

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro

XXXXXX XXXX e XXXXX XXXX XXX

N. 287/20 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott. Antonio Cirma



RELAZIONE DI STIMA

**Bene ubicato in ORTA DI ATELLA (CE)
LOTTO UNICO**

PROSSIMA UDIENZA 14.02.2023



arch. **Luigi Del Vecchio**

Vicolo Alfredo De Negri 22 – 81100 Caserta (CE) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823 1293281

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436

C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

INDICE

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

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott. Antonio Cirma** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 12.09.2022 conferiva al sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 287/20 RGE, promosso da **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro **XXXXX XXXX XXX** e **XXXXX XXXX**.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopone ad esecuzione il seguente immobile: *"APPARTAMENTO di sei vani catastali al piano rialzato della scala "A", confinante - unitamente alla annessa area cortilizia scoperta - con il vano scala, con proprietà XXXXXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX. Detta unità immobiliare risulta attualmente censita nel Catasto dei Fabbricati al foglio 11, particella 5156, sub.5, cat.A2, piano T, classe 3, vani 6,5 con rendita catastale di euro 503,55."*

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

- Vi è **certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni**, depositata in data 03.12.2020 e 11.12.2020, correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento e risalente all'ultimo atto originario al ventennio che precede il pignoramento.

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

Il giorno 24.10.2022, iniziavano le operazioni in Orta di Atella, in via Tommaso Campanella n. 1 presso l'unità immobiliare oggetto di vendita; sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxx e la sig.ra Xxxxx xxxx nella qualità di proprietaria. In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare utile per meglio descriverla nella presente relazione di stima.

IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$, 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 superficiaria; 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 **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** — sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi — di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile

compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento è individuato come segue:

1) Appartamento in Orta di Atella (CE) in via Tommaso Campanella n. 1, piano rialzato, condominio "Fabulae", scala A, interno 2, così distinto in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 11, p.lla 5156, sub. 5**, cat. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, rend. € 503,55;

immobile intestato a:

- **XXXX XXXX** nato ad XXXX il xxxx – *Nuda Proprietà per 1/1*;

- **XXXXX XXXX** nata a XXXX il xxxx – *Abitazione*;

- **XXXXX XXXX** nata a XXXX il xxxx – *Usufrutto 1/1*.

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

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

"*intende sottoporre ad esecuzione per l'espropriazione l'unità immobiliare sopra descritta, procedendo nei confronti del sig. **XXXX XXXX** nato ad XXXX, il xxxxxxxx (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), quale titolare **della intera quota del diritto di nuda proprietà (1/1)**, e nei confronti della sig.ra **XXXXX XXXX**, nata a XXXX, l'xxxxx (codice fiscale XXXXXXXXXXXX), quale titolare **della intera quota del diritto di usufrutto (1/1)**. (...) - APPARTAMENTO di sei vani catastali al piano rialzato della scala "A", confinante - unitamente alla annessa area cortilizia scoperta - con il vano scala, con proprietà XXXXXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXX. Detta unità immobiliare risulta attualmente censita nel Catasto dei Fabbricati al **foglio 11, particella 5156, sub.5**, cat.A2, piano T, classe 3, vani 6,5 con rendita catastale di euro 503,55."*

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Sezione B - Immobili

- **Unità negoziale n.1:**

Immobile n.1 – Orta di Atella (CE), **Foglio 11, P.lla 5156, sub. 5**.

Sezione C - Soggetti

A favore: **Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino (TO); **per la quota di 1000/1000;**

Contro: **XXXX XXXX** nato ad XXXX il xxxx; **per la nuda proprietà per 1000/1000;**

XXXXX XXXX nata a XXXX il xxxx; **per l'usufrutto 1000/1000.**

Dati contenuti nei titoli di acquisto

La porzione immobiliare distinta in catasto fabbricati al **foglio 11, p.lla 5156, sub. 5**, è pervenuta **Xxxxxx xxxx** nata a Xxxx il xxxx e **Xxxxxxxxxx xx**, nato a Xxxx il xxxx, ciascuno per la **quota di ½** di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di **atto di compravendita** per notaio Xxxxxx xxxx del xxxx, rep. n. xxxx e racc. n. xxxx, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. territorio - Servizio di Pubbl. Imm di Caserta il xxxx ai nn. xxxx/xxxx.

In data xxxx con provvedimento del Tribunale di Xxxx R.G. xxxxxxxx è stata omologata la **separazione consensuale** fra i coniugi, ed inoltre in data 21.03.2018 vi è sentenza del Tribunale di Xxxx xxxx n. xxxxxxxx è stata dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio** tra i coniugi.

In virtù del verbale di **separazione consensuale** con assegnazione dei beni del xxxx, trascritto il xxxxxxxx ai nn. xxxx/xxxx, **Xxxxxx xxxx xxx**, nato ad Xxxx in data xxxx diviene titolare della quota di **1/1 di nuda proprietà**, mentre **Xxxxxx xxxx**, nata a Xxxx il xxxx, in virtù del detto verbale di separazione trascritto il xxxxxxxx ai nn. xxxx/xxxx, diviene titolare della **quota di ½ del diritto di abitazione** e della **quota di ½ del diritto di usufrutto**.

Nel corpo del detto verbale di separazione si legge: “(...) *la casa coniugale sita in Orta di Atella alla via Campanella n. 1 verrà abitata dalla sig.ra Xxxx Xxxxxxxxxx*, (...) *le parti procedono al trasferimento dell'immobile coniugale a favore del minore Xxxxx xxxxx xxxx, con riserva di usufrutto a favore della sig.ra Xxxxxxxxxx, ...*”; si rileva pertanto che le **quote di usufrutto e di abitazione** indicate nella nota di trascrizione nn. xxxx e xxxx in favore di Xxxxxx xxxx risultano erroneamente indicate pari a ½ in luogo delle corrette quote di 1/1.

Per tutto quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che il **diritto reale pignorato equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1 della proprietà, corrisponde a quello in titolarità ai debitori esecutati**, salvo correzione della nota di trascrizione relativa al verbale di separazione del xxxxxxxx nn. xxxx/xxxx, inoltre i **dati catastali** relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nei titoli traslativi **sono rispondenti alle certificazioni storiche catastali ed ipocatastali estratte**.

1.b) Esatta individuazione del fabbricato

Ad evasione del presente quesito, il sottoscritto ha eseguito con l'ausilio di specifico software la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale della SOGEI con foto aerea; da tale operazione grafica si rileva l'identificativo catastale dell'area su cui ricade l'unità immobiliare ubicata in Orta di Atella

risulta corrispondente sia in Catasto terreni che fabbricati. La sintesi di tale operazione di verifica è opportunamente rappresentata nell'immagine che segue.



Immagine n. 1 – Sovrapposizione aerofoto con catastale

1.b) Formazione dei lotti di vendita

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO (quota 1000/1000), ubicato nel Comune di Orta di Atella (CE), in via Tommaso Campanella n. 1, piano rialzato, condominio “*Fabulae*”, scala A, interno 2, costituito da cucina, soggiorno, lavanderia, due camere, due locali WC e locale guardaroba della superficie utile interna pari a **95.34mq** oltre aree scoperte pertinenziali della superficie totale utile pari a **126.00mq ca.**

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 11, p.lla 5156, sub. 5**, cat. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, rend. € 503,55;

Coerenze:

- a sud: via Tommaso Campanella;
- a nord: fabbricato particella 5157;
- ad est: unità immobiliare sub. 12;
- a ovest: unità immobiliare sub. 4.

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

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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

2.a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO (quota 1000/1000), ubicato nel Comune di Orta di Atella (CE), in via Tommaso Campanella n. 1, piano rialzato, condominio "Fabulae", scala A, interno 2, costituito da cucina, soggiorno, lavanderia, due camere, due locali WC e locale guardaroba della superficie utile interna pari a **95.34mq** oltre aree scoperte pertinenziali della superficie totale utile pari a **126.00mq ca.**

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- Foglio 11, p.lla 5156, sub. 5, cat. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, rend. € 503,55;

Coerenze:

a sud: via Tommaso Campanella;

a nord: fabbricato particella 5157;

ad est: unità immobiliare sub. 12;

a ovest: unità immobiliare sub. 4.

2.b) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

L'unità immobiliare costituente il lotto oggetto di vendita è parte di un fabbricato di tipo condominiale che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre quello seminterrato, realizzato con strutture portanti intelaiate in c.a. con copertura piana, tompagni intonacati e tinteggiati di colore chiaro.

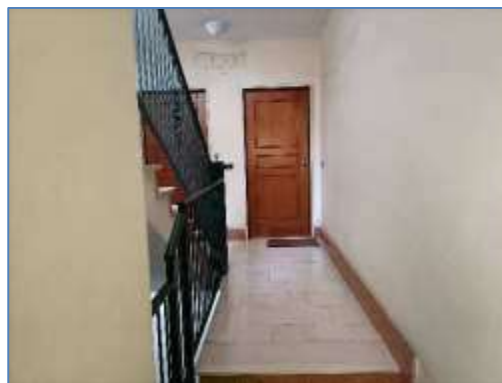
L'accesso alla scala A avviene immettendosi dapprima nel piccolo cortile condominiale, quest'ultimo accessibile varcando il cancello d'ingresso, disposto lungo la via Tommaso Campanella, opportunamente munito di pensilina e pannello citofonico esterno; varcata la soglia d'ingresso al corpo scala e superata una piccola rampa di gradini, si giunge alla porta d'accesso all'abitazione oggetto di stima. Varcata la soglia d'ingresso ci si immette in un ampio ambiente soggiorno cui è direttamente collegata la cucina ed il disimpegno; dal locale disimpegno risulta possibile raggiungere tutti gli ambienti costituenti l'unità abitativa quali le due camere, i due locali WC ed il locale lavanderia, si rileva inoltre ambiente guardaroba accessibile direttamente dalla camera situata al lato nord. L'abitazione è caratterizzata dall'ampio terrazzo esterno a livello situato a nord ed accessibile direttamente dal locale cucina e dal soggiorno; al lato sud, prospiciente la via Campanella, si rileva un ampio balcone cui è direttamente collegato uno spazio scoperto pertinenziale, quest'ultimo opportunamente recintato con muretto e soprastanti pannelli metallici e con cancello che consente l'accesso da via Tommaso Campanella.

Gli ambienti principali dell'abitazione fruiscono di aperture finestre e porte-finestre che garantiscono buona luminosità naturale ed il giusto ricircolo di aria; complessivamente l'insieme si presenta in buono stato di manutenzione, eccetto le evidenti tracce di muffa da condensa generate da ponti termici non corretti, le lievi lesioni di natura non strutturale presenti su tramezzi e tompagni ed il lieve cedimento del piano di calpestio dell'area scoperta pertinenziale prospiciente la via campanella dovuta ad una cattiva esecuzione e costipazione del fondo di posa.

Seguono alcuni riflessi fotografici delle unità immobiliari in oggetto.



Fotografia 1 – Prospetto su via Campanella



Fotografia 2 – Ingresso abitazione



Fotografia 3 – Area scoperta su via Campanella



Fotografia 4 – Terrazzo a livello



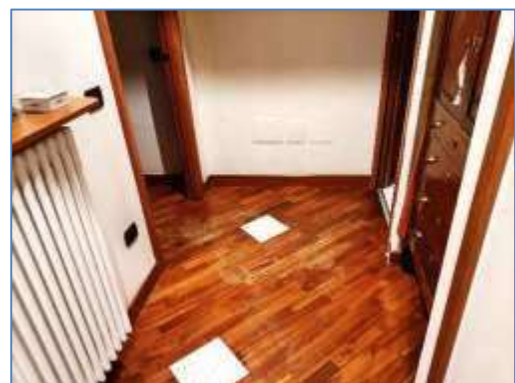
Fotografia 5 – Terrazzo a livello



Fotografia 6 – Soggiorno



Fotografia 7 – Cucina



Fotografia 8 – Disimpegno



Fotografia 9 – Camera



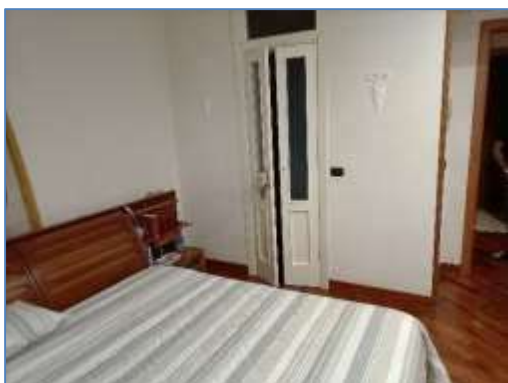
Fotografia 10 – Camera



Fotografia 11 – WC



Fotografia 12 – WC



Fotografia 13 – Guardaroba



Fotografia 14 – Lavanderia



Fotografia 15 – Soggiorno



Fotografia 16 – Ingresso indipendente

Il fabbricato è stato ultimato dall'anno 2002; dall'attento esame dell'unità immobiliare si rileva un buono stato di manutenzione, eccetto le lievi lesioni sui tramezzi e le tracce di muffa in corrispondenza del telaio strutturale, con rifiniture discrete con solaio controsoffittato e strutture che non presentano cedimenti, sconnessioni o avvallamenti.

Segue immagine planimetrica del bene.

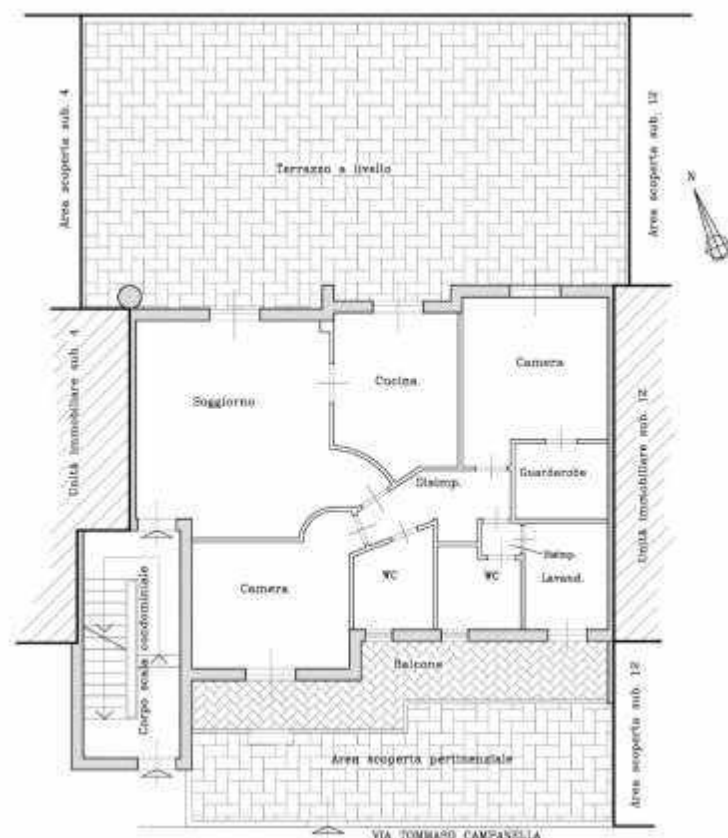


Immagine n. 2 – Planimetria

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

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

Principali collegamenti pubblici: SS87 C, fermate autobus.

Principali servizi offerti dalla zona: Centro cittadino, Municipio, Poste, Banche, Scuole, Farmacie, Numerosi negozi di prima necessità, Centro commerciale.

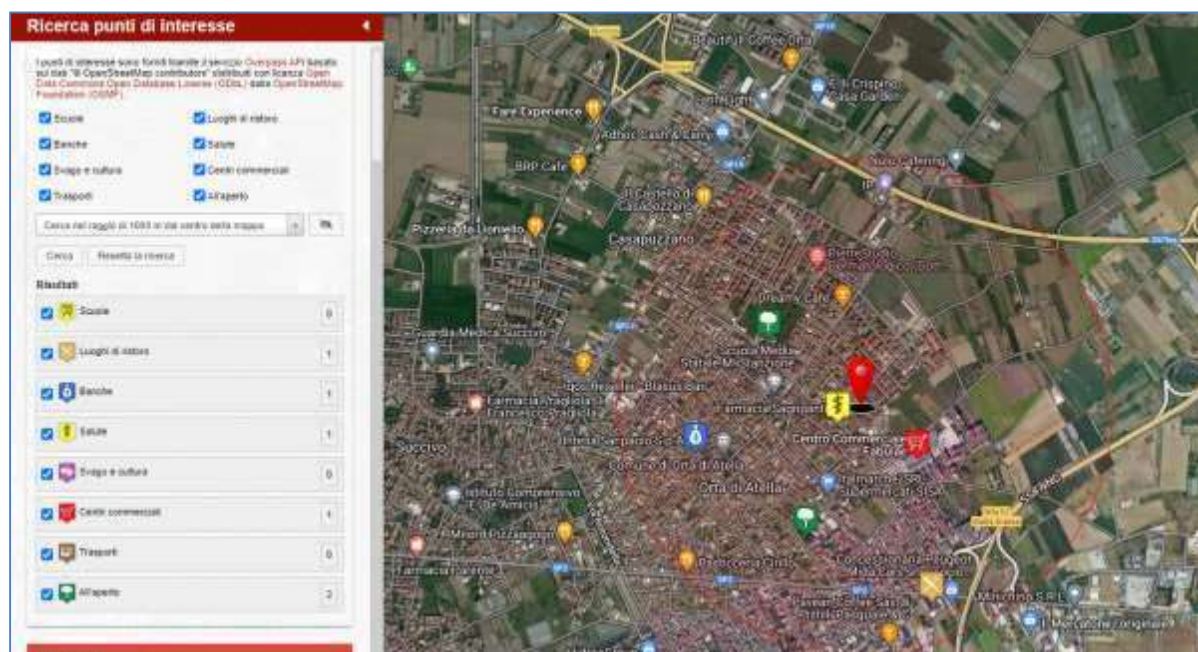


Immagine n. 3 – Mappa punti d'interesse (POI)

CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: laterocemento;
Strutture: intelaiate in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: infissi in legno con vetro camera, persiane alla romana in ferro, buono stato;
Infissi interni: Porte in legno, in buono stato;
Pavimentazione: pavimentazione in parquet/gres e ceramica, in buono stato;
Rivestimenti interni: rivestimenti ceramici di colori chiari, in buono stato;
Tramezzature interne: laterizi forati con rasatura a gesso, intonacate e tinteggiate in buono stato;
Protezione oggetti: Muratura e corrimano in ferro;
Pavimentazione balcone/terrazzo: Piastrelle antigelive;
Pavimentazione area scoperta: porfido irregolare;

Caratteristiche Impianti

Antenna TV: presente, funzionante;
Citofonico: presente, funzionante;
Elettrico: presente, sottotraccia, funzionante;
Gas: presente, funzionante;
Idrico: sottotraccia; predisposto per l'alimentazione di servizi igienici, cucina, funzionante;
Termico: presente, funzionante.

2.c) CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

- a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

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

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

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

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

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

Di seguito sono riportate opportune tabelle contenenti i valori delle aree lorde al mq riferite alle singole unità immobiliari, dai quali se ne determinerà la superficie commerciale.

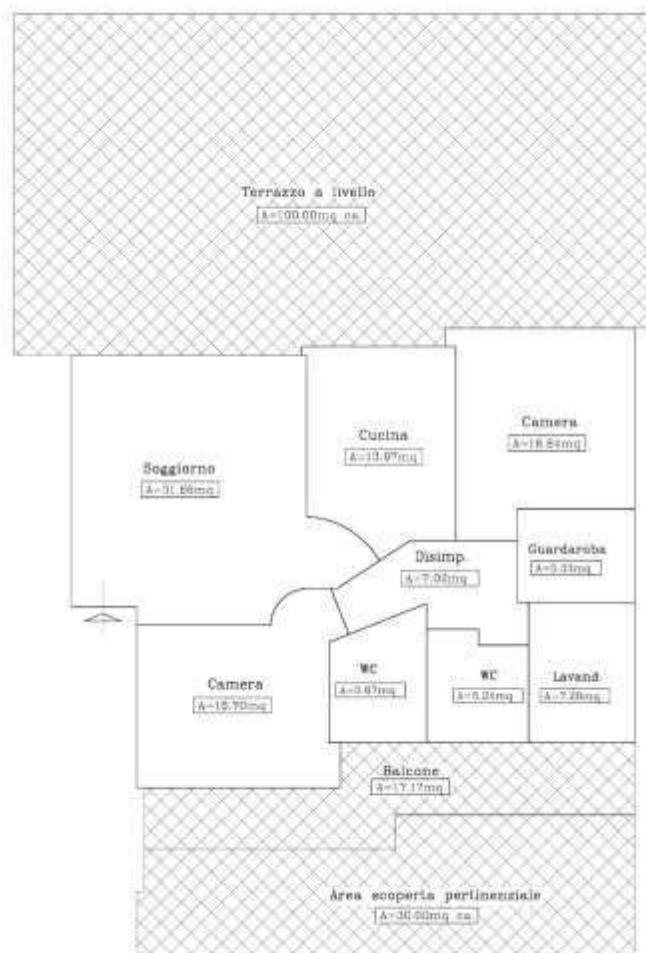


Immagine n. 4 – Schema delle superfici

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato (h=2.80m)					
Soggiorno	31.66mq	1.00	31.66mq	Nord	Buone
Cucina	13.97mq	1.00	13.97mq	Nord	Buone
Disimpegno	7.02mq	1.00	7.02mq	Interno	Buone
Camera	16.84mq	1.00	16.84mq	Nord	Buone
Camera	16.70mq	1.00	16.70mq	Sud	Buone
WC	5.67mq	1.00	5.67mq	Sud	Buone
WC	5.24mq	1.00	5.24mq	Sud	Buone
Guardaroba	5.33mq	1.00	5.33mq	Interno	Buone
Lavanderia	7.28mq	1.00	7.28mq	Sud	Buone
Terrazzo a livello	100.00mq ca.	0.10	10.00mq	Nord	Buone
Balcone	17.17mq	0.30	5.15mq	Sud	Buone
Area scoperta	30.00mq ca.	0.10	3.00mq	Sud	Buone
Superficie Commerciale		127.86mq			

Da informazioni assunte in sede di sopralluogo si rileva che vi è condominio costituito con relativo regolamento di cui non se ne rileva trascrizione presso i pubblici registri.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

3.a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- Estratto di mappa;
- Eleborato planimetrico;
- Planimetria u.i.u;
- Visure storiche per immobile (catasto fabbricati);
- Visure storiche per immobile (catasto terreni)

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione è distinta in Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 11, p.lla 5156, sub. 5**, cat. A/2, cl. 3, cons. 6,5 vani, rend. € 503,55;

immobile intestato a:

- **XXXX XXXX** nato ad XXXX il xxxx – *Nuda Proprietà per 1/1*;

- **XXXXX XXXX** nata a XXXX il xxxx – *Abitazione*;

- **XXXXX XXXX** nata a **XXXX** il **XXXX** – *Usufrutto 1/1.*

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 11, p.lla 5156, sub. 5

Dal 09.11.2015

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	5156	5	A/2	6,5 vani	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 24.06.2002 al 09.11.2015

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	5156	5	A/2	6,5 vani	VARIAZIONE del 17/06/2002 Pratica n. 00160464 in atti dal 24/06/2002 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 7999.1/2002)

Dal 17.06.2002 al 24.06.2002

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	5156	5	A/2	6 vani	COSTITUZIONE del 17/06/2002 Pratica n. 160464 in atti dal 17/06/2002 COSTITUZIONE (n. 1640.1/2002)

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto ricade su porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 5156** di are 9.72, la detta porzione di suolo risulta derivante dalla fusione delle **particelle 566** di are 4.86 e **567** di are 4.86

Catasto terreni Foglio 11, p.lla 5156

Dal 15.04.2002

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	5156	Ente urbano	Are 9.72	Tipo Mappale del 15/04/2002 Pratica n. 87xxxxxxx in atti dal 15/04/2002 (n. 1368.1/2002)
annotazioni	di stadio: COMPRENDE IL FG. 11 N. 566,567			

Catasto terreni Foglio 11, p.lla 566

Dal 15.04.2002

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	566	soppresso	00.00	

annotazioni	di stadio: UNITA AL FG. 11 N. 5156	Tipo Mappale del 15/04/2002 Pratica n. 87xxxxxxx in atti dal 15/04/2002 (n. 1368.1/2002)
-------------	------------------------------------	--

Dal 15.04.2002

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	566	Ente Urbano	Are 4.86	Variazione del 15/04/2002 Pratica n. 87xxxxxxx in atti dal 15/04/2002 (n. 1368.1/2002)
annotazioni				

Dal 01.010.2001

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	566	Semin arbor/1	Are 4.86	FRAZIONAMENTO del 18/05/1991 Pratica n. 255662 in atti dal 01/10/2001 TF 796 DEL 10 05 1991 (n. 796.1/1991)
annotazioni				

Catasto terreni Foglio 11, p.lla 567

Dal 15.04.2002

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	567	soppresso	00.00	Tipo Mappale del 15/04/2002 Pratica n. 87xxxxxxx in atti dal 15/04/2002 (n. 1368.1/2002)
annotazioni	di stadio: UNITA AL FG. 11 N. 5156			

Dal 15.04.2002

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	567	Ente Urbano	Are 4.86	Variazione del 15/04/2002 Pratica n. 87xxxxxxx in atti dal 15/04/2002 (n. 1368.1/2002)
annotazioni				

Dal 01.010.2001

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	567	Semin arbor/1	Are 4.86	FRAZIONAMENTO del 18/05/1991 Pratica n. 255662 in atti dal 01/10/2001 TF 796 DEL 10 05 1991 (n. 796.1/1991)
annotazioni				

Le **particelle 566** di are 4.86 e **567** di are 4.86 risultano derivanti dalla porzione di suolo distinta con mappale **32** di are 11.49

Catasto terreni Foglio 11, p.lla 32

Proc. Esec. Immobiliare promossa da **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro **XXXX XXXX e XXXXX XXXX** n.287/20 R.G.E.

Dall'impianto meccanografico del 02.06.1982

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Dati derivanti da</i>
11	32	Semin arbor/1	Are 9.71	FRAZIONAMENTO del 02/06/1982 Pratica n. 255659 in atti dal 01/10/2001 TF N.6/82 (n. 6.1/1982)
annotazioni				

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Catasto fabbricati Foglio 11, p.lla 5156, sub. 5

Dal xxxxx:

- **XXXX XXXX** nato ad XXXX il xxxx – *Nuda Proprietà per 1/1*;
- **XXXXX XXXX** nata a XXXX il xxxx – *Abitazione*;
- **XXXXX XXXX** nata a XXXX il xxxx – *Usufrutto 1/1*.

Dal xxxxx:

- **XXXXXXXXXX XX** nato a XXXX il xxxx – *Nuda Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*;
- **XXXXX XXXX** nata a XXXX il xxxx – *Usufrutto 1/2*;
- **XXXXX XXXX** nata a XXXX il xxxx – *Abitazione 1/2*.

Dal xxxxx:

- **XXXXXXXXXX XX** nato a XXXX il xxxx – *Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*;
- **XXXXX XXXX** nata a XXXX il xxxx – *Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*;

Dal 17.06.2002:

- **XXXX XXXX** con sede in XXXX XXXX (XX) – *Proprietà 1000/1000*;

Catasto terreni Foglio 11, p.lle 566 e 567

Dal 09.10.2001:

- **XXXX XXXX** con sede in XXXX XXXX (XX) – *Proprietà 1/1*;

Dal 18.05.1991:

- **XXXX XXXX** nato a xxxxxx a il xxxxx – *Proprietà 1/2*;
- **XXXXX** nata a xxxxxx di XXXX il xxxxx – *Proprietà 1/2*.

3.d) DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Restituito graficamente il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, effettuato il giusto confronto di quest'ultimo con la planimetria catastale estratta, è possibile asserire che per

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria ventennale.

TITOLARI dal xxxx fino ad oggi: **Xxxx xxxx** nato ad **Xxxx** il xxxx, per la quota di 1/1 di nuda proprietà, e **Xxxxx xxxx** nata a **Xxxx** il xxxx per il diritto di abitazione e per la quota di 1/1 di usufrutto.

Pubb. Uff.: Tribunale di Xxxx	Data:	xxxx	Rep. n°:	xxxxxxx
Registrato UU.RR. di S. Maria C.V.	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C.V.	Data:	xxxxxxxx	N° par/gen	xxxx/xxxx xxxx/xxxx

Il titolo si riferisce a **Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni**, emesso dal Tribunale di **Xxxx** causa R.G. **xxxxxxxx**, cron. **xxxxx/xxxxxxx**, contro **Xxxxxxxxxx xx**, nato a **Xxxx** il xxxx, tra altro dell'unità immobiliare in Orta di Atella distinta in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 11, p.lla 5156, sub. 5.**

Nel corpo del detto verbale di separazione si legge: “(...) **la casa coniugale sita in Orta di Atella alla via Campanella n. 1 verrà abitata dalla sig.ra Xxxx XXXXXXXXXXXX**, (...) **le parti procedono al trasferimento dell'immobile coniugale a favore del minore Xxxx xxxx xxx, con riserva di usufrutto a favore della sig.ra XXXXXXXXXXXX, ...**”.

Si allegano note di trascrizione e copia del titolo.

TITOLARI dal xxxx al xxxx: **Xxxxx xxxx** nata a **Xxxx** il xxxx e **Xxxxxxxxxx xx**, nato a **Xxxx** il xxxx, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Pubb. Uff.: notaio Xxxxx xxxx	Data:	xxxx	Rep. n°:	xxxx/xxxx
Registrato UU.RR. di Caserta	Data:	xxxxx	Vol./serie:	xxxxxxx
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C.V.	Data:	xxxx	N° par/gen	xxxx/xxxx

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **Xxxx xxxx** con sede in **Xxxx xxxx**, tra altro dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio11, p.lla 5156, sub. 5.**

Nel corpo del titolo si specifica: “ (...) *la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del corpo di fabbrica servito dalla Scala "A", del più ampio complesso edilizio (di cui in premessa), sito in Orta di Atella, Via Campanella, angolo Via Gandbi, e precisamente: appartamento di 6 vani catastali al piano rialzato, confinante - unitamente all'annessa area cortilizia scoperta – con il vano scala, con proprietà XXXXXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXX, censito nel Catasto dei Fabbricati al **Foglio 11, mappale numero 5156, subalterno 5**, categoria A/2, classe 4, vani 6 - R.C. Euro 557,77; (...)”*

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto del titolo che precede ricade su porzione di suolo distinta in catasto terreni al **foglio 11, p.lla 5156** di are 9.72, la detta porzione di suolo risulta derivante dalla fusione delle **particelle 566** di are 4.86 e **567** di are 4.86

TITOLARE dal xxxx al xxxx: **XXXX XXXX** con sede in XXXX XXXX, per la quota di 1000/1000.

Pubb. Uff.: <i>notaio XXXXX XXXX</i>	Data:	XXXX	Rep. n°:	XXXX
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C.V.	Data:	XXX	N° par/gen	XXXX

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **XXXX XXXX** nato a XXXXXXXXX il XXXXX, e **XXXXXX** nata a XXXXXXXX di XXXX il XXXXX, ciascuno per la quota di ½ di proprietà, delle porzioni di suolo distinte in catasto terreni come segue:

- **Foglio 11, p.lla 566;**
- **Foglio 11, p.lla 567;**

entrambe derivanti dalla maggior consistenza della particella 32.

Si allega nota di trascrizione.

TITOLARI dal 29.01.1972 al xxxx: **XXXX XXXX** nato a XXXXXXXXX il XXXXX, e **XXXXXX** nata a XXXXXXXX di XXXX il XXXXX, ciascuno per la quota di ½ di proprietà.

Pubb. Uff.: <i>notaio XXXXXXXX</i>	Data:	XXXXXX	Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di Aversa	Data:	XXXX	Vol./serie:	XXX
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di S. Maria C.V.	Data:	XXXXXX	N° par/gen	XXXXXX

Il titolo si riferisce a **compravendita**, contro **XXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX e **XXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXX, della porzione di suolo distinta in catasto terreni come segue:

- **Foglio 11, p.lla 32.**

Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto per le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, ha inoltrato presso l'Ufficio Politiche del Territorio del Comune di Orta di Atella, richiesta di presa visione ed eventuale estrazione di copie in data 17.11.2022 a mezzo PEC, registrata con prot. n. 24227 in data 18.11.2022 per le pratiche edilizie di cui alla Concessione Edilizia n. 235/2001 del 17.12.2001 e di eventuali pratiche ad essa correlate.

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

Dalla documentazione acquisita si rileva che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. 235/01 del 17.12.2001**, giusta richiesta del 27.07.2001 prot. N. 7450 e successiva **variante alla suddetta C.E. rilasciata il 06.05.2002**, giusta richiesta del 26.09.2002 prot. N. 8246, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciate al sig. **xxxxxxxx**, nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx nella sua qualità di amministratore della società xxxxxxxxxx con sede in Xxxx xxxx.

In data **23.12.2002 con prot. n. 11945**, si rileva **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** per la **realizzazione di sottotetti abitabili** al piano terzo.

Dalla documentazione esaminata si rileva **Autorizzazione di Agibilità**, certificato n. 02 del 21.04.2004.

6.b.) Difformità urbanistiche

Eseguito il confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia in variante n. 235/01xxxx, si rilevano **difformità sostanziali** quali:

- Diverso impianto planimetrico con ampliamento;
- Modifica di sagoma;
- Aumento di volume;
- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Realizzazione di terrazzo a livello in luogo del previsto balcone al lato nord;
- Diversa sagoma del balcone prospiciente la via Campanella;
- Diversa consistenza del cortile prospiciente la via Campanella;
- Chiusura del corpo scala condominiale.

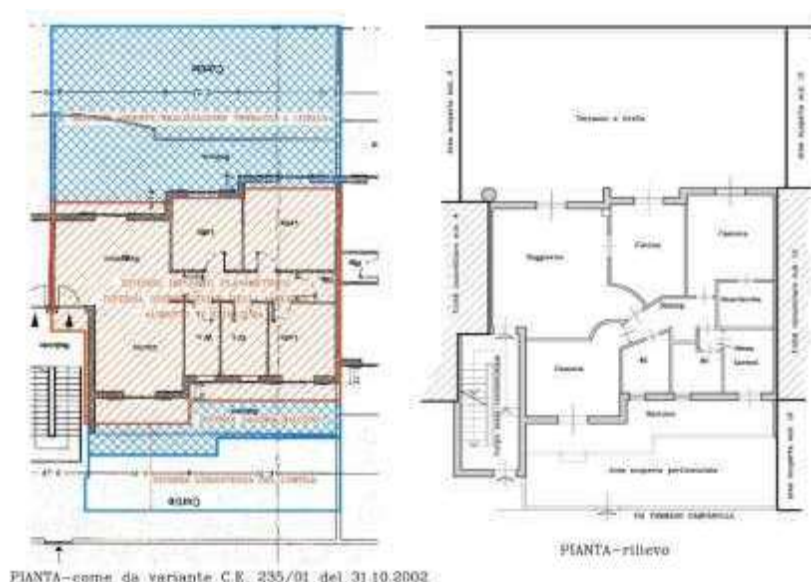


Immagine n. 6 – Diffinità urbanistiche

Eseguiti i giusti confronti planimetrici ed il calcolo dei volumi, si rileva che per la sola unità immobiliare in oggetto si calcola un aumento volumetrico pari a circa **24.00mc**, pertanto si evidenzia che ai fini della eventuale richiesta di pratica edilizia utile per un accertamento di conformità e quindi alla regolarizzazione di quanto realizzato occorrerebbe eseguire il computo dei volumi e delle superfici per entrambi i fabbricati previsti e realizzati attraverso il titolo abilitativo di cui in precedenza

Pertanto risulta di difficile stima l'importo dei **costi** comprensivi degli oneri, sanzioni, oblazioni e spese tecniche occorrenti per la regolarizzazione delle opere realizzate in diffinità, oltre eventuale sanatoria strutturale da inoltrare per l'autorizzazione sismica, sarà quindi applicata una opportuna decurtazione percentuale sull'importo di stima determinato.

Si rileva che il Comune di Orta di Atella on Delibera della Commissione Straordinaria n. 94 del 6.11.2021 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale ove il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita ricade in "Zona B1 – urbanizzazione recente satura" e dove ai sensi del PRG ricade in "Zona B2 – Centro Urbano edificato con integrazioni".

6.c.) Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., circa l'unità immobiliare in oggetto **non si rileva alcun Attestato di Certificazione Energetico (ACE) o Attestato di Prestazione Energetica (APE)**; il costo per l'eventuale redazione del documento è pari a € 250,00.

Si allega l'estratta documentazione urbanistica così come specificata nell'elenco degli allegati.

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.

Proc. Esec. Immobiliare promossa da **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro **XXXX XXXX e XXXXX XXXX** n.287/20 R.G.E.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano occupate dai debitori esegutati.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A.1. Domande Giudiziali: Nessuna.

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

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

B.1. Iscrizioni Ipotecarie:

Ipoteca volontaria

N. part/gen 4191/31966 in data xxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *S. Maria C.V.*

A favore di: *Sanpaolo IMI S.p.A. con sede in Torino (TO);*

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 11, p.lla 5156, sub. 5.*

Ipoteca in rinnovazione

N. part/gen 3898/34652 in data 16.09.2022 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *S. Maria C.V.*

A favore di: *Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO);*

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 11, p.lla 5156, sub. 5.*

B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento

N. part/gen 20239/26887 in data 24.09.2020 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *S. Maria C.V.*

A favore di: *Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino (TO);*

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

- *Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 11, p.lla 5156, sub. 5.*

B.3. *Difformità urbanistico-edilizie: **difformità urbanistiche sostanziali** quali diverso impianto planimetrico con ampliamento; modifica di sagoma; aumento di volume;*

B.4. *Difformità catastali: **Diversa distribuzione** degli spazi interni; Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorrerebbe presentare pratica DocFa a firma di tecnico abilitato il cui costo è stimato in € 500,00*

B.5. *Altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

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

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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.

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

Si allega certificazione della Regione Campania – Settore Usi civici.

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

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

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

La porzione immobiliare oggetto d'esecuzione è parte di complesso condominiale denominato “Fabulae” e pertanto, previo accordo telefonico, in data 12.12.2022 a mezzo mail si è proceduto con l'inoltro di opportuna richiesta all'amministratore pro-tempore al fine di poter ricevere tutte le informazioni utili alla risposta del presente quesito.

Alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto alcun riscontro e pertanto non risulta possibile rispondere in modo esauriente al presente quesito; le esigue informazioni in possesso sono state acquisite in sede di accesso e fornite dalla debitrice esecutata.

- **Spese fisse** annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *non disponibili*;
- **Spese condominiali straordinarie** già deliberate ma non ancora scadute: *non disponibili*;
- **Spese condominiali scadute ed insolute** ultimi due anni: *non disponibili*;
- **Altre spese**: *non disponibili*;
- **Cause in corso**: *non disponibili*.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE DEL LOTTO

12.a) Scelta del criterio di stima

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1-3.1), è definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

Pertanto, rilevati i giusti dati concreti relativi a recenti compravendite per immobili simili su cui basare la valutazione dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ha inteso seguire il procedimento di stima del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach - MCA*), secondo il quale in base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Le fasi operative per il suddetto metodo di stima sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Nel caso in esame, trattandosi di unità immobiliari a destinazione "Uffici", si ricorre al principio dell'**Highest and Best Use** (HBU) (*Codice delle Valutazioni Immobiliari - Cap. 3, par. 2.10*) che per definizione "è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia", in quanto l'edificio in esame potrebbe, attraverso opportuni adeguamenti, comodamente essere adibito a civili abitazioni o ad edificio unifamiliare. La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni:

- Urbanisticamente consentite
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili
- Finanziariamente sostenibili
- Economicamente convenienti.

b) Ad ulteriore verifica, si adotta il procedimento di **stima per capitalizzazione del reddito** (*Income Capitalization Approach*), che "mira alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione." e "comprende i metodi e le tecniche per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la **possibilità di convertire questi benefici nel valore di mercato.**" (Deff. 1.1 e 1.2 – Capitolo 9 - C.V.I. Tecnoborsa.), basato sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI.

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

L'Income Capitalization Approach si può articolare nei seguenti metodi:

Proc. Esec. Immobiliare promossa da **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro XXXX XXXX e XXXXX XXXX n.287/20 R.G.E.

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

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

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

c) Infine formulazione del giudizio di stima attraverso il **procedimento sintetico comparativo** basato sui valori di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI.

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

Canone di mercato

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

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

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

Saggio di capitalizzazione (ABI)

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

12.c) Procedimento per confronto di mercato (*Market Comparison Approach - MCA*)

Analisi del mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita ecc.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero; ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

In seguito si riporta un grafico nel quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica.

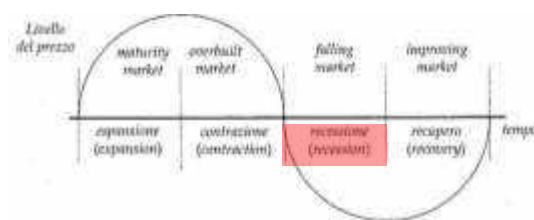


Immagine n. 7 – Posizione livello di prezzo attuale

Rilevazione dei dati immobiliari

Il campione di dati immobiliari è costituito da tre immobili simili o ricadenti nella medesima zona/fascia compravenduti di recente, appartenenti tutti allo stesso segmento di mercato e realizzati nel medesimo periodo; attraverso indagini condotte anche attraverso il portale “OMI – Consultazione valori immobiliari dichiarati” servizio fornito dall’Agenzia delle Entrate, si è potuto accertare che nella fascia/zona ove ricade il fabbricato oggetto di vendita si rilevano compravendite recenti. Segue mappa dei comparabili rilevati.



Immagine n. 8 – Mappatura degli immobili comparabili

COMPARABILI		data	destinazione	Sup. comm.	Manutenz.	Prezzo (€)
Immobile A	Via Gentile	5 mesi	Civile abitazione	102mq	Buono	€ 111.000,00
Immobile B	Via Gandhi	7 mesi	Civile abitazione	123.5mq	Buono	€ 135.000,00
Immobile C	Via Gandhi	8 mesi	Civile abitazione	123mq	Buono	€ 135.000,00

Scelta delle caratteristiche immobiliari

La metodologia estimativa pone come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto con caratteristiche simili compositive prese a confronto tenendo conto del criterio HBU. I termini di paragone considerati nella stima immobiliare sono rappresentati dalle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili e la costruzione del campione estimativo di confronto è legata alle multiple caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; se per uno o più caratteri gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima presentano stesse modalità, i caratteri corrispondenti si elidono, in quanto non comportano variazioni di prezzo (*coeteris paribus*)

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata ai comportamenti tenuti da compratori e venditori nel particolare segmento perché tende a:

- stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dagli operatori di mercato;
- simulare fedelmente il meccanismo di mercato;
- rendere plausibile la stima nello svolgimento, interpretazione e dimostrazione dei risultati.

Le caratteristiche intrinseche sono relative agli elementi distintivi specifici dell'immobile, le caratteristiche estrinseche al contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è situato.

In modo più analitico le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche locazionali, ubicazione nel contesto urbano rispetto a infrastrutture e servizi;
- caratteristiche posizionali, collocazione dell'immobile nel contesto edilizio;
- caratteristiche tipologiche, riferiti alla condizione fisica;
- caratteristiche economiche, relative a condizioni di uso e limitazioni;
- caratteristiche istituzionali, relative al quadro fiscale impositivo.

Compilazione della tabella dei dati

Rilevati quindi tutti i dati, esaminate le caratteristiche dei beni oggetto di comparazione si redige opportuna tabella riassuntiva.

TABELLA DEI DATI					
prezzo / caratteristiche		compravendite			subject
		Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)		111.000,00	135.000,00	135.000,00	
dati DAT (mesi)		5	7	8	0
superficie commerciale SUP (m ²)		102,00	123,50	123,00	127,86
condominio CON (m2)		0,00	0,00	0,00	0,00
superficie esterna EST (m2)		1,00	1,00	1,00	1,00
servizi SER (n)		2	2	2	2
impianti IMP (0-1)		1	1	1	1
stato manutenzione est. STMe (n)		1	1	1	1
quota millesimale		0,000	0,000	0,000	0,000

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,020
costo intervento manut est. (euro)	20.000,00
rapporto complementare c	0,20

Stima dei prezzi marginali

Per ogni caratteristica dei beni comparabili si stima il prezzo marginale che inciderà sulla variazione del prezzo totale, pertanto:

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	870,59
Prezzo medio comparabile B	874,49
Prezzo medio comparabile C	878,05
Prezzo marginale	870,59

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	22.200,00
Prezzo medio comparabile B	27.000,00
Prezzo medio comparabile C	27.000,00
Prezzo marginale	22.200,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	- 185,00	- 225,00	- 225,00
p(SUP) (euro/m ²)	870,59	870,59	870,59
p(CON) (m ²)	22.200,00	22.200,00	22.200,00
p(EST) (m ²)	22.200,00	22.200,00	22.200,00
p(SER) (euro)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
p(IMP) (0-1)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(STMe) (euro)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

Redazione della tabella di valutazione

La tabella di valutazione che segue, contenente i prezzi corretti che derivano dalla operazione di aggiustamento, consente di ricavare il valore atteso del *Subject* (immobile oggetto di stima), pertanto:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	111.000,00	135.000,00	135.000,00
DAT (euro)	925,00	1.575,00	1.800,00
SUP (euro)	22.513,46	3.795,77	4.231,07
CON (m ²)	-	-	-
EST (m ²)	-	-	-
SER (euro)	-	-	-
IMP (0-1)	-	-	-
STMe (euro)	-	-	-
PREZZI CORRETTI	134.438,46	140.370,77	141.031,07

Variazione %	4,90%
---------------------	--------------

Vsubject (euro)	€ 138.613,43
------------------------	---------------------

12.d) Procedimento per capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*)

Rilevamento dei dati

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



Immagine n. 9 – Fasce GEOPOL

Anno 2022 – Semestre 1

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO URBANO*;

Codice Zona: *B6*;

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*;

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€ / mq mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840,00	1.200,00	L	2,50	3,70	L
		Valore medio 1.020,00			Valore medio 3,10		

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

Si procede quindi con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di

Proc. Esec. Immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. contro XXXX XXXX e XXXXX XXXX n.287/20 R.G.E.

locazione medio pari a **€/mq mese 3,10**, si stima il valore del reddito annuale lordo (R_l), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$R_l \text{ mensile} = \text{€/mq mese } 3,10 \times \text{mq } 127,86\text{mq} = \text{€ } 396,36$$

$$R_l \text{ annuale} = \text{€ } 396,36 \times 12 = \text{€ } 4.756,32$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (R_n) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (2-6%)	2% (<i>manutenzione ordinaria</i>)
- Servizi (2-5%)	2% (<i>immobile privato</i>)
- Inesigibilità (1-3%)	1% (<i>immobile sfitto per brevi periodi</i>)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (<i>quota media</i>)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (<i>meno della media</i>)
- Amministrazione (1-3%)	1% (<i>immobile privato</i>)
- Imposte (11,25%)	11,25% (<i>quota media</i>)
TOTALE	18,75%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$R_n \text{ annuale} = \text{€ } 4.756,32 - (\text{€ } 4.756,32 \times 0.1875) = \text{€ } 3.864,51$$

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

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

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4%, procedendo quindi con la sua “*regolarizzazione*” attraverso l’applicazione di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell’immobile, cioè:

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

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.16	<i>Posizione centrale, servizi presenti</i>
Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	-0.10	<i>Buona presenza di attrezzature collettive</i>
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	-0.08	<i>Non suscettibile di particolari peggioramenti</i>
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	+0.10	0.00	<i>Prospicienza su strada con traffico moderato</i>
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	0.00	-0.50	<i>disponibilità parcheggio pubblico/privato</i>
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0.36	+0.20	0.00	<i>Scarsa panoramicità</i>
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.15	<i>Strada/ buona luminosità</i>
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.02	<i>Piano rialzato</i>
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	-0.06	<i>Balcone e ampio terrazzo a livello</i>
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	0.00	-0.10	<i>Qualità buona</i>
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	0.00	-0.08	<i>Servizi tecnologici buoni</i>
Età dell'edificio	± 0.10	0.00	-0.02	<i>20 anni circa</i>
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	<i>Recessione economica – difficoltà prestiti</i>
Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	<i>Possibilità di ristrutturazione interna</i>
TOTALE		+0,36 %	-1,31 %	-0,95 %

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di -0,95%, il **saggio di capitalizzazione** (*i*) per la stima analitica sarà pari al 3,05%.

$$V = \frac{R_n}{i} = \frac{€ 3.864,51}{0.0305} = € 126.705,24$$

12.f) Determinazione prezzo base d'asta

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, per la quota di 1000/1000, ottenuto mediando i valori ricavati con i procedimenti di stima di cui in precedenza:

$$V_{1000/1000} = (€ 138.613,43 + € 126.705,24) / 2 = € 132.659,33$$

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

1) Adeguamenti e correzioni

Regolarizzazione urbanistica e catastale <i>Stima costi regolarizzazione urbanistica - (detrazione percentuale in ulteriori correzioni)</i> <i>Stima costi pratica catastale DocFa</i>	€ 500,00
Uso e manutenzione: <i>Riparazione lievi lesioni, pavimentazione area scoperta</i>	€ 6.000,00

Stato di possesso: <i>nessuna</i>	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: <i>nessuna</i>	€ 0,00
Spese condominiali insolute: <i>Quote condominiali e spese condominiali – (dati non disponibili)</i>	€ 0,00
Spese redazione APE: <i>Attestato di prestazione energetica</i>	€ 250,00
TOTALE SPESE	€ 6.750,00

2) Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

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

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

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

Valore di mercato determinato (quota 1000/1000)	€ 132.659,33
Valore in caso di correzioni e adeguamenti:	€ 125.909,33
Valore complessivo (quota 1000/1000)	€ 125.909,33
Valore complessivo del lotto ridotto del 20%:	€ 104.924,44
VALORE DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 104.924,44
VALORE DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.)	€ 105.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 105.000,00

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

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

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

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

Il lotto oggetto di vendita è costituito da una quota pari a 1000/1000.

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione della documentazione utile presso lo sportello telematico ANPR e presso lo sportello telematico del Comune di xxxxxxxx – Ufficio Stato Civile, dalla detta documentazione emerge quanto segue:

14.a) STATO CIVILE

- Dall'**estratto di matrimonio con annotazioni**, risulta quanto segue:

Xxxxxx xxxx, nata a **Xxxx** il **xxxx** e **Xxxxxxxxxxxx xx**, nato a **Xxxx** il **xxxx** hanno contratto matrimonio celebrato in data xxxxxxxx in xxxxxxxx (atto dell'anno xxxx, n. 47, P. II, S. A); dal suddetto estratto fra le annotazioni si rileva che i coniugi con provvedimento del Tribunale di **Xxxx** del **xxxx** R.G. xxxxxxxx è stata omologata la **separazione consensuale** fra i coniugi ed inoltre con sentenza del Tribunale di **Xxxx** **xxxx** n. xxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxx8 è stata dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio**.

- Dal **certificato anagrafico di stato civile** risulta che **Xxxxxx xxxx xxx**, nato ad **Xxxx** il **xxxx** risulta di **stato libero**.

14.b) RESIDENZA ANAGRAFICA ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dal **certificato di residenza storico** rilasciato dallo sportello telematico ANPR emerge che:

- **Xxxxxx xxxx**, nata a **Xxxx** il **xxxx**, risulta residente in xxxxxxxxxxxx in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. x dal xxxxxx;
- **Xxxxxx xxxx xxx**, nato ad **Xxxx** il **xxxx**, risulta residente in xxxxxxxxxxxx in via xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx n. x dal xxxxxxxx.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. RILIEVO FOTOGRAFICO (n. 16 fotografie)**
- 2. GRAFICI (n. 4)**
 - a. Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n.1)
 - b. Pianta; (n. 1)

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

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- a. *Estratto di mappa;*
- b. *Elaborato planimetrico;*
- c. *Scheda planimetrica di u.i.u.;*
- d. *Visure storiche per immobile;*
- e. *Visura storica per immobile catasto terreni;*

4. ISPEZIONI IPOTECARIE

- a. *Elenco sintetico delle formalità Xxxxxx xxxxx;*
- b. *Elenco sintetico delle formalità Xxxxxx xxxxx xxx;*
- c. *Elenco sintetico delle formalità XXXXXXXXXXXX xx;*
- d. *Nota di iscrizione del xxxxx reg. gen./part. 4191/31966; (ipoteca volontaria)*
- e. *Nota di iscrizione del 16.09.2022 reg. gen./part. 3898/34652; (ipoteca in rinnovazione)*
- f. *Nota di trascrizione del 24.09.2020 reg. gen./part. 20239/26887; (pignoramento)*

PROVENIENZE

- g. *Nota di trascrizione del xxxxxxxxxxx reg. gen./part. xxxx/xxxx; (verbale di separazione)*
- b. *Nota di trascrizione del xxxxxxxxxxx reg. gen./part. xxxx/xxxx; (verbale di separazione)*
- i. *Copia del titolo trascritto xxxxxxxxxxx reg. gen./part. xxxxx-xxxxx/xxxx; (verbale di separazione)*
- j. *Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxx/xxxx; (compravendita)*
- k. *Copia del titolo trascritto il xxxxx reg. gen./part. xxxx/xxxx; (compravendita)*
- l. *Nota di trascrizione del xxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx; (compravendita)*
- m. *Nota di trascrizione del xxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx; (compravendita)*
- n. *Copia del titolo trascritto il xxxxxxx reg. gen./part. xxxxxxx; (compravendita)*

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- a. *Richiesta presa visione del 27.08.2021 prot. n. 4767;*
- b. *Concessione Edilizia n. 18/98 del 26.05.1998;*
- c. *Concessione Edilizia n. 284/02 del 04.07.2002;*
- d. *Elaborati Concessione Edilizia n. 284/02 del 04.07.2002;*
- e. *Comunicazione di inizio lavori prot. n. 6803 del 04.07.2002;*
- f. *Ordinanza revoca ingiunzione di demolizione n. 17 del 15.07.2002;*
- g. *Certificato prot. n. 9493 del 20.12.2013;*

6. DOCUMENTAZIONE USI CIVICI

7. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

- a. *Richiesta attestato amministratore;*

b. Copia mail inviata;

c. Visure ipotecarie Domina Costruzioni – ricerca trascrizione regolamento condominio.

8. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE – STATO CIVILE

a. Estratto di matrimonio con annotazioni;

b. Certificato stato civile;

c. Certificati residenza storici.

9. FONTI PER LA STIMA

a. Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate (GEOPOI)

b. Comparabili.

CONCLUSIONI

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Orta di Atella alla via Tommaso Campanella n. 1, piano rialzato, in fabbricato condominiale “Fabulae”; è composto da cucina, soggiorno, lavanderia, due camere, due locali WC e locale guardaroba oltre aree scoperte pertinenziali, confina via Tommaso Campanella a sud, con fabbricato particella 5157 a nord, con unità immobiliare sub. 4 ad ovest, con unità immobiliare sub. 12 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella** al **foglio 11, p.lla 5156, sub 5**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli ambienti; vi è Concessione Edilizia n. 235/01 del 17.12.2001 e Concessione Edilizia in variante il 06.05.2002, con richiesta del 26.09.2002 prot. N. 8246 del 04.07.2002 e Denuncia di Inizio Attività del 23.12.2002 prot. n. 11945, si rileva cui non è conforme in ordine a **difformità sostanziali** quali diverso impianto planimetrico con ampliamento, modifica di sagoma, aumento di volume, diversa distribuzione degli ambienti, realizzazione di terrazzo a livello in luogo del previsto balcone al lato nord, diversa sagoma del balcone prospiciente la via Campanella, diversa consistenza del cortile prospiciente la via Campanella, chiusura del corpo scala condominiale; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 105.000,00

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

L'esperto

arch. Luigi Del Vecchio