TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



IMMOBILI IN SANT'ANTIMO (NA)
LOTTO N. 1: APPARTAMENTO P.1

R.G.E.: 227/2021
G.E.: dott.ssa P. CASERTA
DATA PROSSIMA UDIENZA: 11.02.2025

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

INDICE:

PREMESSA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE 4

2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI 5

3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. 6

4. RISPOSTE AI QUESITI 7

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento……8

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto……11

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato……18

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto……23

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato……..25

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....30

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile……..34

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene……..37

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale……..39

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo……..40

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso……..40

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni……..41

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota……61

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……..61

CONCLUSIONI

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

ALLEGATI:

1) *Verbali di sopralluogo*
2) *Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100*
3) *Rilievo fotografico*
4) *Documentazione catastale*
5) *Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*
6) *Documentazione Urbanistica - Certificato dell'U.T.C.*
7) *Contratto di locazione*
8) *Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania*
9) *Riferimenti estimali-dati OMI*
10) *Certificati di residenza storico, stato civile-matrimonio*
11) *Specifica spese e onorario*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in 81100 Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, veniva nominato esperto con Decreto del 30.01.2023 per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. CASERTA.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel Comune di Sant'Antimo (NA) alla via Giuseppe Mazzini n. 60/62.

Ciò detto, il compendio pignorato è costituito da due appartamenti.

Sant'Antimo è una città della Campania, in provincia di Napoli, con più di trentaquattromila abitanti. Sorge fra agro Napoletano e agro Aversano, nella cinta metropolitana della pianura Campana. Il comune è a pochi chilometri da Napoli.

La località e frazione di Sant'Antimo è Friano.

I Comuni confinanti sono: A est Grumo Nevano; a est e sud Casandrino; a nord Cesa (CE), Sant'Arpino (CE); a ovest Giugliano in Campania; a ovest e nord Aversa (CE); a ovest e sud Melito di Napoli.

La zona degli immobili è centrale.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati alla detta via ben collegata al centro storico e con la SP es SS162NC (Asse Mediano) che serve i comuni del casertano e dell'hinterland di Napoli.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il Custode Giudiziario, convocava con raccomandata A.R. il debitore esecutato per il giorno 21.03.2023 presso i cespiti pignorati per l'inizio delle operazioni peritali.

In questo accesso, alla presenza dell'esecutato, veniva effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi del compendio pignorato in modo particolare dell'appartamento posto al primo piano sul lato sinistro salendo le scale del fabbricato alla via G. Mazzini,60 e dopo le operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene, l'ufficio rinviava il prosieguo delle operazioni peritale a futura data per rilevare l'altra unità immobiliare staggita.

In data 27.04.2023 a seguito del secondo accesso l'esperto stimatore eseguiva i rilievi fotografici e plano-altimetrici dell'appartamento articolato tra piano terra e primo facente parte sempre del medesimo fabbricato con accesso però dal civico 62 posto fronte strada e, dopo la redazione del verbale, si riservava di valutare tutti gli elementi raccolti in separata sede *(ALL. 1 – Verbali di sopralluogo).* .

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonchè del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale Napoli 2 della Direzione Provinciale I di Napoli per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

3. CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta depositata:

- visura storica per immobile dove si rilevano i dati catastali attuali e storici dei beni pignorati (esclusivamente al catasto fabbricati) che sono indicati nella certificazione notarile;
- l'estratto catastale storico dove sono riportati gli estremi catastali storici dei cespiti a catasto terreni che sono utili ai fini della provenienza ultraventennale;
- il certificato di stato civile del debitore esecutato.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e pertanto verrà integrata dall'esperto secondo i suddetti profili.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile nel rispetto del termine di 60 gg. decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

4. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 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:
- 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;

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

- 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.

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

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

I beni immobili espropriati per la **piena ed intera proprietà** corrispondono agli immobili in titolarità del debitore esecutato in forza dei seguenti titoli: successione legittima del 16.04.1983; compravendita del 19.02.2023; compravendita del 30.07.2010.

Gli immobili sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 287, sub 3 e sub 10.**

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare evidentemente due lotti di vendita:

- LOTTO N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo distinto in **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 287, sub 10**, confinante con Via Giuseppe Mazzini per due lati, ballatoio e sub 11 per un altro lato e p.lla 388 per un altro lato ancora;
- LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento tra il piano terra e il primo piano distinto in **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 287, sub 3**, confinante con Via Giuseppe Mazzini per due lati, androne comune per un altro lato e p.lla 388 per un altro lato ancora.

La presente relazione si riferisce al LOTTO N. 1

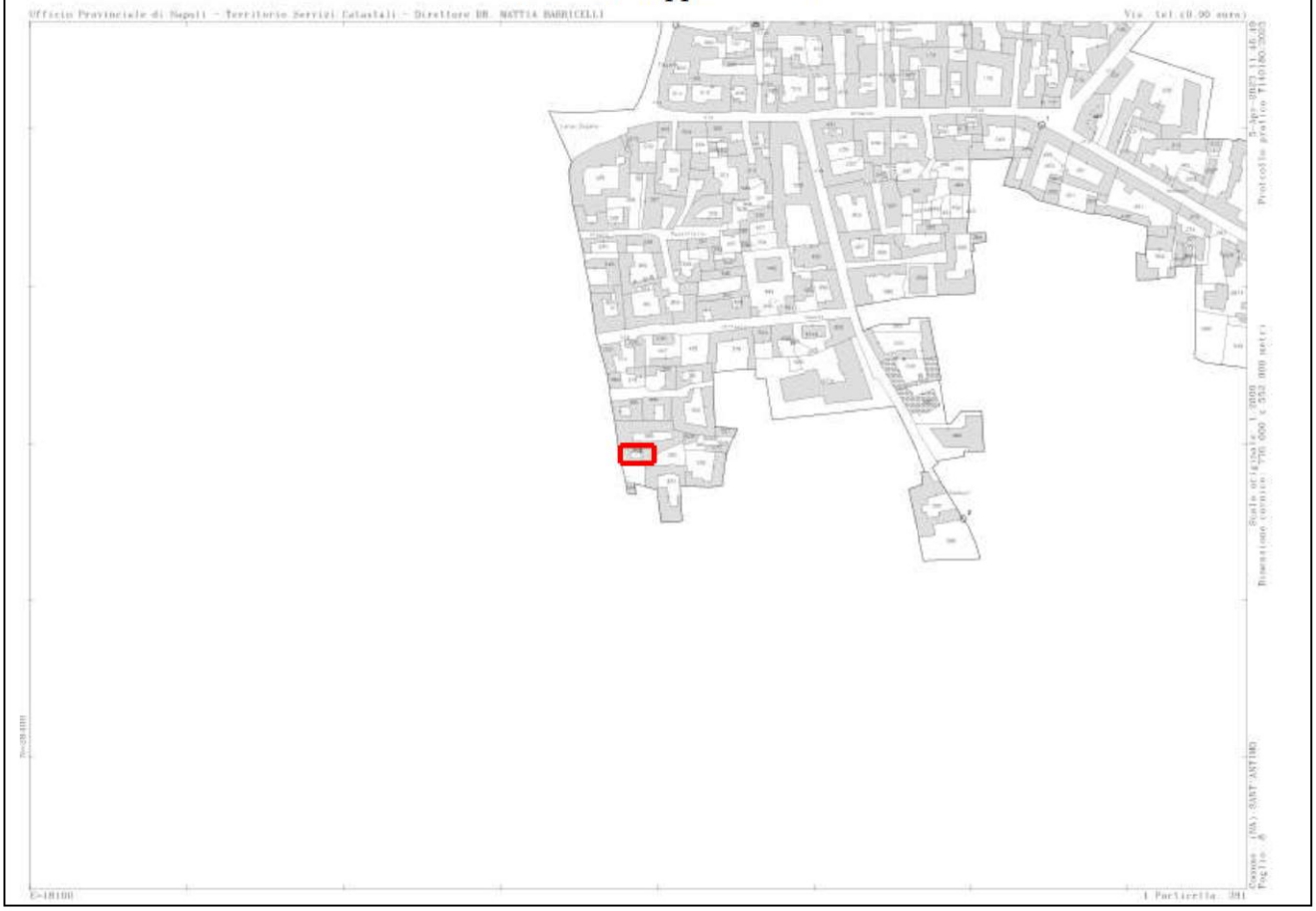
Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso le risultanze di tale sovrapposizione ovvero il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (*vedi foto satellitare e stralcio di mappa riportati di seguito*).

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188



Foto satellitare

Stralcio di mappa catastale



dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Oggetto della stima

Trattasi di un'unità abitativa facente parte di un fabbricato per abitazioni di tipo popolare sito in Sant'Antimo (NA) alla Via Giuseppe Mazzini,60.

Ambientazione e caratteristiche della zona

La zona dell'immobile comprende aree del centro, costituite dal tessuto edilizio di remota formazione ed insediamenti realizzati con le relative aree contigue.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Il fabbricato in oggetto non è assolutamente in contrasto con gli aspetti morfologici e culturali della conurbazione urbana, costituisce anzi elemento di identità delle comunità umane interessate. Esso è da considerarsi perfettamente integrato nel contesto delle attività presenti al suo contorno, anche dal punto di vista delle presenze infrastrutturali e della loro stratificazione e della relativa incidenza del grado di naturalità presente nel sistema.

Il fabbricato è situato nel centro della città intessuta prevalentemente da costruzioni in muratura e dall'edificazione intensiva, con parcheggi insufficienti, con una buona esposizione e con insufficiente presenza di verde; il fabbricato così collocato dista pochi metri dai negozi di prima necessità, dagli uffici pubblici, scuole ecc.; inoltre risulta facilmente raggiungibile ed in tempi brevi l'arteria che regola il traffico veicolare verso Napoli e Caserta.

Caratteristiche zona: centrale, a carattere residenziale e con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciali (1).

Principali servizi offerti dalla zona: uffici pubblici, scuole, e negozi di prima necessità.

Ubicazione ed accessi

All'immobile si accede dalla via G. Mazzini mediante un cancello (pedonale e carrabile) automatizzato, ricade all'interno del perimetro urbano e presenta caratteristiche buone di orientamento ed esposizione.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è posto in angolo tra Via Mazzini e vicolo cieco.

Caratteristiche

Il corpo di fabbrica è servito da un'unica scala con annesso androne.

L'immobile realizzato verosimilmente negli anni '60 è a tre piani fuori terra con copertura piana e un piano ammezzato costituito da quattro appartamenti posti uno tra piano terra e piano ammezzato, uno al piano ammezzato, due al piano primo e uno al piano secondo, nonchè da un locale di deposito al piano terra.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

La costruzione ha struttura portante in muratura, le tramezzature sono in mattoni forati; gli intonaci sono di tipo tradizionale realizzati in malta cementizia e malta di calce.

Le finiture esterne con tinteggiatura di pitture in colori chiari, infissi in legno con le persiane come oscuranti, pavimentazioni in ceramica, grondaie e pluviale in pvc.

L'impermeabilizzazione delle coperture sono eseguite con asfalto impermeabile a caldo a doppio strato e a giunti sfalsati. Su di esso è applicato una pavimentazione in gres da esterno su masso delle pendenze con sottostante lastre di polistirolo espanso.

Descrizione dell'immobile

L'appartamento al piano primo è quello a sinistra salendo le scale ed è composto da cucina, due camere da letto e un bagno.

Le finiture interne dell'unità abitativa sono modeste ovvero intonaco liscio a stucco, pavimenti in ceramica, per i servizi igienici in piastrelle, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con le persiane, marmo bianco per soglie, ornie, davanzali di finestre e tinteggiatura delle pareti con pittura lavabile a tinte unite.

L'immobile è dotato di impianto elettrico che da un esame a vista sembrerebbe conforme alla Legge 46/90 e ss.mm.ii., impianto citofonico, impianto di adduzione e smaltimento idrico (con scaldino per acqua calda sanitaria), con gli scarichi delle acque (chiare e nere) e meteoriche (bianche) in due canalizzazioni diverse mediante tubazione in gres e/o in P.V.C. tipo pesante. Tali canalizzazioni sono intercettate da pozzetti ispezionabili e le tubazioni sono oltre che curate nelle giunture, affogate in masso di calcestruzzo. Il tutto è convogliato nella fogna comunale esistente su via Mazzini.

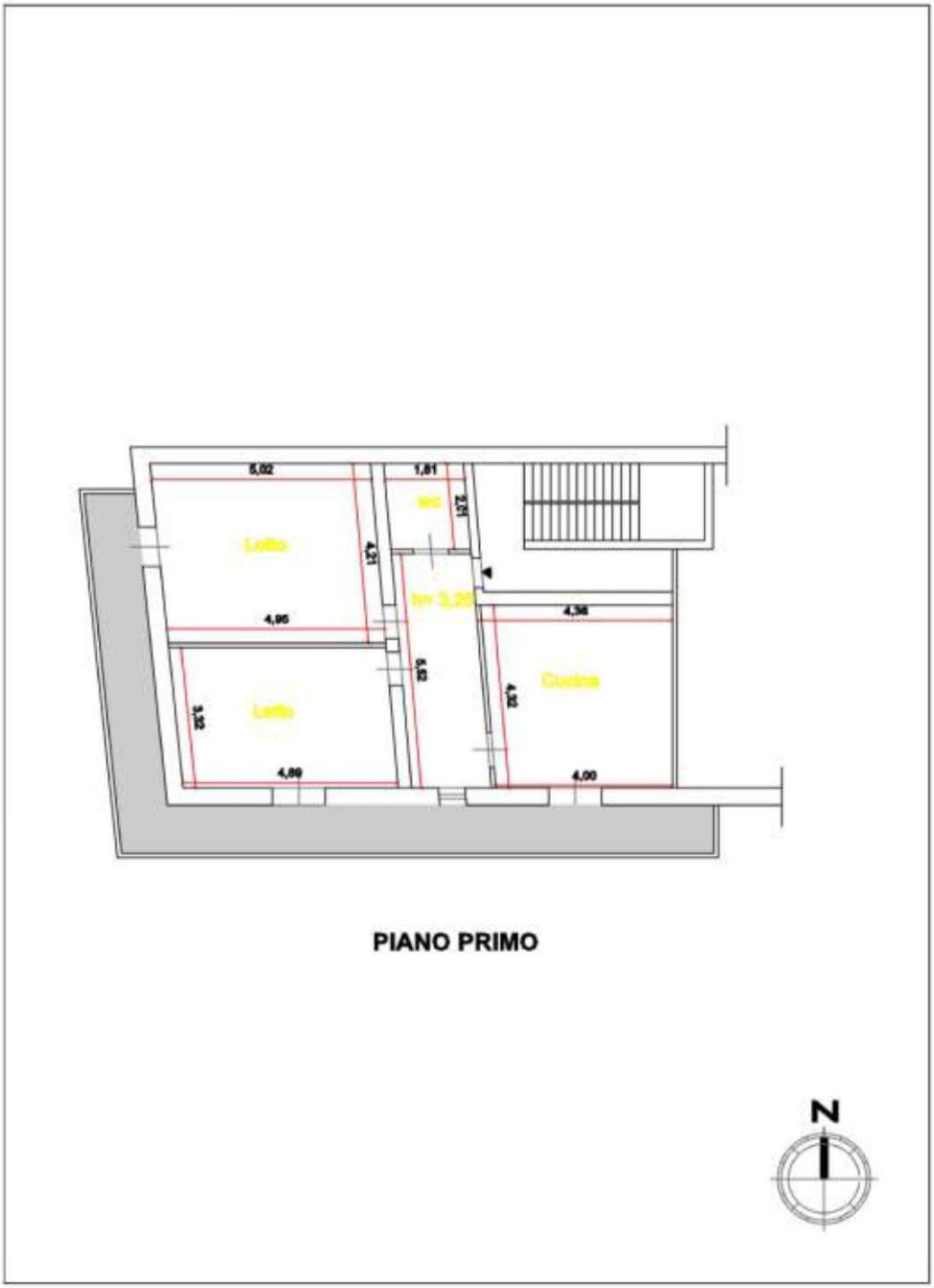
L'appartamento è attrezzato con bombole di gas-propano per i fuochi della cucina.

In alcuni ambienti, infine, vi sono installati i condizionatori.

L'appartamento è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE) asseverato** i cui costi per l'acquisizione sono pari a **€ 500,00**.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Per una maggiore comprensione si rimanda all'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi, inserito sotto in formato ridotto, mentre in formato ordinario (scala 1:100) è allegato alla relazione medesima (*ALL.2 – Elaborati grafici),* e alla documentazione fotografica prodotta durante le operazioni peritali *(ALL.3 – Rilievo fotografico),* di cui alcune foto rappresentative sono riportate nella pagina seguente.



PIANO PRIMO

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA


(foto 1: Vista cucina)


(foto n. 2: Vista camera)


(foto 3: Vista camera)


(foto 4: Vista interna)


(foto 5: Vista portoncino d'ingresso)


(foto 6: Vista balcone)

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Determinazione della superficie commerciale

Premesso che l'altezza interna dell'appartamento è pari a m 3,20, il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: "*Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive 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".

Di seguito sono riportate, le caratteristiche intrinseche dell'immobile e poi opportune tabelle contenenti i valori delle aree al metro quadrato riferite ai singoli ambienti, il coefficiente utilizzato per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare, la superficie commerciale medesima nonché le caratteristiche espositive dei singoli ambienti.

Destinazione	***Superficie***	***Coeff.***	***Superficie commerciale***	***Esposizione***	***Condizioni***
Appartamento P.T					***mediocri***
cucina	20,78	1,00	20,78	sud	
letto	21,50	1,00	21,50	"	
letto	26,45	1,00	26,45	ovest	
wc	4,76	1,00	4,76		
disimpegno	10,65	1,00	10,65	sud	
balcone	26,50	0,25	6,62		

Superficie Calpestabile (netta): mq 101,64- **Superficie Commerciale complessiva**: mq 90,76

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI
Caratteristiche Strutturali
Solai: solaio latero-cemento, integro
Strutture verticali: murature portanti in tufo
Componenti Edilizie
Infissi esterni: in alluminio, in normale stato - Oscuranti: persiane
Infissi interni: in legno
Pavim. interna: pavimentazione in ceramica
Rivestimenti interni: rivestimenti in piastrelle in normale stato di colori chiari
Caratteristiche Impianti
Elettrico: a vista funzionante
Idrico: sottotraccia funzionante con produzione di acqua calda sanitaria con scaldino
Termico: negli ambienti vi sono i condizionatori
Impianto citofonico

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

  1. 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;

  2. deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Ai fini della esatta identificazione catastale degli immobili oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Napoli la visura storica aggiornata all'attualità per l'unità immobiliare *de quo*, nonché la planimetria catastale corrispondente *(ALL.4- Documentazione Catastale)*.

Per completezza di risposta al quesito si allega lo stralcio di mappa per visualizzare l'inserimento in mappa del fabbricato di cui fa parte il cespite stesso.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

A tal proposito il fabbricato del quale fa parte l'immobile staggito è stato costruito sul terreno dell'estensione complessiva di mq 196 identificato in **C.T. di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 391, are 01.96 (cfr. stralcio di mappa) e non come si potrebbe pensare sulla p.lla 287.**

Sull'area identificata in **C.T. di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 287, are 10.26 (mq 1.026) infatti insiste il fabbricato ubicato in Via Galileo Galilei (già Via Armando Diaz) come risulta dal relativo stralcio di mappa qui accluso**.

Orbene i passaggi catastali intervenuti dalla originaria particella del C.T. alla particella attuale del C.F. sono:

C.T.

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

- partita 1, foglio 8, p.lla 391, Ente Urbano, di are 01.96 *(Impianto meccanografico del 02/01/1972);*
- foglio 8, p.lla 391, Fabbricato Urbano da accertare, di are 01.96 *(VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/11/2004 Pratica n. NA0747932 in atti dal 18/11/2004 - n. 165256.1/2004);*

Area di enti urbani e promiscui:

- foglio 8, p.lla 391, Ente Urbano, di are 01.96 (*Variazione del 07/03/2014 Pratica n. NA0094603 in atti dal 07/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE - n. 3517.1/2014*);

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune I293 - Foglio 8 - Particella 286/

Per completezza espositiva si riportano anche i passaggi catastali intervenuti dalla originaria **particella 287** del C.T. alla particella attuale del C.F.:

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

C.T.

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

- partita 1, foglio 8, p.lla 287, Ente Urbano 1, di are 03.25 *(Impianto meccanografico del 02/01/1972);*
- foglio 8, p.lla 287, Ente Urbano, di are 10.54 *(TIPO MAPPALE del 26/11/1996 in atti dal 18/05/1999 - n.455.511/1986);*

  Annotazioni di immobile: PROTOCOLLO N. 000455 ANNO 86 AMPLIATA DA PARTICELLA 285

  Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 8, Particella 285;
- foglio 8, p.lla 287, Ente Urbano, di are 10.54 *(VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/12/2015 Pratica n. NA0513342 in atti dal 02/12/2015 ATTIVITA` A16 - n. 12972.1/2015);*

  Annotazioni di immobile: BIC- GEOMETRIA DA VERIFICARE E/O RECUPERARE

  Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 8 Particelle 54, 66, 78, 140, 145, 224, 281, 282, 290;
- foglio 8, p.lla 287, Ente Urbano, di are 10.26 *(Variazione del 02/04/2019 Pratica n.NA0099930 in atti dal 02/04/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n.8385.1/2019);*

  Annotazioni di immobile: BIC- GEOMETRIA DA VERIFICARE E/O RECUPERARE; di stadio: BIC,T-M- 454/86.

  È inoltre variato il seguente immobile: Foglio 8 Particella 502;

  Mappali Fabbricati Correlati

  Codice Comune I293 - Foglio 8 - Particella 287/

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

C.F.

- partita 2812, foglio 8, p.lla 287, sub 10, ctg. A/4, classe 5, consistenza 4 vani, P.1 (*COSTITUZIONE del 04/11/1991 in atti dal 07/07/1998 UNITA' AFFERENTE E CLASSAMENTO PF/98 - n. 16574.1/1991*);
- foglio 8, p.lla 287, sub 10, ctg. A/4, classe 5, consistenza 4 vani, P.1 *(VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario)*
- **foglio 8, p.lla 287, sub 10, ctg. A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 91 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 84 mq, P.1** *(Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).*

Mappali Terreni Correlati

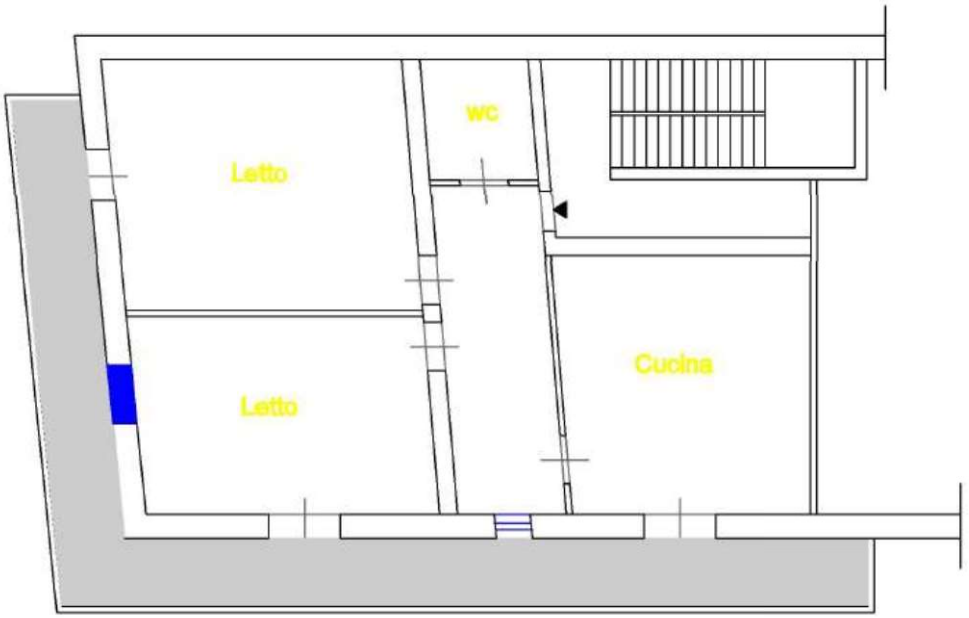
Codice Comune I293 - Foglio 8 - Particella 287.

Per i beni staggiti vi è l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, con le risultanze catastali.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente ad eccezione dell'apertura del finestrino nel corridoio e della chiusura della porta del balcone della cameretta come **evidenziato in blu nel grafico di sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato reale dei luoghi** riportato in formato ridotto nella pagina seguente, mentre in formato ordinario è accluso alla relazione medesima (*cfr. Elaborati grafici).*

È opportuno che l'aggiudicatario provveda all'aggiornamento della planimetria catastale secondo lo stato di fatto presentando il DOCFA all'Agenzia delle Entrate (uffici di competenza del territorio), i cui costo sono preventivamente pari a **€ 500,00,** in quanto tali difformità possono essere sanate urbanisticamente come si dirà in risposta al quesito n. 6.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188



PIANO PRIMO

N

DIFFORMITA' CATASTALI

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO N.1: piena ed intera proprietà di appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato per civili abitazioni ubicato in Sant'Antimo (NA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 60; l'appartamento è composto da cucina, due camere da letto e un bagno per la superficie complessiva di 91,00 mq, confina con la predetta Via G. Mazzini per due lati, ballatoio e sub 11 per un altro lato e p.lla 388 per un altro lato ancora; è riportato nel **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 287, sub 10**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile verosimilmente è stato costruito in data antecedente al 1° Settembre 1967 e agli atti del Comune non sono stati rinvenuti titoli abilitativi.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 47.000,00

OFFERTA MINIMA: € 35.250,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa*.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di 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 la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate – già Conservatoria dei RR.II. per quanto riguarda le visure ipotecarie e Ufficio Catasto per le visure catastati – vengono riportati storicamente, in senso cronologico, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (*ALL.5: Ispezioni Ipotecarie Ordinarie* e *Titoli di provenienza*).

I beni immobili sono pervenuti all'esecutato

-

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

-

-

Si precisa che a margine della suddetta nota risulta annotamento di risoluzione nn. 52658/4889 del 19.11.2019 nascente da sentenza del Tribunale di Velletri del 05.04.2019: il Tribunale di Velletri con la presente sentenza ha accertato l'inadempimento del convenuto dell'obbligo contrattuale di pagamento del prezzo di compravendita degli immobili oggetto di causa, dispone la risoluzione del contratto di compravendita del 30.07.2010, Serie IT.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Orbene siccome la sentenza di risoluzione dell'atto di compravendita del 30.07.2010 emessa dal Tribunale di Velletri del 05.04.2019 ed annotata il 19.11.209 ai nn. 52658/4889 non è opponibile ex art. 2652 c.c. alla procedura in quanto trascritta dopo l'iscrizione dell'ipoteca, il diritto in capo al debitore esecutato è pari alla piena ed intera proprietà come pignorato dal creditore procedente.

Per la provenienza ventennale si ha:

Occorre osservare, altresì, che dalla certificazione notarile non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte

tenuto, in linea con l'insegnamento della

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Suprema Corte, che la denunzia di successione, pur se trascritta, come nel caso di specie, non vale quale accettazione tacita dell'eredità né come tale vale il pagamento della relativa imposta, trattandosi di adempimenti di contenuto prevalentemente fiscale, che non denotano in maniera univoca la volontà di accettare l'eredità.

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

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

(contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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);

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Premesso che l'istanza di accessi agli atti del Comune di Sant'Antimo veniva inoltrata il **03.04.2023 è protocollata il cinque detti al n. 8897**, lo scrivente aveva riscontro della richiesta il **02.05.2023.**

Dalle indagini svolte presso il VII Settore Urbanistica/Edilizia Privata è emerso quanto di seguito precisato come da certificato emesso dal Responsabile del Procedimento e qui accluso (*ALL.6 - Documentazione Urbanistica*).

In riferimento al fabbricato di cui fanno parte i cespiti staggiti il Responsabile del Settore attesta che da una ricerca dei registri sia informatici che cartacei non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia a nome dei danti causa dell'attuale proprietario ne a nome dello stesso. Per completezza espositiva occorre rappresentare che risulta agli atti la pratica di **Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot. n. 571 del 29.03.1986** relativa alla realizzazione di un'abitazione al piano

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

secondo in difformità alla **Licenza Edilizia n. 4061 del 28.09.1977** rilasciata per la costruzione di uno stenditoio.

Ciò detto siccome non erano stati rinvenuti presso il Comune provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per l'immobile pignorato, lo scrivente effettuava ulteriori indagini in riferimento alla presumibile epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte.

A questo riguardo, l'esperto ai fini della datazione dell'epoca di costruzione riscontrava l'esistenza del fabbricato nella tavola 3 del Piano di Fabbricazione (P. di F.), strumento urbanistico vigente dal 1970 qui allegata.

Ancora, le informazioni desumibili dagli atti di trasferimento sopra riportati evidenziano che gli immobili sono pervenuti ai danti causa del debitore esecutato attraverso l'atto rogato nel 1973.

Durante le operazioni di sopralluogo lo scrivente verificava che la tipologia costruttiva utilizzata per il fabbricato nella sua consistenza originaria è quella di un fabbricato in muratura (con struttura portante prevalente in pietra) e che il contesto di ubicazione è quello di zone residenziali esistenti contigue al centro storico.

Da tutta questa analisi risulta che l'immobile è stato costruito in un periodo certamente antecedente al 1973 ovvero al 1970.

In conclusione – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – l'edificazione del bene, nella sua consistenza originaria, verosimilmente potrebbe essere stata eseguita in data antecedente al 1.9.1967, pertanto il cespite potrà essere considerato regolare.

A proposito della commerciabilità dell'immobile si rammenta che ai sensi della Legge 47/85 art.40 gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35.

Per le ***opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967***, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.

Occorre precisare, infine, che le suddette difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale del 1991 (che molto probabilmente rappresenta lo stato di fatto dell'immobile *ab origine)*, rilevate nel corso delle operazioni peritali, possono essere sanate atteso che verosimilmente non hanno compromesso la statica del fabbricato.

Il fabbricato, infatti, ricade ora come allora in "Zona B1-residenziale esistente" del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con le seguenti prescrizioni come precisate nelle Norme di Attuazione (N.T.A.) che qui si allegano:

E' consentita l'edilizia di sostituzione e di integrazione nei limiti dell'indice di zona (4 mc/mq).

L'altezza consentita è di m 13,90 (n. piani 4), con rapporto massimo di copertura pari ad 1/3, distacco tra gli edifici non inferiore all'altezza o, in assoluto a m 10 e dai confini non inferiore alla metà dell'altezza o, in assoluto, a m 5.

Gli edifici contigui ad edifici appartenenti al centro storico o in rapporto visuale diretto con essi non possono superare l'altezza di quest'ultimi.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Le distanze minime dalla strada risultano di m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,50; di m 7,50 per strade di larghezza superiore (art. 9). Pur tuttavia, al riguardo, è ammessa deroga nel caso di particolari allineamenti stradali da rispettare.

I parcheggi a servizio degli edifici non dovranno risultare inferiori alla somma di mq 2,5 (per ogni abitante insediato) e mq 1,00 (per ogni mc di costruzione autorizzata).

Sono consentite sopraelevazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona e dell'altezza massima degli edifici; per il distacco dagli edifici contigui valgono le norme di zona. Le sopraelevazioni eseguite su edifici esistenti in aderenza possono anche essere costruite in aderenza.

È consentita la costruzione in aderenza.

Per la sanabilità delle suddette opere abusive si possono seguire le seguenti procedure:

- richiesta di accertamento di conformità per opere edili non penalmente rilevanti;

- inoltro di istanza in sanatoria a mezzo S.C.I.A. (ex D.I.A.) con indicazione di "Lavori già realizzati".

Per entrambe le procedure si applicheranno oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria, quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 unitamente all'art. 36 dello stesso D.P.R..

Il Testo Unico dell'Edilizia (Art. 37) regola gli interventi eseguiti in assenza o in difformita' dalla denuncia di inizio attivita' e accertamento di conformita', individuando differenti casistiche. Qualora la comunicazione avvenga quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento della somma di 516,00 euro. Se gli interventi, secondo il principio di doppia conformità, sono congrui agli strumenti urbanistici sarà possibile presentare una S.C.I.A. in sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

L'aggiudicatario, pertanto, per la regolarizzazione delle suddette opere, deve presentare una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 i cui costi per la sanzione pecuniaria sono pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro, previa autorizzazione da parte dei proprietari degli altri immobili del fabbricato.

Orbene il costo complessivo per la sanatoria è pari complessivamente a **€ 2.500,00**, di cui € 516,00 per sanzione e/o oblazione, € 500,00 per i diritti di segreteria e € 1.000,00/1.500,00 per spese tecniche professionali.

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.).

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Alla data del sopralluogo l'unità abitativa risultava occupa

contratto di locazione (*ALL.7*) non registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Napoli 1 e quindi **non opponibile alla procedura**.

L'esperto, pertanto, provvedeva a calcolare l'indennità di occupazione di cui al documento depositato agli atti denominato "*Valutazione dell'indennità di occupazione*" al fine delle determinazione dei provvedimenti conseguenziali del G.E. che qui si riporta.

Il criterio adottato per determinare il valore del canone di locazione è quello riferito ai prezzi di mercato di locazione di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato; in particolare, si è fatto riferimento ai valori di locazione dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre dell'anno 2022, per abitazioni di tipo popolare in uno stato conservativo normale e alle quotazioni del Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona riportati di seguito:

a) i valori di locazione della banca data delle quotazioni immobiliari dell'OMI riferiti all'anno 2022 - 2° Semestre, zona centrale di Sant'Antimo (NA) per abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale sono compresi tra **1,9 – 2,9 €/mq (di superficie lorda) per mese**;
b) le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare nel centro urbano di Sant'Antimo (NA) per abitazioni in stabili di 1^ fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona) variano tra **1,56-2,64 €/mq per mese**;

Alla luce di quanto su detto il valore di locazione di mercato dell'appartamento può essere pari alla media dei valori massimi di locazione **2,8 €/mq al mese ovvero 3,00 €/mq al mese**.

In virtù quindi della superficie complessiva dell'appartamento pari a **91,00 mq** il valore locativo (Vl) è dunque pari:

Vl = €/mq 3,0 x 91,00 mq = € 273,00 per mese

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Orbene, 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 e l'esigenza di assicurare la conservazione del bene – si può concludere che l'ammontare di una congrua indennità di occupazione per l'appartamento *de quo* possa essere pari a **250,00 €/mese.**

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

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

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

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

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

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

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

Preliminarmente lo scrivente, sulla scorta delle visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente – effettuate presso i pubblici registri immobiliari – verificava l'inesistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa che avessero potuto produrre la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche come riferisce il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sant'Antimo.

In particolare si precisa per la SEZIONE B, che **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

1. *Iscrizioni:*

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

3. *Difformità urbanistico-edilizie*

I **costi** per la sanatoria delle opere abusive sopra evidenziati pari a **€ 2.500,00** sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

4. *Difformità catastali*

I **costi** per l'aggiornamento catastale pari a **€ 500,00** sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro il *dante causa* del debitore esecutato (*cfr. Ispezione Ipotecaria Ordinaria*).

Dalle ispezione ipotecarie, inoltre, risulta che per l'immobile distinto in **C.F. del Comune di Sant'Antimo al foglio 8, p.lla 287, sub 11** appartenente al compendio pignorato nella presente procedura è avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione.

Non vi è la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

L'ES verificava, infine, l'inesistenza della costituzione del condominio.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

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.

L'esperto procedeva alla verifica dell'**esistenza/inesistenza di pesi od oneri di altro tipo** e a tal fine svolgeva le indagini presso l'Ufficio Catasto di Napoli per risalire alla particella originaria del cespite pignorato e, successivamente, eseguiva le dovute ricerche al Settore Bilancio e Credito Agrario Servizio Amministrativo della Regione Campania (**Ufficio Usi Civici**).

Il R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Provincie della Campania e del Molise nell'Ordinanza del 05.03.1928 assevera che non vi sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Sant'Antimo, pertanto, l'area su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (*ALL.8 - R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*).

La particella non risulta, altresì, gravata da livello e/o censo.

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

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

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

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Le spese condominiali sono ripartite forfettariamente.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

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.

Appetibilità

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Volendo analizzare in modo più puntuale questo apprezzamento, indubbiamente rilevante ai fini valutativi, si ritiene opportuno richiamare ed evidenziare di seguito i fattori più significativi.

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è localizzato nella zona centrale del Comune di Sant'Antimo, contraddistinto dalla presenza di edifici prevalentemente in muratura. I caratteri dell'area sono quelli delle zone attigue al centro storico ad alta densità abitativa, con caratteri insediativi e con arredo urbano (marciapiedi), illuminazioni e pavimentazioni.

La zona è ottimamente collegata con il centro storico di Sant'Antimo e, altresì, con i comuni del napoletano e del casertano attraverso la SP es SS162NC (Asse Mediano).

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi dell'unità immobiliare rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista.

c) Caratteristiche del mercato attuale

La situazione attuale del mercato immobiliare relativo a beni similari è alquanto statica.

L'immobile in questione, per le sue caratteristiche, possiede un'appetibilità specifica, certamente limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato della zona.

Ciò in considerazione soprattutto della qualità del bene inferiore alla media di zona.

d) Stato di manutenzione

Le strutture portanti in muratura e i solai in latero cemento, sono in mediocri condizioni.

L'immobile ha finiture non di pregio in normale stato di manutenzione.

Gli impianti sono funzionanti e sono rispondenti alle normative previgenti.

Redditività

L'unità immobiliare è inclusa nella categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare).

Ne consegue che le norme vigenti prevedono per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente medio/bassa.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;

- per valori tipici;

- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare però come in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità dell'immobile.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente ordinario per il quale i riferimenti di mercato non sono limitati.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)".

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita "unità tipica"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità stessa;

c) determinazione del valore del bene.

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, in considerazione anche della pezzatura e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che sono quelle più richieste dal mercato e che influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva appetibilità dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente a verifica del precedente.

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato a verifica ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

a) procedimento sintetico definito per "*valori tipici*";

b) procedimento analitico a verifica noto come "*capitalizzazione dei redditi*";

c) sintesi valutativa finale.

4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per "valori tipici"

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per *"valori tipici"* si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati precedentemente nel quadro di consistenza dell'unità immobiliare.

I valori di mercato afferenti alla c.d. *"unità tipica"* sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

Elementi di confronto

In considerazione della qualità del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la ubicazione e lo stato di manutenzione, molto richiesta dal mercato stesso, non sono

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

difficilmente reperibili beni similari oggetto di recenti contrattazioni. Avuta conoscenza, a tal proposito, di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono in linea con quelli dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e con quelli del Borsino Immobiliare.

In particolare l'esperto ha esaminato l'atto di compravendita del notaio Sergio Mililotti del 30.07.2010, n. rep. 34718 relativo alla vendita di tre appartamenti (di cui due sono quelli staggiti) e di un locale deposito appartenenti allo stesso fabbricato per la cifra di € 170.000,00 *(cfr. ALL.9-Rifermenti estimali)*.

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali:

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI
Comune: SANT'ANTIMO
Fascia/zona: Centrale/VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
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	870	1350	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	2,1	3,2	L
Box	NORMALE	570	860	L	2,4	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

QUOTAZIONI IMMOBILIARI › CAMPANIA › NAPOLI (NA) › SANT'ANTIMO

Sant Antimo (NA)

Via Giuseppe Mazzini, 60, 80029 Sant'antimo Na, Italia

ZONA VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ

Posizione Zona	Centro	Tipologia Prevalente	Abitazioni Di Tipo Economico
Tutte le Statistiche di Zona ?			Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.103**	Euro **1.465**	Euro **1.827**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **920**	Euro **1.223**	Euro **1.526**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **640**	Euro **802**	Euro **965**

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Sono state esperite, inoltre, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che operano in Sant'Antimo (NA) ed altri comuni vicini che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. **SpazioCasa** Viale Turati 33, Giugliano in Campania (NA) Tel. 081.19368035;
2. **Tecnoimmobiliare 5 S.r.l.** (**affiliato Tecnocasa)** via Roma,129 Sant'Antimo (NA) Tel. 081.18920991;
3. **Effetto Casa (Associato FIAIP)** via F. Baracca 8, Marano Di Napoli (NA) Tel. 081.7423468;
4. **Grimaldi Immobiliare** Corso Italia,24 Marano Di Napoli (NA) Tel. 081.18806250;
5. annunci immobiliari Sant'Antimo pubblicati sul sito *immobiliare.it*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), oscilla tra 500,00 €/mq e 600,00 €/mq per le unità immobiliari a destinazione abitativa ricadenti nella stessa zona in normali condizioni.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione dell'immobile.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Orbene atteso che il valore unitario assunto per l'immobile *de quo*, in normali condizioni tecnico-statico, con rifiniture non di pregio e in uno stato di conservazione mediocre, è pari a **€/mq 600,00** e che la superficie commerciale dedotta dai grafici elaborati è pari a **Sc = mq 91,00** si ha che il più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare staggita è:

V= mq 91,00 x €/mq 600,00 = € 54.600,00

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi

Per quanto esposto in precedenza, in relazione a questo specifico procedimento estimale, si procederà, a verifica del precedente valore venale, alla individuazione del più probabile valore di mercato, attraverso le seguenti fasi:

a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);

b) determinazione delle quote detrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);

c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);

d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm..

a) determinazione del reddito lordo medio ordinario (R.L.O.)

Come già detto al paragrafo precedente il procedimento estimativo si articola su dati tecnici ed economici.

I primi sono evidenziati nella tabella di consistenza dell'immobile.

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Napoli e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti e sono riportati di seguito (*cfr. Elementi di confronto)*.

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTIMO

Fascia/zona: Centrale/VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	870	1350	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	950	L	2,1	3,2	L
Box	NORMALE	570	860	L	2,4	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > SANT'ANTIMO

Sant Antimo (NA)

Via Giuseppe Mazzini, 60, 80029 Sant'antimo Na, Italia

ZONA VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ

Posizione Zona **Centro** Tipologia Prevalente **Abitazioni Di Tipo Economico**

Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,98	Euro 4,02	Euro 5,06

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,47	Euro 3,31	Euro 4,15

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,57	Euro 2,11	Euro 2,66

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Gli affitti delle agenzie immobiliari interpellate su riportate per immobili similari ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene de quo oscillano tra 300,00-400,00 €/mese.

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato determinato il canone di locazione, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 91,00 x €/mq 3,0 per mese = €/mese 273,00

- il canone annuo è pari a (€ 270,00 x 12) = € 3.240,00

Totale R.L.O. = € 3.240,00

Tale importo rappresenta il canone annuo lordo retraibile a data attuale dalla locazione dell'unità immobiliare, considerato corrisposto in data intermedia all'anno di riferimento, per cui non si ritiene di dover procedere ad alcun ragguaglio.

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari al 6,0% circa del valore capitale determinato al precedente punto.

b) Determinazione delle quote detrattive medie ordinarie sul R.L.O. e del reddito netto ordinario (R.N.O.)

Le spese annue "ordinariamente incidenti" sul reddito lordo retraibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detrattive varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione;

2) quote detrattive per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detrattive varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

Sulla base delle indicazioni esposte e tenuto conto delle caratteristiche tecnico-economiche e produttive dell'immobile, si è ritenuto equo assumere le quote detrattive di seguito riportate:

Quote detrattive varie:

manutenzione immobile 1,5%

ammortamento immobile 1,5%

assicurazioni 0,5%

alee improduttive 0,5%

amministrazione 1,0%

totale detrazioni 5,0%

Per quanto concerne la determinazione delle quote detrattive per imposte dirette, è noto come le stesse costituiscano in generale un onere di notevole incidenza sul reddito lordo dei fabbricati.

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una persona fisica si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

In sintesi, tenendo conto delle quote detrattive sopra determinate, si ottengono le seguenti incidenze complessive rispetto al reddito lordo:

- quote detrattive varie 5,0%
- quote detrattive per imposte 25,0%

totale detrazioni 30,0%

In termini assoluti per il compendio in esame si ottiene una entità complessiva delle spese detrattive (D) pari a:

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

D = R.L.O. x 30,0% = € 3.240,00 x 30,0% = € 972,00

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detrattive complessive:

- Reddito lordo ordinario € 3.240,00
- Detrazioni complessive € 972,00

Reddito netto ordinario € 2.268,00

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto.

E' da rilevare come il parametro ricercato, benché ancorato a specifiche osservazioni di "reale mercato", sia stato individuato soprattutto attraverso atti di sintesi logica che trovano il loro fondamento nelle natura e nelle caratteristiche del bene e cioè in tutte quelle circostanze ordinariamente incidenti sul saggio medesimo.

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 3,0 % ed il 5,0%.

Confermano quanto sopra anche le entità delle fruttuosità riscontrate per immobili assunti a riferimento nel presente giudizio di stima.

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Nella fattispecie si reputa significativo far rilevare che l'ubicazione e le caratteristiche della zona determinano per il bene in esame condizioni di favorevole apprezzamento per il mercato locale e di concorrenzialità sul mercato locativo.

Condizione sfavorevole è che trattasi di un appartamento senza box auto.

Un ulteriore elemento condizionante la determinazione estimale del saggio di rendimento immobiliare va ricercato nella attuale situazione economico-monetaria.

Il mercato immobiliare da alcuni anni sta attraversando un periodo di incertezza e staticità, influendo negativamente sul saggio di redditività immobiliare.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 4,0 %.

d) Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione dei redditi

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

$$V = R.N.O. /r = (R.L.O. - D) /r$$

$$V = € 2.268/4,0\% = € 2.268,00/0,04 = 56.700,00$$

5. Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto € 54.600,00
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) € 56.700,00.

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

La differenza tra i valori ottenuti è assai modesta in considerazione dell'entità dei valori ed è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo.

Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

6. Osservazioni conclusive

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato dell'immobile attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";

- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in c.t. in **€ 55.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato ed è riferito agli immobili, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale dell'immobile.

Adeguamenti e correzioni della stima
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Sanatoria per le difformità urbanistiche e/o catastali	€	2.500,00
Acquisizione APE	€	500,00
Valore totale	€	52.000,00

Prezzo base d'asta
Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse **modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di **€ 46.800,00.**
Prezzo base d'asta in c.t. € 47.000,00 – Offerta minima € 35.250,00

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

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

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

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

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

Si precisa che trattasi di espropriazione dei diritti di **piena ed intera proprietà.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (*ALL.10*):

- certificato di residenza storico: rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che la

- certificato di stato civile dal quale risulta che il debitore esecutato al momento dell'acquisto

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188

Con quanto sopra l'esperto ritiene di aver svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti,67 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n.1188