TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

LOIRA SPV S.R.L.

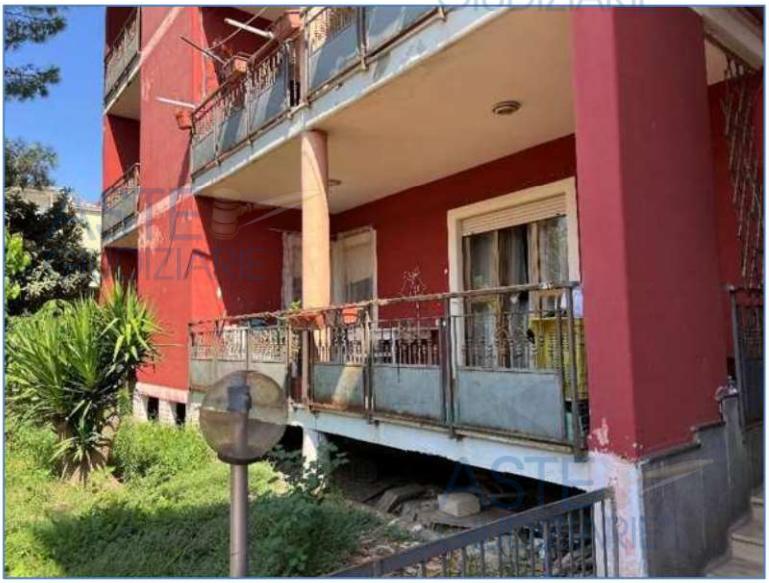
contro

XXXXX XXXXXXX

N. 86/26 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Alessia Iavazzo



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Bene ubicato in LUSCIANO (CE)

Prossima udienza 06.10.2026

xxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1) Premessa;
2) Espletamento delle operazioni;
3) In risposta al verbale di incarico peritale;
   - *QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
   - *QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun . lotto;*
   - *QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
   - *QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
   - *QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
   - *QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
   - *QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
   - *QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
   - *QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
   - *QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
   - *QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni;*
   - *QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
   - *QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*
   - *QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
4) Elenco degli allegati;
5) Conclusioni.

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, in data 07.05.2026 conferiva al sottoscritto **arch. Luigi Del Vecchio** l'incarico per la redazione della seguente relazione di stima per il procedimento di esecuzione n.° 86/2026 RGE, promosso da **LOIRA SPV S.R.L.** contro **XXXXX XXXXXXX.**

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati contenuti nell'atto di pignoramento immobiliare, ove si sottopone ad esecuzione la seguente unità immobiliare:

"…per il diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Lusciano al Viale Alessandro Manzoni riportato attualmente in catasto al: ***Foglio 3 p.lla 5023 sub.5*** *catg. A/2".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Vi è **certificazione notarile delle iscrizioni e delle trascrizioni**, depositata in data 16.04.2026 e certificazione integrativa depositata in data 16.07.2026, correttamente estesa al periodo anteventennale che precede il pignoramento, risalente all'ultimo atto originario al ventennio.

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

Il giorno 29.07.2026, iniziavano le operazioni in Lusciano alla via Virgilio presso l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione; sui luoghi oltre al sottoscritto era presente il custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxxxx ed il sig. Xxxxx xxxxxxx, nella sua qualità di proprietario il quale consentiva l'accesso. In tale occasione è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare utile per meglio descriverla nel presente elaborato.

IN RISPOSTA AL VERBALE D'INCARICO PERITALE

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

L'esperto deve precisare quali siano i ***diritti reali*** *(piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di ***"difformità sostanziali"*** *dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***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.

Il bene oggetto di pignoramento è individuato come segue:

1) Appartamento in Lusciano (CE) in via Virgilio snc, piano rialzato, così distinto in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 5023, sub. 5**, cat. A/2, cons. 7 vani, Rend. € 596,51;

catastalmente intestata a:

- **Xxxxx xxxxxxx**, nato a Xxxxx (xx) il xxxxxxx; *(Proprietà 1/1)*

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

Dati contenuti nell'atto di pignoramento

*"…per il diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Lusciano al Viale Alessandro Manzoni riportato attualmente in catasto al: **Foglio 3 p.lla 5023 sub.5** catg. A/2".*

Dati contenuti nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Sezione B - Immobili

- **Unità negoziale n.1:**

  Immobile n.1 – Lusciano (CE) – fabbricati - **Foglio 3, P.lla 5023, sub. 5;**

Sezione C - Soggetti

A favore:

LOIRA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM); *(per la quota di 1/1)*

Contro:

Xxxxx xxxxxxx, nato a Xxxxx (xx) il xxxxxxx; *(per la quota di 1/1)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati contenuti nei titoli di acquisto

L'unità immobiliare in Lusciano, distinta in catasto fabbricati al **foglio 3, p.lla 5023, sub. 5,** è pervenuta a **Xxxxx xxxxxxx**, per la quota di 1000/1000 con atto di **compravendita** per notaio Xxxxxx xxxx del xxxxxxxxx, rep. N. xxxx e racc. n. xxxxxx, trascritto il xxxxxx ai nn. xxxxxx/xxxxxxxx.

Per tutto quanto rilevato, il sottoscritto ritiene che il **diritto reale pignorato equivalente all'intero e pari ad una quota di 1/1, corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato**, inoltre i **dati catastali** relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuti nei titoli traslativi **sono rispondenti alle certificazioni catastali storiche ed ipocatastali estratte.**

1.b) Esatta individuazione del fabbricato

Ad evasione del presente quesito, il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione degli estratti di mappa catastale della SOGEI con foto aeree, da tali operazioni grafiche si rileva che il fabbricato, distinto in catasto fabbricati al foglio 3, p.lla 5023, **ricade correttamente** su porzione di suolo distinta in catasto terreni al foglio 3, p.lla 5023.

Si riportano immagine contenente la detta sovrapposizione grafica.

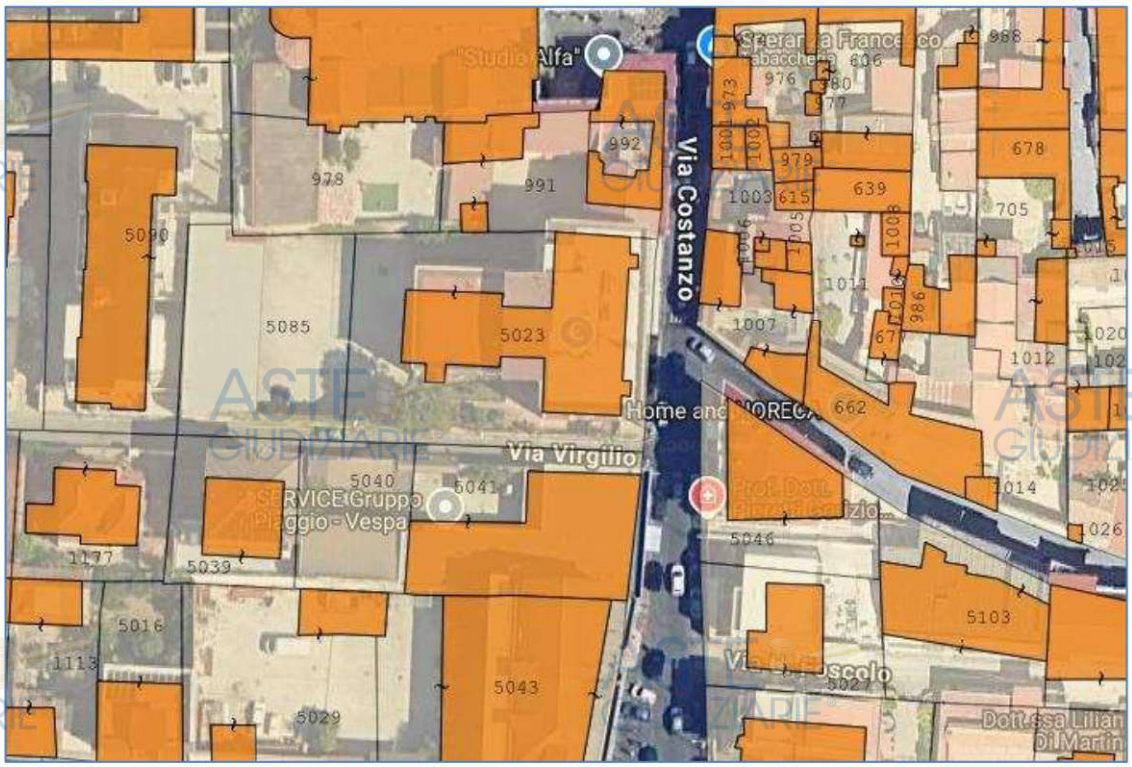


Immagine n. 1 *– Sovrapposizione aerofoto con catastale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.b) Formazione del lotto di vendita

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO *(1000/1000 di proprietà)*, ubicato nel Comune di Lusciano (CE), via Virgilio snc (già via Manzoni), piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, un locale pranzo, cucina, due locali WC, un locale ripostiglio lavanderia e tre camere della superficie utile interna totale pari a **mq 123.19**.

Unità distinta in Catasto Fabbricati:

- **Foglio 3, p.lla 5023, sub. 5**, cat. A/2, cons. 7 vani, Rend. € 596,51;

Coerenze:

a sud: cortile comune sub. 19/via Virgilio;

a nord: cortile comune sub. 19;

ad est: androne e corpo scala comune sub. 19;

a ovest: cortile comune sub. 19.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

2.a) *DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO*

La porzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima, destinata a civile abitazione, è parte di un maggiore fabbricato di tipo isolato ubicato alla via Virgilio del Comune di Lusciano; il detto fabbricato si sviluppa per tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato con copertura piana, il tutto realizzato con strutture portanti intelaiate in c.a.

L'accesso comune è situato lungo la via Virgilio, ove è disposto un cancello pedonale in ferro munito di pannello citofonico esterno che immette nella porzione di cortile condominiale; superata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parte del detto cortile si giunge agli ingressi che immettono nell'androne comune, previo superamento di una piccola rampa di scala, all'interno del quale è disposto l'ingresso dell'unità abitativa in oggetto. Varcata la soglia d'ingresso ci si immette in un ambiente ingresso direttamente collegato al locale soggiorno ed all'ampio disimpegno ai lati del quale si aprono tutti i restanti ambienti costituenti l'unità immobiliare quali due locali WC, un locale ripostiglio lavanderia, tre camere ed un ampio locale pranzo tinello, quest'ultimo direttamente connesso al locale cucina.

L'unità dispone di un ampio terrazzo prospiciente il lato sud direttamente accessibile dal soggiorno e dalla cucina; si rileva inoltre ulteriore balcone in angolo sud ovest accessibile da una delle camere da letto ed altro piccolo balcone accessibile direttamente dal disimpegno; tutti i locali, principali e secondari fruiscono di finestre e porte-finestre utili a garantire i giusti requisiti per l'illuminazione ed aerazione naturale.

I locali igienici, non ristrutturati, sono dotati di tutti i pezzi minimi necessari ed hanno pareti rivestite con piastrelle maiolicate per quasi tutta l'altezza; per i detti locali si rilevano tracce di muffa e distacchi di tinteggiatura su ampie porzioni di solaio dovuti a fenomeni di condensa. Complessivamente l'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione con impiego di materiali coevi alla sua realizzazione risalente all'anno 1982, così come gli impianti.

Seguono alcuni riflessi fotografici relativi all'unità immobiliare descritta.



Fotografia 1 – *Prospetto su via Virgilio*



Fotografia 2 – *Prospetto Sud*



Fotografia 3 – *Prospetto Ovest*



Fotografia 4 – *Prospetto Nord*

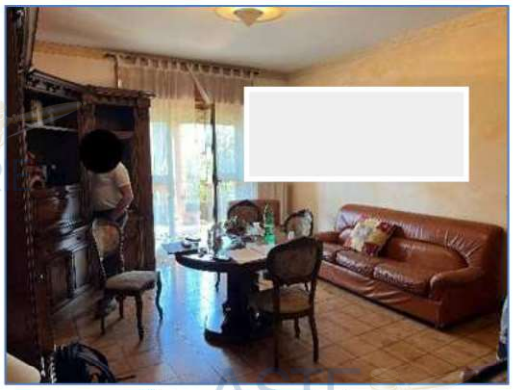
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fotografia 5 – *Ingresso*



Fotografia 6 – *Ingresso*



Fotografia 7 – *Soggiorno*



Fotografia 8 – *Pranzo*



Fotografia 9 – *Cucina*



Fotografia 10 – *Camera*

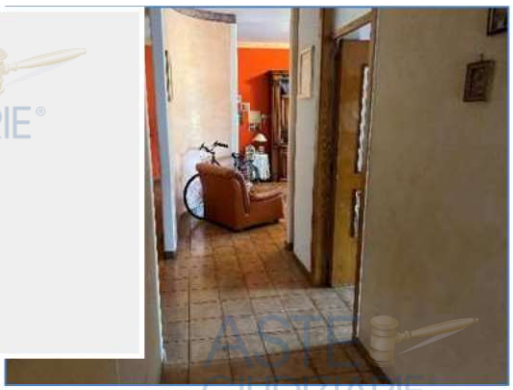


Fotografia 11 – *Camera*



Fotografia 12 – *Camera*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fotografia 13 – *Disimpegno*



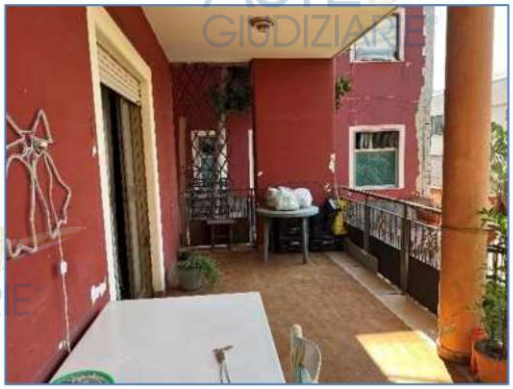
Fotografia 14 – *Locale WC*



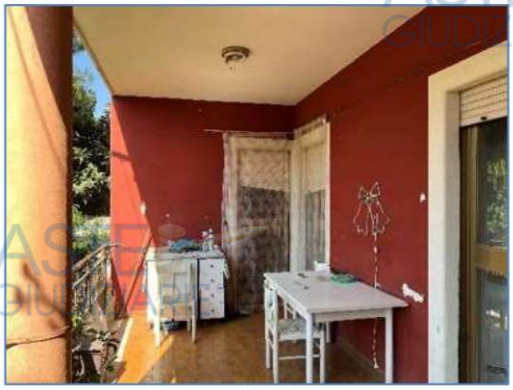
Fotografia 15 – *Ripostiglio lavanderia*



Fotografia 16 – *Locale WC*



Fotografia 17 – *Terrazzo*



Fotografia 18 – *Terrazzo*

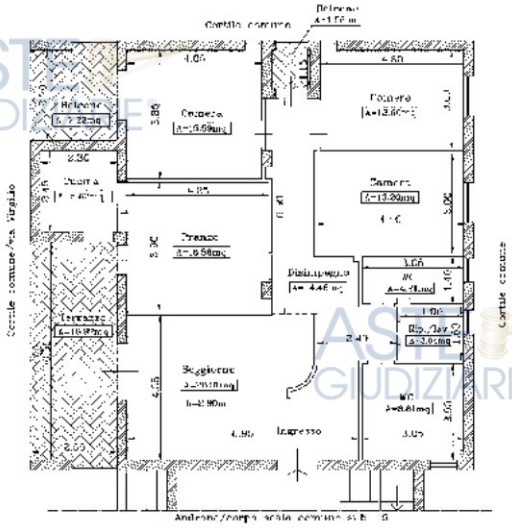


Immagine n. 2 – *Pianta*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche zona: *centrale, prevalentemente residenziale, traffico veicolare moderato, parcheggi su strada sufficienti, presenza di scuole, banche, farmacie, uffici pubblici e attività commerciali di vendita al dettaglio.*

Principali collegamenti pubblici: *Linee autobus in Viale della Libertà, Viale Olimpico.*

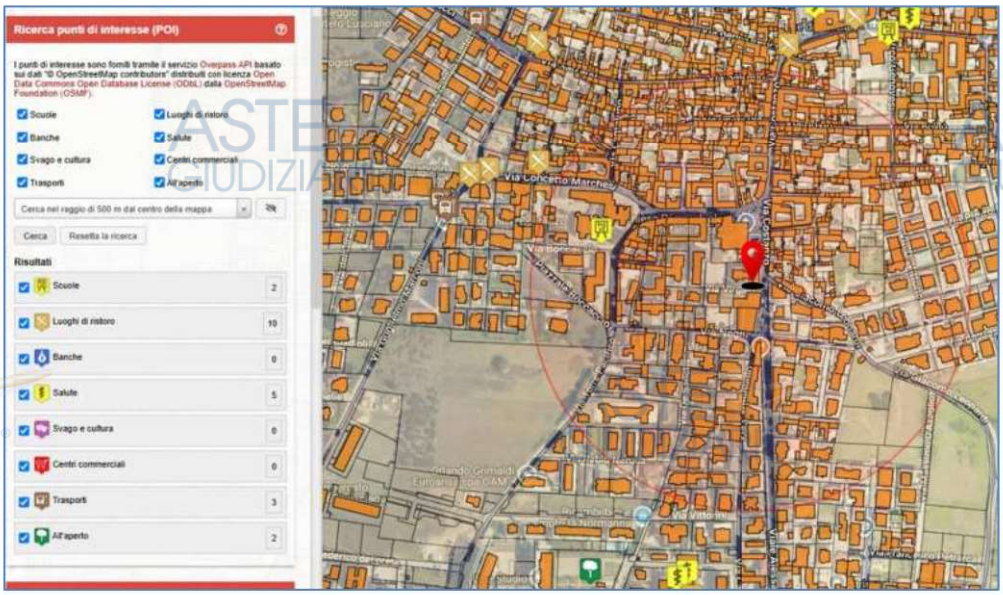


Immagine n. 3 – *Punti di interesse (POI)*

CARATTERISTICHE EDILIZIE PRINCIPALI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Solai: c.a. in opera;

Strutture: telaio in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio con persiane esterne avvolgibili in plastica, in discreto stato;

Infissi interni: in legno e vetro in discreto stato;

Pavimentazione: piastrelle ceramica, in buono stato;

Rivestimenti interni: piastrelle in ceramica in buono stato;

Tramezzature interne: laterizi forati, con intonaco a gesso tinteggiate di colori diversi, in discreto stato;

Tompagnatura esterna: laterizi forati intonacati e tinteggiati, in discreto stato;

Protezione aggetti: ringhiera in ferro in buono stato;

Caratteristiche Impianti

Elettrico: presente, funzionante di vecchia realizzazione;

Gas: presente, alimentazione cucina e caldaie con bombole;

Idrico: presente, funzionante di vecchia realizzazione;

Termico: presente, funzionante con terminali a colonne montanti in ghisa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.f) *CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE*

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

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

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%;

con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

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

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

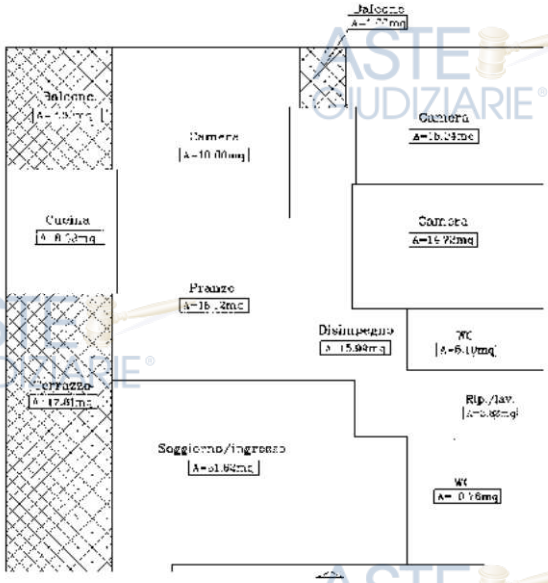


Immagine n. 4 – *Schema delle superfici*

Destinazione	Superficie lorda *[mq]*	Coeff.	Superficie Commerciale *[mq]*	Esposizione	Condizioni
Piano rialzato *h=2.90ml*					
Soggiorno/ingresso	**31.62mq**	1.00	**31.62mq**	Sud	*Buone*
Disimpegno	**16.48mq**	1.00	**16.48mq**		*Buone*
WC	**10.76mq**	1.00	**10.76mq**	Est	*Discrete*
Rip./Lavanderia	**3.82mq**	1.00	**3.82mq**	Nord	*Discrete*
WC	**5.10mq**	1.00	**5.10mq**	Nord	*Discrete*
Pranzo	**18.12mq**	1.00	**18.12mq**	Sud	*Buone*
Cucina	**8.38mq**	1.00	**8.38mq**	Est	*Buone*
Camera	**18.58mq**	1.00	**18.58mq**	Sud	*Buone*
Camera	**15.86mq**	1.00	**15.86mq**	Nord	*Buone*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera	**14.72mq**	1.00	**14.72mq**	Nord	*Buone*
Balcone	**1.32mq**	0.30	**0.39mq**		*Buone*
Balcone	**7.80mq**	0.30	**2.34mq**		*Buone*
Terrazzo	**17.81mq**	0.35	**6.23mq**		*Buone*
Superficie Commerciale complessiva	**152.40mq**				

Per il fabbricato condominiale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita non si rileva alcun regolamento di condominio e pertanto le parti comuni sono regolate ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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

*L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*
Al riguardo, l'esperto:
*- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
*- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
*- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*
*- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*
- *se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- *se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.*
Al riguardo, l'esperto:
*- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
- *deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- *deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

3.a) *IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

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

- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico;
- Scheda u.i.u.;
- Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Visura storica per immobile catasto terreni.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foglio 3, p.lla 5023, sub. 5**, cat. A/2, cons. 7 vani, Rend. € 596,51;

catastalmente intestata a:

- **Xxxxx xxxxxxx**, nato a Xxxxx (xx) il xxxxxxx; *(Proprietà 1/1)*

3.b) RICOSTRUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Lusciano (CE) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 5023, sub. 5

Dal 09.11.2015

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
3	5023	5	A/2	7 vani	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
annotazioni					

Dal 16.05.2007

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
3	5023	5	A/2	7 vani	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/05/2007 Pratica n. CE0245943 in atti dal 16/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24958.4/2007)
annotazioni					

Dal 01.01.1992

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
3	99999	5	A/2	7 vani	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
annotazioni					

Dal 28.12.1985

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
3	99999	5	A/2	7 vani	CLASSAMENTO del 28/12/1985 in atti dal 06/08/1998 (n. 821/D.1/1985)
annotazioni					

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Categoria*	*Consistenza*	*Dati derivanti da*
3	99999	5			Impianto meccanografico del 30/06/1987
annotazioni					

3.c) RICOSTRUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Comune di Lusciano (CE) Catasto fabbricati Foglio 3, p.lla 5023, sub. 5

dal 06.10.2015:

- **Xxxxx xxxxxxx**, nato a Xxxxx (xx) il xxxxxxx; *(Proprietà 1/1)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dal 16.05.2007:

- **Xxxxxx xxxxxx**, nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxxx; *(Proprietà 1/1)*

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987:

- **Xxxxxx xxxxxx**, nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxxx; *(Proprietà 1/1)*

3.d) *DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI*

Eseguito il confronto tra quanto rilevato e quanto contenuto nella scheda planimetrica catastale è possibile asserire che non si rilevano difformità planimetriche sostanziali e di consistenza, di contro si rileva una errata rappresentazione grafica dovuta alla traslazione del locale cucina ed alla traslazione del tramezzo posto tra la camera ed il locale pranzo; segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella scheda catastale.

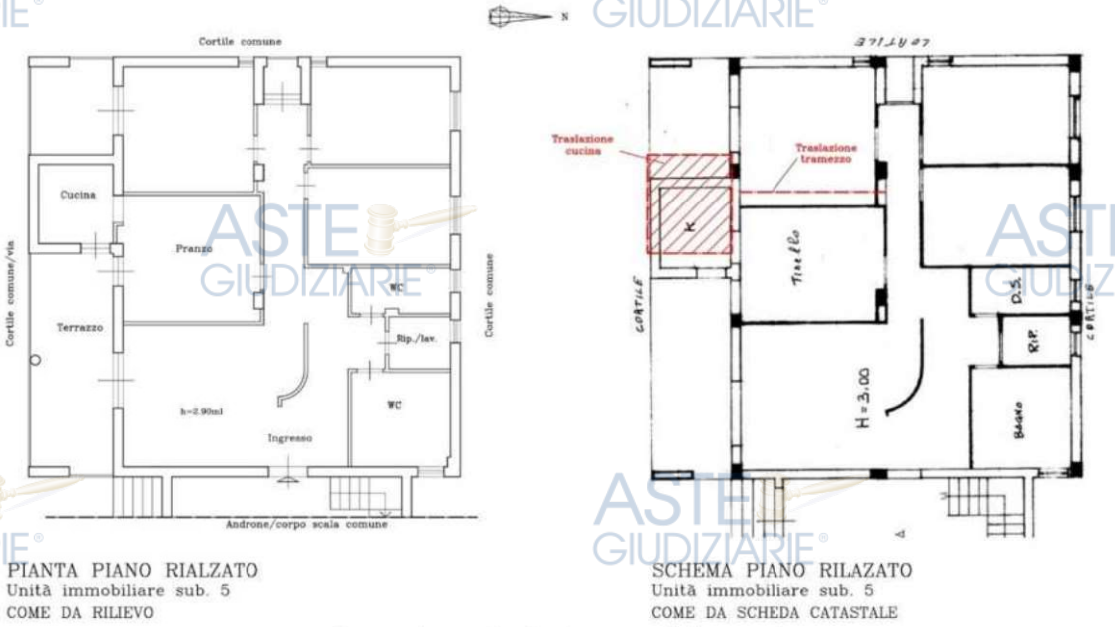


Immagine n. 5 – *Confronto con scheda catastale*

Occorrerebbe pertanto eseguire l'**aggiornamento planimetrico** per esatta rappresentazione grafica a mezzo pratica DocFa a firma di tecnico abilitato e previa presentazione di eventuale pratica urbanistica avente un costo stimato pari a **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti.

3.e) *ESATTA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI*

1) dati catastali contenuti nell'atto di ***pignoramento*** *e nell'****atto di acquisto:*** coerenti;

2) dati contenuti nelle ***schede catastali****:* coerenti;

3) dati catastali nell'atto di ***pignoramento*** *e nella* ***nota di trascrizione*** *con dati catastali attuali:* coerenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita così come specificati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché quelli contenuto nel titolo traslativo **sono rispondenti alle certificazioni catastali estratte**.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di ***atto mortis causa*** *(trascrizione di 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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*5) **Situazioni di comproprietà.***
*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*
*6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.*
*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

Si riportano gli estremi degli atti di rogito utili a tracciare la cronistoria ventennale del bene oggetto di vendita.

TITOLARE dal 06.10.2015: **Xxxxx xxxxxxx**, nato a Xxxxxx il xxxxxxxxx, per la quota di **piena proprietà di 1/1**

Pubb. Uff.: *notaio Xxxxxx xxxx*	Data:	*xxxxxx*	Rep. n°:	*xxxx/xxxxxx*
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta-SMCV	*Data:*	**xxxxxx**	*N° par/gen*	**xxxxxx/xxxxxx**

Il titolo si riferisce a **compravendita** contro **Xxxxxx xxxxxx**, nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxxx e **Xxxxx xxxxx**, nata a Xxxxx il xxxxxxx, coniugi, ciascuno per la quota di ½ di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 3, p.lla 5023, sub. 5.**

Nel corpo del titolo si legge: *"appartamento al piano terra, composto da 7 (sette) vani catastali, confinante con detta via e con proprietà aliena per più lati, salvo altri. Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lusciano al foglio 3, particella 5023, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, vani 7, R.C. Euro 596,51. Si precisa che l'identificativo catastale di cui sopra è stato generato con la "variazione" del 16 maggio 2007 n.ro 24958.4/2007, protocollo n.ro CE0245943."*
Si allega nota di trascrizione e copia del titolo.

NOTA

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto ricade su porzione di suolo distinta con mappale **5023**, la cui consistenza risulta derivante dalle **ex p.lle 1009, 1157, 1171, 1172 e 1176**.

Provenienze p.lle 1171, 1172 e 1176

TITOLARI dal 11.05.1979: **Xxxxxx xxxxxx**, nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxxx e **Xxxxx xxxxx**, nata a Xxxxx il xxxxxxx, coniugi, ciascuno per la quota di ½ di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni

Pubb. Uff.: *notaio xxxxxxxxx*	Data:	*xxxxxx*	Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta-SMCV	*Data:*	**xxxxx**	*N° par/gen*	**xxxxx/xxxxx**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il titolo si riferisce a **compravendita** contro **xxxxxxxxxxxx**, nata ad xxxxxxx (xx) il xxxxxxxx, per la **piena proprietà** della porzione di suolo distinta in catasto terreni come segue:

- **Foglio 3, p.lla 1156/b** (successiva p.lla 1176) **di are 6.60;**
- **Foglio 3, p.lla 1171, di are 1.55;**
- **Foglio 3, p.lla 1172, di are 5.10.**

Si allega nota di trascrizione.

Provenienze p.lle 1009 e 1157

TITOLARI dal 14.10.1977: **Xxxxxx xxxxxx**, nato a Xxxxxx (xx) il xxxxxxxxx e **Xxxxx xxxxx**, nata a Xxxxx il xxxxxxx, coniugi, ciascuno per la quota di ½ di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni

Pubb. Uff.: *notaio xxxxx*	Data:	*xxx*	Rep. n°:	
Registrato UU.RR. di	Data:		Vol./serie:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Caserta-SMCV	*Data:*	**xxxxx**	*N° par/gen*	**xxxxx/xxxxx**

Il titolo si riferisce a **compravendita** contro **xxxxxxxxxxxx** nato a xxxxxx (xx) il xxxxxxxx, per la **piena proprietà** della porzione di suolo distinta in catasto terreni come segue:

- **Foglio 3, p.lla 1157 di are 4.57;**
- **Foglio 3, p.lla 1009, fabbricato rurale, di are 2.07.**

Si allega nota di trascrizione.

QUESITO n. 5: 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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) ***fabbricati realizzati prima del 1942*** *(in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali -* ***tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso*** *- l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);*

2) ***fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967****:*

i) ***fabbricati realizzati nel centro urbano*** *per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di cui in prosieguo;
ii) ***fabbricati realizzati fuori dal centro urbano****, che saranno considerati regolari 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);*
3) ***fabbricati realizzati dopo il 1967*** *per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi ***l'esistenza di provvedimenti autorizzativi*** *sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*
Nell'ipotesi di ***difformità e/o modifiche*** *del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le* ***difformità*** *tra la* ***situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto****.*
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla ***sovrapposizione della planimetria*** *dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*
- nel caso di riscontrate difformità:
- *deve predisporre apposita* ***planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità****, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- *deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

In caso di ***opere abusive*** *l'esperto procederà come segue:*
anzitutto, verificherà la possibilità di ***sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001*** *e gli eventuali costi della stessa;*
in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di ***istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)****, precisando:*
- *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*
- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

*in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'****art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001*** *(già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

i. ***artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985*** *(in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
ii. ***art. 39 della legge n. 724 del 1994*** *(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*
iii. ***art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003*** *(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

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

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto per le opportune verifiche edilizie ed urbanistiche, ha inoltrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusciano, richiesta di presa visione ed estrazione di copie inoltrata via PEC ed acquisita con prot. n. 13942 del 12.06.2026, circa le pratiche edilizie inerenti il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita.

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

Dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico si rileva che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale risulta successivamente rilasciato il seguente titolo:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. xxxx del xxxxxx**, giusta istanza prot. n. xxxxxxxx del xxxxxxxxx ai sensi della Legge 47/85, presentata da **Xxxxxx xxxxxx**, nato a xxxxxx il xxxxxxx, per *"costruzione di un fabbricato composto da un piano cantinato, da un piano terra, adibito in parte a civile abitazione ed in parte ad attività commerciale, da un primo e da un secondo piano adibiti a civile abitazione, in Lusciano alla via Manzoni n. 2"*.

In allegato alla detta pratica edilizia si rileva:

- Dichiarazione sullo stato dei lavori a firma di Xxxxxx xxxxxx;
- Perizia giurata del 23.03.1987 dalla quale si rileva che l'intero fabbricato risulta **realizzato e completato nell'anno 1982**;
- Certificato di idoneità statica.

Non si rileva certificato di agibilità.

5.b.) Difformità urbanistiche

Eseguito il confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nel grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria si rileva la **traslazione del volume relativo al locale cucina e lievissime difformità distributive interne** quali la traslazione di tramezzi e la mancata rappresentazione di tramezzo posto tra l'ingresso ed il soggiorno.

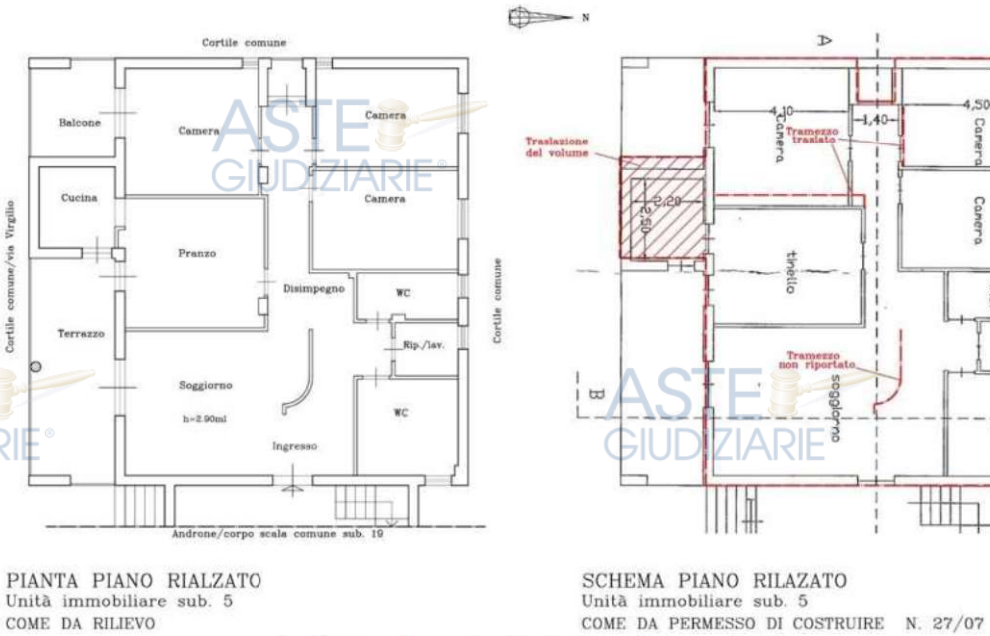
Eseguita la sovrapposizione grafica della sagoma planimetrica, si rileva che la traslazione della porzione di volume non ha generato alcun aumento di volume e di superficie coperta rispetto ai dati urbanistici contenuti nella perizia giurata del 23.03.1987. Si evidenzia inoltre che dalla data del rilascio del titolo edilizio la porzione di fabbricato non ha subito alcun intervento tale da modificarne la sagoma planimetrica; dal rilievo fotografico inoltre risulta visibile la piena coerenza con l'analogo volume corrispondente all'unità immobiliare di piano primo.

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene, con buona probabilità, che trattasi di **errore grafico materiale** generato probabilmente da errore di misurazione, non incidente sui carichi urbanistico-edilizi e coerente con i dati riportati in perizia giurata; si specifica che trattandosi di pratica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di condono edilizio, la lieve traslazione non può essere annoverata tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Segue immagine di confronto tra quanto rilevato e quanto rappresentato nei grafici allegati al titolo edilizio rilasciato.



PIANTA PIANO RIALZATO
Unità immobiliare sub. 5
COME DA RILIEVO

SCHEMA PIANO RILAZATO
Unità immobiliare sub. 5
COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/07

Immagine n. 6 – *Confronto con Permesso di Costruire*

5.c.) Eventuale sanabilità delle difformità rilevate

Considerato che tale difformità grafica, consistita in una traslazione ad est del piccolo volume pari a circa 0.40cm, non incide sui carchi urbanistici ed edilizi quali, (superficie, volume, altezza, distacchi, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi), la stessa potrebbe essere regolarizzata inoltrando presso il Comune di Lusciano opportuna istanza di deposito della rappresentazione dello stato legittimo a firma di tecnico abilitato corredata di attestazione asseverata circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione rispetto agli elaborati tecnico-grafici allegati al titolo abilitativo, nel caso condono, oltre ad opportuna relazione tecnica ed elaborati grafici e fotografici aggiornati.

Tale prassi, pur risultando in uso a diversi comuni italiani (ad esempio Comune di Montignoso (MC), Comune di Monte Murlo (PO) e Comune di Morro D'Oro (TE), sulla scorta apposite Leggi Regionali e delibere di C.C.), **non trova riscontro alcuno nella normativa nazionale**, la quale non fornisce strumenti specifici per la correzione *"retroattiva"* di elaborati grafici affetti da evidenti errori materiali o errori grafici; pertanto in assenza di adeguati riferimenti normativi e previo eventuale parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lusciano, potrebbe essere necessario inoltrare pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a firma di tecnico abilitato, opportunamente motivata circa il detto errore materiale ed utile anche alla correzione delle difformità distributive interne riscontrate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la presentazione degli elaborati tecnici necessari si stima un costo complessivo comprensivo di onorari, diritti e tributi per una somma pari ad **€ 3.500,00**.

5.d.) Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal D.Lgs. 28/2011 e s.m.i., in allegato all'atto di compravendita del xxxxxxxxxxx per notaio Xxxxxx xxxx, si rileva **Attestato di Prestazione Energetica** (APE) del xxxxxxxxxx, ove l'unità immobiliare in oggetto risulta ricadere in classe energetica globale "C".

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

QUESITO N. 6: 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.).

Come rilevato unitamente al custode giudiziario avv. xxxxxxxxxxxxx, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

QUESITO n. 7: 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZ. 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.*

SEZ. 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).*

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

A.1. Domande Giudiziali: ***Nessuna.***

A.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ***Nessuno.***

A.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: ***Nessuna.***

A.4. Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: ***Nessuno.***

A.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: ***Nessuno.***

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

B.1. Iscrizioni Ipotecarie:

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario

N. part/gen 3480/29898 in data xxxxxx – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Caserta SMCV*

A favore di: *Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena (MO);*

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Lusciano (CE), Foglio 3, p.lla 5023, sub. 5.*

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

N. part/gen 575/4675 in data 05.02.2025 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Caserta SMCV*

A favore di: *Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma (RM);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Lusciano (CE), Foglio 3, p.lla 5023, sub. 5.*

B.2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento

N. part/gen 10989/14017 in data 10.04.2026 – Agenzia Entrate – Sez. Territorio. di *Caserta SMCV*

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

Il gravame si riferisce all'immobile identificato come segue:

Unità negoziale n. 1 – quota di 1/1 di proprietà

- *Catasto Fabbricati, Comune di Lusciano (CE), Foglio 7, p.lla 5392.*

B.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

B.4. Difformità urbanistico-edilizie: Presentazione di istanza di deposito della rappresentazione corretta dello stato legittimo a firma di tecnico abilitato, od in alternativa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a firma di tecnico abilitato, costo stimato complessivo pari ad **€ 3.500,00.**

B.5. Difformità catastali: presentazione di pratica DocFa a firma di tecnico abilitato avente un costo stimato totale pari ad **€ 500,00**, comprensivo di onorari tecnici e diritti.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Il suolo su cui ricade il fabbricato oggetto di vendita è ubicato nel territorio comunali di Lusciano e da accertamenti eseguiti **non risulta di natura demaniale**.

QUESITO n. 9: 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratte le opportune visure storiche catastali, si rileva che il suolo su cui ricade il fabbricato oggetto della presente relazione, attualmente distinto in catasto terreni al **foglio 3, p.lla 5023** di are 20.07 risulta costituita in virtù di Tipo Mappale del 27.06.1985 e derivante dalla fusione delle particelle **1009** fabbricato rurale di are 2.07, **1157** di are 4.75, **1171** fabbricato rurale di are 1.55, **1172** di are 5.10 e **1176** di are 6.60 (ex p.lla 1156/b).

Le dette porzioni di suolo ed ex fabbricato rurale derivano, all'impianto catasto terreni dalla maggior consistenza delle **ex p.lle 997** di are 68.54 e **1009** fabbricato rurale di are 3.95, in ditta **xxxxxxxxxxxxxxxxxx fu xxxxxxxx**; dalle dette visure storiche catastali all'impianto non emergono elementi circa l'esistenza di **censi, livelli od usi civici.**

Si riportano immagine contenente stralcio di mappa catastale all'impianto.

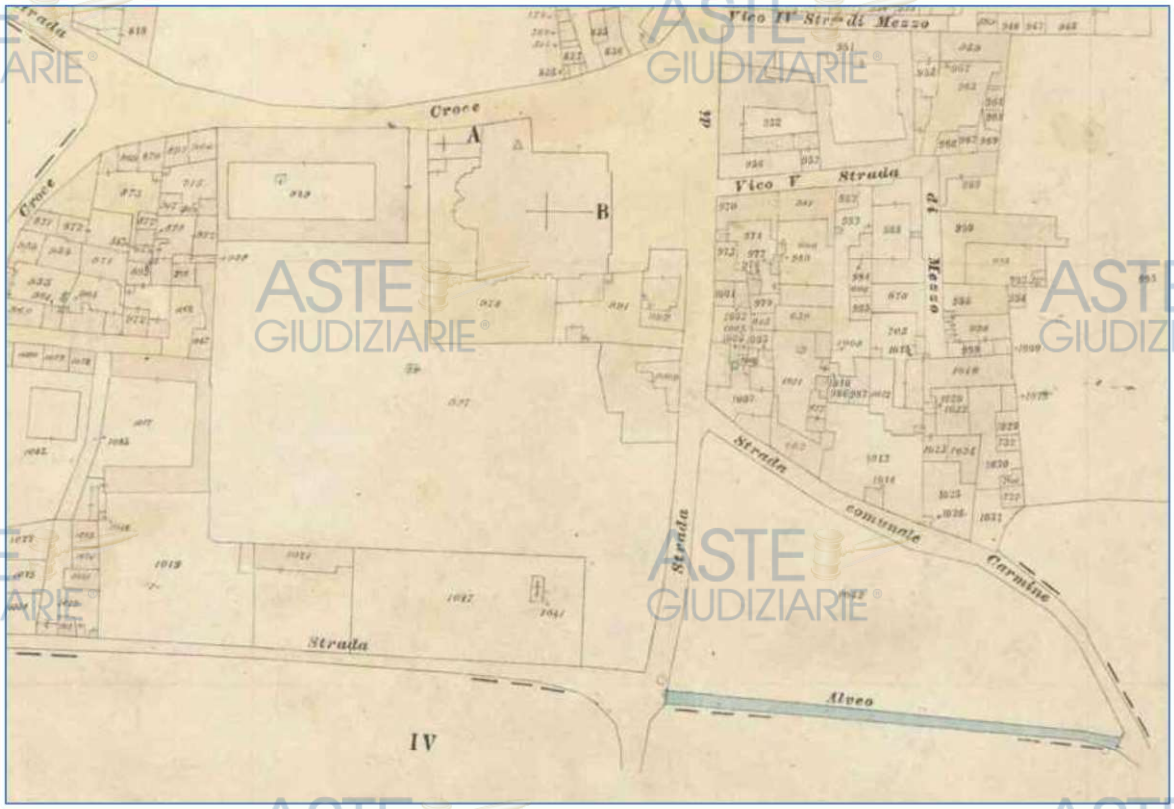


Immagine n. 7 – *Stralcio di mappa catastale impianto terreni*

QUESITO n. 10: 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.*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Cause in corso: *Nessuna.*

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALUTAZIONE DEL LOTTO

11.a) Scelta del criterio di stima

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

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

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

11.b) Analisi del mercato

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

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Analisi del ciclo immobiliare in Lusciano

Il mercato immobiliare a Lusciano attraversa una fase di moderata crescita e stabilizzazione, negli ultimi mesi si registra un debole aumento dei prezzi (+0,98% / +1,9%), segno di una domanda ancora attiva ma prudente, ove il mercato degli appartamenti registra una sostanziale stabilità con variazioni minime a un anno (-0,1%) e dove gli attici guidano i rincari con un +4% recente, mentre i loft segnano una leggera flessione (-3%).

Contesto Locale: Lusciano conta circa 16.000 abitanti ed è situato in provincia di Caserta, nell'Agro Aversano.

Caratteristiche dell'area: l'area unisce zone residenziali di recente o media espansione, con una forte presenza di appartamenti in condominio ma anche di ville e villini. Il contesto socio-ambientale è ritenuto uniforme.

Caratteristiche del Mercato: il territorio è composto in grande maggioranza da edifici residenziali (oltre il 92%), con una quota importante di abitazioni di proprietà (circa il 59%); i prezzi medi risultano superiori sia alla media della Provincia di Caserta sia a quella della regione Campania, spinti dalla vicinanza con l'area a nord di Napoli e i collegamenti limitrofi. Il mercato mostra un livello di attività medio, ideale per chi cerca soluzioni abitative stabili o investimenti a rendita moderata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Offerta immobiliare prevalente: l'offerta prevalente riguarda appartamenti in edifici residenziali o villette (specialmente lungo assi di forte espansione come Viale della Libertà) ed è rappresentata da appartamenti in piccoli stabili o complessi residenziali moderni (spesso in classe energetica elevata) e da ville a schiera o soluzioni indipendenti con spazi esterni.

Il mercato si muove tra espansione, recessione, recupero e contrazione, con il 2026 previsto in crescita per l'Italia.

Fasi del Ciclo Immobiliare Generale (Italia):

- Espansione: Aumento dei prezzi, nuove costruzioni, alta domanda.
- Picco: Massimi storici di prezzo, rallentamento delle vendite.
- Contrazione/Recessione: Calo dei prezzi, meno vendite, meno nuove costruzioni.
- Recupero: Stabilizzazione dei prezzi, inizio di una nuova crescita.

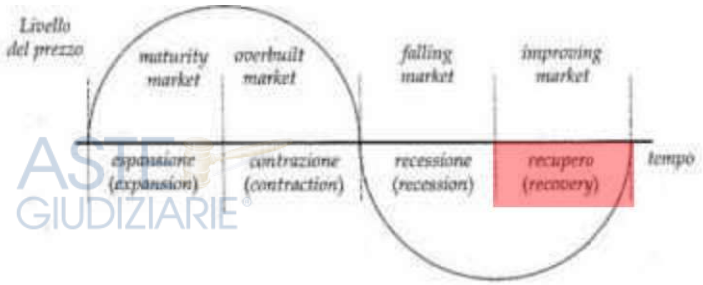


Immagine n. 8 – *Posizione livello di prezzo attuale in Lusciano*

Si può ritenere pertanto che il ciclo immobiliare di Lusciano segue i trend nazionali, mostrando una fase di transizione post-rallentamento (2023) con prospettive di moderata crescita nel biennio 2025-2027; la fase attuale fa rilevare un mercato orientato verso l'offerta, con una buona disponibilità di immobili, soprattutto di recente realizzazione, la domanda è sostenuta soprattutto da chi cerca soluzioni indipendenti o nuove costruzioni.

Scelta delle caratteristiche immobiliari

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dagli operatori di mercato;

b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato;

c) rendere plausibile la stima nello svolgimento, interpretazione e dimostrazione dei risultati.

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

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

-caratteristiche locazionali, ubicazione nel contesto urbano rispetto a infrastrutture e servizi;

-caratteristiche posizionali, collocazione dell'immobile nel contesto edilizio;

-caratteristiche tipologiche, riferiti alla condizione fisica;

-caratteristiche economiche, relative a condizioni di uso e limitazioni;

-caratteristiche istituzionali, relative al quadro fiscale impositivo.

Per l'eventuale determinazione del giudizio di stima con procedimento del confronto di mercato *(market comparison approach - MCA),* il campione di dati immobiliari dovrà essere costituito da almeno tre **immobili simili** ricadenti nella medesima zona/fascia, appartenenti tutti allo stesso segmento di mercato; eseguite le opportune indagini, anche attraverso la consultazione di portali specializzati quali *"Idealista.it"* e *"Immobiliare.it",* si è potuto accertare che per la tipologia del bene oggetto di vendita, **non si rilevano dati recenti di compravendita o annunci di vendita relativi ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili**.

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

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

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

- **Capitalizzazione diretta** *(Direct Capitalization)*, attraverso il quale si converte in modo diretto il reddito nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Ciascuno dei quali si articola in tre fasi:

• ricerca del reddito (netto o lordo) da capitalizzare;

• ricerca del saggio di capitalizzazione;

• utilizzo di un algoritmo capace di accumulare i redditi al momento attuale.

11.c) Definizioni *(linee guida ABI e C.V.I. Tecnoborsa)*

Canone di mercato

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

Saggio di capitalizzazione (Tecnoborsa)

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

Saggio di capitalizzazione (ABI)

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

11.d) Metodi di stima considerati

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

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

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

dove:

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

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

i_0 = Saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

11.e) Rilevamento dei dati

In assenza di dati di compravendita recenti e riferibili ad immobili simili, ci si avvale dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, ove per il **Comune di Lusciano**, ove si rilevano i seguenti dati:

Anno 2025 – Semestre 2

Fascia/zona: *Centrale/CENTRO URBANO;*

Codice Zona: *B2;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	***Stato conservativo***	***Valore di mercato*** *(€/mq)*		***Sup.*** *(L/N)*	***Valore locazione*** *(€/mq mese)*		***Sup.*** *(L/N)*
		Min	*Max*		*Min*	*Max*	
Abitazioni civili	Normale	810,00	1.200,00	L	2,50	3,30	L
		Valore medio **1.005,00**			***Valore medio*** **2,90**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immagine n. 7 *– Mappa GEOPOI – individuazione zona D2*

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

11.f) Determinazione del giudizio di stima

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

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

- **<u>Procedimento sintetico comparativo</u>**

Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si tiene conto del valore massimo espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, ove per le unità a destinazione abitativa si è rilevato un valore pari a **€/mq 1.200,00**, al quale saranno applicati opportuni coefficienti correttivi al valore della superficie commerciale ottenuta in precedenza.

-) Stato e Qualità *(mediocre)* = 0.90;

-) Coefficiente di vetustà *(45 anni ca.)* = 0.72;

-) Coefficiente di piano *(rialzato)* = 0.90;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-) Coefficiente di dimensione *(tra 121 e 180mq)* = 0.90;

-) Coefficiente di esposizione *(cortile/strada)* = 1.00;

dai quali si ricava il coefficiente correttivo di stima da applicare (K).

Coefficiente correttivo di stima (K) = 0.90 x 0.72 x 0.90 x 0.90 x 1.00 = 0.5248

- **Valutazione delle superfici**

Immobile	Superficie Commerciale	Valore superficie commerciale	K	Valore
Appartamento	**152.40mq**	**€ 182.880,00**	**0.5248**	**€ 95.975,42**
			Valore complessivo:	***€ 95.975,42***

- **Procedimento per capitalizzazione del reddito** *(Income Capitalization Approach)*

Si procede quindi con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, viste le caratteristiche del bene, si considera un valore di locazione medio pari a **€/mq mese 2,90**. Si stima il valore del reddito annuale lordo *(Rl)*, calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

Rl *mensile* = €/mq mese 2,90 x mq 152.40 = **€ 441,96**

Rl *annuale* = € 441,96 x 12 = **€ 5.303,52**

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

- Manutenzione *(2-6%)*	*5% (necessita opere di manutenzione)*
- Servizi *(2-5%)*	*2% (immobile privato)*
- Inesigibilità *(1-3%)*	*1% (immobile sfitto per brevi periodi)*
- Assicurazioni *(0,5%)*	*0,5% (quota media)*
- Ammortamento *(1-2,5%)*	*1% (meno della media)*
- Amministrazione *(1-3%)*	*1% (immobile privato)*
- Imposte *(11,25%)*	*11,25% (quota media)*
TOTALE	***21,75%***

Si determina quindi il reddito netto come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$Rn_{annuale}$ = € 5.303,52 - (€ 5.303,52 x 0.2175) = € 4.150,00

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

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

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

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

Si ricava quindi la seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	% proposta	aggiunte	detrazioni	motivazione
CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
Centralità, collegamenti e servizi	± 0.22	0.00	-0.18	*Posizione centrale, servizi presenti*
Attrezzature collettive	± 0.28	0.00	-0.14	*Discreta presenza di attrezzature collettive*
Previsione qualità ambiente esterno	± 0.18	0.00	-0.10	*Non suscettibile di particolari peggioramenti*
Inquinamento/verde pubblico-privato	± 0.80	0.00	-0.20	*Scarso inquinamento, scarso verde pubblico/privato*
Spazi pubblici/privati per parcheggio	± 0.60	-0.40	0.00	*Parcheggio su strada*
CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
Panoramicità	± 0.36	+0.36	0.00	*Panoramicità assente*
Prospicienza e luminosità	± 0.20	0.00	-0.05	*Strada e cortile/buona luminosità*
Quota rispetto al piano stradale	± 0.08	0.00	-0.02	*Piano rialzato*
Dimensioni spazi coperti/scoperti	± 0.06	0.00	-0.03	*Balconi e ampio terrazzo*
CARATTERISTICHE INTRINSECHE				
Grado di finitura interna ed esterna	± 0.16	+0.08	0.00	*Qualità mediocre*
Livello tecnologico, servizi e sicurezza	± 0.12	+0.10	0.00	*Servizi tecnologici scadenti*
Età dell'edificio	± 0.10	+0.04	0.00	*45 anni circa*
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE				
Possibilità dilazioni pagamenti	± 0.06	+0.06	0.00	*Recessione economica – difficoltà prestiti*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Adattamenti e trasformazioni	± 0.04	0.00	-0.04	*Possibilità di ristrutturazione interna*
TOTALE		**+1,04 %**	**-0,76 %**	**+0,28 %**

Partendo quindi da un saggio pari al 4,00% con un'aggiunta complessiva di +0,28%, il **saggio di capitalizzazione** *(i)* per la stima analitica sarà pari al 4,28%.

$$V = \frac{R_n}{i} = \frac{€\ 4.150{,}00}{0.0428} = €\ \mathbf{96.962{,}61}$$

- **Determinazione prezzo base d'asta**

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

$$V_{1000/1000} = (€\ 96.962{,}61 + €\ 95.957{,}42) / 2 = \mathbf{€\ 96.460{,}01}$$

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

Adeguamenti e correzioni

Regolarizzazione urbanistica e catastale *Stima costi regolarizzazione urbanistica* *Stima costi pratiche catastali DocFa*	 *€ 3.500,00* *€ 500,00*
Uso e manutenzione: *nessuna*	*€ 0,00*
Stato di possesso: *nessuna*	*€ 0,00*
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: *nessuna*	*€ 0,00*
Spese condominiali insolute: *nessuna*	*€ 0,00*
Spese redazione APE: *nessuna*	*€ 0,00*
TOTALE SPESE	***€ 4.000,00***

Ulteriori correzioni dovute a vendita forzata

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

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare *(falling market)*;
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico *(physical deterioration)* derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo base d'asta;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- Delle eventuali ed ulteriori spese necessarie ed utili per la correzione dell'errore grafico contenuto nel grafico allegato al Permesso di Costruire in sanatoria.

Per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**, pertanto:

Valore di mercato determinato (quota 1000/1000)	€ 96.460,01
Valore in caso di correzioni e adeguamenti:	€ 92.460,01
Valore complessivo *(quota 1000/1000)*	**€ 92.460,01**
Valore complessivo del lotto ridotto del 15%:	€ 78.591,00
VALORE DELLA QUOTA 1000/1000 (in C.T.)	€ 78.600,00
PREZZO BASE D'ASTA	***€ 78.600,00***

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una ***quota indivisa****, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il lotto oggetto di vendita è costituito da un'unica quota pari a **1000/1000** di piena proprietà.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.
In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando ***certificato di residenza storico*** *rilasciato dal competente ufficio comunale.*
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE ***certificato di stato civile*** *dell'esecutato.*
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire ***certificato di matrimonio per estratto*** *presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì ***certificato della Camera di Commercio****.*

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha provveduto con l'acquisizione della documentazione utile presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di xxxxxx; dalla detta documentazione emerge quanto segue:

14.a) *ESTRATTO DI MATRIMONIO*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'estratto di matrimonio rilasciato in data 14.05.2026 si rileva che **Xxxxx xxxxxxx**, nato a xxxxxxx il xxxxxxxx e **xxxxxxxx** nata a xxxxxxx il xxxxxxx, sono coniugati con matrimonio celebrato a xxxxxxxxx in data xxxxxxx (atto dell'anno xxx, n. x, P. II, S. A); dal suddetto estratto fra le annotazioni si rileva che gli sposi hanno dichiarato di aver scelto il regime della **separazione dei beni**.

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

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal l'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxx emerge che **Xxxxx xxxxxxx**, nato a xxxxx il xxxxxxxxx, risulta residente in xxxxxx alla via xxxxxxxx n. x dal xxxxxxxx.

Si allega l'estratta documentazione.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente ***prospetto sintetico****:*
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)*: – piena ed intera (oppure* ***quota di 1/2, di 1/3****, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di* ***appartamento*** *(o* ***terreno****) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel* ***C.F.*** *(o* ***C.T.****) del* ***Comune di*** *_____ al* ***foglio*** *_____ ,* ***p.lla*** *___ (ex p.lla _____ o già scheda _____) ,* ***sub*** *_____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);*
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2*: ecc.*
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto rimanda al **paragrafo delle conclusioni**, in cui è riportata la predisposizione degli schemi sintetico-descrittivi dei lotti così come determinati.

ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. RILIEVO FOTOGRAFICO *(n. 18 fotografie)*
2. GRAFICI *(n. 4)*
   a. *Sovrapposizione aerofoto con mappa catastale; (n. 1)*
   b. *Pianta e Schema delle superfici; (n. 1)*
   c. *Difformità catastali; (n. 1)*
   d. *Difformità urbanistiche; (n. 1)*
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
   a. *Estratto di mappa; (n. 1)*
   b. *Elaborati planimetrici; (n. 3)*
   c. *Scheda u.i.u.; (n. 1)*
   d. *Visura storica catastale fabbricati; (n. 1)*
   e. *Visura storica catastale terreni; (n. 1)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. ISPEZIONI IPOTECARIE

a. *Elenco sintetico delle formalità per nominativo; (n. 1)*

b. *Elenco sintetico delle formalità per nominativo e immobile; (n. 1)*

c. *Nota di iscrizione del xxxxxx reg. gen./part. 29898/3480; (ipoteca volontaria)*

d. *Nota di iscrizione del 05.02.2025 reg. gen./part. 4675/575; (ipoteca con. amministrativa)*

e. *Nota di trascrizione del 10.04.2026 reg. gen./part. 14017/10989; (pignoramento)*

PROVENIENZE

f. *Nota di trascrizione del xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)*

g. *Copia del titolo trascritto il xxxxxx reg. gen./part. xxxxxx/xxxxxx; (compravendita)*

h. *Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (compravendita)*

i. *Nota di trascrizione del xxxxx reg. gen./part. xxxxx/xxxxx; (compravendita)*

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

a. *Richiesta presa visione prot. n. 13942 del 12.06.2026;*

b. *Permesso di Costruire in sanatoria n. xxxx del xxxxxx;*

c. *Domanda di Sanatoria Legge 47/85 prot. n. xxxx del xxxxx;*

d. *Dichiarazione sullo stato dei lavori;*

e. *Perizia Giurata del 23.03.1987;*

f. *Certificato di idoneità statica;*

g. *Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. xxxx del xxxxxx;*

6. DOCUMENTAZIONE VERIFICA USI CIVICI

a. *Stralcio mappa catastale impianto;*

b. *Visure storiche catastali all'impianto terreni; (n. 7)*

7. ANAGRAFE E STATO CIVILE

a. *Estratto di matrimonio con annotazioni;*

b. *Certificato di residenza storico;*

8. FONTI PER LA STIMA

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

CONCLUSIONI

In sintesi, il sottoscritto riporta in seguito il prezzo base d'asta del lotto di vendita così come determinato e secondo lo schema di cui al quesito n. 14 contenuto nel verbale d'incarico peritale.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Lusciano alla via Virgilio snc (gia via Manzoni), piano rialzato; è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, un locale pranzo, cucina, due locali WC, un locale ripostiglio lavanderia e tre camere, confina con cortile comune sub.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

19/via Virgilio a sud, con cortile comune sub. 19 a nord, con cortile comune sub. 19 ad ovest, con androne e corpo scala comune sub. 19 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Lusciano** al **foglio 3**, **p.lla 5023**, **sub. 5**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a errata rappresentazione grafica dovuta alla traslazione del locale cucina ed alla traslazione del tramezzo posto tra la camera ed il locale pranzo; vi è concessione edilizia in sanatoria n. xxxx del xxxxxx, giusta istanza prot. n. xxxxx del xxxxxx ai sensi della Legge 47/85, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a traslazione del volume relativo al locale cucina per errore grafico materiale e lievissime difformità distributive interne; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 78.600,00.

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

L'esperto

arch. Luigi Del Vecchio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009