TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Margherita LOJODICE

Procedimento di espropriazione immobiliare

N° R.G.E. 53/2023 **udienza 27/01/2025**

promosso da: **XXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXX**

RELAZIONE PERITALE - RELAZIONE DI STIMA - ALLEGATI

Enza VITALE - ingegnere

Corso Umberto I n° 83 – 81050 Santa Maria La Fossa (CE)

mail: enza.vitale88@libero.it – PEC: enza.vitale@ordingce.it

cell. 338.3983304

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

INDICE

Elenco analitico degli Allegati	pag. 3
Introduzione	pag. 4
Controllo preliminare documentazione	pag. 5
QUESITO n.1) Diritti reali e beni pignorati	pag. 6
QUESITO n.2) Descrizione del lotto	pag. 10
QUESITO n.3) Identificazione catastale	pag. 27
QUESITO n.4) Schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 31
QUESITO n.5) Proprietà e provenienza	pag. 34
QUESITO n. 6) Regolarità edilizio-urbanistica	pag. 38
QUESITO n. 7) Possesso	pag. 43
QUESITO n. 8) Vincoli ed oneri giuridici	pag. 44
QUESITO n. 9) Demanio	pag. 46
QUESITO n. 10) Pesi ed oneri	pag. 46
QUESITO n. 11) Condominio	pag. 46
QUESITO n. 12) Valutazione dei beni	pag. 47
QUESITO n. 13) Quota indivisa	pag. 48
QUESITO n.14) Certificati anagrafici-stato civile	pag. 48
ALLEGATI	

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

ELENCO ANALITICO DEGLI ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A. Planimetria stato reale dei luoghi

I. Pianta piano terra – piano rialzato
II. Pianta primo piano
III. Pianta secondo piano

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

I. Foglio di mappa n° XXX del Comune censuario di XXXXXXX
II. Planimetria catastale dell'immobile Fg XX p.lla XXX sub XX
III. Planimetria catastale dell'immobile Fg XXX p.lla XXX sub XX
IV. Visura storica per immobile NCEU Fg XXX p.lla XXX sub XX
V. Visura storica per immobile NCEU Fg 21 p.lla XXX sub XX

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

Trascrizioni pregiudizievoli:

I. N.T. atto di pignoramento - 2023

Provenienza degli immobili:

II. Atto di compravendita del 12.09.2007
III. Atto di compravendita del 30.03.2006
IV. Atto di compravendita del 26.05.2005
V. Atto di compravendita del 21.02.1973

D. Documenti anagrafici:

I. Certificato di residenza storico dell'esecutata
II. Certificato estratto per riassunto di matrimonio dell'esecutata

E. Documenti edilizio-urbanistici

I. Certificato destinazione urbanistica
II. Concessione edilizia in sanatoria n. XXX del XXX
III. Grafici allegati al titolo abilitativo

F. Attestazione di invio elaborato peritale alle parti

G. Dati per fatturazione forniti dal legale del creditore procedente

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Introduzione

La sottoscritta **VITALE ENZA,** ingegnere, abilitata all'esercizio della professione, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 4269, con recapito professionale in Corso Umberto I n° 83 – Santa Maria La Fossa (CE), incaricata in data 08.07.2024 quale esperto stimatore presso il Tribunale di Napoli Nord (CE) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – dal Giudice Dott.ssa Margherita Lojodice nel procedimento **R.G.E. 53/2023,** promosso da ***XXXXXXX*** contro ***XXXXXXXXX,*** dopo aver prestato rituale giuramento in data 09.07.2024 redige il presente elaborato peritale in relazione al mandato del G.E. ed in conformità a quanto prescritto nel Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa e nel rispetto delle definizioni e procedure standard di Valutazione Internazionale.

Modalità di svolgimento delle operazioni peritali

L'incarico conferito alla sottoscritta è stato espletato mediante raccolta di documentazione e analisi della stessa. La raccolta della documentazione è avvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, del Comune di XXXX, della Regione Campania preposti agli Usi Civici.
Tutti i documenti allegati sono stati rilasciati dagli enti preposti previa richiesta della sottoscritta.
Ulteriori informazioni necessarie alla corretta esecuzione dell'incarico peritale conferito sono state ottenute attraverso il sopralluogo in sito, che ha permesso di visionare i beni oggetto del pignoramento, siti nel Comune di XXXXXXX, alla via XXX n. XXX.
Le parti sono state regolarmente convocate al sopralluogo fissato dal custode giudiziario avv. Daniela Cicirello e dalla sottoscritta. Al sopralluogo erano presenti i figli dell'esecutata, che hanno consentito l'accesso agli immobili, nonché lo svolgimento delle operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati.
La documentazione raccolta dalla sottoscritta è stata successivamente analizzata ed elaborata selezionando tutte le informazioni necessarie per redigere il presente elaborato peritale.

Documentazione

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

CONTROLLO PRELIMINARE

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta, esaminando il contenuto del fascicolo, ha rilevato che il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** in data 20.02.2023 con integrazione della documentazione in data 06.05.2024 da parte di [redacted]

In particolare:

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

- **l'istanza di vendita** è presente ed è stata depositata dal procedente il **3.02.23,** successivamente in data **12.03.2024** [redacted] fa istanza di fissazione udienza per disporre la vendita degli immobili pignorati.

- **la certificazione notarile sostitutiva** è stata depositata il **20.02.2023,** integrata il **06.05.2024** e quindi **entro il termine** dei 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita;

- la **trascrizione dell'atto di pignoramento** presso la Conservatoria R.R.I.I. è datata **09.02.2023**;

- **la certificazione notarile sostitutiva** risulta completa dei dati riguardanti: la proprietà degli immobili pignorati; **i dati catastali attuali e storici**; la provenienza degli immobili con indicazione del notaio rogante, degli estremi degli atti di passaggio, con estensione al primo atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; i dati relativi alle iscrizioni e trascrizioni contro l'esecutato. Non risulta depositato l'estratto di mappa catastale.

- vi è **continuità delle trascrizioni.**

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

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) e di **beni oggetto del pignoramento.**

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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:

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di un immobile sito in XXXXXXX con accesso da via XXXXX n. 43 costituito nel suo insieme da:

- un piano rialzato composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo e cucina, bagno ed uno studio; al piano terra vi è un cortile 1 ed un giardino (zona verde 1) lato nord, un porticato ed al lato sud un cortile 2, un giardino (zona verde 2) ed un piccolo fabbricato composto al piano terra da un locale deposito/garage, un wc ed un ripostiglio, ed al primo piano da corridoio/disimpegno, tre uffici, disimpegno, ripostiglio, antibagno e due bagni; nel cortile 2 lato sud vi è un cancello carrabile che porta ad un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XX; il tutto confina a nord con via XX, ad est con proprietà XX, ad ovest con proprietà XXX e a sud con proprietà XX; ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune XXXXXXXXX, via XXX n. XXX, al foglio XX, p.lla XX, sub. XX, piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 199,87.
- Primo piano composto da sette vani e mezzo catastali, quali cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno 1/tinello, tre camere da letto, tre bagni e disimpegno 2; confinante a nord con via XX, a sud e ad est con proprietà XX, a ovest con proprietà XX; riportato nel catasto fabbricati del comune di XXXXX al foglio XX, p.lla XX, sub. XXX, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale 387,34.

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

- Secondo piano composto da un locale adibito a deposito e da un terrazzo, non individuato catastalmente.

I dati identificativi dei cespiti (Fg., p.lla e sub.) riportati nei documenti catastali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella planimetria catastale. Non sono presenti difformità formali: i dati catastali attuali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; sono invece presenti difformità sostanziali: in merito al piano rialzato lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica della zona di accesso alla rampa di scale che porta al primo piano, non più esterna all'unità immobiliare ma con accesso dall'interno, e per la trasformazione di un piccolo balconcino, a cui si accedeva internamente dalla cucina ed esternamente dal cortile, in un terrazzino più grande con accesso esterno dal cortile 2 ed interno dall'attuale soggiorno/pranzo. In merito al piano terra, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per la presenza nel cortile 1 di un piccolo giardino (zona verde 1), nel cortile 2 di una zona verde 2 e per la chiusura del porticato (con legnaia sovrastante) per la realizzazione di un piccolo fabbricato costituito da piano terra (ex porticato) e da un primo piano (ex legnaia) con distribuzione degli spazi interni e posizione della scala di accesso al primo piano modificata rispetto alla planimetria catastale. Nel cortile 2 si rileva un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXXX in accordo con quanto riportato nella planimetria catastale.

In merito al primo piano, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per la traslazione di un muro perimetrale con aumento della superficie abitativa dell'unità immobiliare e di volumetria (ampliamento tinello) e per la costruzione di un balcone e di un terrazzino lato nord del fabbricato. In fase di sopralluogo nella zona cucina è stata inoltre rilevata una porta di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare. Per quanto concerne il secondo piano, costituito da un locale adibito a deposito e da un terrazzo, non risulta accatastato e pertanto non vi è planimetria disponibile per un confronto.

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

SOVRAPPOSIZIONE DELL'ORTOFOTO CON LA MAPPA CATASTALE

COMUNE DI XXXXXXXXX – FOGLIO XX – p.lla XXX

ALLEGATO: B

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**

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere, altresì, alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

immobile sito in XXXXX con accesso da via XXX n. 4XX3 costituito nel suo insieme da:

- un piano rialzato composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo e cucina, bagno ed uno studio; al piano terra vi è un cortile 1 ed un giardino (zona verde 1) lato nord, un porticato ed al lato sud un cortile 2, un giardino (zona verde 2) ed un piccolo fabbricato composto al piano terra da un locale deposito/garage, un wc ed un ripostiglio, ed al primo piano da corridoio/disimpegno, tre uffici, disimpegno, ripostiglio, antibagno e due bagni; nel cortile 2 lato sud vi è un cancello carrabile che porta ad un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XX; il tutto confina a nord con via XX, ad est con proprietà XX, ad ovest con proprietà XXX e a sud con proprietà XX; ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di XXXXX, via XXX n. XXX, al foglio 21, p.lla 5494, sub. 1, piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 199,87.
- Primo piano composto da sette vani e mezzo catastali, quali cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno 1/tinello, tre camere da letto, tre bagni e disimpegno 2; confinante a nord con via XXX, a sud e ad est con proprietà XX, a ovest con proprietà XXX; riportato nel catasto fabbricati del comune di XXXX al foglio 21, p.lla 5494, sub. 2, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale 387,34.
- Secondo piano composto da un locale adibito a deposito e da un terrazzo, non individuato catastalmente.

Dall'esame della documentazione raccolta, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono stati edificati in parte in **data antecedente al 1 settembre 1967** ed in parte in virtù di **Concessione edilizia in sanatoria n. XXXX** del 31 agosto 1998 rilasciata dal comune XXXX per il fabbricato abusivo composto da un piano rialzato e da un primo piano. Dal sopralluogo effettuato in sito è emerso che

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

in merito all'unità immobiliare al piano rialzato, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo (concessione in sanatoria) a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica della zona di accesso alla rampa di scale che porta al primo piano non più esterna all'unità immobiliare ma con accesso dall'interno e per la trasformazione di un piccolo balconcino, a cui si accedeva internamente dalla cucina ed esternamente dal cortile, in un terrazzino più grande con accesso esterno dal cortile 2 ed interno dall'attuale soggiorno/pranzo (Figura 1 - rosso).

In merito al primo piano, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo per una diversa distribuzione degli spazi interni e per un aumento della superficie abitativa dell'unità immobiliare con conseguente aumento di volumetria. Vi è stata una traslazione del muro perimetrale con aumento della superficie dell'appartamento (ampliamento tinello) e una riduzione della dimensione del balcone lato sud (balcone 2) per la realizzazione di un bagno (bagno 2) e di un ampliamento di una camera da letto (letto 2) (Figura 2). Le modifiche hanno riguardato inoltre la costruzione di un balcone (balcone 3) e di un terrazzino lato nord del fabbricato (Figura 2). In fase di sopralluogo nella zona cucina è stata anche rilevata una porta di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare.

Per quanto concerne il secondo piano, costituito da locale adibito a deposito e da un terrazzo, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo in quanto dalla concessione in sanatoria risulta un lastrico solare non praticabile.

In merito al piano terra, lo stato dei luoghi del cortile non è conforme alla planimetria allegata al titolo abilitativo per la presenza di un piccolo giardino (zona verde 1) nel cortile 1 ed un piccolo giardino (zona verde 2) nel cortile 2 (Figura 1 -blu). Al lato sud del cortile (cortile 2) è inoltre presente un piccolo fabbricato costituito da piano terra e primo piano ricavato a seguito della chiusura del porticato con legnaia sovrastante, non riportati nei grafici allegati alla concessione in sanatoria, in quanto relativa al solo fabbricato composto da piano rialzato e primo piano e presumibilmente realizzati prima del 1967. Nel cortile 2 si rileva un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXXX in accordo con quanto indicato nella planimetria del titolo abilitativo.

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

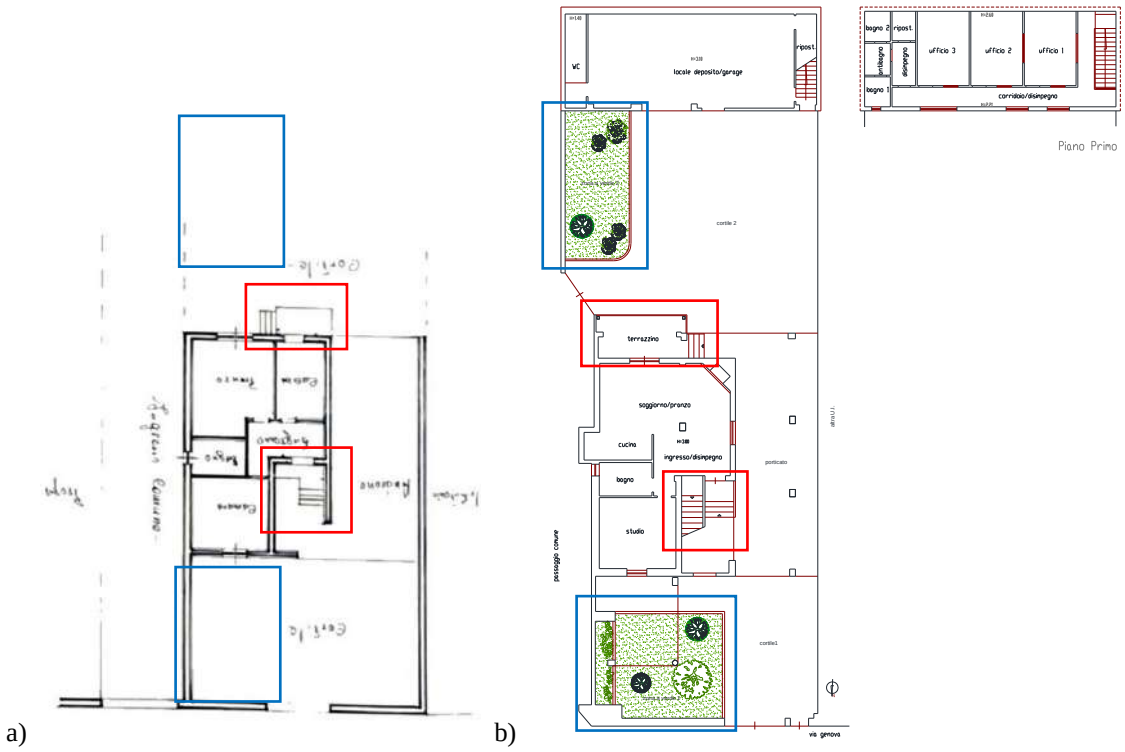


Figura 1: piano terra: a) Planimetria del titolo abilitativo; b) Planimetria stato di fatto

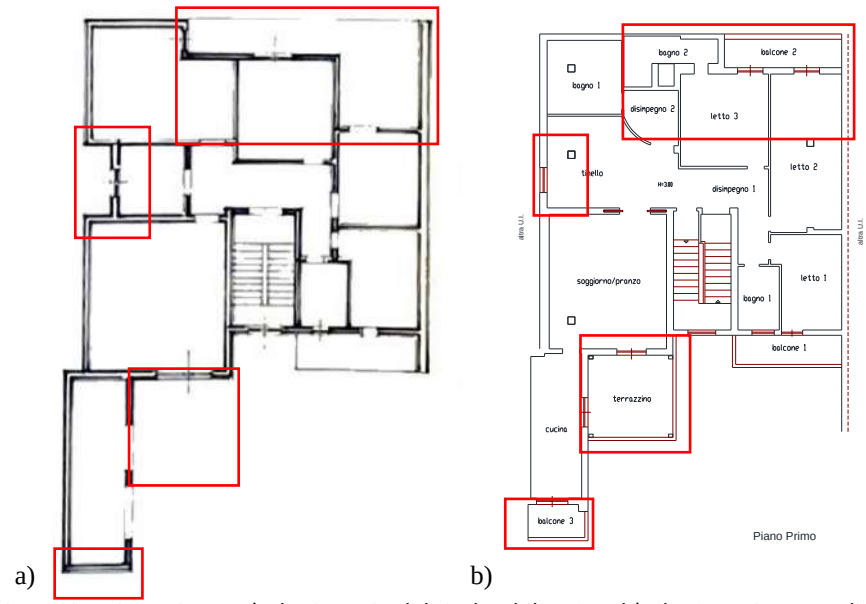


Figura 2: primo piano: a) Planimetria del titolo abilitativo; b) Planimetria stato di fatto

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

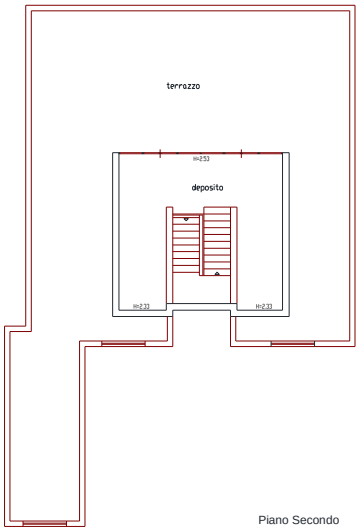


Figura 3: secondo piano: Planimetria stato di fatto

Descrizione analitica

Unità immobiliare

I beni oggetto di pignoramento sono accessibili tramite un portoncino di ferro pedonale e cancello carrabile (Figura 4a). Attraversando il cortile 1 di 61,60 mq ed un porticato di 69,80 mq (Figura 4b, c), mediante una scala si raggiunge l'unità immobiliare al piano rialzato (Figura 5a, b). Il portoncino di ingresso consente l'accesso ad un ingresso/disimpegno di 9,40 mq e ad un soggiorno/pranzo e cucina di 39,80 mq (Figura 5c,d,e). Dal soggiorno/pranzo si accede ad un piccolo terrazzino di 12,50 mq accessibile anche dal cortile 2 (Figura 6), ad un bagno di 5,90 mq (Figura 7), ad uno studio di 18,20 mq (Figura 8) ed all'unità immobiliare al primo piano mediante una scala interna in marmo (Figura 9). L'unità immobiliare al primo piano è composta da un disimpegno 1 di 11,60 mq e da un tinello di 23,60 mq (Figura 10). Dal disimpegno 1 è consentito l'accesso ad un bagno 1 di 5,80 mq (Figura 11a, b, c), ad una camera da letto 1 di 13,60 mq (Figura 11d, e) che porta ad un balcone 1 di 6,80 mq (Figura 11 f, g), ad una camera da letto 2 di 24,90 mq (Figura 12a, b) che porta ad un balcone 2 di 7,40 mq (Figura 12 c, d), ad una camera da letto 3 di 18,10 mq (Figura 13) che porta ad un bagno 2 di 7,00 mq (Figura 14). Dal tinello si accede ad un disimpegno 2 di 6,00 mq (Figura 15) che porta ad un bagno 3 di 12,20 mq (Figura 16) ed ad un soggiorno/pranzo di 32,20 mq (Figura 17). Dal soggiorno/pranzo si accede ad una cucina di 16,50 mq (Figura 18) che consente l'accesso ad un balcone 3 di 4,10 mq (Figura 19), ad un terrazzino di 15,40 mq da cui si accede anche dal soggiorno/pranzo (Figura 20). Dalla cucina si accede inoltre ad altri locali adibiti a zona lavanderia appartenenti ad un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare non oggetto del pignoramento (Figura 21). Dal disimpegno 1 è possibile accedere alla scala di superficie 14,80 mq (Figura 22a, b) che porta ad un locale adibito a deposito al secondo piano di 39,30 mq (Figura 22 c-f). Il locale deposito consente l'accesso ad un terrazzo di 185,80 mq (Figura 23).

Dal cortile 2 di 146,00 mq (Figura 24) si può accedere ad un piccolo fabbricato (Figura 25 a) costituito al piano terra da un locale deposito/garage di 65,50 mq (Figura 25 b, c, d), da un wc di 5,40 mq (Figura 26 a, b,c) e da un sottoscala adibito a ripostiglio di 5,30 mq (Figura 26d). Sia dal locale deposito/garage che direttamente dal cortile 2 è consentito l'accesso ad una rampa di scale che porta al primo piano (Figura 27). Il primo piano è composto da un corridoio/disimpegno di 18,70 mq (Figura 28a, b) da cui è possibile accedere ad un ufficio 1 di 12,90 mq (Figura 28 c), ad un ufficio 2 di

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

12,90 mq (Figura 28 d), ad un ufficio 3 di 12,90 mq (Figura 28 e) e ad un disimpegno di 3,40 mq (Figura 29 a,b). Dal disimpegno si accede ad un ripostiglio di 2,30 mq (Figura 29c), ad un antibagno di 2,75 mq (Figura 30a,b) e ad un bagno 1 di 2,60 mq e ad un bagno 2 di 2,69 mq (Figura 30c e d).
Nel cortile 2 si rileva la presenza di un cancello carrabile che porta ad un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXX in accordo con quanto riportato nella planimetria catastale e nei grafici del titolo abilitativo (Figura 24).

Figura 4: a) vista dell'ingresso al fabbricato; b) cortile lato nord (cortile 1); c) porticato

Figura 5: unità immobiliare al piano rialzato: a) scala di accesso; b) ingresso/disimpegno; c), d), e) soggiorno/pranzo e cucina

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Figura 6: terrazzino

Figura 7: bagno

Figura 8: studio

Figura 9: scala di accesso all'unità immobiliare al primo piano

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Figura 10:unità immobiliare al primo piano: disimpegno 1/tinello

Figura 11: a) porzione di disimpegno 1 di accesso al bagno 1 e alla camera da letto 1 ; b), c) bagno 1; d),e) camera da letto 1; f), g) balcone 1

Figura 12: a) accesso alla camera da letto 2; b) camera da letto 2; c) accesso al balcone 2; d) balcone 2

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Figura 13: a), b) accesso alla camera da letto 3; c), d) camera da letto 3

Figura 14: a) accesso al bagno 2; b), c), d) bagno 2

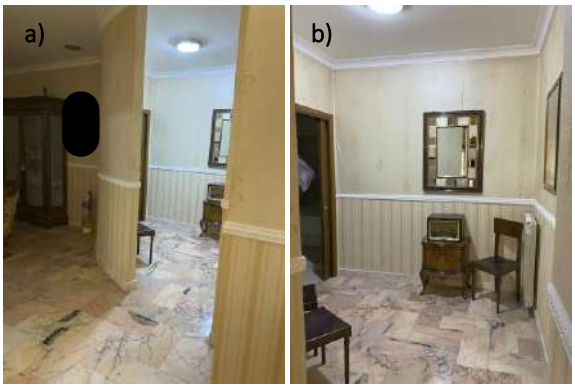


Figura 15: a) accesso al disimpegno 2; b) disimpegno 2

Figura 16: a) accesso al bagno 3; b), c), d) bagno 3

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Figura 17: a) accesso al soggiorno/pranzo; b), c), d) soggiorno/pranzo

Figura 18: a) accesso alla cucina; b), c) cucina

Figura 19: a), b) accesso al balcone 3 dalla cucina; c), d) balcone 3

Figura 20: a) accesso al terrazzino dal soggiorno/pranzo; b) accesso dalla cucina; c),d) terrazzino

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Figura 21: a) locali adibiti ad uso lavanderia di altra unità immobiliare

Figura 22: a), b) accesso al secondo piano da disimpegno 1; c), d), e), f) locale adibito a deposito

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Figura 23: terrazzo

Figura 24: cortile lato sud (cortile 2)

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Figura 25: a) vista del piccolo fabbricato nel lato sud del cortile; b), c), d) locale deposito/garage

Figura 26: a), b), c) wc; d) ripostiglio

Figura 27: a) accesso rampa scala da locale deposito/garage; b) accesso rampa scala da cortile 2; c) scala

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Figura 28: a), b) corridoio/disimpegno primo piano; c) ufficio 1; d) ufficio 2; e) ufficio 3

Figura 29: a) accesso al disimpegno 2, b) disimpegno 2; c) ripostiglio

Figura 30: a), b) antibagno , c)bagno 1; d) bagno 2

Le unità immobiliari del fabbricato composto da piano rialzato e primo piano sono costituite da una struttura portante realizzata con pilastri e travi in cemento armato, da solai di calpestio in latero-cemento. I balconi/finestra sono provviste di infissi in legno con vetrocamera e finestre alla romana. Le bussole interne in legno versano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in maiolica in buono stato di conservazione, i bagni si presentano con rivestimento ceramico a tutt'altezza, abbinati al pavimento e versano in buono stato di conservazione. Anche i balconi/patio versano in un buono stato di conservazione.

In merito al piccolo fabbricato ubicato nel cortile 2 (ex porticato con legnaia sovrastante), la struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato, da solaio di calpestio in latero-cemento. Le finestre sono provviste di infissi in alluminio. Le bussole interne in legno versano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in maiolica in buono stato di conservazione, i bagni si presentano con rivestimento ceramico a tutt'altezza, abbinati al pavimento e versano in discreto stato di conservazione.

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Gli impianti presenti nei beni oggetto di pignoramento sono in buono stato di conservazione e a norma secondo un giudizio prettamente visivo. Non è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico l'attestato di prestazione energetica. Il costo forfettario per l'acquisizione dello stesso ammonta a circa € 200,00. Lo stato di conservazione della struttura e lo stato manutentivo delle finiture sono buone.

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono riportati in dettaglio nello schema che segue, i dati metrici e le caratteristiche del cespite pignorato.

Piano rialzato

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Ingresso/disimpegno	9,40	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Soggiorno/pranzo e cucina	39,80	maioliche	-	Legno	-	buone
bagno	5,90	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Studio	18,20	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone

Primo piano

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Disimpegno 1	11,60	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Tinello	23,60	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Bagno 1	5,80	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Camera da letto 1	13,60	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Camera da letto 2	24,90	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Camera da letto 3	18,10	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Bagno 2	7,00	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Disimpegno 2	6,00	maioliche	-	Legno	-	buone
Bagno 3	12,20	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Soggiorno/pranzo	32,20	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
cucina	16,50	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
scala	14,80	maioliche	-	Legno	-	buone

Secondo piano

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Locale deposito	39,30	maioliche	Alluminio	-	-	buone

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Piano terra - Fabbricato in cortile lato sud (ex porticato/legnaia)

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Locale deposito/garage	65,60	maioliche	Alluminio+ vetro	Legno	-	discrete
wc	5,40	maioliche	-	Legno	-	discrete
ripostiglio	5,30	maioliche	-	Legno	-	discrete
Corridoio/disimpegno	18,70	maioliche	Allum. + vetro	Legno	-	buone
Ufficio 1	12,90	maioliche	-	Legno	-	buone
Ufficio 2	12,90	maioliche	-	Legno	-	buone
Ufficio 3	12,90	maioliche	-	Legno	-	buone
Disimpegno	3,40	maioliche	-	Legno	-	buone
Ripostiglio	2,30	maioliche	-	Legno	-	buone
Antibagno	2,75	maioliche	-	Legno	-	discrete
bagno 1	2,60	maioliche	Allum. + vetro	Legno	-	discrete
bagno 2	2,60	maioliche	-	Legno	-	discrete

Aree di pertinenza

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Altro	Condizioni
Cortile 1	61,60	Cubetti porfido	-	buone
Cortile 2	146,00	Cubetti porfido	-	buone
Porticato	69,80	Cubetti porfido	-	buone
Zona verde 1 (giardino)	43,20	-	-	curato
Zona verde 2 (giardino)	31,70	-	-	curato

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

Caratteristiche Strutturali del fabbricato		**Conservazione**
Telaio strutturale:	laterizi	in buono stato
Solaio di copertura:	latero - cementizio	in buono stato

Caratteristiche Componenti Edilizie e Finiture		
Pavimentazione balconi:	piastrelle in ceramica	in buono stato
Portone ingresso:	legno	in buono stato
Pareti esterne:	finitura ad intonaco civile	in buono stato
Pareti interne:	finitura ad intonaco civile	in buono stato
Pavimenti interni:	piastrelle maiolica	in buono stato
Rivestimento cucina:	piastrelle maiolica a tutt' altezza	in buono stato
Rivestimento bagno:	piastrelle maiolica a tutt'altezza	in buono stato
Infissi interni:	legno	in buono stato
Infissi esterni:	legno + vetrocamera	in buono stato
Bagni:	Sanitari (wc, bidet, lavabo, vasca)	in buono stato

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Impianto elettrico:	presente	in buono stato
Impianto idrico-fognario:	presente	in buono stato
Impianto gas cucina:	presente	----------
Impianto di riscaldamento:	presente	----------
Impianto acqua calda:	presente	----------
Impianto citofonico:	presente	----------
Impianto TV e antenna:	presente	----------

Riepilogo dati metrici

La superficie totale netta dell'unità immobiliare al piano rialzato ammonta a 73,30 mq; quella lorda a 90,20 mq. La superficie del terrazzino è di 12,50 mq.
La superficie totale netta dell'unità immobiliare al primo piano è di 186,30 mq; quella lorda ammonta a 219,50 mq. La superficie totale dei balconi è di 18,30 mq; la superficie del terrazzino è 15,40 mq.
Al secondo piano, la superficie netta del locale deposito è 39,30 mq, quella lorda ammonta a 61,50 mq; la superficie del terrazzo è di 185,80 mq.
Al piano terra, la superficie complessiva del cortile ammonta a 207,60mq, la superficie complessiva delle zone verdi (giardino) è di 74,90 mq; il porticato è di 69,80 mq.
In merito al piccolo fabbricato lato sud cortile (ex porticato e legnaia sovrastante), al piano terra la superficie netta ammonta a 76,20 mq; la superficie lorda è 90,50 mq. La superficie netta al primo piano è di 71,05 mq; la superficie lorda ammonta a 90,50 mq.

PIANO RIALZATO	
Superficie netta	mq 73,30
Superficie lorda	mq 90,20
Terrazzino	mq 12,50

PRIMO PIANO	
Superficie netta	mq 186,30
Superficie lorda	mq 219,50
Balconi	mq 18,30
Terrazzino	mq 15,40

SECONDO PIANO	
Superficie netta	mq 39,30
Superficie lorda	mq 61,50
terrazzo	mq 185,80

PIANO TERRA -Fabbricato in cortile lato sud (ex porticato/legnaia)	
Superficie netta PT	mq 76,20
Superficie lorda PT	mq 90,50
Superficie netta P1	mq 71,05
Superficie lorda P1	mq 90,50

AREA PERTINENZIALE	
Cortile 1 + cortile 2	mq 207,60
Porticato	mq 69,80
Zona verde 1+ zona verde 2 (giardino)	mq 74,90

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

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

a) *Per il calcolo delle superfici scoperte sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):*
   - *25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;*
   - *35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (chiuso su tre lati);*
   - *35% della superficie dei patii e porticati;*
   - *15% dei giardini di appartamento e 10% dei giardini di ville e fabbricati isolati;*
   - *60% della superficie delle verande.*

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

b) *Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio*
   Per quanto concerne le pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):
   - *del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
   - *del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori*

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra esposti, si ottiene:

AMBIENTE	Sup.lorda Mq	%(Norma UNI 10750)	Sup.Commerciale
PIANO RIALZATO			
Appartamento	90,20	100	90,20
Terrazzino	12,50	25	3,13
PRIMO PIANO			
Appartamento	219,50	100	219,50
Balconi	18,30	25	4,58
Terrazzino	15,40	25	3,85
SECONDO PIANO			
Locale deposito	61,50	30	18,45
Terrazzo	185,80	25	46,45
AREA PERTINENZIALE			
Cortile	207,60	15	31,14
Porticato	69,80	35	24,43
Giardino	74,90	10	7,49
PIANO TERRA - FABBRICATO cortile lato sud			
Piano terra (ex porticato)	90,50	35	31,68
Primo piano (ex legnaia)	90,50	100	90,50
		Sup.Commerciale TOT	571,40

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 571,40

ALLEGATI: documentazione fotografica, A, E

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

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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.

I beni oggetto di pignoramento sono identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune XXXXXXX come segue:

- **Fg XX, p.lla XX, sub. XX, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5– Rendita Catastale € 199,87 – Via XXX n. 45, piano T-1.**

  intestata dal 30.03.2006 a:
  - **XXX, nata a XXXX il XXX – C.F.: XXXXX – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Con l'operazione di VARIAZIONE del 4.12.2018, vi è AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. XXXX) pratica n. XXX in atti dal 4.12.2018.

Con l'operazione di VARIAZIONE del 25.09.2015 vi è BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. XXXX).

In data 01.01.1992 vi è VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

In data XXXXX, vi è VARIAZIONE per AMPL-SOPRAELEVAZIONE (n. XXXX) e CLASSAMENTO (n. XXXXXX) in atti dal 13.02.1999.

- **Fg XX, p.lla XXX, sub. XX, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5– Rendita Catastale € 387,34 – Via XXXX n. 16, piano 1.**

intestata dal 12.09.2007 a:

- **XXXX, nata a XXXX il 01.03.1967 – C.F.: XXXX – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

In data 20.08.2007, vi è VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. XXXXX) pratica n. CXXXXX.

Con l'operazione di VARIAZIONE del 19.07.2007 vi è DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. XXXX).

Con l'operazione di VARIAZIONE del 25.09.2015 vi è BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. XXXXX).

In data 01.01.1992 vi è VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

I dati identificativi dei cespiti (Fg., p.lla e sub.) riportati nei documenti catastali sono corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione e nella planimetria catastale.
I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti a quelli vigenti al momento del pignoramento e della trascrizione stessa.

ALLEGATI: B

Difformità tra situazione reale dei luoghi e planimetria catastale
Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo è emerso che in merito al piano rialzato, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica della zona di accesso alla rampa di scale che porta al primo piano, non più esterna all'unità immobiliare ma con accesso dall'interno, e per la trasformazione di un piccolo balconcino, a cui si accedeva internamente dalla cucina ed esternamente dal cortile, in un terrazzino più grande con accesso esterno dal cortile 2 ed interno dall'attuale soggiorno/pranzo (Figura 31 -rosso).
In merito al piano terra, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per la presenza nel cortile 1 di un piccolo giardino (zona verde 1), nel cortile 2 di una zona verde 2 e per la chiusura del porticato (con legnaia sovrastante) per la realizzazione di un piccolo fabbricato costituito da

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

piano terra (ex porticato) e da un primo piano (ex legnaia) con distribuzione degli spazi interni e posizione della scala di accesso al primo piano modificata rispetto alla planimetria catastale (Figura 31-blu). Nel cortile 2 si rileva un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXX in accordo con quanto riportato nella planimetria catastale.

In merito al primo piano, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per la traslazione di un muro perimetrale con aumento della superficie abitativa dell'unità immobiliare e di volumetria (ampliamento tinello) e per la costruzione di un balcone e di un terrazzino lato nord del fabbricato (Figura 32). In fase di sopralluogo nella zona cucina è stata inoltre rilevata una porta di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare.

Per quanto concerne il secondo piano, costituito da un locale adibito a deposito e da un terrazzo, non risulta accatastato e pertanto non vi è planimetria disponibile per un confronto (Figura 33).

La difformità tra l'effettivo stato di fatto e le planimetrie catastali non pregiudicano l'esatta identificazione dei beni pignorati. Per sanare le difformità riscontrate occorre:

- in merito al piano terra e al piano rialzato, richiedere un aggiornamento della planimetria catastale ripristinando però la condizione di porticato libero come riportato nell'attuale planimetria catastale e richiedendo un aggiornamento della destinazione d'uso della ex legnaia al primo piano, per un costo di circa € 500,00.
- in merito al primo piano, richiedere un aggiornamento della planimetria catastale per un costo di circa € 500,00 a valle degli interventi per il ripristino della regolarità edilizio urbanistica dell'appartamento (quesito n.6).
- la costituzione di un nuovo sub per il secondo piano come area esclusiva di pertinenza per un costo di € 500,00.

a) b)

Figura 31: piano terra-piano rialzato: a) planimetria catastale; b) planimetria stato di fatto

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

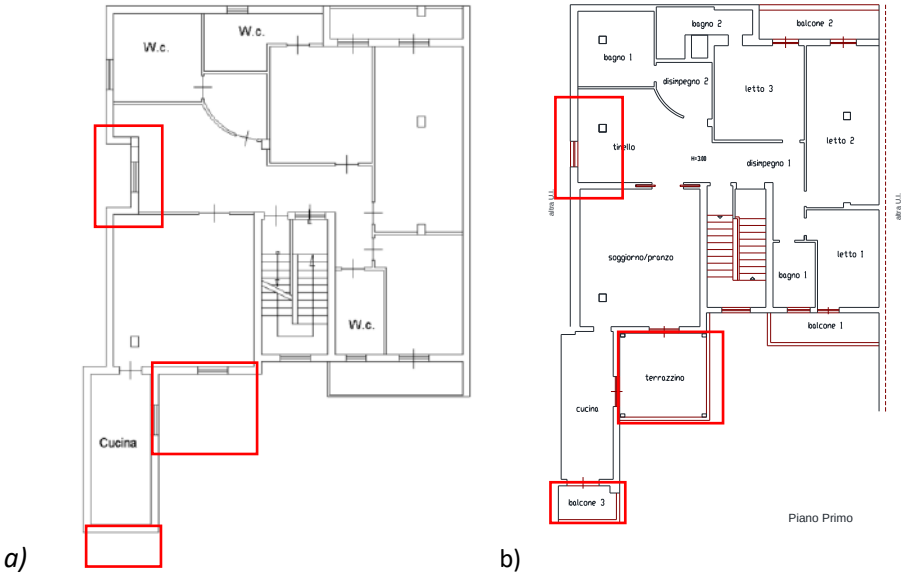


Figura 32: primo piano: a) planimetria catastale; b) planimetria stato di fatto

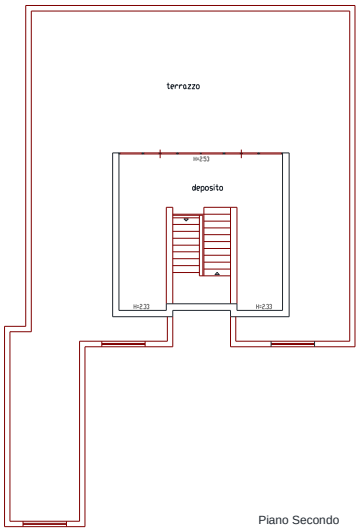


Figura 33: secondo piano: planimetria stato di fatto

<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</u>
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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve, quindi, evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un immobile sito in XXXXXXX con accesso da via XXX n. XXX costituito nel suo insieme da: - piano rialzato composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo e cucina, bagno ed uno studio; al piano terra vi è un cortile 1 ed un giardino (zona verde 1) lato nord, un porticato ed al lato sud un cortile 2, un giardino (zona verde 2) ed un piccolo fabbricato composto al piano terra da un locale deposito/garage, un wc ed un ripostiglio, ed al primo piano da corridoio/disimpegno, tre uffici, disimpegno, ripostiglio, antibagno e due bagni; nel cortile 2 lato sud vi è un cancello carrabile che porta ad un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXX; il tutto è confinante a nord con via XXX, ad est con proprietà XXX, ad ovest con proprietà XX e a sud con proprietà XXX; è riportato nel **C.F.** del **Comune di XXXX** al **foglio** XX, **p.lla** XX, **sub** XXX; - primo piano composto da sette vani e mezzo catastali, quali cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno 1/tinello, tre camere da letto, tre bagni e disimpegno 2; confinante a nord con via GeXXXnova, a sud e ad est con proprietà XXX, a ovest con proprietà XX; è riportato nel **C.F.** del **Comune di XXX** al **foglio** XX, **p.lla** XX, **sub** XX; - secondo piano composto da un locale adibito a deposito e da un terrazzo non individuato catastalmente; confinante a nord con via XXX, a sud e ad est con proprietà XXX, a ovest con proprietà XX.
In merito al piano rialzato il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica della zona di accesso alla rampa di scale che porta al primo piano, non più esterna all'unità immobiliare ma con accesso dall'interno e per la trasformazione di un piccolo balconcino, a cui si accedeva internamente dalla cucina ed esternamente dal cortile, in un terrazzino più grande con accesso esterno dal cortile 2 ed interno dall'attuale soggiorno/pranzo; per quanto concerne il piano terra, il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per la presenza nel cortile 1 di un piccolo giardino (zona verde 1), nel cortile 2 di una zona verde 2 e per la chiusura del porticato (con legnaia sovrastante) per la realizzazione di un piccolo fabbricato costituito da piano terra (ex porticato) e da un primo piano (ex legnaia) con distribuzione degli spazi interni e posizione della scala di accesso al primo piano modificata rispetto alla planimetria catastale. Nel cortile 2 si rileva un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXX in accordo con quanto riportato nella planimetria catastale. In merito al primo piano, il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per la traslazione di un muro perimetrale con aumento della superficie abitativa dell'unità immobiliare e di volumetria (ampliamento tinello) e per la costruzione di un balcone e di un terrazzino lato nord del fabbricato. In fase di sopralluogo nella zona cucina è stata inoltre rilevata una porta di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare. Per quanto concerne il secondo piano, costituito da un locale deposito e da un terrazzo, non risulta accatastato e pertanto non vi è planimetria disponibile per un confronto.

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Vi è **Concessione edilizia in sanatoria n. XXXX** del 31 agosto 1998 rilasciata dal comune di XXXX per il fabbricato abusivo composto da un piano rialzato e da un primo piano, cui lo stato dei luoghi, in merito al piano rialzato, non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo (concessione in sanatoria) a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica della zona di accesso alla rampa di scale che porta al primo piano non più esterna all'unità immobiliare ma con accesso dall'interno e per la trasformazione di un piccolo balconcino, a cui si accedeva internamente dalla cucina ed esternamente dal cortile, in un terrazzino più grande con accesso esterno dal cortile 2 ed interno dall'attuale soggiorno/pranzo; a parere dell'esperto stimatore, in merito alla diversa distribuzione degli spazi interni e alle altre difformità riscontrate, è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01.
In merito al primo piano, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo per una diversa distribuzione degli spazi interni e per un aumento della superficie abitativa dell'unità immobiliare con conseguente aumento di volumetria. Vi è stata una traslazione del muro perimetrale con aumento della superficie dell'appartamento (ampliamento tinello) e una riduzione della dimensione del balcone lato sud (balcone 2) per la realizzazione di un bagno (bagno 2) e di un ampliamento di una camera da letto (letto 2). Le modifiche hanno riguardato inoltre la costruzione di un balcone (balcone 3) e di un terrazzino lato nord del fabbricato. In fase di sopralluogo nella zona cucina è stata anche rilevata una porta di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare. A parere dell'esperto stimatore, in merito alla modifica della geometria dell'area di impronta dell'appartamento (traslazione del muro perimetrale con ampliamento del tinello) e per la realizzazione del bagno 2 è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/01 della legge n. 105 del 24.07.2024 essendo l'abuso contenuto entro il limite del 4% delle tolleranze costruttive; in merito all'aumento di volumetria conseguente alla riduzione della dimensione del balcone 2 per l' ampliamento camera da letto 2, l'appartamento risulta parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria né ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto non è conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento dell'abuso che allo stato attuale, né ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 in quanto è possibile la demolizione del muro perimetrale senza pregiudizio della statica, pertanto ai sensi dell'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 la parte abusiva va demolita, ripristinando la dimensione della camera come prevista nei grafici della concessione in sanatoria n. 6/98; in merito alla modifica riguardante la costruzione del balcone 3 e del terrazzino è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01.
In merito al secondo piano, costituito da locale adibito a deposito e da un terrazzo, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo in quanto dalla concessione in sanatoria risulta un lastrico solare non praticabile; a parere dell'esperto stimatore non è possibile ottenere sanatoria per il locale adibito a deposito in quanto non è consentito dal regolamento comunale essendo zona A (zona di riqualificazione del nucleo storico ambientale Art. 18 NTA), pertanto ai sensi dell'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 la parte abusiva va demolita ripristinando la chiusura della gabbia scala e il lastrico solare preesistente.
In merito al piano terra, lo stato dei luoghi del cortile non è conforme alla planimetria allegata al titolo abilitativo per la presenza di un piccolo giardino (zona verde 1) nel cortile 1 ed un piccolo giardino (zona verde 2) nel cortile 2. Nel cortile 2 è inoltre presente un piccolo fabbricato costituito da piano terra e primo piano ricavato a seguito della chiusura del

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

porticato con legnaia sovrastante, non riportati nei grafici allegati alla concessione in sanatoria, in quanto relativa al solo fabbricato composto da piano rialzato e primo piano e presumibilmente realizzati prima del 1967. Nel cortile 2 si rileva un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXXX in accordo con quanto indicato nella planimetria del titolo abilitativo. A parere dell'esperto stimatore, in merito all'aumento di volumetria dovuto alla chiusura del porticato libero, non può ottenersi sanatoria né ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto non è conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento dell'abuso che allo stato attuale, né ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 in quanto è possibile la demolizione del muro perimetrale senza pregiudizio della statica, pertanto ai sensi dell'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 la parte abusiva va demolita, ripristinando la condizione di porticato libero; in merito alle altre difformità riscontrate e alla diversa distribuzione degli spazi interni è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01; non risulta ordine di demolizione dei beni.

PREZZO BASE euro 334.700,00

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2)Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove, poi, l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

TITOLARITA'

L'unità immobiliare pignorata (Fg. XX p.lla XX sub.XXX) appartiene a:

- **XXXX, nata a XXX il 01.03.1967 – C.F.: XXXXX – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
L'unità immobiliare pignorata è pervenuta all'esecutata in virtù dei seguenti atti:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA – N.T. XXXX del 26.04.2006**
  Notaio XXX – Rep. n. XX Racc. n. XX del 30.03.2006
  A favore: XXXX, nata a XXXX il 01.03.1967
  Contro: XXXX, nata ad XXXX) il 10.03.1946
  Oggetto: piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in XXXXX alla via XX n. 16 e precisamente:
  - Appartamento al piano terra composto di quattro vani e mezzo catastali, confinante con cassa scale, via XXX, proprietà XX, area condominiale e con proprietà XXX. Nel N.C.E.U. del Comune di XXXX, via XXX n. 16, foglio XX, p.lla XX sub. XXX, piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, R.C. Euro 199,87.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA – N.T. XXXX del 12.03.1973**
  Notaio XXX – Rep. Racc. n. XXXX del 21.02.1973
  A favore: XXX, nata ad XXX il 10.03.1946
  Contro: XXX, nato a XXXXX il 18.07.1910
  Oggetto: piccolo fabbricato composto di due vani terranei e due camere sovrastanti, residua parte androne (metà di quello originario), accessori e suolo (cortile) della superficie di metri quadrati seicento circa retrostante il fabbricato, quale superficie è comprensiva della parte occupata dal fabbricato, il tutto sito in XXXX alla via XXX n. XX, confinante con via XXX, con beni XX XXX, con beni XXX, con beni XXX. La porzione di fabbricato in catasto partita XXX fg.XX p.lla. XXX, cat. A/6, cl.4, V. 5,5, rendita L. 1023 e p.lla 1072 e 1073 ed il suolo partita XX, fg. XX, p.lla XXX, are 6.08, R.D. L. 88,16, R.A. L. 15,81 in testa la venditore.

Con l'operazione di VARIAZIONE del 4.12.2018, vi è AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. XXXX) pratica n. XXXXX in atti dal 4.12.2018.

Con l'operazione di VARIAZIONE del 25.09.2015 vi è BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. XXXX).

In data 01.01.1992 vi è VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

In data 22.02.1986, vi è VARIAZIONE per AMPL-SOPRAELEVAZIONE (n. XXXX) e CLASSAMENTO (n. XXXXXX) in atti dal 13.02.1999.
L'unità immobiliare pignorata (Fg. XX p.lla XX sub.XX) appartiene a:

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

- **XXXX, nata a XXXXX – C.F.: XXXXXXXXX – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
L'unità immobiliare pignorata è pervenuta all'esecutata in virtù dei seguenti atti:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA – N.T. XXXXXX del 17.09.2007**
  Notaio XXXX – Rep. n. XXXX del 12.09.2007
  A favore: XXXXXX, nata a XXXXXXXX il 01.03.1967
  Contro: XXXXXXXX, nato a XXX XXXXXXXX il 22.01.1957
  Oggetto: piena proprietà della seguente porzione di fabbricato sito in XXXXXXXXXXalla via XXXXX n. 16 e precisamente:
  - Appartamento al primo piano della consistenza catastale di vani sette e mezzo, confinante con cassa scale, detta via, proprietà XXX, area condominiale, proprietà XXXX; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio XX, p.lla XX, sub. XX, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, R.C. Euro 387,34.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA – N.T. XXXX del 16.06.2005**
  Notaio XXX – Rep. n. XXXXX del 26.05.2005
  A favore: XXX, nato a XXXX il [redacted]
  Contro: XXXXX, nata ad XXX (X[redacted]
  Oggetto: piena proprietà della seguente consistenza immobiliare in XXXX alla via XXX n. XX e precisamente:
  - Appartamento al primo piano composto di sei vani e mezzo catastali, confinante con cassa scale, via XXXX, proprietà XX, area condominiale e con proprietà XX. Nel N.C.E.U. del Comune di XXXX, via XXX n. XX, foglio XX, p.lla XX sub. XXX, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. Euro 335,70.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA – N.T. XXXXX del 12.03.1973**
  Notaio XXXX – Rep. Racc. n. XXX del 21.02.1973
  A favore: XXX, nata ad XXXXX i[redacted]
  [redacted]
  Oggetto: piccolo fabbricato composto di due vani terranei e due camere sovrastanti, residua parte androne (metà di quello originario), accessori e suolo (cortile) della superficie di metri quadrati seicento circa retrostante il fabbricato, quale superficie è comprensiva della parte occupata dal fabbricato, il tutto sito in XXXXXXX alla via XXX n. XX, confinante con via XXX, con beni XXXX, con beni XXX, con beni XXX. La porzione di fabbricato in catasto partita XXX fg.XX p.lla. XX, cat. A/6, cl.4, V. 5,5, rendita L. 1023 e p.lla XXX e XX ed il suolo partita XX, fg. XX, p.lla XX, are 6.08, R.D. L. 88,16, R.A. L. 15,81 in testa la venditore.

In data 20.08.2007, vi è VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. XXXX) pratica n. XXXX.

Con l'operazione di VARIAZIONE del 19.07.2007 vi è DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. XXX).

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Con l'operazione di VARIAZIONE del 25.09.2015 vi è BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. XXXX).

In data 01.01.1992 vi è VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi 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.

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

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

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

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

Dall'esame della documentazione raccolta, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono stati edificati in parte **in data antecedente al 1 settembre 1967** ed in parte in virtù di **Concessione edilizia in sanatoria n. XXX del 31 agosto 1998** rilasciata dal comune di XXXX per il fabbricato abusivo composto da un piano rialzato e da un primo piano. Dal sopralluogo effettuato in sito è emerso che in merito all'unità immobiliare al piano rialzato, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo (concessione in sanatoria) a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica della zona di accesso alla rampa di scale che porta al primo piano non più esterna all'unità immobiliare ma con accesso dall'interno e per la trasformazione di un piccolo balconcino, a cui si accedeva internamente dalla cucina ed esternamente dal cortile, in un terrazzino più grande con accesso esterno dal cortile 2 ed interno dall'attuale soggiorno/pranzo (Figura 34 -rosso). In merito al primo piano, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo per una diversa distribuzione degli spazi interni e per un aumento della superficie abitativa dell'unità immobiliare con conseguente aumento di volumetria. Vi è stata una traslazione del muro perimetrale con aumento della superficie dell'appartamento (ampliamento tinello) e una riduzione della dimensione del balcone lato sud (balcone 2) per la realizzazione di un bagno (bagno 2) e di un ampliamento di una camera da letto (letto 2) (Figura 35). Le modifiche hanno riguardato inoltre la costruzione di un balcone (balcone 3) e di un terrazzino lato nord del fabbricato. In fase di sopralluogo nella zona cucina è stata anche rilevata una porta di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare.
Per quanto concerne il secondo piano, costituito da locale adibito a deposito e da un terrazzo (Figura 36), l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo in quanto dalla concessione in sanatoria risulta un lastrico solare non praticabile.
In merito al piano terra, lo stato dei luoghi del cortile non è conforme alla planimetria allegata al titolo abilitativo per la presenza di un piccolo giardino (zona verde 1) nel cortile 1 ed un piccolo giardino (zona verde 2) nel cortile 2 (Figura 34-blu). Nel cortile 2 è inoltre presente un piccolo fabbricato costituito da piano terra e primo piano ricavato a seguito della chiusura del porticato con legnaia sovrastante, non riportati nei grafici allegati alla concessione in sanatoria, in quanto relativa al solo fabbricato composto da piano rialzato e primo piano e presumibilmente realizzati prima del

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

1967. Nel cortile 2 si rileva un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXXX in accordo con quanto indicato nella planimetria del titolo abilitativo.
Non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico dichiarazione di agibilità.
In merito alle difformità riscontrate, per quanto riguarda il piano rialzato, a parere dell'esperto stimatore è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Ciò considerato, i costi per la sanatoria, le spese tecniche e le spese per i diritti di istruttoria si stimano complessivamente in € 1.500,00
Per quanto concerne il primo piano, in merito alla modifica della geometria dell'area di impronta dell'appartamento (traslazione del muro perimetrale con ampliamento del tinello) e per la realizzazione del bagno 2 è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/01 della legge n. 105 del 24.07.2024 essendo l'abuso contenuto entro il limite del 4% delle tolleranze costruttive. In merito all'aumento di volumetria conseguente alla riduzione della dimensione del balcone 2 per l' ampliamento camera da letto 2, l'appartamento risulta parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria né ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto non è conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento dell'abuso che allo stato attuale, né ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 in quanto è possibile la demolizione del muro perimetrale senza pregiudizio della statica, pertanto ai sensi dell'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 la parte abusiva va demolita, ripristinando la dimensione della camera come prevista nei grafici della concessione in sanatoria n. 6/98. Ciò considerato, i costi per le spese tecniche, demolizione e ricostruzione del muro perimetrale, intonaco interno ed esterno, tinteggiatura delle pareti interne ed esterne si stima complessivamente una spesa di € 2.500,00.
In merito alla modifica riguardante la costruzione del balcone 3 e del terrazzino è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Ciò considerato, i costi per la sanatoria, le spese tecniche, autorizzazione sismica in sanatoria e le spese per i diritti di istruttoria si stimano complessivamente in € 3.500,00.
In merito al secondo piano a parere dell'esperto stimatore non è possibile ottenere sanatoria per il locale adibito a deposito in quanto non consentito dall'art.18 dell'NTA essendo in zona A (zona di riqualificazione del nucleo storico ambientale), pertanto ai sensi dell'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 la parte abusiva va demolita ripristinando la chiusura della gabbia scala e il lastrico solare preesistente. Ciò considerato, per la rimozione della copertura, della veranda di chiusura del locale, dell'abbattimento delle due pareti laterali e del trasporto a rifiuto autorizzato, si stima una spesa orientativa di € 1.500,00.
Per quanto concerne il piano terra, a parere dell'esperto stimatore, in merito all'aumento di volumetria dovuto alla chiusura del porticato libero, non può ottenersi sanatoria né ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/01 in quanto non è conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento dell'abuso che allo stato attuale, né ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 in quanto è possibile la demolizione del muro perimetrale senza pregiudizio della statica, pertanto ai sensi dell'art. 34 comma 1 del D.P.R. 380/01 la parte abusiva va demolita, ripristinando la condizione di porticato libero. Ciò considerato, per la demolizione delle pareti ed il trasporto a rifiuto autorizzato, si stima una spesa orientativa di € 1.500,00. In merito alle altre difformità riscontrate e alla diversa distribuzione degli spazi interni è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Ciò considerato, i costi per le spese tecniche e la sanatoria si stima complessivamente una spesa di € 1.5000,00.
I costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.

ALLEGATI: E

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

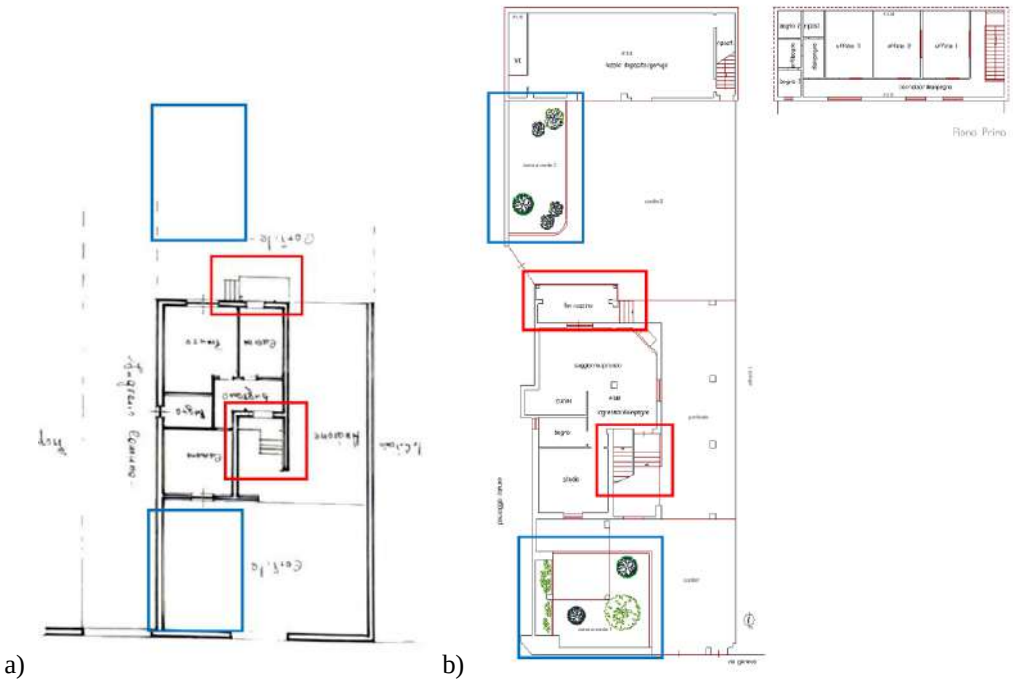


Figura 34: Difformità piano terra: a) Planimetria del titolo abilitativo; b) Planimetria stato di fatto

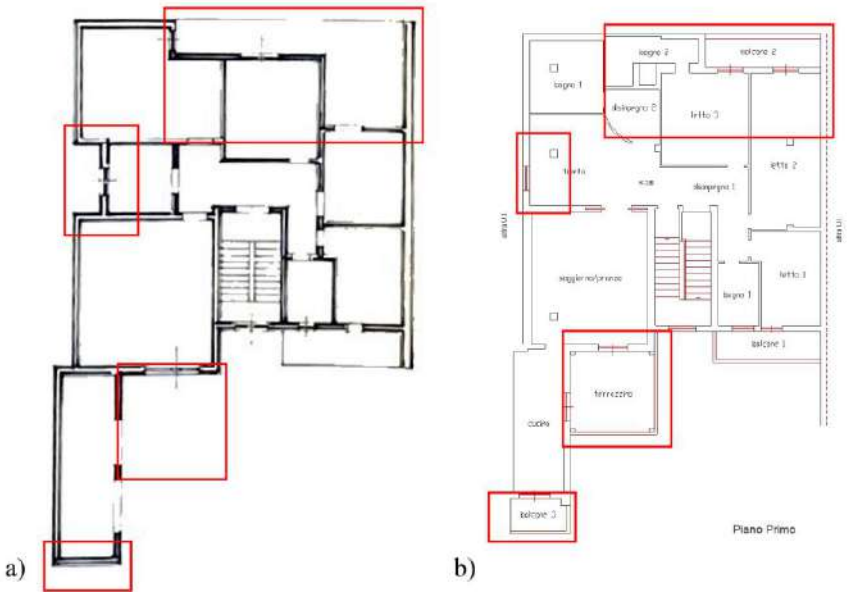


Figura 35: Difformità primo piano: a) Planimetria del titolo abilitativo; b) Planimetria stato di fatto

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

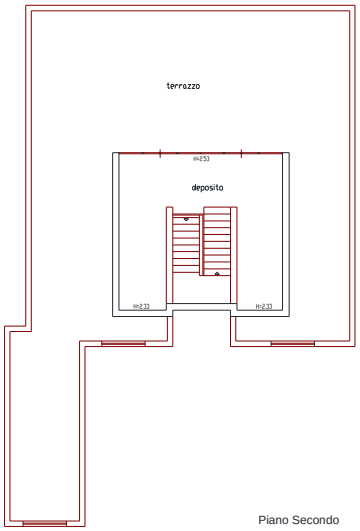


Figura 36: secondo piano: Planimetria stato di fatto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

I beni pignorati sono occupati dalla debitrice esecutata.

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

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

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

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

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

a) le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati alla data della redazione dell'elaborato peritale:
    1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo avente per oggetto i beni pignorati, contro l'esecutata e a favore di XXXXX - iscritta ai nn. XXXX del 17.09.2007;
    2) Pignoramento dei beni oggetto della presente esecuzione, contro l'esecutata e a favore di XXXX, trascritto ai nn. XXX del 09.02.2023;
    3) Difformità edilizio-urbanistiche: come dettagliato in risposta al quesito n. 6, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, la spesa totale stimata complessivamente in *€ 12.000,00* sarà detratta dalla determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.
    4) Difformità Catastali: a seguito degli interventi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili sarà necessario richiedere degli aggiornamenti delle planimetrie catastali, per una spesa totale stimata complessivamente in € 1.500,00, che sarà detratta dalla determinazione del prezzo a base d'asta dei cespiti pignorati.

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

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

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

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

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 presupposi 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.

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

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);

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

I beni pignorati non risultano parte di un condominio costituito.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

La valutazione del compendio pignorato inizia pag. 50

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

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

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

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

La scrivente ha provveduto a richiedere, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di residenza dell'esecutata (XXXXXX) il Certificato storico di residenza, in cui risulta che l'esecutata è residente in via XXX n. XX, XXXX. Dal certificato di estratto di matrimonio con annotazioni risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio con XXXX (nato a XXXXXXX) il 23.09.1992 in regime di separazione legale dei beni. La sottoscritta ha acquisito il certificato di estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune di XXXXXX il 10.07.2024.

ALLEGATI: D

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

1 PREMESSA

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

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

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

2 FONTI CONSULTATE

- Agenzia del Territorio – Osservatorio Banca dati quotazioni immobiliari – 1° semestre Anno 2024
- Borsino immobiliare - Quotazioni & Rendimenti (novembre 2024)
- Codice di Valutazione Immobiliare di Tecnoborsa – IV edizione- 2011- Tecnoborsa spa
- Francesco Tamborrino - *Come si calcola il valore degli immobili* - Il Sole 24 ore
- Raffaele Gigante – *Il manuale del consulente tecnico* – Il Sole 24 ore

3 OGGETTO DELLA STIMA

immobile sito in XXXX con accesso da via XXX n. XXX costituito nel suo insieme da:

- un piano rialzato composto da un ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo e cucina, bagno ed uno studio; al piano terra vi è un cortile 1 ed un giardino (zona verde 1) lato nord, un porticato ed al lato sud un cortile 2, un giardino (zona verde 2) ed un piccolo fabbricato composto al piano terra da un locale deposito/garage, un wc ed un ripostiglio, ed al primo piano da corridoio/disimpegno, tre uffici, disimpegno, ripostiglio, antibagno e due bagni; nel cortile 2 lato sud vi è un cancello carrabile che porta ad un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XX; il tutto confina a nord con via XXX, ad est con proprietà XX, ad ovest con proprietà XXX e a sud con proprietà XX; ed è riportato nel N.C.E.U. del Comune di XXX, via XX n. XX, al foglio XXX1, p.lla XX, sub. XX, piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 199,87.
- Primo piano composto da sette vani e mezzo catastali, quali cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno 1/tinello, tre camere da letto, tre bagni e disimpegno 2; confinante a nord con

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

via XX, a sud e ad est con proprietà XX, a ovest con proprietà XX; riportato nel catasto fabbricati del comune di XXX al foglio XX, p.lla XX, sub. XX, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale 387,34.

- Secondo piano composto da un locale adibito a deposito e da un terrazzo, non individuato catastalmente.

Dall'esame della documentazione raccolta, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono stati edificati in parte in **data antecedente al 1 settembre 1967** ed in parte in virtù di **Concessione edilizia in sanatoria n. XXX** del 31 agosto 1998 rilasciata dal comune di XXXX per il fabbricato abusivo composto da un piano rialzato e da un primo piano. Dal sopralluogo effettuato in sito è emerso che in merito all'unità immobiliare al piano rialzato, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo (concessione in sanatoria) a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, alla modifica della zona di accesso alla rampa di scale che porta al primo piano non più esterna all'unità immobiliare ma con accesso dall'interno e per la trasformazione di un piccolo balconcino, a cui si accedeva internamente dalla cucina ed esternamente dal cortile, in un terrazzino più grande con accesso esterno dal cortile 2 ed interno dall'attuale soggiorno/pranzo (Figura 1 - rosso).

In merito al primo piano, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo per una diversa distribuzione degli spazi interni e per un aumento della superficie abitativa dell'unità immobiliare con conseguente aumento di volumetria. Vi è stata una traslazione del muro perimetrale con aumento della superficie dell'appartamento (ampliamento tinello) e una riduzione della dimensione del balcone lato sud (balcone 2) per la realizzazione di un bagno (bagno 2) e di un ampliamento di una camera da letto (letto 2) (Figura 2). Le modifiche hanno riguardato inoltre la costruzione di un balcone (balcone 3) e di un terrazzino lato nord del fabbricato (Figura 2). In fase di sopralluogo nella zona cucina è stata anche rilevata una porta di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare.

Per quanto concerne il secondo piano, costituito da locale adibito a deposito e da un terrazzo, l'attuale stato dei luoghi non è conforme alla planimetria del titolo abilitativo in quanto dalla concessione in sanatoria risulta un lastrico solare non praticabile.

In merito al piano terra, lo stato dei luoghi del cortile non è conforme alla planimetria allegata al titolo abilitativo per la presenza di un piccolo giardino (zona verde 1) nel cortile 1 ed un piccolo giardino (zona verde 2) nel cortile 2 (Figura 1 -blu). Al lato sud del cortile (cortile 2) è inoltre presente

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

un piccolo fabbricato costituito da piano terra e primo piano ricavato a seguito della chiusura del porticato con legnaia sovrastante, non riportati nei grafici allegati alla concessione in sanatoria, in quanto relativa al solo fabbricato composto da piano rialzato e primo piano e presumibilmente realizzati prima del 1967. Nel cortile 2 si rileva un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXX in accordo con quanto indicato nella planimetria del titolo abilitativo.

4 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Unità immobiliare

I beni oggetto di pignoramento sono accessibili tramite un portoncino di ferro pedonale e cancello carrabile (Figura 4a). Attraversando il cortile 1 di 61,60 mq ed un porticato di 69,80 mq (Figura 4b, c), mediante una scala si raggiunge l'unità immobiliare al piano rialzato (Figura 5a, b). Il portoncino di ingresso consente l'accesso ad un ingresso/disimpegno di 9,40 mq e ad un soggiorno/pranzo e cucina di 39,80 mq (Figura 5c,d,e). Dal soggiorno/pranzo si accede ad un piccolo terrazzino di 12,50 mq accessibile anche dal cortile 2 (Figura 6), ad un bagno di 5,90 mq (Figura 7), ad uno studio di 18,20 mq (Figura 8) ed all'unità immobiliare al primo piano mediante una scala interna in marmo (Figura 9). L'unità immobiliare al primo piano è composta da un disimpegno 1 di 11,60 mq e da un tinello di 23,60 mq (Figura 10). Dal disimpegno 1 è consentito l'accesso ad un bagno 1 di 5,80 mq (Figura 11a, b, c), ad una camera da letto 1 di 13,60 mq (Figura 11d, e) che porta ad un balcone 1 di 6,80 mq (Figura 11 f, g), ad una camera da letto 2 di 24,90 mq (Figura 12a, b) che porta ad un balcone 2 di 7,40 mq (Figura 12 c, d), ad una camera da letto 3 di 18,10 mq (Figura 13) che porta ad un bagno 2 di 7,00 mq (Figura 14). Dal tinello si accede ad un disimpegno 2 di 6,00 mq (Figura 15) che porta ad un bagno 3 di 12,20 mq (Figura 16) ed ad un soggiorno/pranzo di 32,20 mq (Figura 17). Dal soggiorno/pranzo si accede ad una cucina di 16,50 mq (Figura 18) che consente l'accesso ad un balcone 3 di 4,10 mq (Figura 19), ad un terrazzino di 15,40 mq da cui si accede anche dal soggiorno/pranzo (Figura 20). Dalla cucina si accede inoltre ad altri locali adibiti a zona lavanderia appartenenti ad un corpo di fabbrica di altra unità immobiliare non oggetto del pignoramento (Figura 21). Dal disimpegno 1 è possibile accedere alla scala di superficie 14,80 mq (Figura 22a, b) che porta ad un locale adibito a deposito al secondo piano di 39,30 mq (Figura 22 c-f). Il locale deposito consente l'accesso ad un terrazzo di 185,80 mq (Figura 23).
Dal cortile 2 di 146,00 mq (Figura 24) si può accedere ad un piccolo fabbricato (Figura 25 a) costituito al piano terra da un locale deposito/garage di 65,50 mq (Figura 25 b, c, d), da un wc di 5,40 mq (Figura 26 a, b,c) e da un sottoscala adibito a ripostiglio di 5,30 mq (Figura 26d). Sia dal locale deposito/garage che direttamente dal cortile 2 è consentito l'accesso ad una rampa di scale che porta al primo piano (Figura 27). Il primo piano è composto da un corridoio/disimpegno di 18,70 mq (Figura 28a, b) da cui è possibile accedere ad un ufficio 1 di 12,90 mq (Figura 28 c), ad un ufficio 2 di 12,90 mq (Figura 28 d), ad un ufficio 3 di 12,90 mq (Figura 28 e) e ad un disimpegno di 3,40 mq (Figura 29 a,b). Dal disimpegno si accede ad un ripostiglio di 2,30 mq (Figura 29c), ad un antibagno di 2,75 mq (Figura 30a,b) e ad un bagno 1 di 2,60 mq e ad un bagno 2 di 2,69 mq (Figura 30c e d).
Nel cortile 2 si rileva la presenza di un cancello carrabile che porta ad un ingresso comune con l'adiacente unità immobiliare su via XXXX in accordo con quanto riportato nella planimetria catastale e nei grafici del titolo abilitativo (Figura 24).

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Le unità immobiliari del fabbricato composto da piano rialzato e primo piano sono costituite da una struttura portante realizzata con pilastri e travi in cemento armato, da solai di calpestio in latero-cemento. I balconi/finestra sono provviste di infissi in legno con vetrocamera e finestre alla romana. Le bussole interne in legno versano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in maiolica in buono stato di conservazione, i bagni si presentano con rivestimento ceramico a tutt'altezza, abbinati al pavimento e versano in buono stato di conservazione. Anche i balconi/patio versano in un buono stato di conservazione.

In merito al piccolo fabbricato ubicato nel cortile 2 (ex porticato con legnaia sovrastante), la struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato, da solaio di calpestio in latero-cemento. Le finestre sono provviste di infissi in alluminio. Le bussole interne in legno versano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in maiolica in buono stato di conservazione, i bagni si presentano con rivestimento ceramico a tutt'altezza, abbinati al pavimento e versano in discreto stato di conservazione.

Gli impianti presenti nei beni oggetto di pignoramento sono in buono stato di conservazione e a norma secondo un giudizio prettamente visivo. Non è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico l'attestato di prestazione energetica. Il costo forfettario per l'acquisizione dello stesso ammonta a circa € 200,00. Lo stato di conservazione della struttura e lo stato manutentivo delle finiture sono buone.

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile, sono riportati in dettaglio nello schema che segue, i dati metrici e le caratteristiche del cespite pignorato.

Piano rialzato

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Ingresso/disimpegno	9,40	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Soggiorno/pranzo e cucina	39,80	maioliche	-	Legno	-	buone
bagno	5,90	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Studio	18,20	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone

Primo piano

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Disimpegno 1	11,60	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Tinello	23,60	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Bagno 1	5,80	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Camera da letto 1	13,60	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Camera da letto 2	24,90	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Camera da letto 3	18,10	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Bagno 2	7,00	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Disimpegno 2	6,00	maioliche	-	Legno	-	buone

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

Bagno 3	12,20	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
Soggiorno/pranzo	32,20	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
cucina	16,50	maioliche	legno + vetrocamera	Legno	-	buone
scala	14,80	maioliche	-	Legno	-	buone

Secondo piano

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Locale deposito	39,30	maioliche	Alluminio	-	-	buone

Piano terra - Fabbricato in cortile lato sud (ex porticato/legnaia)

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Infissi esterni	Infissi interni	Altro	Condizioni
Locale deposito/garage	65,60	maioliche	Alluminio+ vetro	Legno	-	discrete
wc	5,40	maioliche	-	Legno	-	discrete
ripostiglio	5,30	maioliche	-	Legno	-	discrete
Corridoio/disimpegno	18,70	maioliche	Allum. + vetro	Legno	-	buone
Ufficio 1	12,90	maioliche	-	Legno	-	buone
Ufficio 2	12,90	maioliche	-	Legno	-	buone
Ufficio 3	12,90	maioliche	-	Legno	-	buone
Disimpegno	3,40	maioliche	-	Legno	-	buone
Ripostiglio	2,30	maioliche	-	Legno	-	buone
Antibagno	2,75	maioliche	-	Legno	-	discrete
bagno 1	2,60	maioliche	Allum. + vetro	Legno	-	discrete
bagno 2	2,60	maioliche	-	Legno	-	discrete

Aree di pertinenza

AMBIENTE	Sup.netta mq	Pavimento	Altro	Condizioni
Cortile 1	61,60	Cubetti porfido	-	buone
Cortile 2	146,00	Cubetti porfido	-	buone
Porticato	69,80	Cubetti porfido	-	buone
Zona verde 1 (giardino)	43,20	-	-	curato
Zona verde 2 (giardino)	31,70	-	-	curato

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

Caratteristiche Strutturali del fabbricato		**Conservazione**
Telaio strutturale:	laterizi	in buono stato
Solaio di copertura:	latero - cementizio	in buono stato

Caratteristiche Componenti Edilizie e Finiture		
Pavimentazione balconi:	piastrelle in ceramica	in buono stato
Portone ingresso:	legno	in buono stato
Pareti esterne:	finitura ad intonaco civile	in buono stato
Pareti interne:	finitura ad intonaco civile	in buono stato
Pavimenti interni:	piastrelle maiolica	in buono stato
Rivestimento cucina:	piastrelle maiolica a tutt' altezza	in buono stato
Rivestimento bagno:	piastrelle maiolica a tutt'altezza	in buono stato
Infissi interni:	legno	in buono stato
Infissi esterni:	legno + vetrocamera	in buono stato
Bagni:	Sanitari (wc, bidet, lavabo, vasca)	in buono stato
Impianto elettrico:	presente	in buono stato
Impianto idrico-fognario:	presente	in buono stato
Impianto gas cucina:	presente	----------
Impianto di riscaldamento:	presente	----------
Impianto acqua calda:	presente	----------
Impianto citofonico:	presente	----------
Impianto TV e antenna:	presente	----------

Riepilogo dati metrici

La superficie totale netta dell'unità immobiliare al piano rialzato ammonta a 73,30 mq; quella lorda a 90,20 mq. La superficie del terrazzino è di 12,50 mq.
La superficie totale netta dell'unità immobiliare al primo piano è di 186,30 mq; quella lorda ammonta a 219,50 mq. La superficie totale dei balconi è di 18,30 mq; la superficie del terrazzino è 15,40 mq.
Al secondo piano, la superficie netta del locale deposito è 39,30 mq, quella lorda ammonta a 61,50 mq; la superficie del terrazzo è di 185,80 mq.
Al piano terra, la superficie complessiva del cortile ammonta a 207,60mq, la superficie complessiva delle zone verdi (giardino) è di 74,90 mq; il porticato è di 69,80 mq.
In merito al piccolo fabbricato lato sud cortile (ex porticato e legnaia sovrastante), al piano terra la superficie netta ammonta a 76,20 mq; la superficie lorda è 90,50 mq. La superficie netta al primo piano è di 71,05 mq; la superficie lorda ammonta a 90,50 mq.

PIANO RIALZATO	
Superficie netta	mq 73,30
Superficie lorda	mq 90,20
Terrazzino	mq 12,50

PRIMO PIANO	
Superficie netta	mq 186,30
Superficie lorda	mq 219,50
Balconi	mq 18,30
Terrazzino	mq 15,40

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

SECONDO PIANO	
Superficie netta	mq 39,30
Superficie lorda	mq 61,50
terrazzo	mq 185,80

PIANO TERRA -Fabbricato in cortile lato sud (ex porticato/legnaia)	
Superficie netta PT	mq 76,20
Superficie lorda PT	mq 90,50
Superficie netta P1	mq 71,05
Superficie lorda P1	mq 90,50

AREA PERTINENZIALE	
Cortile 1 + cortile 2	mq 207,60
Porticato	mq 69,80
Zona verde 1+ zona verde 2 (giardino)	mq 74,90

Calcolo della Superficie Commerciale Convenzionale

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

a) *Per il calcolo delle superfici scoperte sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):*
   - *25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;*
   - *35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (chiuso su tre lati);*
   - *35% della superficie dei patii e porticati;*
   - *15% dei giardini di appartamento e 10% dei giardini di ville e fabbricati isolati;*
   - *60% della superficie delle verande.*

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

b) *Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio*
   Per quanto concerne le pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):
   - *del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
   - *del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori*

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra esposti, si ottiene:

AMBIENTE	Sup.lorda Mq	%(Norma UNI 10750)	Sup.Commerciale
PIANO RIALZATO			
Appartamento	90,20	100	90,20
Terrazzino	12,50	25	3,13
PRIMO PIANO			
Appartamento	219,50	100	219,50
Balconi	18,30	25	4,58
Terrazzino	15,40	25	3,85

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

SECONDO PIANO			
Locale deposito	61,50	30	18,45
Terrazzo	185,80	25	46,45
AREA PERTINENZIALE			
Cortile	207,60	15	31,14
Porticato	69,80	35	24,43
Giardino	74,90	10	7,49
PIANO TERRA - FABBRICATO cortile lato sud			
Piano terra (ex porticato)	90,50	35	31,68
Primo piano (ex legnaia)	90,50	100	90,50
		Sup.Commerciale TOT	571,40

5 PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Una corretta stima immobiliare deve tener conto dei parametri sotto indicati e distinguere e precisare i motivi della stima stessa o il tipo di valore da attribuirle. Nel caso in esame, viene ricercato il **Valore di mercato** dell'immobile.
Un'analisi dettagliata dell'area, del territorio e della zona sulla quale sorge l'immobile ci fornirà parametri fondamentali che contribuiranno alla definizione del valore commerciale dell'immobile attraverso le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione economico-giuridica relativa al cespite da stimare. Il sopralluogo eseguito ha posto in luce le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di valutazione.

5.1 Caratteristiche estrinseche

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

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

5.2 Caratteristiche intrinseche

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

a) età della costruzione (nuova <10 anni, recente < 25 anni, vecchia >25 anni)	vecchia > 25 anni
b) tipologia del fabbricato (ville, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi)	fabbricato non intensivo
c) struttura dell'edificio (muratura, mista muratura cls, mista cls acciaio, cls)	cls
d) livello delle finiture presenti (economico, medio, signorile)	signorile
e) presenza e stato degli impianti (economico, medio, signorile)	signorile
f) superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq 571,40
g) piano, esposizione, prospicienza, luminosità, panoramicità	piano rialzato, PT, P1
h) presenza di eventuali spazi di uso esclusivo	presenti
i) presenza di spazi condominiali, cortile comune	assenti

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

j) parcheggio pubblici e/o privati	presente

5.3 Situazione giuridico/economica del bene

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

6 PROCEDIMENTI DI STIMA E VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

E' detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato".

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

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

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

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

7 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Da quanto finora espresso, è emerso che eseguire la stima di un immobile è un compito indubbiamente delicato, sia perché non c'è uniformità su quale sia la metodologia più attendibile per pervenire alla determinazione del suo valore, sia perché il mercato immobiliare è tecnicamente imperfetto, cioè non raggiunge mai una condizione di equilibrio, a causa della continua fluttuazione della domanda e dell'offerta. Nel caso in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare:
-il **Metodo di confronto di mercato, composto dal MCA- *market comparison approach* unitamente al sistema di stima degli elementi limitanti** che rappresentano le peculiarità del cespite in esame;
- il **Metodo della capitalizzazione dei redditi** in quanto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, è locabile e potenzialmente produttivo di reddito;
La valutazione finale scaturisce dalla media aritmetica dei due valori di stima precedentemente trovati.

INDAGINI DI MERCATO

Quotazioni dell'O.M.I dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2024

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

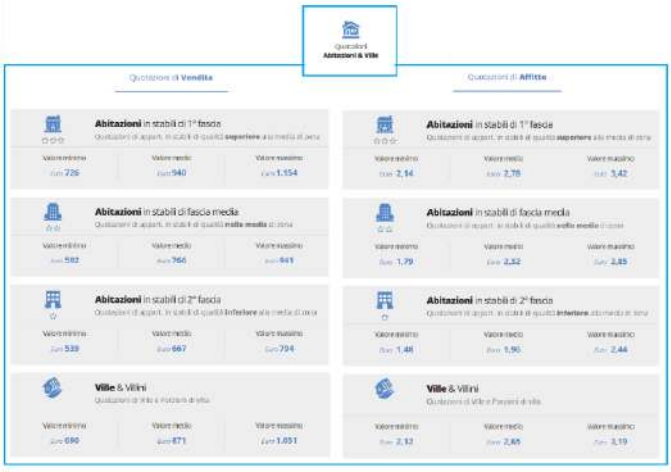
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CASERTA
Comune: CASAL DI PRINCIPE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B6
Microzone catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

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

Quotazioni del Borsino Immobiliare – novembre 2024

Fonte: Territorio comunale di XXXXX –borsino immobiliare.it



Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

min € 688,00 /mq di sup lorda e max € 1052,00/mq di sup lorda

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

Considerando i valori modali a cui siamo pervenuti nel paragrafo 8, nonché lo standard qualitativo del cespite costituito da unità immobiliari con finiture di ottima qualità, in posizione centrale, si opta per la seguente **valutazione preliminare**:

€ 900,00 / mq x mq 571,40 (sup. commerciale) = € 514.260,00

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

Rilevato che non vi sono punti particolarmente critici da esaminare, si deve senz'altro determinare l'entità dell'abbattimento del prezzo dovuto alla vetustà dell'immobile.
Al valore di stima preliminare va applicato il seguente **Coefficiente correttivo di stima:**

- Coefficiente di *vetustà* (circa anni 26) = 1- (0.01x 26) = 0,74;

che fornisce il valore finale:

€ 514.260,00 x 0,74 = € 380.552,40

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

V1 PIENA PROPRIETA' = *€ 380.552,40*

10 METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Esso si basa sul concetto della permanenza delle condizioni: ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o all'affittanza del cespite considerato.
Considerate le attuali condizioni di mercato e tenuto conto della richiesta nella zona centrale di XXXXX per locazione di immobili abitativi di tipo civile, si può ritenere congruo un canone di fitto di circa € 2,20 /mq mensili, pari a un canone mensile di circa € 1.257,08 mensili e quindi un canone annuo di circa € 15.084,96 che rappresenta il reddito annuo lordo (RL).

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

RN = (1 – 0,30) x € 15.084,96 = € 10.559,47

In relazione alla procedura descritta da C. Forte – B. de' Rossi in "*Principi di Economia ed Estimo",* si indica la variabilità del saggio d'investimento entro i limiti del 1 - 4 % e, pertanto, considerando la situazione di mercato e il livello di appetibilità degli immobili della zona in cui è ubicato il cespite oggetto della presente perizia, si può senz'altro ritenere che il valore del 2 % sia accettabile con un sufficiente grado si approssimazione. Si ottiene così la valutazione preliminare:

V = RN /r = 10.559,47/ 0,02 = € 527.973,60

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

- Coefficiente di *vetustà* (circa anni 26) = 1- (0.01x 26) = 0,74;

Per cui si ottiene:

€ 527.973,60 x 0,74 = € 390.700,46

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

V2 PIENA PROPRIETA' = € *390.700,46*

11 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

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

V= (V1 + V2) / 2 = **€ (*380.552,40* + *390.700,46*) / 2 = € 385.626,43**

A tale valore vanno sottratte le seguenti spese:

-	Stato d'uso e manutenzione (standard minimi di abitabilità)	----------
-	Spese di regolarizzazione edilizio- urbanistica	€ 12.000,0
-	Spese di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
-	Spese per l'Attestato di Prestazione Energetica	€ 200,00
-	Spese per la liberazione dell'immobile	----------
-	Eventuali spese condominiali insolute	----------
-	Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura a carico dell'acquirente	----------
	TOTALE	€ 13.700,00

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

€ (385.626,43 – 13.700,00) = € 371.926,43

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109

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

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

V finale a base d'asta = € 334.700,00

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

Santa Maria La Fossa lì, 5.11.24

ing. Enza Vitale

Firmato Da: ENZA VITALE Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: dc1109