

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di stima

LOTTO UNICO DI VENDITA

R.G.E. 578/2016

BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop. Per Azioni

contro

OMISSIS OMISSIS

Giudice: dott.ssa Margherita Lojodice

Esperto stimatore: arch. OMISSIS OMISSIS

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	3
QUESITO 1	3
QUESITO 2	5
QUESITO 3	27
QUESITO 4	30
QUESITO 5	32
QUESITO 6	34
QUESITO 7	38
QUESITO 8	39
QUESITO 9	41
QUESITO 10	41
QUESITO 11	42
QUESITO 12	42
12.1 <i> Criterio e procedimento di stima</i>	43
12.2 <i> Calcolo della superficie commerciale</i>	46
12.3 <i> Stima dei beni.....</i>	46
12.4 <i> Prezzo basa d'asta proposto.....</i>	58
QUESITO 13	58
QUESITO 14	58
4. ALLEGATI.....

1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. OMISSIS, socio dello *Studio OMISSIS OMISSIS OMISSIS degli architetti OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS*, con studio in OMISSIS al vicolo OMISSIS n.1, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 578/2016 - BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop. Per Azioni contro OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 13.04.2018.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. Non avendo riscontrato alcuna mancanza, le operazioni peritali sono proseguite con la comunicazione del primo accesso al debitore esecutato, inviata a mezzo raccomandata A/R (cfr. *Allegato 01*), fissato per il giorno 04.05.2018. In tale data sono stati raggiunti i beni pignorati siti a San Cipriano d'Aversa, dove, alla presenza del debitore esecutato, è stato possibile accedervi all'interno, dando inizio alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale. Le stesse sono quindi proseguite il giorno 05.06.2018 e poi il 15.06.2018. Il tutto è descritto nei relativi verbali (cfr. *Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano d'Aversa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere, l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) di Caserta e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti.

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____
_____ e _____

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

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.

Oggetto del pignoramento, così come indicato nel relativo atto, è la quota di **piena proprietà** dei seguenti immobili ubicati nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) alla 1^a traversa di viale Don S. Vitale n.3:

▪ **AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE e SCALA DI ACCESSO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 1 e 2

▪ **APPARTAMENTO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 3, Categoria A/10, Consistenza 5 vani, Piano T-1

▪ **APPARTAMENTO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 4, Categoria A/2 Consistenza 8 vani, Piano T-1-S1

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato, in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITA' FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

DIFFORMITA' SOSTANZIALI Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato è difforme dalle planimetrie catastali per modifiche interne e per la realizzazione di un nuovo manufatto contiguo.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato:



_estratto mappa catastale



_ortofoto

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**

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.

Il lotto unico di vendita è costituito dalla **piena proprietà** dei seguenti immobili ubicati in San Cipriano d'Aversa (CE) alla 1^a traversa di viale Don S. Vitale n.3:

▪ **AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE e SCALA DI ACCESSO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 1 e 2

▪ **APPARTAMENTO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 3, Categoria A/10, Consistenza 5 vani, Piano T-1

▪ **APPARTAMENTO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 4, Categoria A/2 Consistenza 8 vani, Piano T-1-S1

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni pignorati sorgono nell'estremità meridionale del territorio comunale, in un contesto prettamente agricolo. L'area, quindi, essendo decentrata rispetto al centro abitato, non è servita dai servizi pubblici, rendendo necessario per gli spostamenti l'utilizzo di un veicolo. Il compendio, in particolare, sorge in un'area edificata nell'area agricola a ridosso del Corso Europa. La zona è urbanizzata, con

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

la strada di accesso asfaltata e dotata di pubblica illuminazione solo per il tratto iniziale. Anche se defilati i beni sono comunque facilmente raggiungibili. A pochi Km sorgono i centri abitati di San Cipriano d'Aversa, Casal di Principe e Casapesenna, e poco più distanti Villa di Briano, San Marcellino e Aversa.



CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il compendio pignorato è composto da una villa unifamiliare con lo spazio esterno pertinenziale sistemato a giardino. La villa, risalente agli inizi del 2000, consiste in una moderna costruzione caratterizzata da una planimetria composta geometricamente dall'intersezione di un quadrato e di una circonferenza. Sul retro, la costruzione prosegue con un secondo corpo di fabbrica, di cui ne costituisce un ampliamento realizzato però abusivamente. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., tompagnature in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a terrazzo praticabile. Le facciate, in buono stato manutentivo, sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, con i parapetti dei balconi di colore giallo. Il volume si articola su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato; internamente, però, le diverse porzioni che lo compongono sono poste su quote differenti, collegate tra loro da due scale interne, distinguendo quattro livelli:

livello 1: piano seminterrato villa (quota -1,20) / piano terra palazzina (quota cortile 0.00)

livello 2: piano rialzato (+0.60) – 1 ammezzato (+2.40) villa / piano 1 (+3.15) palazzina

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

livello 3: piano 1 (+3.90) – 2 ammezzato (+5.70) villa / piano 2 (+6.41) palazzina

livello 4: secondo piano villa (+7.20) da cui si accede al piano superiore di copertura.



_viste dalla strada



_facciata principale della villa



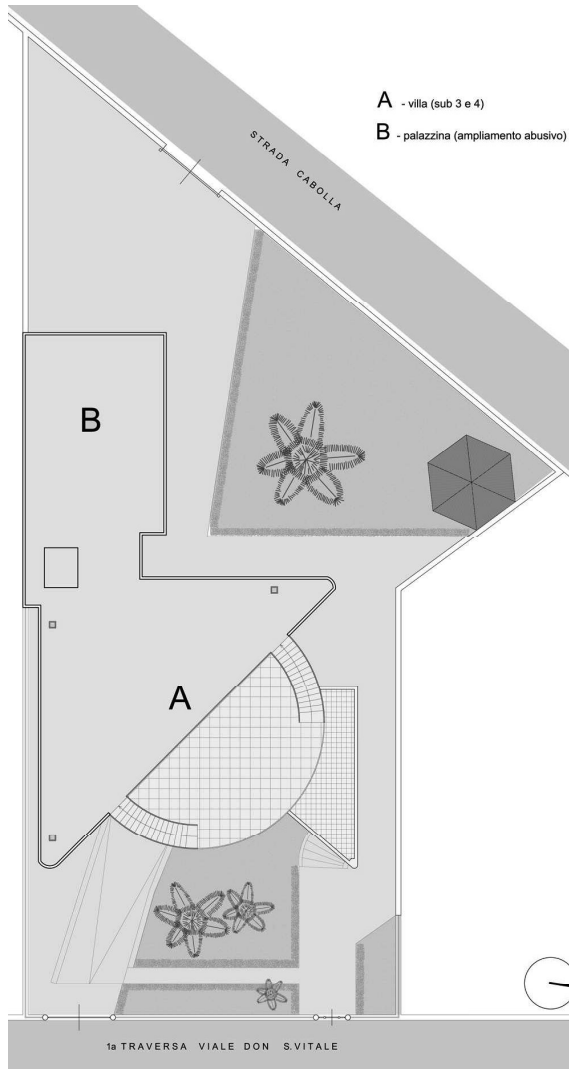
_viste posteriori



LOTTO UNICO DI VENDITA – Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 – Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e



_planimetria generale



_viste del giardino

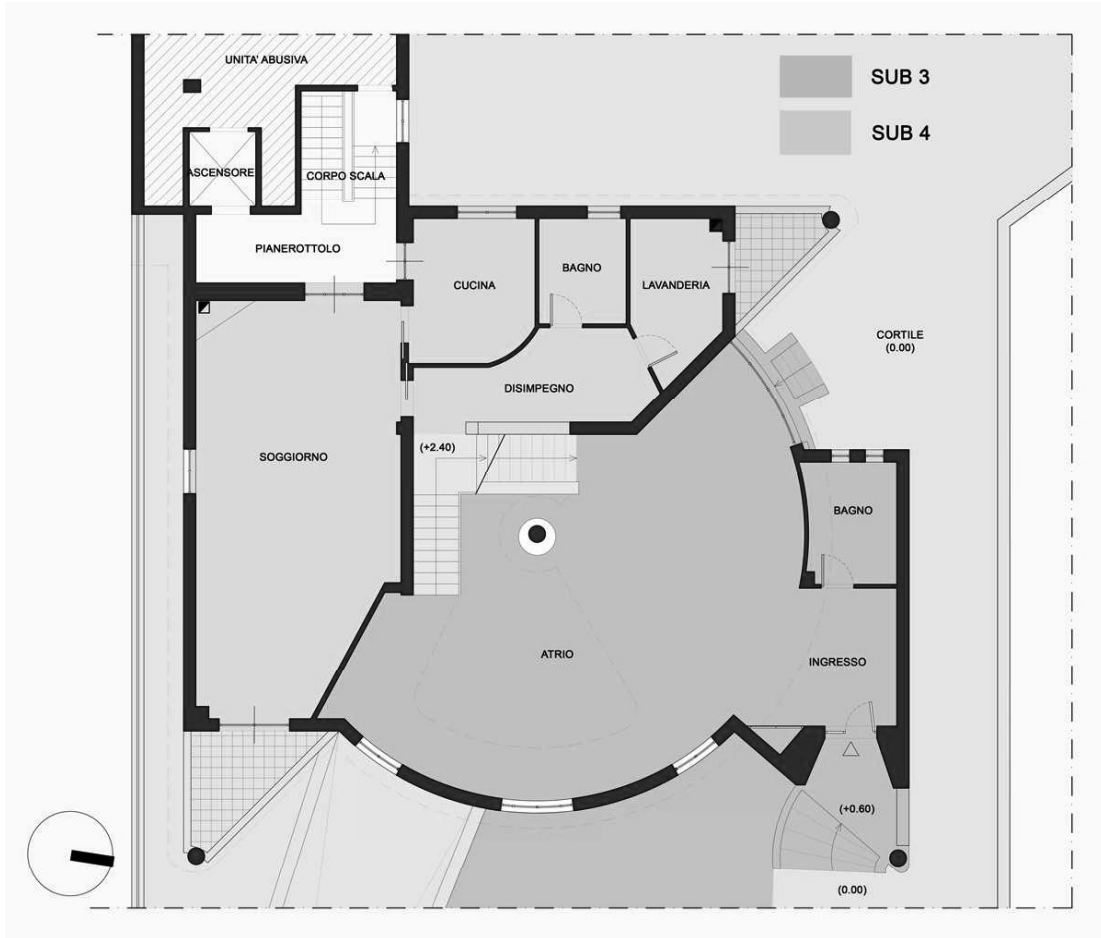
L'accesso principale è posto sulla 1^a traversa di viale Don Vitale: da qui si aprono il cancello carrabile, conducente al garage al seminterrato, e quello pedonale, da cui si giunge al pianerottolo rialzato di ingresso. Un accesso secondario è posto anche sul lato opposto, mediante il cancello carrabile prospiciente su una strada secondaria.

Dall'ingresso principale si accede al **piano rialzato** della villa composto dall'ingresso seguito da un ampio atrio/salone a doppia altezza, su cui prospetta il ballatoio del primo piano. Il salone è pavimentato con mattonelle di marmo nero, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Dinanzi all'ingresso vi è un bagno caratterizzato dal rivestimento con maioliche a motivo floreale di colore giallo e blu. La sala è illuminata da tre ampie finestre disposte sulla parete

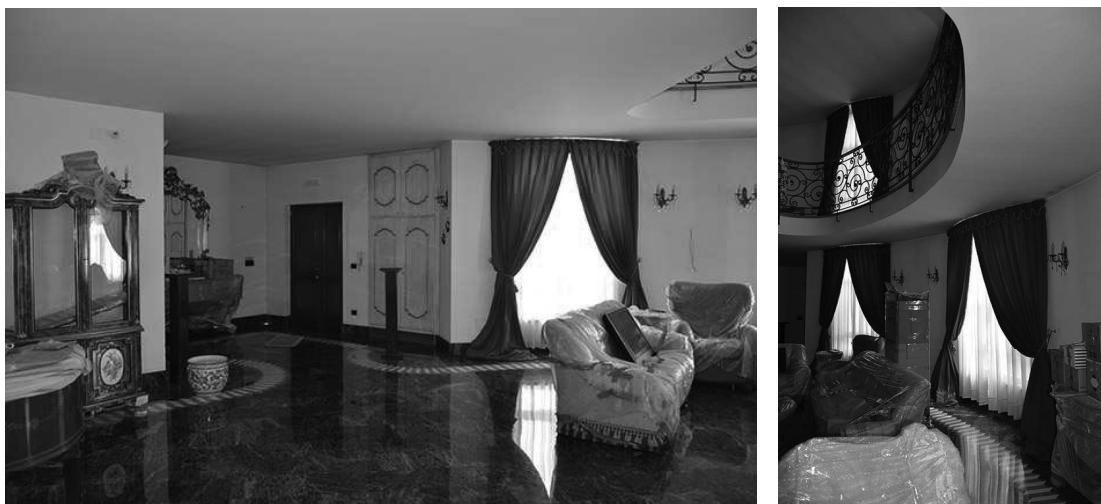
Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

curva, oltre che da un'altra finestratura continua, posta nell'angolo, che consente l'accesso nel cortile esterno. Al centro dell'atrio è posta la scala interna ad una rampa, con sviluppo a "L", che collega tutti i livelli tra loro.



_pianta piano rialzato/1° ammezzato



_vista dell'ingresso e dell'atrio/salone

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojdice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e



_ingresso



_atrio/salone



_scala interna



_salone



Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice



_bagno



Dalla scala si sale al disimpegno del primo piano ammezzato, da cui si accede ad un bagno, alla lavanderia e ad un ampio soggiorno con annessa cucina. Il bagno e la lavanderia sono pavimentati con mattonelle in ceramica quadrate di colore bianco. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco nella lavanderia e rivestite con mattonelle in ceramica di colore panna, pesca e azzurro, secondo un motivo a fantasia. Il soggiorno consiste in un'ampia sala rettangolare, con balcone esterno, con pareti bianche e pavimento con mattonelle in gres quadrate di diversi colori. La cucina presenta lo stesso pavimento del soggiorno, con mattonelle di colore beige di diversa tonalità disposte a 45°, e pareti rivestite con mattonelle 10x10 disposte a 45°. La superficie interna netta è di circa 217 mq, con un'altezza di 3 m. (*misurata pavimento/soffitto*) sia al piano rialzato che al piano ammezzato.



_disimpegno piano ammezzato





_lavanderia



_bagno



_soggiorno



_balcone



_soggiorno



_cucina

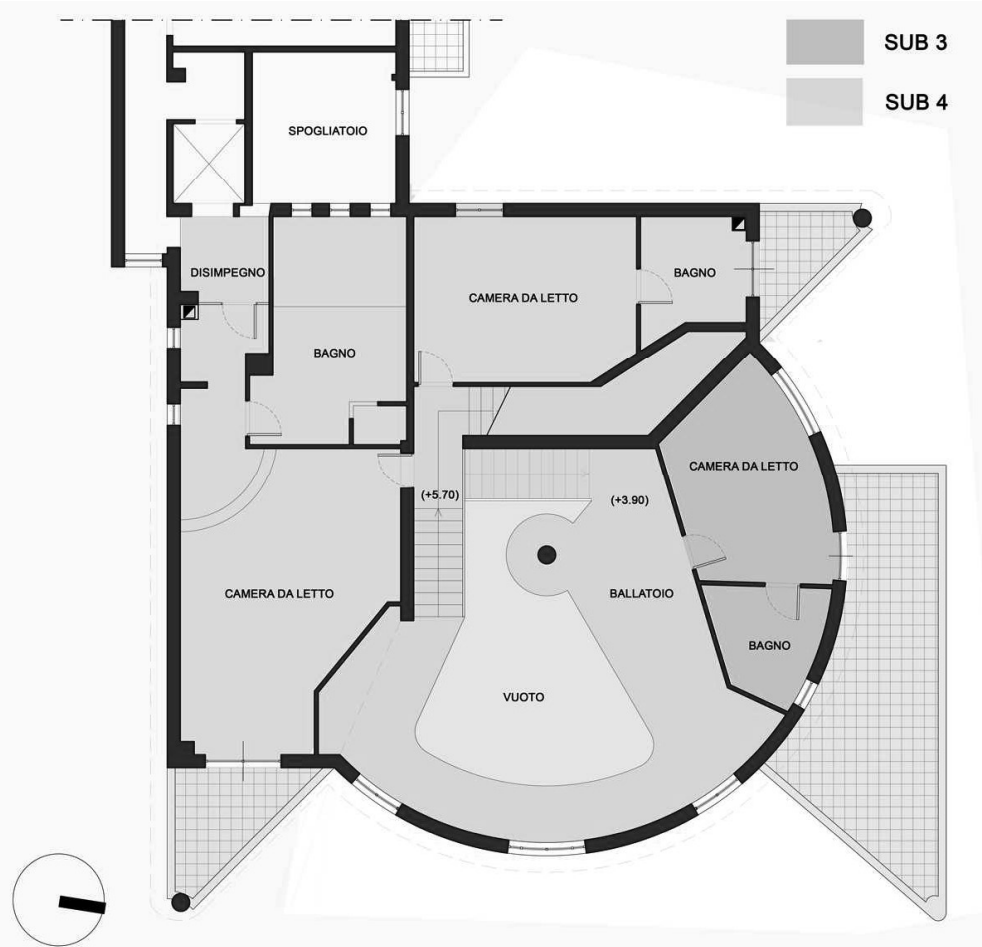


LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

Dalla scala interna si accede al **primo piano** composto dal ballatoio prospettante sull'atrio inferiore, caratterizzato dalla pavimentazione con lastre di marmo di colore beige e venature scure. Dal ballatoio si accede dapprima ad una camera da letto, con bagno interno e terrazzo, poi al secondo ammezzato con altre due camere da letto ciascuna con bagno interno. La superficie interna netta è di circa 166 mq, con un'altezza di 3 m sia al primo piano che al piano ammezzato, tranne che nella camera matrimoniale dove è di 3,67 m.



_pianta primo piano/2° ammezzato

Le camere da letto sono caratterizzate dal pavimento con parquet in mogano posato "a correre". Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I bagni presentano pavimenti e rivestimenti con mattonelle in ceramica quadrate: di colore blu in varie tonalità in quello della prima camera, di colore bianco e pesca nella seconda. Il bagno padronale, all'interno della camera da letto matrimoniale, invece, presenta finiture più lussuose, con marmi impiegati sia per il pavimento che il rivestimento delle pareti.

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e



_ballatoio



_camera da letto



_bagno



LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e



_terrazzo



_ballatoio



_disimpegno 2° ammezzato



_camera da letto e bagno interno



LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e



_camera da letto matrimoniale



_disimpegno



_bagno interno



Dalla scala si giunge all'ultimo piano sottotetto con due locali adibiti a deposito, oltre al terrazzo esterno semicircolare da cui si raggiunge quello di copertura.



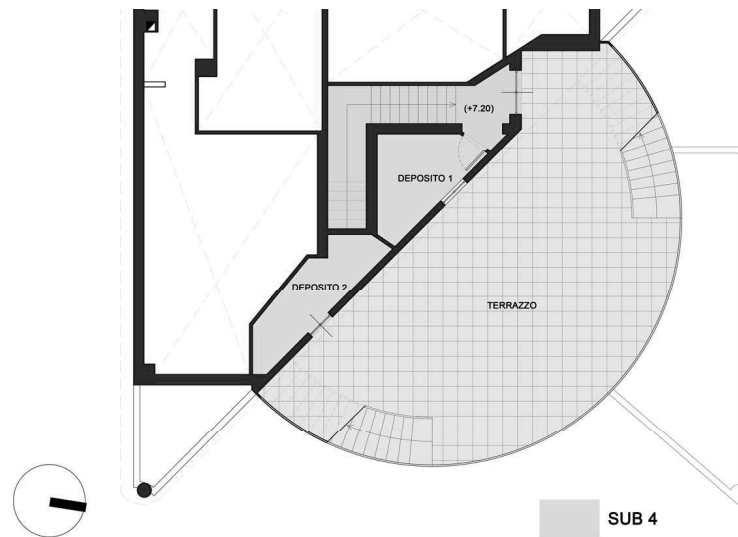
Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice



_terrazzo



_pianta piano secondo (sottotetto)



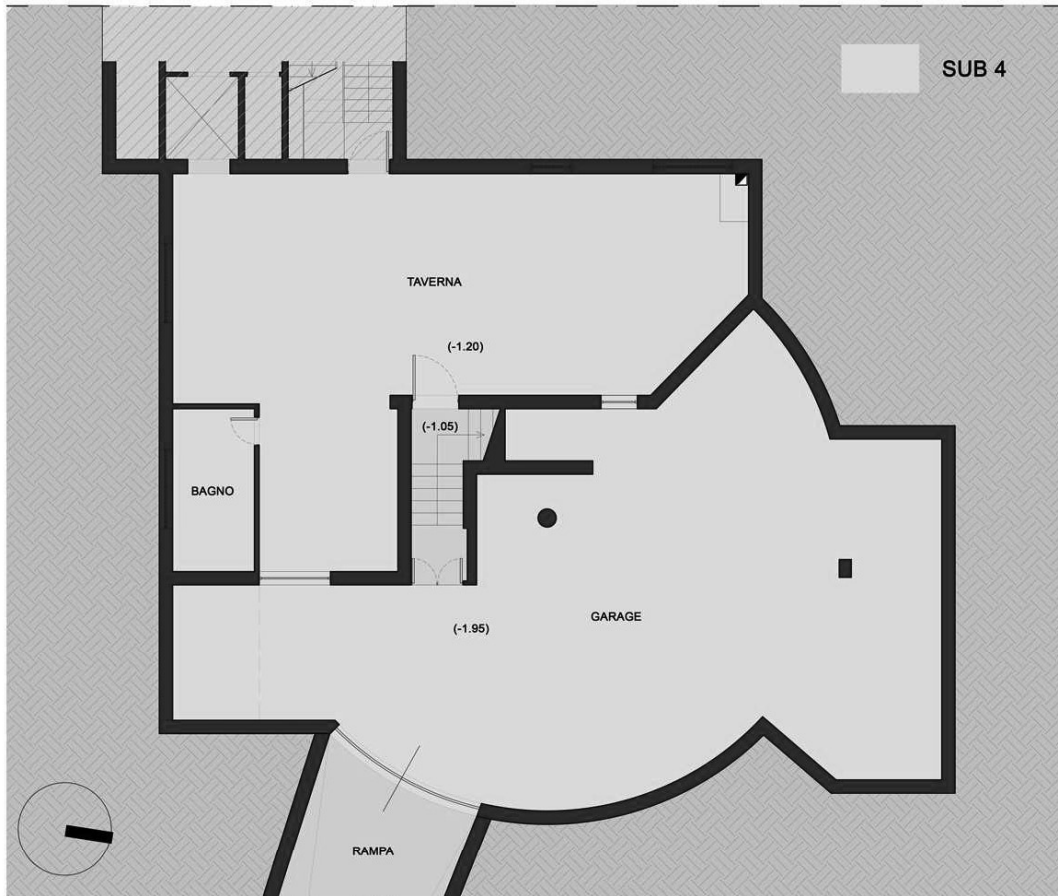
_terrazzo di copertura

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

Infine, vi è il **piano seminterrato** composto da una taverna e dal garage, posti a due quote differenti.



_pianta piano seminterrato

La taverna è composta da un unico grande locale adibito a sala pranzo e cucina, oltre ad un bagno. Il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, con rivestimento in mattonelle in ceramiche 10x10 in corrispondenza dell'angolo cottura; il pavimento è realizzato con mattonelle quadrate effetto cotto, posato secondo due grandi riquadri delimitati da una cornice a rombi di colore chiaro. Nel bagno le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica quadrate di colore bianco con venature rosate, con fascia centrale posate a 45° e greca superiore. La superficie netta è di circa 98 mq, con un'altezza interna di 3,30 m.



_taverna



_taverna



_bagno



Ad una quota più inferiore è posto il garage avente accesso sia dalla scala interna che dalla rampa carrabile posta nel cortile esterno; è interamente pavimentato con mattonelle quadrate in ceramica di colore rosato con venature interne e presenta pareti intonacate e tinteggiate. La superficie interna netta è di circa 135 mq, con un'altezza interna di 2,24 m.

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

*_garage**_rampa di accesso al garage*

In generale, quindi, l'intero immobile si presenta in condizioni ottime di manutenzione, con finiture lussuose o comunque di buona qualità. Negli ambienti principali, infatti, pavimenti e rivestimenti sono realizzati con marmi pregiati. Nelle altre camere sono comunque impiegati materiali di buona fattura come parquet e gres. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno con riquadri centrali.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane avvolgibili come sistema di oscuramento.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas sottotraccia, apparsi in buone condizioni. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio nelle camere.

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

Nella parte posteriore, la villa è stata oggetto di ampliamento con la realizzazione di un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, di tre piani fuori terra. Il volume, però, è stato costruito abusivamente, tant'è che è oggetto di ordinanza di demolizione. Il corpo di fabbrica è posto in continuità con la villa, con la quale è direttamente comunicante all'interno mediante il corpo scala centrale con ascensore.



_volume abusivo

Al piano terra, alla stessa quota del cortile, è posta la prima unità composta da una grande sala pranzo con cucina a vista, da un bagno e da due ripostigli. La superficie interna è di circa 82 mq, con un'altezza interna di 2,85 m.



_viste interne



LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice



_disimpegno



_bagno



Il locale presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore grigio con effetto spatolato, impiegato anche per il soffitto tinteggiato però di colore giallo paglierino.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramiche quadrate disposte a 45° di colore rosato. Il bagno presenta pavimento e rivestimenti realizzati con mattonelle in ceramica di colore bianco e azzurro.

Le porte interne sono in legno del tipo a battente.

Gli infissi sono in alluminio a effetto legno con vetrocamera, con grate esterne antintrusione.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas sottotraccia.

Lo stato manutentivo è buono.

Al *primo piano* è posta la seconda unità costituita da un ampio soggiorno e da un bagno con relativo antibagno, oltre al balcone esterno. La superficie interna è di circa 91 mq, con un'altezza interna di 2,96 m. Internamente, l'unità è pavimentata con mattonelle in gres effetto marmo di colore rosato in diverse tonalità. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori diversi: nel soggiorno, rosa sulle due pareti maggiori, amaranto e arancione sulle altre due, mentre nell'antibagno di verde. Il bagno è pavimentato con mattonelle 10x10 di colore azzurro, impiegate anche per il rivestimento alternate con altre di colore bianco.

Non sono presenti le porte interne, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a effetto legno con persiane avvolgibili.

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

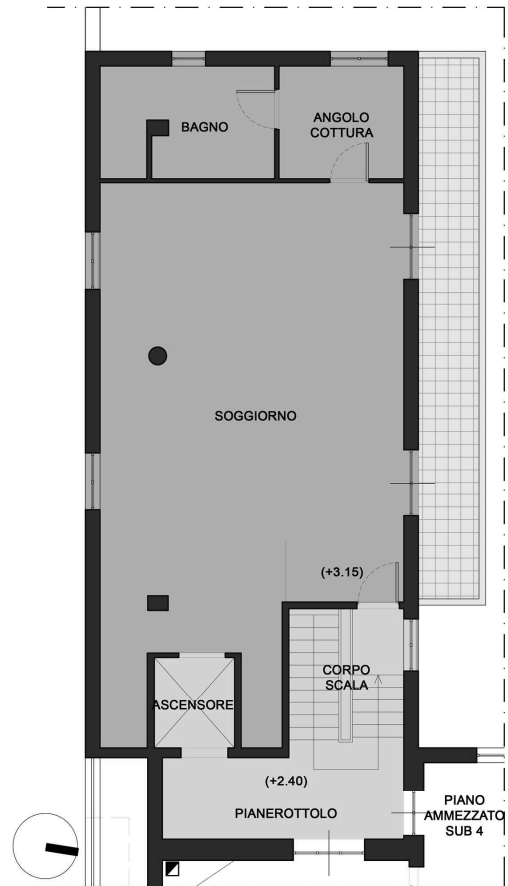
e

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas sottotraccia.

Lo stato manutentivo è buono, anche se il bagno è da completare.



_viste interne



_pianta stato di fatto



_bagno e antibagno



_balcone

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

Al *secondo piano* vi è la terza unità, accessibile unicamente dalla camera da letto matrimoniale del secondo ammezzato della villa. L'unità si compone di un corridoio, di una camera con bagno interno ed un'altra camera con bagno e antibagno, oltre al balcone esterno. La superficie interna è di circa 94 mq, con un'altezza interna di 2,96 m.

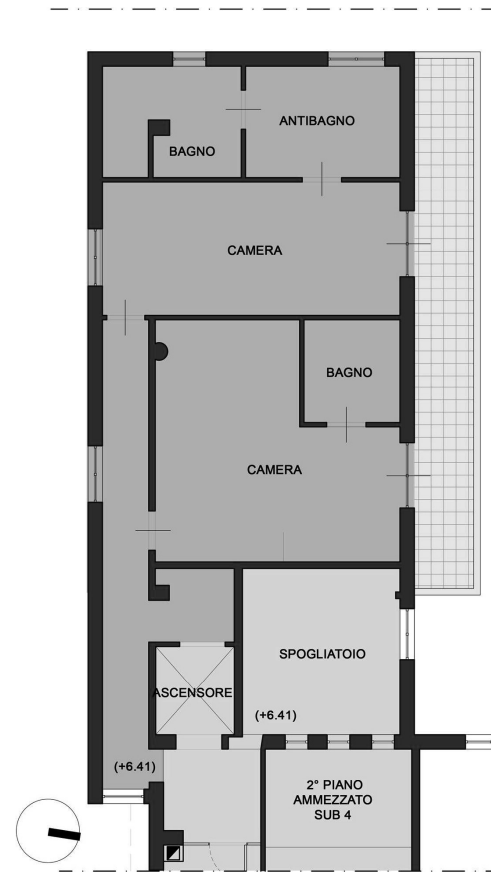
Internamente, l'unità si presenta ancora da rifinire. Mancano infatti i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e le pareti sono da tinteggiare. Sono presenti gli infissi esterni in alluminio ad effetto legno con vetrocamera e battenti esterni alla romana. I rivestimenti sono presenti unicamente nei bagni, con mattonelle in ceramica quadrate di colore bianco e verde posate con motivo a scacchiera nel bagno più grande, e di colore arancione e grigio in quello interno alla camera.



_camera



_bagno e antibagno



_pianta stato di fatto



_camera con bagno interno



_corridoio



_balcone



_spogliatoio

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima del valore dell'immobile si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie è stata determinata secondo i parametri del D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138¹ e del Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

La superficie commerciale viene quindi computata come la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 1. di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

¹ D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

2. di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

o vani principali:

si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

o pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Per il calcolo delle superfici omogeneizzate si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

a. Pertinenze esclusive accessorie:

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per balconi, terrazzi, patii, portici e similari:

- al 30%, fino a 25 mq.;
- al 10%, per la quota eccedente i 25 mq.;

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;

- al 15%, fino a 25 mq.;
- al 5%, per la quota eccedente i 25 mq.;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;

b. Pertinenze esclusive accessorie:

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

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

I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
VILLA - p.lla 5146 - sub 1, 2, 3 e 4					
A - livello 1 (piano seminterrato)					
ambiente	S _{netta}	Coeff	S _{comm}		
garage	135,33 mq	0,5	67,67	mq	
taverna	97,08 mq	0,5	48,54	mq	
TOTALE SUP. NETTA	232,41	mq			
muratura interna	9,5	mq	1	9,50	mq
muratura esterna	22,45	mq	1	22,45	mq
TOTALE A	148,16	mq			
B - livello 2 (piano rialzato - 1° piano ammezzato)					
ambiente	S _{netta}	Coeff	S _{comm}		
ingresso	13,34	mq	1	13,34	mq
atrio/salone	94,16	mq	1	94,16	mq
bagno	8	mq	1	8,00	mq
soggiorno	57,22	mq	1	57,22	mq
cucina	12,56	mq	1	12,56	mq
bagno	6,68	mq	1	6,68	mq
lavanderia	9,4	mq	1	9,40	mq
disimpegno	16,13	mq	0,3	4,84	mq
TOTALE SUP. NETTA	217,49	mq			
balcone 1	5,81	mq	0,3	1,74	mq
balcone 2	8,58	mq	0,3	2,57	mq
muratura interna	7,26	mq	1	7,26	mq
muratura esterna	22,32	mq	1	22,32	mq
TOTALE B	240,10	mq			
C - livello 3 (piano primo - 2° piano ammezzato)					
ambiente	S _{netta}	Coeff	S _{comm}		
ballatoio	45,58	mq	1	45,58	mq
camera da letto 1	17,8	mq	1	17,80	mq
bagno 1	7,12	mq	1	7,12	mq
camera da letto 2	22,93	mq	1	22,93	mq
bagno 2	7,32	mq	1	7,32	mq
camera da letto 3	32,39	mq	1	32,39	mq
bagno 3	18,7	mq	1	18,70	mq
disimpegno	15	mq	1	15,00	mq
TOTALE SUP. NETTA	166,84	mq			
balcone	5,81	mq	0,3	1,74	mq
balcone	8,58	mq	0,3	2,57	mq
terrazzo	25	mq	0,3	7,50	mq
(eccedenza 25mq)	7,45	mq	0,1	0,75	mq
muratura interna	10,08	mq	1	10,08	mq
muratura esterna	19,55	mq	1	19,55	mq
TOTALE C	209,03	mq			
D - livello 4 (piano secondo sottotetto)					
ambiente	S _{netta}	Coeff	S _{comm}		
deposito 1	7,93	mq	0,5	3,97	mq
deposito 2	8,07	mq	0,5	4,04	mq
disimpegno	3,29	mq	0,5	1,65	mq
TOTALE SUP. NETTA	19,29	mq			
terrazzo	25	mq	0,3	7,50	mq
(eccedenza 25mq)	76,56	mq	0,1	7,66	mq
muratura interna	2,54	mq	1	2,54	mq
muratura esterna	7,46	mq	1	7,46	mq
TOTALE D	34,80	mq			
E - BENI COMUNI NON CENSIBILI					
ambiente	S _{netta}	Coeff	S _{comm}		
area esterna (sub 1)	1091	mq			
(al 10% fino a 631 mq)	631	mq	0,1	63,10	mq
(al 2% eccedenza)	460	mq	0,02	9,20	mq
scala interna (sub 2)	9,66	mq	0,02	0,19	mq
TOTALE E	72,49	mq			
TOTALE A + B + C	704,58	mq			
TOTALE (arrotondato)	705	mq			

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:

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia del Territorio di Caserta sono state acquisite la planimetria e le visure storiche, anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico, relative ai beni pignorati e al terreno su cui sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari pignorate sono attualmente identificate al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa con i seguenti dati:

▪ **AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE e SCALA DI ACCESSO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 1 e 2

▪ **APPARTAMENTO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 3, Categoria A/10, Consistenza 5 vani, Piano T-1

▪ **APPARTAMENTO**

Foglio 11, Particella 5146, sub 4, Categoria A/2 Consistenza 8 vani, Piano T-1-S1

indirizzo: 1ª traversa di viale Don S. Vitale n.3

in ditta: OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS, OMISSIS) - proprietà per 1/1

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

Tali identificativi corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutato.

Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione. In precedenza, dal momento della costituzione del 23.03.2001, non si rileva alcuna modifica dei dati essenziali.

DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Escludendo l'ampliamento abusivo, lo stato dei luoghi rilevato risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali. Le uniche differenze rilevabili, meglio evidenziate nella comparazione tra le rispettive planimetrie (cfr. Allegato 13 – grafico 06, 07 e 08), consistono:

- nella realizzazione del bagno al piano seminterrato;
- la realizzazione dei camini nella taverna al seminterrato e nel soggiorno al primo piano ammezzato;
- nella realizzazione del corpo scala con l'ascensore in luogo del terrazzino al primo piano ammezzato;
- la diversa posizione dei tramezzi e di una finestra al primo piano;

Per l'aggiornamento delle planimetrie (variazione catastale per esatta rappresentazione grafica) si prevede un costo indicativo di € 500,00 (cinquecento). Tale operazione dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato per la redazione della variazione catastale da consegnare mediante procedura DO.C.FA. all'ufficio provinciale dell'agenzia del territorio (ex catasto). **Si precisa che l'aggiornamento dovrà essere effettuato per le sole opere interne e assentite dal titolo abilitativo.**

Relativamente al sub 3, inoltre, si evidenzia che, nonostante sia accatastato come A/10 (Ufficio), tale porzione è in realtà fruita come abitazione. Come illustrato al successivo quesito 6, il cambio di destinazione d'uso non è consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.

TERRENO

Il fabbricato sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di San Cipriano d'Aversa al **foglio 11 Particella 5146 qualità ente urbano di are13ca85**. L'attuale particella deriva dal frazionamento del 08.03.2001 della **5075 (64are72ca)**, a sua volta generata dall'unione delle particelle **92 (are4ca72)**, **94**

(are10ca69), **106** (are11ca06), **107** (are12ca75), **108** (are10ca51), **109** (are06ca43), **549** (are02ca24), **550** (are4ca28), **551** (are02ca04), così distinte all'impianto meccanografico del 26.03.1985.

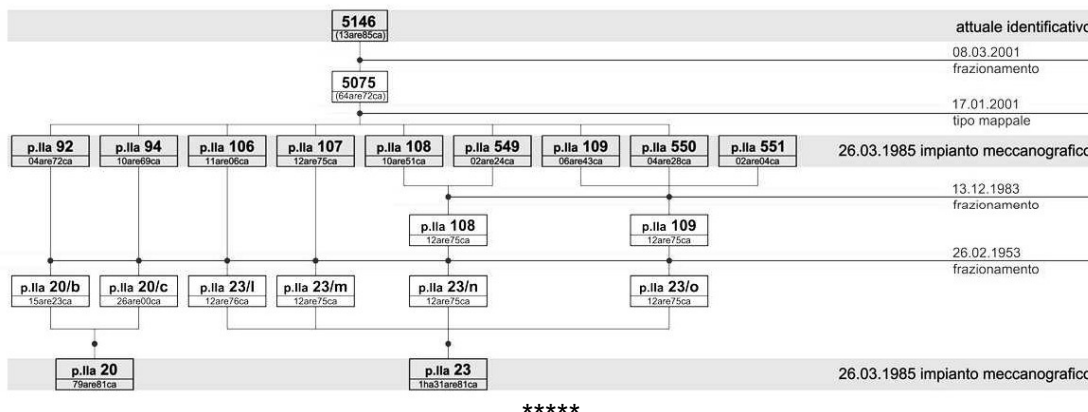
In particolare, in virtù di frazionamento del 13.12.1983:

- la particella 549 è derivata dalla particella **108** (are12ca75)
- le particelle 550 e 551 sono derivate dalla particella **109** (are12ca75)

Le particelle 92 e 94 derivano dall'originaria particella **20** (are79ca81), mentre le particelle 106, 107, 108 e 109 derivano dall'originaria particella **23** (ha1are31ca81), così distinte all'impianto originario. Analizzando il periodo antecedente la meccanizzazione, infatti, si rileva che:

- in virtù di frazionamento del 26.02.1953, la particella **92** è derivata dalla **20/b** (are15ca23), mentre la particella **94** dalla **20/c** (are26ca00). Queste due a loro volta sono derivate dal frazionamento del 12.12.1939 dell'originaria particella **20** (are79ca81).
- in virtù di frazionamento del 26.02.1953, la particella **106** è derivata dalla **23/l** (are12ca76), la particella **107** dalla **23/m** (are12ca75), la particella **108** dalla **23/n** (are12ca75) e la particella **109** dalla **23/o** (are12ca75). Queste a loro volta sono derivate dal frazionamento del 14.11.1945 dell'originaria particella **23** (ha1are31ca81).

Si schematizzano di seguito tutti i passaggi catastali intervenuti a partire dall'attuale identificativo e fino dall'impianto, relativamente alle variazioni dei dati identificativi essenziali (foglio e particella) e della consistenza (cfr. Allegato 03):



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

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____
 _____ e _____

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del **Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro _____; **LOTTO n. 2:** ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di una villa con giardino esterno, ubicata nel Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), alla 1^a traversa viale Don S. Vitale n.3, composta dalle seguenti unità:

- **APPARTAMENTO** composto da ingresso, salone e bagno al piano rialzato, da una camera con bagno e terrazzo al primo piano; è distinto al N.C.E.U. al **Foglio 11, Particella 5146, sub 3, Categoria A/10**, Classe 1, Consistenza 5 vani; confina a nord e a est con cortile sub 1, a sud e a ovest con unità sub 4 e corpo scala comune sub 2;
- **APPARTAMENTO** composto da garage e taverna al piano seminterrato, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, disimpegno e due balconi al piano rialzato, da due camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi al piano primo; è distinto al N.C.E.U. al **Foglio 11, Particella 5146, sub 4, Categoria A/2**, Classe 4, Consistenza 8 vani; confina a nord con unità sub 3, cortile comune sub 1 e scala comune sub 2, a sud, a est e a ovest con cortile comune sub 1;
- **CORTE ESTERNA** distinta al N.C.E.U. al **Foglio 11, Particella 5146, sub 1 (B.C.N.C.)**; confina a nord con particella 5145, a sud con particella 5147, a est con 1a traversa Don Vitale, a ovest con strada vicinale;
- **SCALA DI ACCESSO** distinta al N.C.E.U. al **Foglio 11, Particella 5146, sub 2 (B.C.N.C.)**; confina a nord e a est con unità sub 3, a sud e a ovest con unità sub 4

Lo stato dei luoghi è difforme dalle planimetrie catastali per modifiche interne, per la realizzazione di un manufatto abusivo e la realizzazione di un corpo scala con ascensore.

Vi è **Concessione Edilizia in Sanatoria n.39 del 28.06.2001 prot. n.7124** (per il sub 3) e **Concessione Edilizia in Sanatoria n.40 del 28.06.2001 prot. n.7125** (per il sub 4), rispetto alle quali lo stato dei luoghi è difforme per la fusione delle due unità con cambio di destinazione d'uso del sub 3, la realizzazione di un corpo di fabbrica di tre piani, la realizzazione di un corpo scala con ascensore, l'ampliamento del piano seminterrato, la maggiore superficie della terrazza di copertura resa praticabile, la presenza di un cancello carrabile sulla strada vicinale. Tali difformità non sono regolarizzabili. Vi è **ingiunzione di demolizione di opere abusive n.23 del 17.03.2014 prot. n.2096** e relativo **verbale di accertamento di inottemperanza del 31.07.2014**. Non vi è **certificato di Abitabilità. Manca l'Attestato di Prestazione Energetica.**

PREZZO BASE: 750.000,00 € (settecentocinquantamila)

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

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 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.

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V. (cfr. *Allegato 04*), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. *Allegato 05*), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento costituente un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (15.11.2016), sono stati individuati i seguenti titoli:

1. **ATTO DI DIVISIONE** per notar Angelo Golia del **16.06.2003** rep. n.31448, trascritto il **23.06.2003** ai nn.17927/13528, tra OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), con cui a OMISSIS OMISSIS, debitore esecutato, viene assegnata la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa al **Foglio 11 particella 5146, subalterni 1,2,3 e 4** (cfr. *Allegato 05a*);
2. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Alberto Criscuolo del **24.05.1993** rep. n. 17683, trascritto il 01.06.1993 ai nn. 12593/10176, con cui OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), ciascuno per la quota indivisa di 1/5, hanno acquistato da OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) la piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al **foglio 11 particelle 109, 550 e 551** (cfr. *Allegato 05b*);
3. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Giovanni Lupoli del **06.09.1991** rep. n. 25540, trascritto il 13.09.1991 ai nn. 22171/19184, con cui OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE),

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), ciascuno per la quota indivisa di 1/5, hanno acquistato: a) da OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), la piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al **foglio 11 particella 106**; b) da OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) la piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al **foglio 11 particella 108**; c) da OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) la piena proprietà dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al **foglio 11 particella 107, 92 e 94** (cfr. Allegato 05c).

I due suddetti titoli di compravendita hanno ad oggetto l'appezzamento di terreno su cui sono stati edificati i beni pignorati e **costituiscono i primi atti *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che la villa, realizzata abusivamente agli inizi del 2000, è stata oggetto della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.39 del 28.06.2001 prot. n.7124** e della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.40 del 28.06.2001 prot. n.7125**, rilasciate al sig. OMISSIS

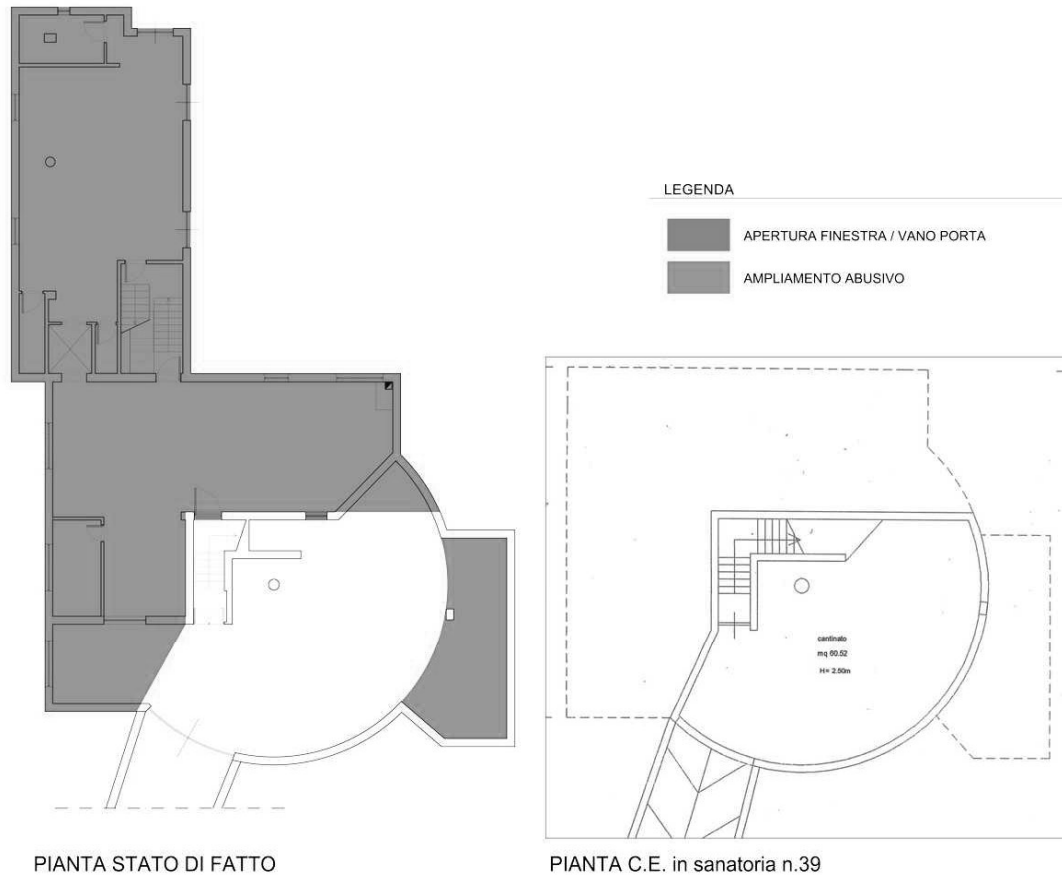
Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

OMISSIS, debitore esecutato, in virtù della L. 724/94 (cfr. Allegato 06a). In particolare, la **C.E. n.39/01** riguarda il condono della porzione distinta con il **sub 4**, prevista come abitazione di tipo civile (cfr. Allegato 06b); la **C.E. n.40/01**, invece, riguarda il condono della porzione distinta con il **sub 3**, prevista quale ufficio (cfr. Allegato 06c). Agli atti del Comune **non** risulta rilasciato il **certificato di agibilità**.

DIFFORMITA' RISPETTO AI TITOLI EDILIZI

Rispetto ai grafici delle concessioni, si rileva la realizzazione abusiva dell'ampliamento nella parte retrostante, costituito dal volume di tre piani fuori terra, unitamente al corpo scala e all'ascensore realizzati in luogo del terrazzino. Conseguentemente risulta difforme anche la terrazza di copertura, praticabile e di consistenza maggiore diversamente da come previsto. Riguardo il sub.4, risulta abusiva anche la taverna al piano seminterrato e la porzione del garage in estensione di quella a pianta circolare. Esternamente, poi, è stata realizzata l'apertura carrabile sulla strada vicinale (cfr. Allegato 13 – grafico 09, 10, 11 e 12).

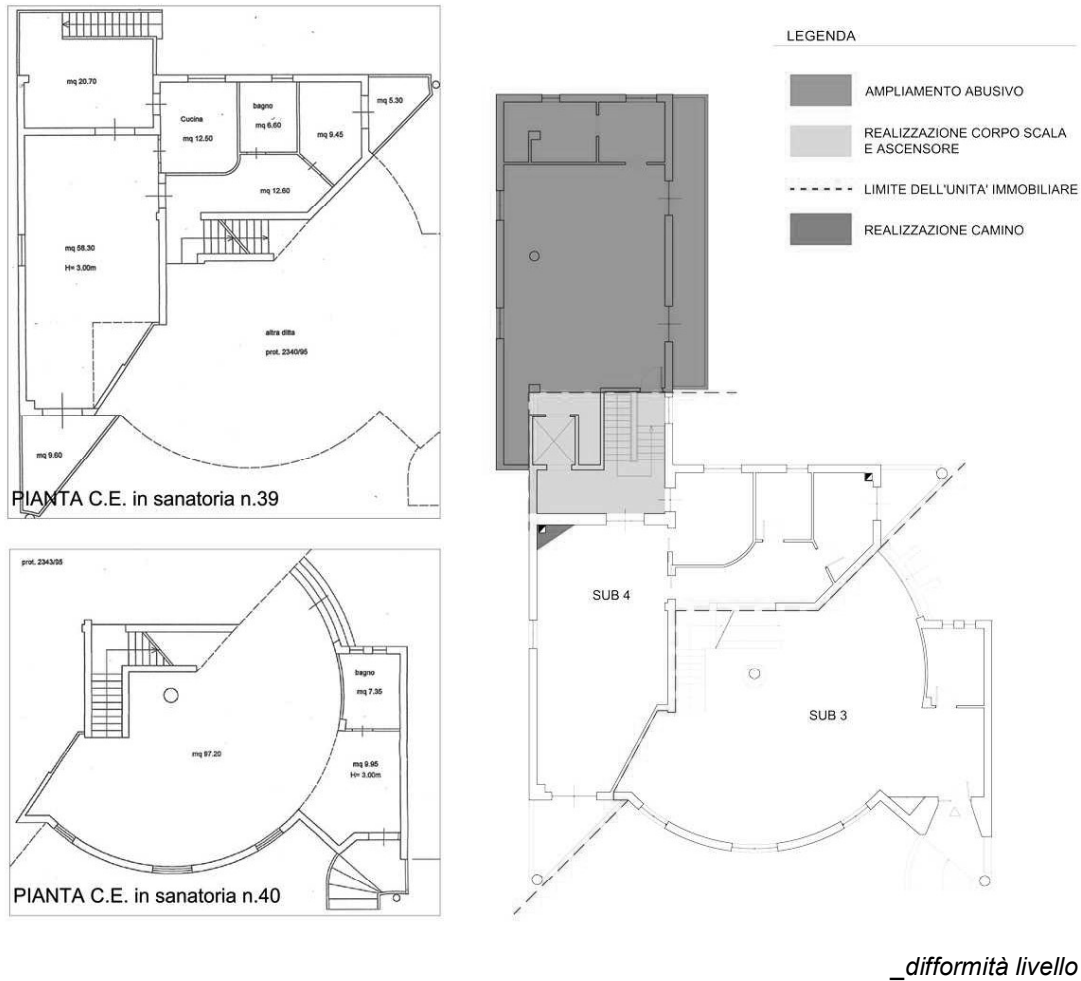


difformità livello 1

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

LOTTO UNICO DI VENDITA – Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 – Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice



Altra diffornità rilevabile è la fusione delle due unità (sub 3 e sub 4) che compongono la villa. Queste, infatti, essendo oggetto di due distinte domande di condono, erano previste come due unità separate. Per la porzione distinta con il sub 3, inoltre, si rileva anche la diffornità di destinazione d'uso, essendo fruita quale abitazione piuttosto che come ufficio così come assentito.

Le diffornità evidenziate sono stati oggetto di accertamento da parte delle autorità competenti (**Accertamento tecnico del 26.04.2012 prot. 3510**) (cfr. *Allegato 06d*) sulla base del quale, previa **comunicazione di avvio del procedimento del 18.06.2012 prot. m. 5021** (cfr. *Allegato 06e*), è stata emanata l'**ingiunzione di demolizione di opere abusive n.23 del 17.03.2014 prot. n.2096** (cfr. *Allegato 06f*). In data 31.07.2014 è stata accertata l'inottemperanza della suddetta ingiunzione di demolizione (cfr. *Allegato 06g*).

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

Tali difformità non sono sanabili poiché in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. Il fabbricato ricade in zona omogenea *EP – Parco di tutela agricola* del Piano Regolatore Generale vigente, assoggettato alle prescrizioni urbanistiche dettate dall'art.26 delle N.T.A. che non prevedono possibilità edificatoria se non direttamente connessa alla coltivazione dei fondi (cfr. Allegato 06h).

Per tale motivo, non è possibile regolarizzare neanche la fusione delle due unità (sub 3 e sub 4), non potendo provvedere al necessario cambio di destinazione d'uso del sub 3 da *ufficio* ad *abitazione*, proprio perché non legata all'attività agricola.

Considerata la situazione di difformità urbanistica, occorre provvedere all'ottemperanza dell'ingiunzione di demolizione e al ripristino della situazione come riportata sui grafici dei condoni.

Un costo sommario della demolizione può essere indicato sulla base del Prezzario dei Lavori Pubblici della Campania del 2018, che riporta per l'intervento un costo unitario di 16,86 €/mc (tariffa R.02.020.005.b - Demolizione parziale o totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno). Considerando una volumetria di circa 2.300 mc, comprendente sia la parte fuori terra che interrata, il costo corrispondente è pari a 38.778 €. Considerando anche i costi di ripristino, gli oneri di sicurezza e quelli professionali legati all'intervento, si può computare in maniera indicativa un costo complessivo di almeno 80.000 € (ottantamila).

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.

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

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

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

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

Al momento dell'accesso le unità pignorate erano occupate dallo stesso debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **24.09.2016** rep. n.9953 emesso dal Tribunale di Napoli Nord, trascritto il **15.11.2016** ai nn.36792/27624, **contro** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e a **favore** di **BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI** (sede in Torre del Greco, c.f. 00423310630) **gravante** il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1** delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa al Foglio **11** particella **5146**, subalterni **1,2,3 e 4** (cfr. *Allegato 07a*);
- **IPOTECA VOLONTARIA** del **05.08.2014** rep. n.304/2013, iscritta il 21.10.2014 ai nn.37756/2915, **contro** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e a **favore** di **BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI** (sede in Torre del Greco, c.f. 00423310630) **gravante** il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1**, tra le altre, delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa al Foglio **11** particella **5146**, subalterni **1,2,3 e 4** (cfr. *Allegato 07b*);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** del **15.01.2013** rep. n.9170, iscritta il 01.07.2016 ai nn.21618/2960, **contro** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e a **favore** di **LEASINT S.P.A.** (sede in Milano, c.f. 01682080153) **gravante** il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1**, tra le altre, delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa al Foglio **11** particella **5146**, subalterni **1,2,3 e 4** (cfr. *Allegato 07c*);
- **IPOTECA VOLONTARIA** del **15.01.2008** rep. n.16134/5549, iscritta il 17.01.2008 ai nn.2586/356, **contro** OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS OMISSIS (CE), OMISSIS) e a **favore** di **BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI** (sede in Torre del Greco, c.f. 00423310630) **gravante** il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1**, tra le altre, delle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa al Foglio **11** particella **5146**, subalterni **1,2,3 e 4** (cfr. *Allegato 07b*);

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Come evidenziato in risposta al quesito 6, il fabbricato è oggetto di ingiunzione di demolizione, non ottemperata, per le difformità accertate.

DIFFORMITA' CATASTALI

Per le difformità catastali sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (variazione catastale per esatta rappresentazione grafica). Pertanto si prevede un costo, orientativo, di € 500 (cinquecento), comprensivo dell'onorario per un tecnico abilitato.

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.

Dalle informazioni ricevute dall'U.T.C. del Comune di San Cipriano d'Aversa e dall'ufficio del Demanio della Regione Campania risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale** (cfr. Allegato 6a - 08).

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania nonché dalle risultanze catastali dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico** (cfr. Allegato 09).

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

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.

I beni pignorati non fanno parte di un condominio, per cui non vi sono spese fisse di gestione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

12.1 - CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*². Il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato³. Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare⁴. Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A.*, il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (*cfr.* Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

⁴ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari per le unità immobiliari sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10a) riferiti al secondo semestre del 2017. Si evidenzia, però, che l'area di ubicazione dell'immobile, avendo natura agricola, rientra tra quelle prive di apprezzamento, per cui l'O.M.I. non fornisce alcun valore. Per questo motivo, si considerano i valori riferiti alle aree abitate immediatamente prossime all'immobile, riguardanti sia il centro abitato di San Cipriano d'Aversa, sia quello di Casapesenna e di Casal di Principe, considerato che i tre Comuni di fatto costituiscono un'unica conurbazione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: SAN CIPRIANO D'AVERSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

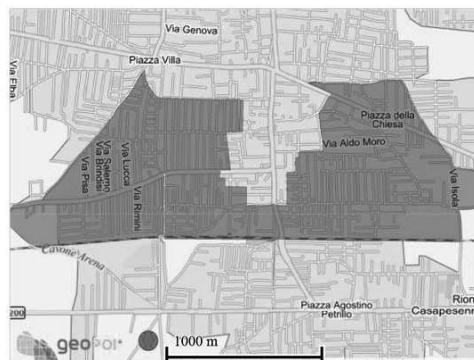
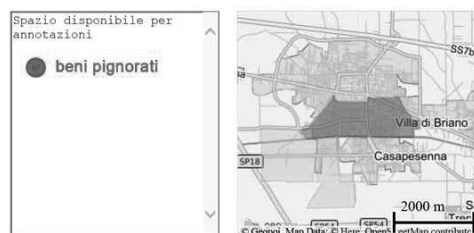
Codice zona: B4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	1,8	2,7	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASAPESENNA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

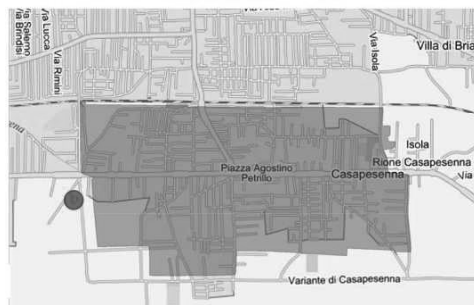
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

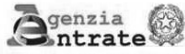
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	1,8	2,7	L



Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASAL DI PRINCIPE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

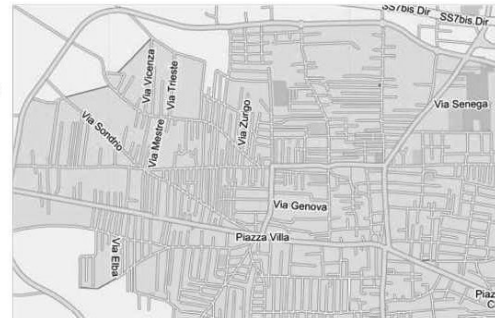
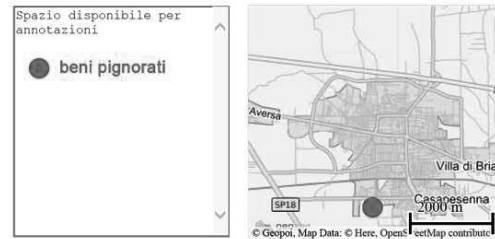
Codice zona: B7

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	750	1050	L	1,9	2,8	L



I valori indicati dall'O.M.I. spaziano in un intervallo compreso tra 700÷1.050 €/mq (valore medio di **875 €/mq**) per San Cipriano e Casapesenna, e 650÷950 €/mq (valore medio di **800 €/mq**) per Casal di Principe, in condizioni normali. I valori sono pressoché gli stessi, rendendo evidente l'omogeneità delle quotazioni legate all'estrema vicinanza dei paesi e alla loro continuità spaziale. Per Casal di Principe, inoltre, l'O.M.I. fornisce i valori anche per la specifica tipologia delle ville, variabili tra 750÷1050 €/mq (valore medio di **900 €/mq**).

Dai siti web di settore, invece, gli unici dati significativi sono forniti dal sito *Immobiliare.it*, che con riferimento alla tipologia delle ville, per il territorio di Casal di Principe, a cui comunque è possibile far riferimento, riporta un prezzo medio di **1.583 €/mq**. Tale prezzo appare in calo nell'ultimo anno, con una riduzione di circa il 10% (cfr. Allegato 10b).

Onde considerare, poi, lo scostamento dalle quotazioni rilevate si considerano dei coefficienti moltiplicativi, esplicitativi delle caratteristiche specifiche dell'immobile, riassunti nella tabella seguente:

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO			
K1	Ubicazione (rispetto alla zona O.M.I.)	Centrale	1,05
		Semicentrale	1
		Decentrata	0,90 / 0,95
K2	Stato di manutenzione dell'immobile	Ottimo	1,2
		Buono	1,1
		Normali	1
		Mediocre	0,9
		Scadente	0,8
K3	Dotazione impiantistica e finiture	Ottimo	1,2
		Buono	1,1
		Normali	1
		Mediocre	0,9
		Scadente	0,8
K4	Composizione e organizzazione degli spazi	Ottimo	1,2
		Buono	1,1
		Normali	1
		Mediocre	0,9
		Scadente	0,8

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale del compendio pignorato è di **705 mq** (*S.comm.*).

12.3 - STIMA DEI BENI

La valutazione delle unità immobiliari pignorati viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio** (V_{um}) tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Confrontando le fonti indicate, si constata una certa congruità dei dati indicati. Con riferimento alle *abitazioni civili in stato conservativo normale*, si ritiene adeguato applicare come base per la stima un valore di mercato unitario di **850 €/mq**, da adeguare, in funzione delle caratteristiche specifiche dei beni più significative, in base ai seguenti coefficienti correttivi:

K₁ = 1,20 (*stato di manutenzione*): l'intero fabbricato si presenta in ottime condizioni

K₂ = 1,20 (*finiture ed impianti*): l'immobile presenta impianti e finiture di buona qualità, in alcuni casi anche di lusso;

K₃ = 1,20 (caratteristiche compositive): la villa, dall'architettura moderna, presenta un'ampia disponibilità di spazi ben organizzati e ben dimensionati

K₄ = 0,95 (ubicazione): il compendio è posto in zona agricola, sebbene ai margini del centro abitato e facilmente raggiungibile

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,20 * 1,20 * 1,20 * 0,95 = 1,641 = \mathbf{1,64}$$

Applicando tale coefficiente si ricava un valore unitario di $850 \text{ €/mq} * 1,64 = 1.394 \text{ €/mq} = \mathbf{1.400 \text{ €/mq}}$.

Il valore ricavato è decisamente maggiore rispetto a quello delle abitazioni civile, giustificato proprio dalla diversa tipologia edilizia e soprattutto dalle caratteristiche lussuose dell'immobile.

Pertanto, si ha:

$$V_{m1} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.400 \text{ €/mq} * 705 \text{ mq}) = 987.000,00 \text{ €} = \mathbf{990.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di stima del bene pignorato è pari a **€ 990.000,00** (novecentonovantamila).

STIMA MEDIANTE COAST APPROACH

Poiché i dati di mercato raccolti non sono esaustivi, soprattutto con riferimento alla tipologia delle *vill*e, con conseguente esiguità dei dati di comparazione, un'ulteriore valutazione del compendio pignorato viene fondata sul **principio della sostituzione** in base al quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro analogo ad esso avente la stessa utilità funzionale.

La stima viene quindi effettuata applicando il metodo *del costo* (*Cost Approach*), detto anche metodo *del costo di riproduzione deprezzato*, basato sulla stima del valore di mercato del terreno e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del deprezzamento maturato.

Il valore di stima finale dell'immobile sarà pertanto determinato dalla media dei due valori stimati.

Nel metodo *del costo di riproduzione deprezzato* il valore di mercato del bene viene determinato sommando i costi legati a tutti i fattori che intervengono per la sua riproduzione a nuovo. A tale valore si applica poi il deprezzamento legato all'obsolescenza e al deterioramento, in modo da tener conto del fatto che l'immobile non è nuovo. In base a tale procedimento, quindi, il valore dell'immobile da stimare viene analiticamente espresso dalla seguente equazione:

$$Vrd = Ka + Kpr (1 - K)$$

dove:

Ka = il costo dell'area

Kpr = il costo di riproduzione a nuovo del manufatto

K = il coefficiente di deprezzamento, funzione della vetustà fisica e dell'obsolescenza funzionale ed economica dei manufatti

Per la determinazione del valore di mercato occorre eseguire le seguenti operazioni:

1. *Definizione della tempistica dell'operazione*
2. *Determinazione del costo dell'area*
3. *Determinazione del costo di riproduzione a nuovo*
4. *Calcolo del deprezzamento*
5. *Calcolo del valore di mercato degli immobili alle condizioni attuali*

1. TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Per la determinazione del valore a nuovo dell'immobile, occorre ipotizzare innanzitutto la tempistica di un'operazione immobiliare ordinaria con cui si procederebbe alla realizzazione ex-novo dello stesso. Si possono, pertanto, ipotizzare le seguenti fasi con le relative durate:

- **FASE PRELIMINARE** (n_1): comprendente, a partire dall'acquisto del suolo, la durata prevista per la progettazione delle opere, il procedimento autorizzativo e l'affidamento dei lavori.

- *FASE DI COSTRUZIONE (n_2): compresa tra l'inizio e la fine dei lavori*
- *FASE DI COMMERCIALIZZAZIONE (n_3): comprende il periodo previsto per la vendita dell'immobile.*

<i>FASE OPERATIVA</i>	<i>DURATA (in mesi)</i>
Analisi di fattibilità e acquisto del suolo	inizio
Progettazione, procedimento autorizzativo e affidamento dei lavori	$n_1 = 12$ mesi
Svolgimento dei lavori e consegna	$n_2 = 12$ mesi
Commercializzazione dell'opera	$n_3 = 0$
<i>DURATA TOTALE</i>	$n = 24$ mesi

La durata delle singole fasi è indicata nella seguente tabella:

Nel caso in esame non si considera la fase di commercializzazione ($n_3=0$) poiché, data la natura delle opere, se ne può ipotizzare la realizzazione su commissione. La durata complessiva dell'intera operazione immobiliare quindi è pari a 24 mesi. I costi vengono erogati all'interno di questa tempistica rispetto alla quale le diverse grandezze economiche si collocano come segue:

<i>grandezza economica</i>	<i>tempo di erogazione</i>	<i>mese</i>	<i>durata accumulazione</i>
Costo dell'area	istante iniziale	0	
Oneri finanziari sul costo dell'area	dall'istante iniziale	0	per 24 mesi
Costo tecnico di costruzione	a n_1	12	
Oneri finanziari sul costo tecnico di costruzione	da n_1		per 12 mesi
Utile del promotore	a $n = n_1+n_2+n_3$	24	
Stima del valore a nuovo	a $n = n_1+n_2+n_3$	24	

2. COSTO DELL'AREA

Il costo di acquisto dell'area è data dalla somma del valore del terreno e degli oneri indiretti legati al suo trasferimento, a cui aggiungere gli oneri finanziari sostenuti per l'operazione immobiliare e l'utile del promotore, ovvero:

$$\mathbf{K_a = V_a + C_i + O_{fa} + P_a}$$

dove:

K_a = costo dell'area

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____
e _____

Va = valore del terreno

CI = costi indiretti relativi al trasferimento del bene

Ofa = oneri finanziari legati all'operazione immobiliare

Pa = profitto del promotore immobiliare

- **VALORE DEL TERRENO (Va)**

In base alle indagini condotte nell'ambito del territorio di San Cipriano d'Aversa e dei Comuni limitrofi (Casal di Principe, Casapesenna, San Marcellino, etc...) è possibile indicare un valore unitario di mercato per terreni edificabili di almeno 150 €/mq. Considerando che il lotto di terreno su cui è stata realizzata la villa ha una superficie di 1.385 mq, il valore corrispondente dello stesso è pari a 1.385 mq x 150 €/mq = 207.750,00 € = **€ 210.000 € (duecentodiecimila)**.

- **COSTI INDIRETTI (CI)**

Al costo di acquisto dell'area occorre aggiungere gli oneri indiretti legati al trasferimento del bene specificati nella tabella seguente:

▪ imposte di registro	9% Va = 0,09 x 210.000 €	18.900,00 €
▪ imposte ipotecarie		50,00 €
▪ imposte catastali		50,00 €
▪ spese notarili	4% Va = 0,04 x 210.000 €	8.400,00 €
▪ spese mediazione immobiliare	1% Va = 0,01 x 210.000 €	2.100,00 €
TOTALE CIs:		29.500,00 €

I costi indiretti ammontano **29.500,00 € (ventinovemilacinquecento)**

- **ONERI FINANZIARI (Ofa)**

Gli oneri finanziari vengono calcolati, ipotizzando un finanziamento pari al 60% del capitale, mediante la formula dell'interesse composto:

$$\text{Ofa} = 60\% (\text{Va} + \text{CI}) [(1+r)^n - 1]$$

dove:

$n = n_1 + n_2 + n_3$ (si ipotizza l'erogazione del capitale all'istante iniziale - tempo 0)

$r = 2,25\%$ (si ipotizza un tasso EURIRS = 0,25 aumentato dello spread del 2%)

Pertanto si ottiene:

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

$$\text{Ofa} = 0,60 \times (210.000 \text{ €} + 29.500 \text{ €}) [(1+0,025)^2 - 1] = 12.124,69 \text{ €} = \mathbf{12.000,00 \text{ €}}$$

Gli oneri finanziari ammontano a **12.000,00 € (dodicimila)**

- **PROFITTO DEL PROMOTORE (Pa)**

Il profitto del promotore viene quantificato nella misura del 10% del costo complessivo (Va+Cl+Ofa), tenendo conto che il rischio imprenditoriale è legato solo alla variazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi d'interesse sul debito, ma non alla commercializzazione o alla scelta della destinazione d'uso più vantaggiosa.

Pertanto si calcola:

$$\text{Pa} = 0,10 \times (\text{Va} + \text{Cl} + \text{Ofa}) = 0,10 \times (210.000 \text{ €} + 29.500 \text{ €} + 12.124,69 \text{ €}) = 25.162,47 \text{ €} = \mathbf{25.000,00 \text{ €}}$$

Il profitto del promotore ammonta a **25.000,00 € (venticinquemila)**

In definitiva, sommando le diverse voci computate si ottiene:

$$\text{Ka} = \text{Va} + \text{Cl} + \text{Ofa} + \text{Pa} = 276.500,00 \text{ €} = \mathbf{277.000,00 \text{ €}}$$

Il costo totale dell'area, pertanto, è pari a **277.000,00 € (duecentosettantasettemila)**

3. COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO

Il costo di riproduzione di un'opera rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzarne una equivalente attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo, ovvero:

$$\mathbf{Kpr = Ktc + Oc + Op + Off + Pf}$$

dove:

Ktc = costo tecnico di costruzione, che può essere determinato attraverso un procedimento sintetico, individuando un costo unitario di costruzione,

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

oppure con un procedimento analitico effettuando un computo metrico estimativo.

- Oc** = oneri di costruzione, comprendenti gli oneri di concessione e quelli di urbanizzazione
- Op** = oneri professionali, comprendenti le spese per progettazione, direzione lavori etc
- Off** = oneri finanziari per il costo del capitale, calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e sull'esposizione finanziaria del promotore
- Pf** = profitto ordinario al lordo di spese ed imposte del promotore dell'intervento

- **COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE (Ktc)**

Per la determinazione del costo tecnico di costruzione sono state condotte opportune indagini, valutando sia i dati forniti dalle imprese edili consultate, sia quelli ricavati da prezziari ufficiali (*Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania* del 2018) o comunque di riconosciuto valore scientifico (*Prezzario Tipologie Edilizie DEI – Tipografia del Genio Civile*). Inoltre, sono stati considerati anche i risultati forniti dall'applicativo del Consiglio Nazionale degli Architetti appositamente preposto per il calcolo dei costi di costruzione e ristrutturazione edilizia (*Applicativi CNAPPC-CRESME riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale – www.architetti.cresme.it*).

In particolare, il prezzario DEI riporta per le *ville di pregio* (categorie A5 e A6) un valore di costruzione unitario di circa 1.500 €/mq. L'applicativo CRESME, invece, che individua il costo di costruzione con riferimento specifico al contesto territoriale, riporta un costo di 1.256 €/mq.

Dalle indagini condotte, incrociando i dati reperiti, è possibile indicare un costo di costruzione medio unitario di circa 1.200 €/mq, con riferimento alla tipologia edilizia di una villa con caratteristiche di pregio. Considerando una superficie complessiva di 705 mq, pari a quella commerciale, onde considerare l'omogeneizzazione delle superfici degli accessori, dei balconi e degli spazi esterni, si ricava un costo complessivo di $705 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = 846.000 \text{ €} = \mathbf{850.000 \text{ €}}$.

In alternativa, è possibile determinare il costo tecnico mediante un computo di massima del fabbricato, con riferimento alle principali opere caratterizzanti l'intervento, riportato nella seguente tabella:

A - VILLA					
opera	quantità	u.m.	c. u.		importo
SCAVO	3000	mc	10	€/mc	€ 30.000,00
OPERE DI FONDAZIONE	100	mc	200	€/mc	€ 20.000,00
OPERE STRUTTURALI	220	mc	200	€/mc	€ 44.000,00
SOLAI	900	mq	80	€/mq	€ 72.000,00
CORPO SCALA	a corpo				€ 10.000,00
TOMPAGNATURE	900	mq	70	€/mq	€ 63.000,00
TRAMEZZATURE INTERNE	380	mq	30	€/mq	€ 11.400,00
PAVIMENTAZIONE IN GRES	360	mq	100	€/mq	€ 36.000,00
PAVIMENTAZIONE IN PARQUET	88	mq	150	€/mq	€ 13.200,00
PAVIMENTAZIONE IN MARMO	197	mq	400	€/mq	€ 78.800,00
INTONACO E TINTEGGIATURA INTERNA (pareti e soffitti)	1386	mq	80	€/mq	€ 110.880,00
RIVESTIMENTI IN CERAMICA	500	mq	60	€/mq	€ 30.000,00
RIVESTIMENTI IN MARMO	40	mq	300	€/mq	€ 12.000,00
INFISSI INTERNI	14	cad	500	€/cad	€ 7.000,00
INFISSI ESTERNI	65	mq	700	€/mq	€ 45.500,00
IMPIANTO ELETTRICO	a corpo				€ 30.000,00
IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO	a corpo				€ 80.000,00
INTONACO E TINTEGGIATURA ESTERNA	600	mq	80	€/mq	€ 48.000,00
OPERE DI LATTONERIA	30	ml	30	€/ml	€ 900,00
OPERE IN FERRO	40	ml	300	€/ml	€ 12.000,00
PAVIMENTAZIONE BALCONI E TERRAZZI	340	mq	50	€/mq	€ 17.000,00
PORTONCINO BLINDATO	a corpo				€ 1.500,00
BASCULANTE GARAGE	a corpo				€ 2.000,00
totale A					€ 771.680,00
TOTALE COSTO A (arrotondamento)					€ 770.000,00
B - AREA ESTERNA					
PAVIMENTAZIONE ESTERNA	762	mq	60	€/mq	€ 45.720,00
GIARDINO	329	mq	50	€/mq	€ 16.450,00
CAVIDOTTI, FOGNATURE	60	mq	20	€/mq	€ 1.200,00
MURO IN C.A. ESTERNO PERIMETRALE	160	ml	100	€/ml	€ 16.000,00
RECINZIONE	65	ml	150	€/ml	€ 9.750,00
CANCELLO AUTOMATIZZATO	10	ml	800	€/ml	€ 8.000,00
totale B					€ 97.120,00
TOTALE COSTO B (arrotondamento)					€ 100.000,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE (A+B)					€ 870.000,00

Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo dello spazio esterno, è computabile in **870.000 € (ottocentosettantamila)**

Come evidente, i costi complessivi determinati secondo le due modalità sono prossimi tra loro.

In definitiva, il **costo tecnico di costruzione (Ktc)** complessivo può essere considerato pari a **850.000,00 € (ottocentocinquantamila)**.

- **ONERI DI COSTRUZIONE (Oc)**

Gli oneri di costruzione (Oc), comprendenti gli oneri di concessione e quelli di urbanizzazione, vengono conteggiati in maniera forfettaria nella misura del 5% del costo tecnico di costruzione, per cui ammontano a:

$$Oc = 850.000,00 \text{ €} \times 0,05 = \mathbf{42.500,00 \text{ €}}$$

Gli oneri di costruzione ammontano a **42.500,00 €** (quarantaduemilacinquecento).

- **ONERI PROFESSIONALI (Op)**

Gli oneri professionali (Op) vengono conteggiati in maniera forfettaria nella misura del 8% del costo tecnico di costruzione, per cui ammontano a:

$$Op = 850.000,00 \text{ €} \times 0,08 = \mathbf{68.000,00 \text{ €}}$$

Gli oneri professionali ammontano a **68.000,00 €** (sessantottomila)

- **ONERI FINANZIARI (Off)**

Gli oneri finanziari vengono calcolati, ipotizzando un finanziamento pari al 60% del capitale, mediante la formula dell'interesse composto:

$$Off = 60\% (Ktc + Oc + Op) [(1+r)^n - 1]$$

dove:

$n = n_2 + n_3 = 12$ mesi (si ipotizza l'erogazione del capitale al tempo $n_1 = 12$ mesi)

$r = 2,25\%$ (si ipotizza un tasso EURIRS = 0,25 aumentato dello spread del 2%)

Pertanto, considerando come debito la somma pari a 60 % ($Ktc + Oc + Op$) = $0,6 \times 960.500 \text{ €} = 576.300,00 \text{ €}$, si ottiene:

$$Off = 576.300,00 \text{ €} [(1+0,025)^1 - 1] = 29.175,18 \text{ €} = \mathbf{30.000,00 \text{ €}}$$

Gli oneri finanziari ammontano a **30.000,00 €** (trentamila).

- **PROFITTO DEL PROMOTORE (Pf)**

Il profitto (Pf) del promotore immobiliare sul costo di costruzione è conteggiato in maniera forfettaria nella misura del 5% del costo complessivo dell'operazione, inclusi gli oneri finanziari ($Ktc + Oc + Op + Off$), per le stesse considerazioni fatte in precedenza. Pertanto si calcola:

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

$$Pf = (850.000 \text{ €} + 42.500 \text{ €} + 68.000 \text{ €} + 30.000 \text{ €}) \times 0,05 = 49.525,00 \text{ €} = \mathbf{50.000,00 \text{ €}}$$

Il profitto del promotore ammonta a **50.000 € (cinquantamila)**

In definitiva, sommando le diverse voci si ottiene

$$Kpr = Ktc + Oc + Op + Off + Pf = \mathbf{1.040.500,00 \text{ €}}$$

Pertanto il costo di riproduzione (Kpr) è pari a 1.040.500,00 € (unmilione cinquantasettemilacinquecento), arrotondabile a **1.000.000,00 € (unmilione)**

4. CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento esprime la perdita di valore che il fabbricato subisce nel corso del tempo per vetustà fisica e per obsolescenza funzionale ed economica. Una volta determinato il valore a nuovo dell'immobile, quindi, occorre applicare una detrazione in modo da rendere la stima appropriata alle effettive condizioni dell'immobile. Come detto, il deprezzamento è funzione di tre fattori:

- **deterioramento fisico:** è il deprezzamento dovuto al deperimento che subiscono le componenti edilizie (strutture, impianti, finiture) per effetto del tempo
- **obsolescenza funzionale:** è la perdita di valore determinata da una ridotta capacità da parte dell'immobile di assolvere le funzioni previste in maniera efficace, a causa di fattori variabili come ad esempio le diverse richieste dei fruitori o le modifiche normative che rendono obsolete le soluzioni tecniche esistenti
- **obsolescenza economica:** è la perdita di valore determinata da cause esterne all'immobile, legate per esempio alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima

Nel caso in esame, tenendo conto che l'immobile è attualmente abitato, l'unico deprezzamento da considerare è quello fisico. Il deterioramento fisico può essere determinato attraverso la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC), che permette di valutare il deprezzamento subito nel tempo dall'immobile come somma dei deprezzamenti delle singole componenti:

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

$$K = \sum \left(\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right) \times Y_i$$

In cui:

$$A_i = (t_i / n_i) \times 100$$

e:

- t_i** = età apparente dell'i-esima categoria di opera dell'immobile, ovvero quella legata alle effettive condizioni manutentive
- n_i** = vita utile economica della i-esima categoria di opera dell'immobile, intesa come intervallo di tempo in cui gli interventi di manutenzione permettono di conservarne o aumentarne il valore
- Y_i** = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opera del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo

Il calcolo del deprezzamento viene effettuato considerando le seguenti condizioni:

- vita utile di 100 anni per le strutture, 30 per le finiture e 20 per gli impianti
- età apparente di 17 anni per le strutture, 15 per le finiture e gli impianti, in considerazione della costruzione e del completamento del fabbricato
- incidenza percentuale sui costi del 20% delle strutture, del 15% degli impianti e del 65% delle finiture.

Applicando la formula descritta si ottiene:

CATEGORIA OPERE	ETA' APPARENTE (t)	VITA UTILE (n)	$A = (t / n) \times 100$	$\left(\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right)$	Y_i	K
Strutture	17	100	17,00	6,92	20,00%	1,38
Impianti	15	20	75,00	61,60	15,00%	9,24
Finiture	15	30	50,00	32,14	65,00%	20,89
TOTALE						31,52

Il coefficiente di deprezzamento è pari al 31,52%, da applicare alla quota parte del costo di riproduzione a nuovo dell'immobile, ma non a quello dell'area.

Il conseguente valore di deprezzamento è pari a 1.000.000,00 € x 31,52 % = 315.200,00 €.

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

5. VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO ALLE CONDIZIONI ATTUALI

In base a quanto detto, riprendendo la formula iniziale e applicando il deprezzamento calcolato si ottiene:

$$V_{m2} = V_a + K_{pr} (1 - K) = 277.000 \text{ €} + 1.000.000 \text{ €} (1 - 0,3152) = 961.800 \text{ €} = \mathbf{960.000 \text{ €}}$$

Il valore di mercato del complesso alle condizioni attuali è pari a **€ 960.000,00** (novecentosessantamila).

VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO

Confrontando le due procedure seguite, si evidenzia una certa coerenza dei valori scaturiti. Il valore di stima del compendio, pertanto, verrà determinato dalla **media dei due valori stimati**. Quindi si avrà:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = (990.000,00 \text{ €} + 960.000,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{975.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di stima del compendio pignorato, in condizioni ordinarie, è pari a **€ 975.000,00** (novecentosettantacinquemila)

DETRAZIONI Per quanto illustrato ai precedenti quesiti, occorre tener conto della situazione di difformità urbanistica accertata e soprattutto dell'ordinanza di demolizione gravante il fabbricato, che incide in maniera negativa sulla stima del bene. Piuttosto che apportare al valore stimato le detrazioni dei conseguenti costi, non valutabili se non in maniera indicativa, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 15% ($K_{diff} = 0,85$), che tiene conto di tutti i costi per le demolizioni ed i ripristini previsti, nonché quelli per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Quindi si avrà:

$$V_{m \text{ s.f.}} = (V_m - D) * 0,85 = 975.000 \text{ €} * 0,85 = 828.750,00 \text{ €} = \mathbf{830.000,00 \text{ €}}$$

Il valore finale del bene pignorato, allo stato di fatto ($V_{m \text{ s.f.}}$), è pari a **€ 830.000,00** (ottocentotrentamila)

12.4 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%.

Applicando tale riduzione ed un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 830.000,00 \text{ €} - 10\% = 747.000,00 \text{ €} = \mathbf{750.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del **lotto di vendita** è di **750.000,00 €**
(settecentocinquantamila)

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

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**.*

Dal **certificato di residenza** risulta che il debitore esecutato, risiede nel Comune di Caserta, frazione San Clemente, in via Galatina 164/b, così alla data del pignoramento (cfr. Allegato 11).

Dal **certificato di matrimonio per estratto** risulta che il debitore esecutato è coniugato dal 09.08.2007, in regime di comunione dei beni. Successivamente, con atto per notar Iodici Domenico del 06.11.2007 rep. 14263, è stato scelto il regime

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

di separazione dei beni, come da annotazione a margine del 30.11.2007 (cfr. Allegato 12).

LOTTO UNICO DI VENDITA – Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 – Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____
_____ e _____

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.60 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso e avviso di ricevimento raccomandata A/R;**
- **all.02 - Visure storiche e planimetrie catastali dei beni pignorati;**
- **all.03 - Visure storiche, impianto e mappe catastali terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza;**
 - a. n.t. + atto di DIVISIONE del 16.06.2003 – rep. n.31448;
 - b. n.t. atto di COMPRAVENDITA del 24.05.1993, rep. n.17683;
 - c. n.t. atto di COMPRAVENDITA del 06.09.1991, rep. n.25540;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a. attestato U.T.C.;
 - b. C.E. in Sanatoria n.39 del 28.06.2001 + grafici;
 - c. C.E. in Sanatoria n.40 del 28.06.2001 + grafici;
 - d. accertamento tecnico – prot. n.3510 del 26.04.2012;
 - e. comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi degli art. 7 e 8 L.241/90 e delle altre disposizioni in vigore – prot. n.5021 del 18.06.2012;
 - f. ingiunzione di demolizione n.23 del 17.03.2014, prot. n.2096 del 17.03.2014;
 - g. verbale di accertamento di inottemperanza all’ingiunzione di demolizione n.23 – prot. n.1503/14/P.M. del 01.08.2014;
 - h. estratto delle N.T.A.;
- **all.07 – Note delle formalità:**
 - a. n.t. verbale di PIGNORAMENTO immobiliare del 24.09.2016, rep. n.9953;
 - b. n.i. Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo del 05.08.2014, rep. n.304/2013
 - c. n.i. Ipoteca Giudiziale – decreto ingiuntivo del 15.01.2013, rep. n.9170;
 - d. n.i. Ipoteca Volontaria – mutuo fondiario - del 15.01.2008, rep. n.16134/5549;
- **all.08 - Attestato dell’Ufficio del Demanio della R. Campania** – prot. n.14333 del 06.09.2018;
- **all.09 - Usi civici** (documento fornito dall’Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 - Valori di mercato reperiti;**
 - a. O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
 - b. sito web: Immobiliare.it;
- **all.11 - Certificati di residenza dell’esecutato;**
- **all.12 - Certificato di matrimonio per estratto;**
- **all.13 - Elaborati grafici** (n.12 tavole);
- **all.14 - Documentazione fotografica;**

Via _____, _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____

e

LOTTO UNICO DI VENDITA – Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 – Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

- all.15 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.

Ritenendo di aver assolto in questa maniera l'incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Caserta, 12.10.2018

L'esperto stimatore

architetto OMISSIS OMISSIS

LOTTO UNICO DI VENDITA - Relazione di stima - R.G.E. 578/2016 - Giudice: dott. ssa Margherita Lojodice

Via _____; mail: _____; p.e.c.: _____; cell.: _____
_____ e _____