xxxx**, nato ad Xxxxx il xxxxx, nella sua qualità di legale rappresentante della Soc. "**Xxxx xxxxx xxxx**". Circa la suddetta Denuncia di Inizio Attività, dalla documentazione esaminata e messa a disposizione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Trentola Ducenta **non emerge** alcuna comunicazione di inizio lavori oltre che opportuna dichiarazione di fine lavori e conseguente **certificato di collaudo finale**, redatto ai sensi dell'art. 23 art. 23, comma 7, d.P.R. n. 380 del 2001, con il quale attesta la conformità delle opere e dei lavori realizzati.

Per il fabbricato di cui al Permesso di Costruire n. xxxxxx del xxxxxxxxx, risulta inoltrata **domanda di permesso di abitabilità o d'uso** recante prot. N. xxxxx del xxxxxxxxx, mentre per il fabbricato di cui al Permesso di Costruire n. xxxxx del xxxxxxxxx, risulta inoltrata **domanda di permesso di abitabilità o d'uso** recante prot. N. xx del xxxxxxxxx; allo stato attuale le dette domande **non risultano istruite** dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Trentola Ducenta, così come rilevato nel corpo della lettera prot. N. xxxxxxx del xxxxx indirizzata a Comando di Polizia Municipale a firma dell'ing. xxxxxxxxx nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica.

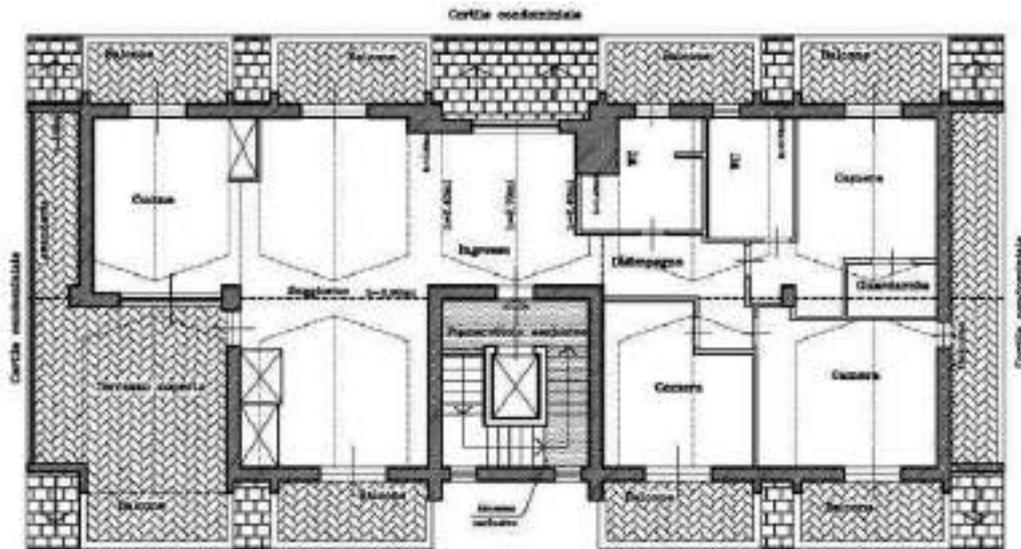
30

#### **6.b.) Difformità urbanistiche riscontrate**

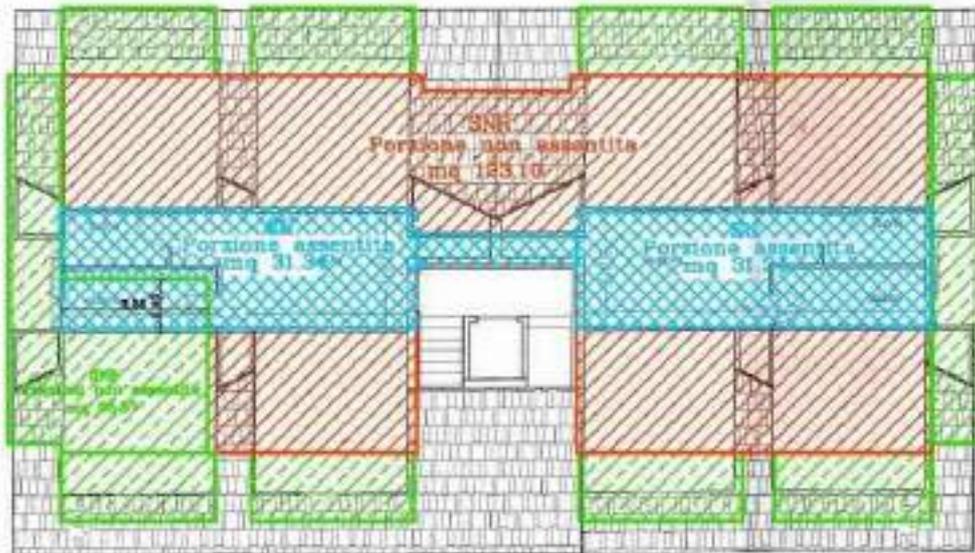
Eseguito il confronto tra quanto rilevato ed i grafici di cui al Permesso di Costruire n. xxxxxx, si rileva quanto segue:

- **Mutamento di destinazione d'uso** della prevista porzione di sottotetto praticabile ma non abitabile per una superficie pari a 123.10mq;
- **Fusione** delle previste due unità immobiliari di sottotetto praticabile, ognuna avente una superficie lorda pari 31.34mq con altezza utile interna media pari a 2.70ml;
- **Diversa distribuzione degli spazi interni in totale difformità ed ampliamento** della superficie praticabile totale lorda non assentita pari a 123.10mq;
- **Realizzazione di balconi e terrazzo coperto** per una SNR totale non assentita pari a 95.57mq.

Per quanto concerne i locali ubicati al piano seminterrato, destinati ad autorimessa e distinti con i **subb. 29 e 30, non si rilevano difformità.**



PIANTA PIANO QUARTO - come da rilievo



PIANTA PIANO QUARTO - come da Permesso di Costruire n. 86/09



Immagine n. 9 - Difformità urbanistiche sub. 9

Dalla documentazione urbanistica esaminata emerge lettera prot. N. xxxxxxxx del xxxxxxxx indirizzata a Comando di Polizia Municipale a firma dell'ing. xxxxxxxxxx nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica, scaturita dalla relazione di sopralluogo del Comando P.M. recante prot. N. xxxx del xxxxxxxx che si allega, con la quale comunica, tra altro, quanto segue:

*“Nella “scala A” si è rilevato che l'appartamento a piano sottotetto identificato in NCEU al fg. 3 p.lla n° 5800 sub9 non poteva essere accatastato uso abitazione in quanto sottotetto non abitabile escluso dai parametri urbanistici: è opportuno acquisire il titolo di proprietà ai fini dell'emissione di Ordinanza di Demolizione.”* ed inoltre *“I permessi di costruire n° xxxxxx e n° xxxxxxxxxx erano subordinati alla cessione di standard, individuati in mappa catastale ma*

Esecuzione Immobiliare promossa da **LEVITICUS SPV S.R.L.** contro **XXX XXX**

n. 138/21 R.G.E.

*mai ceduti all'Ente (tra l'altro oggi sarebbero di impossibile cessione): è necessario relazionarsi con l'Ufficio Contenzioso per verificare il miglior iter da intraprendere al riguardo.*

Alla data del 07.12.2023, recatomi presso il Comando di Polizia Municipale ed avvalendomi del personale presente, è stato constatato che **non vi è alcun provvedimento emesso dall'Ente** e che **non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione** per le opere eseguite in difformità.

### **6.c.) Sanabilità delle opere**

Per l'eventuale richiesta di sanatoria "ordinaria" occorrerebbe eseguire valutazioni di natura urbanistica riguardanti i **volumi dell'intero corpo di fabbrica**; allo stato attuale, considerato che ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di G.C. n. 19 del 06.02.2014 ed approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 29.04.2015, l'area su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione è classificata come "Zona B1- Residenziale di più recente edificazione" per la quale valgono le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art. 21, considerato inoltre che ai sensi dello strumento urbanistico precedentemente vigente ossia il PRGC l'immobile risulta ricadente in "Zona Omogenea C – di espansione", **allo stato attuale non è possibile inoltrare richiesta di "sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001"**.

Circa l'eventuale sanatoria che l'aggiudicatario potrà presentare si specifica quanto segue:

- 1) La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata iniziata il 10.12.2008 giusto rilascio di P.D.C. n. xxxxx e come da documentazione catastale con unità immobiliare sub. 9 costituita in data 30.07.2010;
- 2) In virtù di quanto specificato al punto che precede e così come riportato nel corpo del presente quesito, l'immobile non può beneficiare di sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- 3) Le **ragioni del credito** per cui vi è procedura risalgono alla data del xxxxxxxx, in virtù di contratto di apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria per notaio Xxxxxxx, rep. N. xxxxx e racc. n. xxx.

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

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., circa l'unità immobiliare in oggetto allegato all'atto di compravendita del xxxxxxxxxxxx, si rileva **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** emesso in data 03.10.2010 e valido fino al 03.10.2020, con cui si certifica che la classe energetica globale dell'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta di "**Classe C**".

Si allega copia dell'APE allegato al titolo di compravendita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'unità immobiliare oggetto di vendita alla data del sopralluogo risulta occupata dalla debitrice esecutata unitamente al proprio nucleo familiare, nella qualità di proprietaria.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

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

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

B.1. *Iscrizioni Ipotecarie:*

***Ipoteca Giudiziale***

N. part/gen 1842/15816 in data 18.06.2020 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Caserta SMCV

A favore di: *Leviticus SPV S.r.l. con sede in Roma (RM);*

Contro: **XXX xxx**, nata ad Xxxxx il xxxxxxxx.

Il gravame si riferisce, tra altro, agli immobili identificati come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5800, sub. 9;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5800, sub. 29;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5800, sub. 30.*

***Ipoteca volontaria***

N. part/gen 17888/46280 in data 28.07.2006 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Caserta SMCV

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

Contro: **XXXX xxxxxx xxxx**, con sede in Xxxxx.

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

- *Catasto Terreni, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5629;*
- *Catasto Terreni, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5628;*
- *Catasto Terreni, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5626.*

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

***Pignoramento***

N. part/gen 13259/17963 in data 17.05.2021 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di Caserta SMCV

A favore di: *Leviticus SPV S.r.l. con sede in Roma (RM);*

Contro: **XXX xxx**, nata ad Xxxxx il xxxxxxxx.

Il gravame si riferisce agli immobili identificati come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5800, sub. 9;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5800, sub. 29;*
- *Catasto Fabbricati, Comune di Trentola Ducenta, Foglio 3, p.lla 5800, sub. 30.*

B.3. *Difformità urbanistico-edilizie: Difformità urbanistiche di cui al quesito 6, par. 6.b), allo stato non sanabili e per le quali occorrerebbe eseguire il ripristino delle unità immobiliari così come assentite con P.D.C. n. 86/09.*

B.4. *Difformità Catastali: Qualora necessario, per l'unità immobiliare distinta con il **sub. 9**, occorrerebbe eseguire aggiornamento planimetrico della scheda catastale a mezzo pratica DocFa redatta da tecnico abilitato avente un costo stimato pari ad € 500,00 comprensivo di diritti ed onorari professionali.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**La porzione di suolo** su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto da accertamenti eseguiti **non risulta gravata censi, livelli od usi civici.**

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

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

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

In risposta al presente quesito il sottoscritto, in data 12.12.2023 a mezzo mail e previo contatto telefonico, ha provveduto con l'inoltro all'amministratore pro tempore di formale richiesta per l'ottenimento delle informazioni utili, dalla quale si rileva quanto segue:

- Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 118,41 per mese;
- Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna;
- Altre spese: Nessuna;
- Cause in corso: Nessuna.

Si allega copia della mail trasmessa dall'amministratore pro tempore in data 13.12.2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

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

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

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

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

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

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

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

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

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

### **Canone di mercato**

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

### **Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)**

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

### **Saggio di capitalizzazione (ABI)**

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

### **12.c) Metodi di stima considerati**

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

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

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

dove:

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

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

$i_0$  = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

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

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

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

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

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

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

dove:

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

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

La determinazione del saggio avviene con la seguente formula:

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

dove:

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

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

#### 12.d) Rilevamento dei dati

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

39

Anno 2022 – Semestre 2

Fascia/zona: B5/Centrale/CENTRO URBANO DI ESPANSIONE

Codice Zona: B5;

Destinazione: *Residenziale*

<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore di mercato</b> (€/mq)		<b>Sup.</b> (L/N)	<b>Valore locazione</b> (€ /mq mese)		<b>Sup.</b> (L/N)
		<i>Min</i>	<i>Max</i>		<i>Min</i>	<i>Max</i>	
Abitazioni civili	Ottimo	1.100,00	1.400,00	L	2,60	3,90	L
		<b>Valore medio</b> <b>1.250,00</b>			<b>Valore medio</b> <b>3,25</b>		



*Immagine n. 8 – Mappa GEOPOI – individuazione zona B5*

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

40

#### **12.e) Determinazione del giudizio di stima**

Per la determinazione del valore del bene oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia:

- Formulazione del valore attraverso il **procedimento sintetico comparativo** basato sui dati forniti dall’Agenzia delle Entrate attraverso l’OMI;
- Verifica della correttezza della stima ottenuta con il procedimento sintetico comparativo con **procedimento analitico** basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all’immobile oggetto di stima.

In luogo della già calcolata superficie commerciale così come specificata al paragrafo 2.c , in virtù della difforme situazione urbanistica cui versa l’unità immobiliare su. 9, ai fini della stima del lotto saranno considerate le seguenti superfici:

- Porzione sottotetto regolarmente assentita ai fini abitativi pari a 62.68mq
- Porzione sottotetto non assentita ai fini abitativi pari a 123.10mq;
- Balconi e terrazzi non assentiti per una superficie totale pari a 95.57mq;

- Autorimesse, così come già determinato e regolarmente assentite della superficie commerciale pari a 30.00mq.

La stima sarà quindi effettuata sulla scorta della superficie così determinata:

$$S_{comm} = 62.68mq + (123.10mq \times 0.50) + (95.57mq \times 0.30) + 30.00mq =$$

$$= 62.68mq + 61.55mq + 28.67mq + 30.00mq = \mathbf{182.90mq}$$

- **Procedimento sintetico comparativo**

Per la determinazione del valore complessivo delle unità immobiliari si tiene conto del valore medio espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, ove per le unità a destinazione abitativa in stato conservativo "ottimo" si è rilevato un valore medio pari a **€/mq 1.250,00**, al quale saranno applicati opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta in precedenza.

- ) Stato e Qualità (*ottimo*) = 0.95;
- ) Coefficiente di esposizione (*veduta panoramica*) = 1.00;
- ) Coefficiente di piano (*ultimo con ascensore*) = 1.00;
- ) Coefficiente di vetustà (*14 anni ca.*) = 0.95;
- ) Dimensione (*tra 121 e 180mq*) = 0.90;

$$\text{Coefficiente correttivo di stima generale (K)} = 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.90 = \mathbf{0.81225}$$

41

- **Valutazione delle superfici**

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
Sottotetto parzialmente abitabile ed autorimesse	182.90mq	€ 228.625,00	0.81225	€ 185.700,65
<b>Valore complessivo</b>				<b>€ 185.700,65</b>

- **Procedimento analitico**

Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione.

Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio per le abitazioni è pari a **€/mq mese 3,25**, si stima il valore del reddito annuale lordo (*R<sub>l</sub>*), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$Rl_{mensile\ abitazione/sottotetto} = \text{€/mq mese } 3,25 \times \text{mq } 182,90 = \text{€ } 594,42$$

$$Rl_{annuale\ abitazione/sottotetto} = \text{€ } 594,42 \times 12 = \text{€ } 7.133,04$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (*R<sub>n</sub>*) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (2-6%)	2% (manutenzione ordinaria)
- Servizi (2-5%)	2% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	1% (immobile sfitto per brevi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	2% (immobile in condominio)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
<b>TOTALE</b>	<b>19,75%</b>

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale\ abitazione/sottotetto} = \text{€ } 7.133,04 - (\text{€ } 7.133,04 \times 0,1975) = \text{€ } 5.724,26$$

42

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

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

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

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

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE</b>				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.22	<i>Posizione centrale, servizi presenti</i>
Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	- 0.24	<i>Buona presenza di attrezzature collettive</i>
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	- 0.15	<i>Non suscettibile di particolari peggioramenti</i>
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	0.00	- 0.60	<i>Scarso inquinamento, verde privato</i>
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	- 0.60	<i>Ottima disponibilità parcheggio, ampio garage</i>
<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>				
Panoramicità	± 0.36	0.00	-0.36	<i>Piano attico, buona panoramicità</i>
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.20	<i>Prospicienza su cortile e ottima luminosità</i>
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.08	<i>Piano attico con uscita ascensore esclusiva</i>
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	-0.06	<i>presenza di balconi e terrazzo coperto</i>
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	- 0.16	<i>Qualità ottima</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0.00	- 0.12	<i>Buono, ascensore al piano esclusivo</i>
Età dell'edificio	± 0.10	+0.01	0.00	<i>14 anni ca.</i>
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i>
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	+0.04	0.00	<i>Allo stato non suscettibile di trasformazioni</i>
<b>TOTALE</b>		<b>+0,11 %</b>	<b>-2,79%</b>	<b>- 2,68 %</b>

Partendo quindi da un saggio pari al 6,00% con un'aggiunta complessiva di -2,68%, il **saggio di capitalizzazione (i)** per la stima analitica sarà pari al 3,32%.

$$V_{abitazione/sottotetto} = \frac{Rn}{i} = \frac{€ 5.724,26}{0.0332} = € 172.417,46$$

## 12.g) Determinazione del prezzo base d'asta

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, ottenuto mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento sintetico-comparativo:

$$V_{Lotto unico} = (\text{€ } 185.700,65 + \text{€ } 172.417,46) / 2 = \text{€ } 179.059,05$$

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

### 1) Adeguamenti e correzioni

<b>Regolarizzazione urbanistica e catastale</b> <i>redazione DocFa</i>	€ 500,00
<b>Uso e manutenzione:</b> <i>Opere di adeguamento e ripristino al fine di rendere conforme l'unità immobiliare ai titoli abilitativi rilasciati.</i>	

<p><i>Si considera il prezzo ristrutturazione in Regione Campania compreso tra € 300,00 e 420,00; si considera inoltre una superficie data dalla somma tra la superficie utile interna di 157.44mq e la superficie del terrazzo coperto 23.68mq.</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Pertanto: 181.12 mq x € 300,00 €/mq</i></p>	€ 54.336,00
<p><b>Stato di possesso:</b> Nessuna</p>	€ 0,00
<p><b>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:</b> Nessuna</p>	€ 0,00
<p><b>Spese condominiali insolute:</b> Nessuna</p>	€ 0,00
<p><b>Spese redazione APE:</b> Attestato di prestazione energetica</p>	€ 0,00
<b>TOTALE SPESE STIMATE</b>	<b>€ 54.836,00</b>

## 2) Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

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

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare (*falling market*);
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico (*physical deterioration*) derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- **Della difforme situazione urbanistica cui versa l'unità immobiliare sub. 9, come già specificata in precedenza al quesito n. 6**

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 20%, pertanto:

Valore di mercato determinato	€ 179.059,05
Valore in caso di correzioni ed adeguamenti:	€ 124.223,05
<b>Valore complessivo</b>	<b>€ 124.223,05</b>
Valore complessivo del lotto ridotto del 20%:	€ 99.378,44
VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 99.378,44
VALORE DELLA QUOTA (in C.T.)	€ 100.000,00

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione della documentazione utile anche attraverso lo sportello telematico ANPR, dalla quale emerge quanto segue:

**14.a) STATO CIVILE**

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni in atti, rilasciato dal Comune di Xxxxx in data xxxxxxxxxxxx, risulta che **Xxx xxx**, nata ad Xxxxx il xxxxxxxx e **Xxxx xxxx**, nato ad Xxxxx il xxxxxx, hanno contratto il proprio matrimonio in data xxxxxxxx, (xxx, parte II, n. xx, Serie A), nel suddetto certificato si rileva tra le **annotazioni** che i coniugi con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio hanno scelto il **regime della separazione dei beni** ed inoltre che con sentenza del Tribunale Ordinario di xxxxxxxxxxxxxxxx n. xxxxxxxx in data xxxxxxxx, depositata il xxxxxxxxxxxx, è stata dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio**.

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

Dal **certificato di residenza storico** rilasciato emerge che:

- **Xxx xxx**, nata ad Xxxxx il xxxxxxxx, risulta residente nel Comune di xxxxxxxxxxxx in via xxxxxxxxxxxx dal xxxxxxxx.

Si allega la documentazione estratta.

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 22 fotografie)
2. GRAFICI (n. 6)
  - a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n.1)
  - b. Piante; (n. 1)

- c. *Schemi delle aree; (n.1)*
- d. *Difformità catastali; (n.2)*
- e. *Difformità urbanistiche; (n. 1)*

### **3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- a. *Estratto di mappa;*
- b. *Elaborato planimetrico;*
- c. *Schede u.i.u.; (n. 3)*
- d. *Visure storiche per immobile catasto fabbricati; (n.2)*
- e. *Visure storiche per immobile catasto terreni; (n.2)*

### **4. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- a. *Elenco sintetico delle formalità per nominativo e immobili;*  
*formalità pregiudizievoli*
- b. *Nota di iscrizione del 18.06.2020 reg. gen./part. 1842/15816; (ipoteca giudiziale)*
- c. *Nota di trascrizione del 17.05.2021 reg. gen./part. 13259/17963; (pignoramento)*
- d. *Nota di iscrizione del 28.07.2006 reg. gen./part. 17888/46280; (ipoteca volontaria)*

#### **PROVENIENZE**

- e. *Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxx/xxxx; (compravendita)*
- f. *Copia del titolo trascritto il xxxxxxxx reg. gen./part. xxxx/xxxx; (compravendita)*
- g. *Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (compravendita)*
- h. *Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (compravendita)*
- i. *Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxxxx; (divisione)*
- j. *Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxxxx; (successione)*
- k. *Nota di trascrizione del xxxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxxx; (accettazione eredità)*

### **5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

- a. *Richiesta presa visione prot. n. 13918 del 24.10.2023;*
- b. *Permesso di Costruire n. xxx del xxxxx;*
  - *Domanda Permesso di costruire prot. N. xxxxx del xxxxxxxx;*
  - *Richiesta di voltura prot. N. xx del xxxxxxx;*
  - *Relazione tecnica allegata alla Domanda di Permesso di Costruire;*
  - *Atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. il xxxxxx al n. xxxxx;*
  - *Domanda di abitabilità prot. N. xx del xxxxxxx;*
- c. *Permesso di Costruire n. xxxxxxx del xxxxxxxx;*
  - *Domanda Permesso di costruire prot. N. xxxxx del xxxxxxxxx;*
  - *Relazione tecnica allegata alla Domanda di Permesso di Costruire;*
  - *Comunicazione di inizio lavori prot. N. xxxxxx del xxxxxxxx;*

- *Atto unilaterale d'obbligo edilizio reg. il xxxxxxx al n. xxxxxx;*
  - *Domanda di abitabilità prot. N. xx del xxxxx;*
  - d. *Denuncia di Inizio Attività prot. N. xxxxx del xxxxxxx;*
  - e. *Permesso di Costruire xxxxxxx del xxxxxx;*
    - *Domanda Permesso di costruire prot. N. xxxxxx del xxxxxxx;*
    - *Grafici allegati al Permesso di Costruire;*
  - f. *Denuncia di Inizio Attività prot. N. xxxxx del xxxxxxx;*
    - *Relazione tecnica;*
    - *Grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività;*
  - g. *Comunicazione prot. N. xxxxxx del xxxxxx (sopralluogo);*
  - h. *Riscontro nota UTC prot. N. xxxxx del xxxxxxx;*
  - i. *Regolamento edilizio e stralci PUC e PRG;*
- 6. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE**
- a. *Lettera richiesta informazioni condominiali;*
  - b. *Mail di risposta amministratore del 13.12.2023;*
  - c. *Regolamento di condominio;*
- 7. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA – STATO CIVILE**
- a. *Estratto di matrimonio con annotazioni;*
  - b. *Certificato di residenza;*
- 8. FONTI PER LA STIMA**
- a. *Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate;*

## CONCLUSIONI

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

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di **appartamento/sottotetto e n. 2 autorimesse** ubicate in Trentola Ducenta alla via Giacomo Leopardi n. 11, Condominio "PI.DE.CO", Fabbricato A, piano 4° e seminterrato; l'**appartamento/sottotetto** è composto da soggiorno, cucina, tre camere, due locali WC, disimpegno e guardaroba con annessi pianerottolo e rampa di scala esclusiva, confina con cortile condominiale/p.lla 5813 a sud, con cortile condominiale/p.lla 5802 a nord, con cortile condominiale/particella 5627 ad ovest, con cortile condominiale/p.lla 5801 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Trentola Ducenta** al **foglio 3, p.lla 5800, sub 9**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a totale difformità della scheda planimetrica; i locali autorimessa sono costituiti da due distinte unità immobiliari ognuna composta da un unico locale,

confinano con rampa carrabile condominiale sub. 44 a sud, con corpo scala condominiale sub. 44 a nord, con corsia di manovra condominiale sub. 44 ad ovest, con cortile condominiale ad est; sono riportate nel **C.F. del Comune di Trentola Ducenta al foglio 3, p.lla 5800, subb 29 e 30**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. Permesso di Costruire n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxx, Permesso di Costruire n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxx, Denuncia di Inizio Attività prot. N. xxxxxxxx del xxxxxxxx, Permesso di Costruire n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxx, Denuncia di Inizio Attività prot. N. xxxxxxxx del xxxxxxxxxx per la quale non risulta certificato di collaudo finale, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a mutamento di destinazione d'uso parziale, fusione delle previste due unità immobiliari, diversa distribuzione degli spazi interni in totale difformità, realizzazione di balconi e terrazzo coperto; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 100.000,00**

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

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