



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ES. dr ALESSANDRO AULETTA
C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Commeno



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA A PROCEDURA
R.G.E. 224/2020



VALUTAZIONE IMMOBILE
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



INDICE

PREMESSA	pag. 3
QUESITI	pag. 3
RISPOSTE QUESITI	pag. 20
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 21
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	pag. 27
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 30
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 34
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 34
STIMA DEL VALORE DEL BENE	pag. 43
OPERAZIONI PERITALI	pag. 44
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 44
PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO	pag. 45
CONCLUSIONI	pag. 46
ELENCO ALLEGATI	pag. 47

PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Es. dr Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Commeno, residente in Casoria (Na) alla via Pio XII n. 80, tel./fax 081-3411741, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n° 10446, sez. A ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Napoli Nord, al n° 768, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Omissis

contro il sig. Omissis (R.G.E. **224/2020**), in data 14/12/2020. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, ha provveduto all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 15/12/2020.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., ha acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni del debitore esecutato ed ha redatto il modulo relativo al Controllo Preliminare, inviato per via telematica il giorno 07/01/2021.

QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento, al fine di evadere i quesiti qui riportati:

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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.

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.

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 vengano 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.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o

l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.),

l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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:

1. **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);
2. **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);
3. **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.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA 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.

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalle visure catastali, dalle ispezioni ipotecarie e dal titolo di provenienza acquisiti dalla sottoscritta, si evince la corretta identificazione dell'immobile pignorato, sito nel comune di Villaricca (Na), alla via Palermo 41 (già 5), ossia capannone industriale con area scoperta così censito in N.C.E.U.: *comune di Villaricca - foglio 1, p.lla 1079, sub. 20, cat. D/7*.

Per l'immobile staggito risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di 1/1) in capo all'esecutato sig. Omissis

coniugato in regime di separazione dei beni, con la sig.ra Omissis

(cfr. Allegato 5: Certificati).

Il capannone industriale, edificato nei primi anni Novanta e dotato di Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato nel 2005, è pervenuto nella piena proprietà del sig. Omissis con atto di divisione del 11/12/2002 rep. 65745, redatto dal Notaio Orsi Raffaele di S.Maria Capua V., trascritto il 07/01/2003 ai nn. 445/410 (cfr. Allegato 4: Conservatoria).

I dati di identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, dove risulta: comune di Villaricca (Na), **foglio 1 - part.lla 1079 - sub. 20**.



Il capannone industriale è regolarmente censito, come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area, riportata qui sopra (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici).

Inoltre, con l'accesso in via Palermo 41 (già 5) effettuato il giorno **28 dicembre 2020**, la sottoscritta ha rilevato che la situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale dell'immobile, ad eccezione di poche difformità di seguito dettagliatamente descritte (cfr. Allegato 2).

Il **Lotto Unico** è costituito dal capannone industriale di un piano fuori terra, con area scoperta, sito in via Palermo 41 (già 5), confinante a nord con via vicinale Corigliano, ad est con part.lle 1708 e 1120 di proprietà Omissis e/o aventi causa, a sud con part.lle 1233 e 1049 di proprietà Omissis e/o aventi causa e ad ovest con stessa part.lla, sub 23, 45, 43, 31, 35 e 36; in N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 1, p.lla 1079, sub. 20, cat. D/7.

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

L'immobile staggito è sito a Villaricca, un comune a 9 km a nord di Napoli, composto da due aree distinte: il centro abitato principale è infatti diviso dalla frazione occidentale di Torretta-Scalzapecora da una parte del comune di Calvizzano, che termina presso il rio di Fosso del Carmine. L'area urbana su cui insiste il capannone industriale di causa è posta lungo l'arteria di collegamento tra Calvizzano e Qualiano; l'edificazione di questa porzione di città si è sviluppata in

maniera lineare lungo la direttrice della strada, con prevalente destinazione residenziale ed è composta da palazzine di due o tre piani realizzate in epoca abbastanza recente, ma non mancano attività commerciali e produttive, intervallate da campi destinati all'agricoltura.

Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Ubicazione	Villaricca (Na)
Zona	Semicentrale
Zone limitrofe	Centrali
Accesso agli edifici	Strada pubblica
Accesso all'immobile	Area parcheggio
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale – Produttiva – Commerciale

Il compendio pignorato, sito in via Palermo 41 (già 5), è una struttura adibita alle esigenze di un'attività industriale, non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni: trattasi di destinazione per autodemolizione, svolta dalla società Omissis

; il capannone principale è suddiviso in un deposito di parti usate di autoveicoli, rimorchi e simili, in un locale destinato ad attività di disassemblaggio ed in un locale destinato ad area di bonifica con annessi servizi. Edificato intorno agli anni Novanta, esso è dotato di Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato nel 2005 dal comune di Villaricca (Na). L'ampia area su cui insiste il fabbricato non è direttamente collegata con via Palermo e l'accesso all'autodemolizione avviene attraverso l'area esterna di una rivendita di motoveicoli (cfr. Allegato 1: Foto: 5).

In generale, lo stato di manutenzione dell'edificio è discreto: trattasi di una struttura a pilastri e travi reticolari in acciaio, con copertura costituita da onduline zincate e le tompagnature perimetrali sono realizzate con blocchi di tufo e rivestimento in alluminio con sovrastanti vetrate con supporti in alluminio, le divisioni interne sono realizzate in lapil-cemento.

Descrizione del lotto unico: è costituito dal capannone industriale di un piano fuori terra, con area scoperta, identificato catastalmente dalla particella 1079 – sub 20.



Il capannone, di superficie coperta pari a 661 m², è adibito all'attività di autodemolizione; esso è diviso in quattro settori: deposito ricambi usati, demolizione e deposito motori, area di bonifica autoveicoli ed area servizi. Come mostra la foto qui di fianco dall'area esterna di parcheggio, dove è collocata una piattaforma di pesatura interrata, si accede alla reception (cfr. Allegato 1: Foto: 8).



L'ambiente della reception, mostrato nella foto qui di fianco, è organizzato con gli uffici e l'archivio ricavati con arredi e pareti mobili ed ha la copertura in lamiera (cfr. Allegato 1: Foto: 10). Annesso a quest'ambiente si trova il deposito di parti usate di autoveicoli, rimorchi e simili, con la scaffalatura soppalcata a due piani per lo stoccaggio del materiale (cfr. Allegato 1: Foto: da

11 a 16). Il locale destinato all'attività di disassemblaggio e trattamento autoveicoli di circa 250 m², è dotato di un ampio accesso e di un'uscita di sicurezza, attraverso l'area esterna posta ad ovest del fabbricato; anche questo locale ha una copertura in lamiera, sostenute da travi reticolari in acciaio ad un solo spiovente con l'altezza massima di 7 m, sul versante est (cfr. Allegato 1: Foto: 20 e 21).



Il capannone destinato alla bonifica degli autoveicoli di circa 140 m², ha la copertura a doppio spiovente, sostenuta da travi reticolari coperte da lamiera, come mostra la foto qui di fianco e ad esso è addossato il locale dei servizi.

Quest'ultimo è diviso in due spogliatoi, con le porte d'ingresso sul lungo corridoio dotato di due finestre, che dà accesso a due depositi e tre bagni (cfr. Allegato 1: Foto: da 24 a 26). Gli ambienti di questa porzione di fabbricato sono ricavati mediante partizioni in laterizio forato, gli infissi interni sono in materiale plastico, le pavimentazioni e i rivestimenti sono in grés porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio verde scuro. L'intero capannone ha un'altezza massima di 7 m e minima di 6 m, ad eccezione del locale per i servizi addossato a quello principale, di altezza minima di 3,2 m; entrambi i fabbricati sono dotati di impianti idrico-fognario ed elettrico.



L'area esterna di circa 2.500 m², pavimentata in cemento industriale, come mostra la foto qui di fianco, è divisa in due parti (identificate catastalmente B ed A) da un cancello in ferro di 18 m di lunghezza e di 3 m di altezza (cfr. Allegato 1: Foto: 19): quella per il parcheggio e quella per le manovre e lo stoccaggio. Le aree di stoccaggio sono organizzate con numerose



scaffalature autoportanti metalliche modulari, mostrate nella foto qui di fianco, di circa 1 m di larghezza ed altezza massima di 5 m, destinate ai veicoli prima e dopo la bonifica (cfr. Allegato 1: Foto: 27).

Addossati al muro di confine ad ovest del lotto, sono collocati dei cassoni all'interno dei quali vengono stoccati i rifiuti non pericolosi divisi per

tipologie (cfr. Allegato 1: Foto: 28).

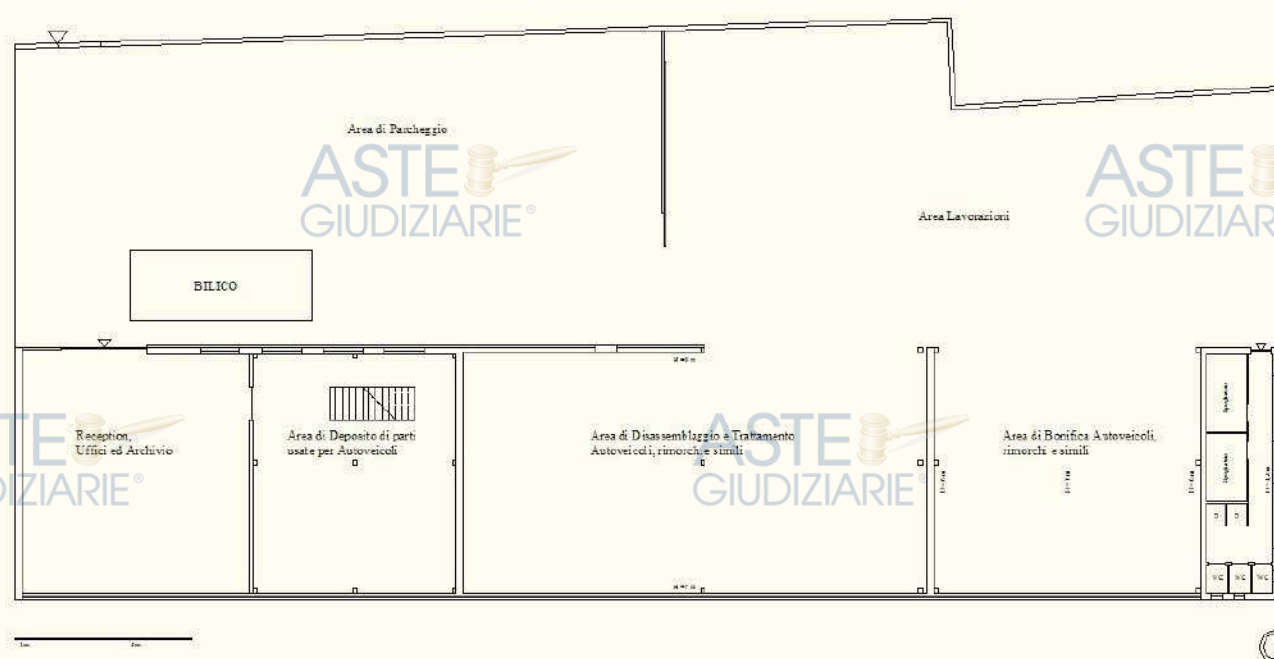


La foto qui di fianco mostra la scaffalatura soppalcata a due piani, prodotta dalla

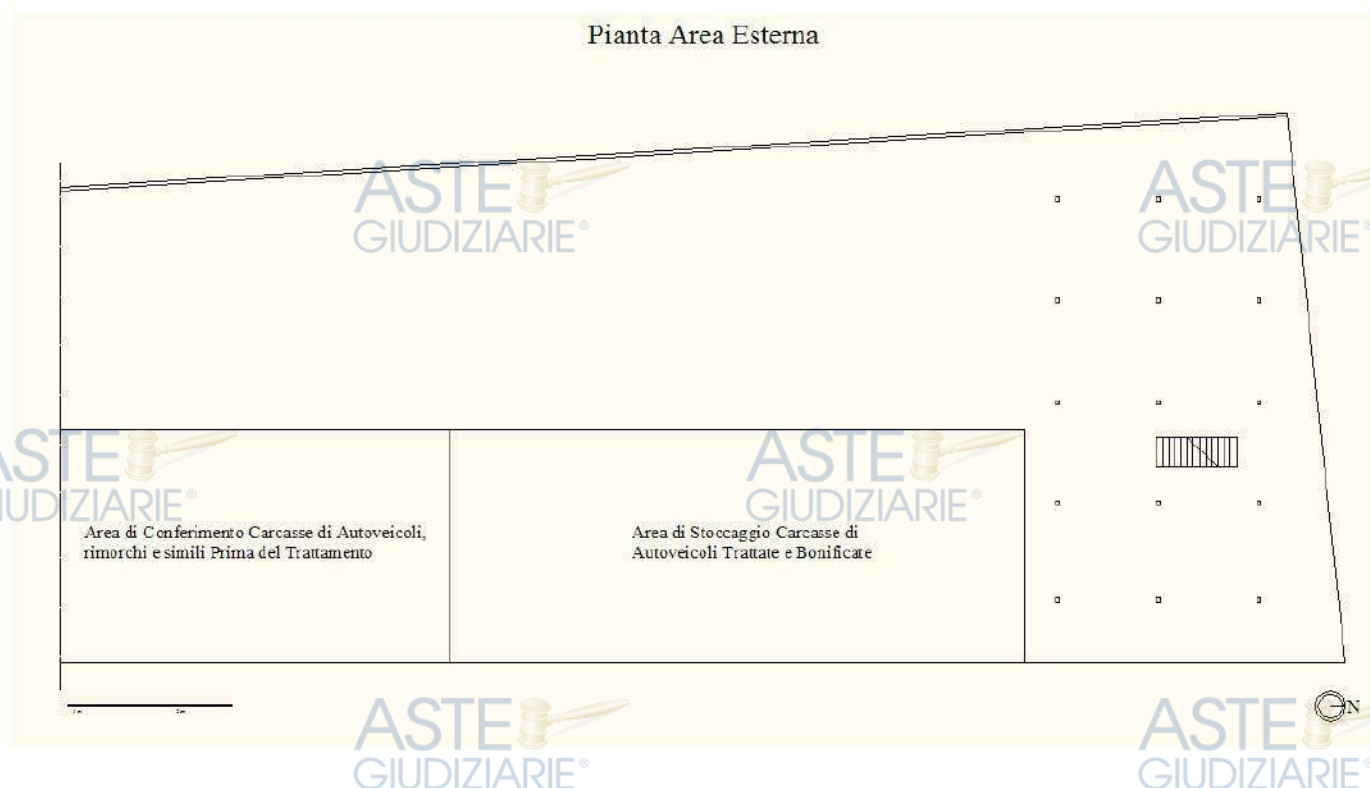
per lo stoccaggio di pezzi di ricambio usati di carrozzeria dei veicoli, dalla pianta rettangolare di dimensioni di (10x20) m e di altezza di circa 6 m, posta nell'area esterna del compendio industriale, verso il confine nord del lotto (cfr. Allegato 1:

Foto: 31 e 32). La Superficie Complessiva del lotto è di 3.118 m², il capannone risulta composto da un piano fuori terra di 661 m², di cui 38 m² destinati al locale dei servizi (categoria D/7) e la distribuzione delle funzioni al suo interno è rappresentata nella pianta riportata di seguito:

Pianta Capannone Industriale con Area Esterna (parziale)



La restante parte dell'area esterna è rappresentata nella pianta riportata di seguito (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):



CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO:

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	media
<i>salubrità</i>	bassa densità abitativa
<i>posizione</i>	semi-centrale
<i>esposizione</i>	est-ovest
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da altra particella

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	opificio
<i>tipologia</i>	industriale
<i>accesso</i>	area esterna
<i>composizione</i>	capannone superficie coperta 661 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del capannone:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura a pilastri e travi reticolari in acciaio			
	Copertura in onduline zincate (lamiere)			
FINITURE ESTERNE	Facciate in blocchi di tufo con rivestimento in alluminio			
	Pavimenti	Reception	Listoni di grés tipo legno	20x90
		Uffici piano terra	Listoni di grés tipo legno	20x90
		Deposito	Piastrelle di grés grigio chiaro	40x50
		Deposito I piano	Lamiera Metallica	
		Locale Lavorazione 1	Cemento Industriale	
		Locale Lavorazione 2	Cemento Industriale	
		Corridoio	Piastrelle di grés grigio e rosa	20x50
		Spogliatoi	Piastrelle di grés grigio chiaro	40x40
		Depositi	Piastrelle di graniglia di marmo	40x40
		Bagni	Piastrelle di graniglia di marmo	40x40
		Area Esterna	Cemento Industriale	
		Rivestimenti	Reception	Rivestimento tipo legno
	Uffici piano terra		Rivestimento tipo legno	
	Deposito		Rivestimento metallico	
	Deposito I piano		Rivestimento metallico	
	Locale Lavorazione 1		Intonaco grigio giallo e bianco	
	Locale Lavorazione 2		Intonaco grigio giallo e bianco	
	Corridoio		Intonaco bianco	
	Spogliatoi		Intonaco bianco e grigio	
	Depositi		Piastrelle di grés grigio	
	Bagni		Piastrelle di grés grigio	
	SERRAMENTI ESTERNI	est	Serramenti in alluminio	
sud		Serramenti in alluminio		
ovest		Serramenti in alluminio		
nord		Serramenti in alluminio		
SERRAMENTI INTERNI	Porte in PVC			
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante		
	Illuminazione	Funzionante		
	Idrico-sanitario	Funzionante		
	Riscaldamento	Condizionatori C/F	Non Presenti	Acqua calda sanitaria
	Raffrescamento	Radiatori	Non Presenti	Caldaia a Gas

Altre informazioni per l'acquirente

L'immobile non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € **1.500,00**.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno*.

Regolamento e spese condominiali: *Non presente*.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note*.

Altre spese: *Non note*.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Il capannone industriale di un piano fuori terra, sito a Villaricca (Na) in via Palermo 41 (già 5), è composto da una struttura per l'attività di autodemolizione, costituita da un deposito di parti usate di autoveicoli, rimorchi e simili, da un locale destinato ad attività di disassemblaggio, da un locale destinato ad area di bonifica con annessi servizi ed area scoperta; esso confina a nord con via vicinale Corigliano, ad est con part.lle 1708 e 1120 di proprietà Omissis e/o aventi causa, a sud con part.lle 1233 e 1049 di proprietà Omissis e/o aventi causa e ad ovest con stessa part.lle, altri sub.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (cfr. Allegato 3: Catasto):

Comune di Villaricca	foglio 1	part.lle 1079	sub. 20	cat. D/7	R.C. € 3.495,00
-----------------------------	-----------------	----------------------	----------------	-----------------	------------------------

Dalla visura storica dell'immobile di via Palermo 41 (già 5) risulta al N.C.E.U. di Napoli (cfr. Allegato 3):

- dal 11/12/2002

Omissis

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- dal 18/02/2002

Omissis

Comproprietario in regime di comunione dei beni;

Omissis

Comproprietario;

Omissis

Comproprietario in regime di comunione dei beni;

Omissis

Comproprietario;

Omissis

Comproprietario in regime di comunione dei beni.

- dal 23/03/1998 l'immobile è derivato dal precedente **sub 11.**

Omissis

Comproprietario in regime di comunione dei beni;

Omissis

Comproprietario;

Omissis

Comproprietario in regime di comunione dei beni;

Omissis

Comproprietario;

Omissis

Comproprietario in regime di comunione dei beni.

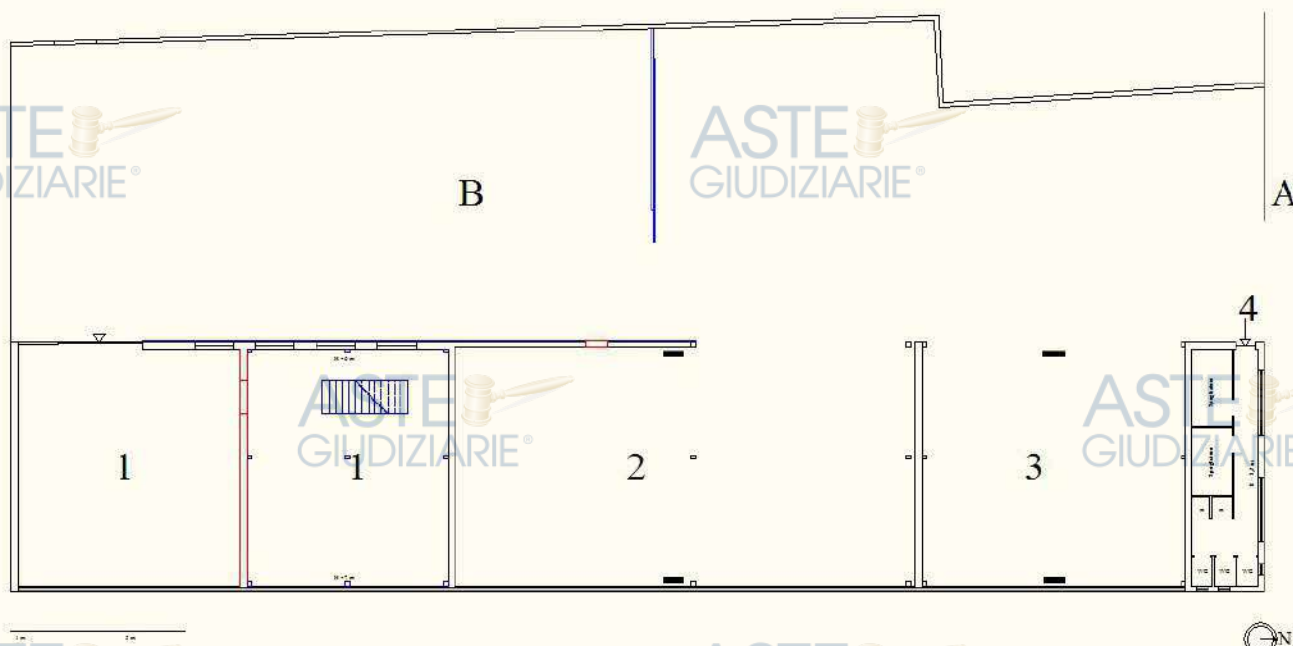
COSTITUZIONE DEL 23/03/1998 in atti dal 23/03/1998 Registrazione: (n. 5807.1/1998).

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento del 28/07/2020 (nota di trascrizione in atti).

Il capannone industriale è stato edificato su fondo rustico riportato nel Catasto Terreni di Villaricca (Na) foglio 1, part.lla 129 di are 33,50 (cfr. Allegato 4: Conservatoria).

Con l'accesso in via Palermo 41 (già 5), effettuato il **28 dicembre 2020**, la sottoscritta ha rilevato che la situazione attuale corrisponde alla planimetria catastale del capannone industriale, ad eccezione della divisione tra gli uffici ed il deposito dei ricambi (indicati nella pianta con il n. 1), realizzata con una struttura leggera di alluminio e vetro dotata di porta, l'apertura dell'uscita di sicurezza del locale n. 2 verso l'area esterna B ed alcune varianti legate allo svolgimento dell'attività di autodemolizione veicoli, descritte dettagliatamente nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia; tali difformità sono evidenziate nella sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi riportata di seguito (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):

Sovrapposizione Pianta Stato Attuale e Planimetria Catastale



Per la presentazione della planimetria catastale corretta (aggiornamento catastale), da parte di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, si stima un costo di circa € **1.000,00** (comprensivo dei diritti catastali).

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di capannone industriale di un piano fuori terra con area scoperta ubicato in Villaricca (Na) in via Palermo n° 41 (già 5); l'immobile è composto da una struttura per l'attività di autodemolizione, costituita da un deposito di parti usate di autoveicoli, rimorchi e simili, da un locale destinato ad attività di disassemblaggio, da un locale destinato ad area di bonifica con annessi servizi ed area scoperta, confinante a nord con via vicinale Corigliano, ad est con part.lle 1708 e 1120 di proprietà Omissis e/o aventi causa, a sud con part.lle 1233 e 1049 proprietà Omissis e/o aventi causa e ad ovest con stessa part.lla, altri sub; è riportato nel N.C.E.U. del comune di Villaricca al foglio 1, p.lla 1079, sub. 20, categ. D/7; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione di alcune difformità; vi è Permesso di Costruire in Sanatoria n° 988 del 17/11/2005, rilasciata dal comune di Villaricca (Na), cui è conforme lo stato dei luoghi ad eccezione di alcune difformità; ricade in **zona E: AGRICOLA**.

PREZZO BASE euro 525.557,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Per il capannone industriale con area scoperta, sito nel comune di Villaricca (Na), alla via Palermo 41 (già 5) e così censito: *in N.C.E.U.: Villaricca - foglio 1, p.lla 1079, sub. 20, cat. D/7*, risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di 1/1) in capo al sig. Omissis coniugato in regime di separazione dei beni, con la sig.ra Omissis

(cfr. Allegato 5: Certificati).

L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di divisione del 11/12/2002, rogato dal notaio Raffaele Orsi di S.M. Capua V. rep. 65745, trascritto il 07/01/2003 ai nn. 445/410, con il quale veniva a cessare la comproprietà con

Omissis

(cfr. Allegato 4: Conservatoria).

Essi avevano precedentemente fatto edificare la struttura dell'impianto industriale ed altri due edifici intorno agli anni Novanta condonati poi nel 2005, su terreni acquistati:

– in parte con atto del 10/12/1996, rogato dal notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli rep. 48232, trascritto il 21/12/1996 ai nn. 34599/25758, da podere di Omissis

– in parte con atto del 30/04/1992, rogato dal notaio Carmine Mario Gaudio, coadiutore del notaio Giancarlo Laurini di Napoli rep. 41914, trascritto il 16/05/1992 ai nn. 19288/14786, da potere di Omissis

– in parte con atto del 31/03/1987, rogato dal notaio Davide De Luca di Mugnano di Napoli rep. 19653, trascritto il 08/04/1987 ai nn. 9530/7463, da potere di Omissis

(cfr. Allegato 4).

I coniugi Omissis e Omissis con atto del 05/03/2008, rogato dal notaio Raffaele Orsi di S. Maria C.V. rep. 91134, trascritto il 28/03/2008 ai nn. 16970/10573, hanno vincolato l'immobile in un fondo patrimoniale (cfr. Allegato 4).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

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

Per l'immobile staggito, edificato agli inizi degli anni Novanta in via Palermo 41 (già 5) (foglio 1, p.lla 1079), è stata presentata domanda di Condonò, Prot. Gen. n° 2914 in data 09/02/1995, in accoglimento della quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 988 in data 17/11/2005, dal comune di Villaricca (Na), al sig. Omissis

(cfr. Allegato 7: Titoli Edilizi Abilitativi).

Inoltre, la struttura di via Palermo adibita a centro di raccolta e di trattamento di veicoli fuori uso (foglio 1, p.lla 1079, sub 20) è stata riconosciuta idonea per l'uso cui è destinata, con Permesso di Agibilità rilasciato dal comune di Villaricca (Na) in data 26/01/2011 (cfr. Allegato 7).

Il fabbricato risulta regolare sotto il profilo edilizio.

Esaminati i grafici allegati alla domanda di Condonò, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dei luoghi è conforme al rilievo a firma dell'ing. Omissis parte integrante e sostanziale del Permesso, ad eccezione di alcune varianti legate all'attività di centro di raccolta e trattamento dei veicoli fuori uso, ivi svolta dalla società Omissis

Infatti, in data 04/04/2019 con istanza di prot. n. 2019.0219152, la suddetta società ha chiesto alla Regione Campania una presa d'atto dell'esistenza di varianti non sostanziali, rispetto all'autorizzazione all'esercizio dell'attività stessa, già rinnovata con D.D. n. 38 del 02/03/2016. Con il D.D. n. 160 del 25/07/2019 la Regione Campania ha attestato tra l'altro, che non risulta modificata la volumetria complessiva degli edifici, né ampliate le superfici delle strutture edilizie

interne al perimetro dell'impianto, né modificata la superficie complessiva sulla quale insiste l'impianto (cfr. Allegato 6: D.D. n. 160 del 25/07/2019 Regione Campania).

Precisamente, le varianti per la parte relativa alle sole strutture consistono nel montaggio di una scaffalatura soppalcata a due piani, prodotta dalla Omissis

per lo stoccaggio di pezzi di ricambio usati di carrozzeria dei veicoli, della dimensione in pianta di circa (10x20) m e di altezza di circa 6 m, posta nell'area esterna del compendio industriale; nell'istallazione di un cancello scorrevole in ferro delle dimensioni di circa 18 m di lunghezza per altezza di 3 m, onde dividere l'area di parcheggio dalle aree di lavorazione; nel montaggio di diverse scaffalature autoportanti metalliche modulari prefabbricate di circa 1 m di larghezza, per lo stoccaggio di ricambi usati di parti di veicoli bonificati, che occupano una lunghezza totale di circa 35 m per un'altezza massima di 5 m dell'area esterna ed infine nella diversa distribuzione degli spazi interni dell'area destinata agli uffici ed al deposito/vendita di ricambi di autoveicoli attraverso il montaggio di una scaffalatura soppalcata a due piani per lo stoccaggio del materiale, la cui superficie resta invariata di 220 m².

Tutte le difformità rilevate nel capannone industriale sono rappresentate nella sovrapposizione tra la pianta presente in Condonò e lo stato attuale dei luoghi, riportata di seguito (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):

Sovrapposizione Pianta Stato Attuale e Permesso di Costruire



Le difformità descritte costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili; infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 22, 23 e 37 prevede la possibilità di presentare la S.C.I.A. in sanatoria (o tardiva),

versando una somma non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile.

La presentazione della suddetta domanda comporta il versamento al comune di Villaricca (Na) dei diritti di segreteria pari a € 275,00 mentre nulla è attualmente dovuto per i diritti di istruttoria, a cui di sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia pari a circa € 2.000,00, per un importo di € 2.275,00. In più andrà presentato da un tecnico abilitato all'esercizio della professione il Certificato di Idoneità Statica al Genio Civile, attestante l'idoneità statica delle scaffalature metalliche prefabbricate dichiarata dal produttore, con un costo stimato pari a circa € 1.000,00. In totale, per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, valutando l'oblazione minima di € 516,00, in quanto non comporta l'aumento di valore venale del bene, si stima un costo pari a circa € 3.791,00.

Per tutto quanto riportato, la sottoscritta precisa che in ogni caso è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e connesso allo stato di fatto e di diritto del cespite che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati ed ulteriori, che dovessero essere liquidati dai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Villaricca (Na), approvato con D.P.A.P. n. 14/87 ed entrato in vigore il 28/01/88, con annesse Norme di Attuazione e relative Delibere di C.C. nn. 243/86, 41/89 e di G.M. n. 447/89, l'unità immobiliare sita in via Palermo 41 (già 5), distinta in *N.C.E.U.: comune di Villaricca - foglio 1, p.lla 1079, sub. 20, cat. D/7*, ricade nella **Zona E: Agricola** (cfr. Allegato 8 - Attestato di Destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa del 28 dicembre 2020, l'immobile sito in Villaricca (Na) alla via Palermo 41 (già 5), riportato nel *NCEU al foglio 1, part. 1079* è destinato all'attività di autodemolizione, della società Omissis che dopo il decesso della sig.ra Omissis ha cambiato denominazione in Omissis

Il sig. Omissis quale amministratore e socio comproprietario, ha stipulato con la società suddetta un contratto di locazione, registrato nel dicembre 2020, che non è opponibile alla procedura, come indicato nel verbale d'accesso già depositato dal Custode Giudiziario avv. Giuseppe Cipriani Marinelli.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Iscrizioni Ipotecarie:

12/08/2010 iscrizione derivante da Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano del 01/04/2010 in favore di Omissis

18/07/2007 iscrizione derivante da Ipoteca Legale in favore di Omissis con annotazione del 22/12/2009 relativa a **restrizione dei beni** (viene escluso il sub 20) (cfr. Allegato 4: Conservatoria).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

28/03/2008 **Costituzione di Fondo Patrimoniale** (cfr. Allegato 4).

Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI.

Difformità catastali: PRESENTI.

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

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile. Nel caso di chiusura dell'impianto di autodemolizioni, ossia della cessazione dell'attività della Omissis la normativa della regione Campania indica le linee guida per la predisposizione e l'esecuzione di indagini preliminari di cui alla parte IV titolo V del D. lgs. 152/2006 e s.m.i redatte da ARPAC, volte alla verifica dell'esistenza di inquinamento di suolo, sottosuolo e acque sotterranee.

Per conseguire tale obiettivo definisce:

– l'ubicazione e la tipologia delle indagini da svolgere;

- il numero di campioni da prelevare da ciascun carotaggio;
- la profondità da raggiungere con le perforazioni, assicurando la protezione degli acquiferi profondi ed evitando il rischio di contaminazione indotta dal campionamento, con cura per le modalità di esecuzione;
- il piano di analisi chimico-fisiche e le metodiche analitiche, con particolare attenzione alla selezione delle sostanze inquinanti da ricercare;
- le metodologie di interpretazione e restituzione dei risultati.

Qualora tali indagini evidenziassero presenza di contaminazione del sito, la Regione Campania provvederà ad attivare tutte le iniziative previste dalla legge, affinché gli interventi da effettuarsi da parte dei soggetti obbligati siano portati avanti e conclusi nel rispetto dei tempi previsti dalle disposizioni normative vigenti, in quanto il gestore del centro di raccolta alla chiusura dell'impianto, deve provvedere al ripristino ambientale dell'area utilizzata, con l'utilizzo di specifiche tecniche di ingegneria ambientale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Valutazione del lotto unico: capannone industriale con area scoperta in Villaricca (Na).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m ²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	661	1	661	ovest-est	Discrete
Superficie scoperta	2.457	0,1	245,7		

Riepilogo superfici:

Superficie Coperta: m² 661
 Superficie Scoperta (non edificabile): m² 245,7
Superficie Commerciale: m² 906,7
ACCESSORI: Nessuno

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima del Valore di Ricostruzione Deprezzato

In relazione alle caratteristiche peculiari del manufatto edilizio in esame, classificato catastalmente in categoria D/7, ossia fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, l'utilizzazione del criterio di stima basato sul principio di comparazione del valore di mercato di immobili simili a quello *de quo*, ossia sul fondamento logico costituito dal confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e altri immobili aventi simili caratteristiche (appartenenti allo stesso

segmento di mercato) e prezzo noto, può risultare poco attendibile, dato il numero esiguo di transazioni reperibili come riferimento sul mercato locale. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si ritiene che il manufatto possa essere più adeguatamente stimato con il criterio del **valore di ricostruzione deprezzato**, che si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione. Nella fattispecie in esame, si terrà conto della vetustà del fabbricato e del suo stato di manutenzione. Il metodo **analitico-ricostruttivo del valore di ricostruzione** consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene. La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = (C_A + C_C + O_f + U_P) - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di riproduzione sono riportati nella seguente tabella:

V_m	Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato
C_A	Costi di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)
C_C	Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)
O_f	Oneri finanziari
U_P	Utile del promotore
Δ	Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale ed economica)

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area). In particolare si precisa che:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi;
- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto l'area, pianeggiante e priva di falde freatiche, si presenta già idonea all'edificazione. Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, non verrà considerato quello relativo all'Obsolescenza Funzionale, in quanto non sussistente nel caso in esame.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;

- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato

Costi dell'area diretti ed indiretti

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, essendo l'area agricola, zona E del P.R.G., il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area). In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ($V_N = C_c + U_p$) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale $p\%$ del valore complessivo V di cui il valore a nuovo è la parte restante. Sulla base di quanto sopra avremo:

$$V = C_{AA} + V_N \quad \text{con } C_{AA} = p\% V$$

$$\text{da cui: } V_N = V (1 - p\%)$$

Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da: $C_{AA} = V_N / (1 - p\%) - V_N$

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale $p\%$, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura del **8%**.

Oneri di acquisto dell'area

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 12%, ipotecaria € 50,00, e catastale € 50,00; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 3% del valore dell'area, per un totale di circa il **15%**.

Determinazione dei costi di costruzione

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo tecnico di costruzione

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione della superficie coperta, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e

impianti e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, aree di stoccaggio, recinzione, etc.)

I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti dal prezzo per tipologie edilizie di Napoli e Provincia, pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli, ACEN – Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli, del 2014.

Il corpo di fabbrica si considera assimilabile a Capannoni Industriali Prefabbricati e si fa riferimento al seguente intervento: costruzione di un capannone industriale prefabbricato con area lavorazioni, magazzini, spogliatoi, servizi ed uffici. L'edificio di riferimento ha una superficie totale di circa 1.836 m² distribuita su due piani e altezza media per piano di 4,2 m.

Il costo unitario indicato nell'intervento di riferimento di 398,00 €/m² deve essere aggiornato in base agli indici di incremento del costo di costruzione di un capannone industriale rilevati dall'ISTAT, che ha fissato a 100 quello del 2015; pertanto avendo nel 2014 un indice pari a 101,9 e nel 2020 pari a 103,3 il costo unitario aggiornato è di 403,50 €/m².

Inoltre tale costo unitario aggiornato deve essere opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto della valutazione, in funzione della localizzazione geografica, della consistenza e della coerenza delle categorie d'opera del campione con quelle del fabbricato oggetto di stima.

Caratteristiche dell'opera di riferimento					Coefficienti di omogeneizzazione			
Oggetto	Luogo	Superficie S.l.p.	Tempi	Costo unitario €/m ²	Ubicazione	Tipologia costruttiva	Consistenza	Coefficiente Finale
Capannone industriale ed uffici	Provincia di Napoli	1.836 m ²	8 mesi	403,50	1	0,5	2,7	1,4
Costo unitario omogeneizzato (arrotondato) 565,00 €/m²								

Per quanto concerne i coefficienti utilizzati, si segnala quanto segue:

- ubicazione e contesto: si è utilizzato il coefficiente 1 in quanto il prezzo fa riferimento a interventi nella Provincia di Napoli e la presente valutazione si riferisce al comune di Villaricca (Na) in una zona pianeggiante;
- tipologia costruttiva: si è utilizzato il coefficiente 0,5, poiché la tipologia costruttiva dell'intervento di riferimento adotta standard qualitativi tecnologicamente più elevati rispetto a quelli oggetto della stima (struttura a pilastri e travi reticolari in acciaio, con copertura in onduline zincate, tompagnature perimetrali realizzate con blocchi di tufo, scaffalature soppalcate a due piani per lo stoccaggio del materiale etc.);

- consistenza: si è utilizzato il coefficiente 2,7 per tener conto che il capannone indicato nell'intervento di riferimento ha una consistenza superiore di quella relativa al fabbricato oggetto di stima (che ha S.l.p. pari a 661 m²); si ritiene, pertanto, che per interventi di minor consistenza sia ipotizzabile un maggiore costo unitario.

Secondo il Costo di Costruzione unitario sopra determinato e sulla base della superficie del fabbricato oggetto di stima, il Costo di Costruzione del capannone risulta pari a:

$$(661 \times 565,00) = \text{€ } 373.465,00.$$

Per l'area esterna bisogna prevedere la totale pavimentazione in cemento industriale, il cui costo varia mediamente dai 40 ai 60 € al m², mano d'opera inclusa ed il prezzo va incrementato del 15% per comprendere anche la rete fognaria, infine bisogna aggiungere il costo delle recinzioni in c.a., delle ringhiere in ferro e dei cancelli, che da un'analisi di mercato risulta di 80,00 €/m.

Pavimentazione Esterna	Superficie 2457 m ²	Pastina di cemento	€ 122.850,00
Fognatura	15 % Pavimentazione Esterna		€ 18.428,00
Recinzione	Perimetro 115 m	c.a. + ringhiere e cancelli	€ 9.200,00
Totale Sistemazione Aree Esterne			€ 150.478,00

Da cui il costo tecnico di Costruzione:

Costo superfici coperte	€ 373.465,00
Costo superfici scoperte	€ 150.478,00
Costo tecnico di Costruzione	€ 523.943,00

Costi indiretti di costruzione

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della Legge 10 del 29/01/1977. Nel caso in esame (attività produttiva), tali oneri sono compresi tra 5,00-7,00 €/ m² di superficie coperta, mentre non si applica alla funzione produttiva la quota dei costi di costruzione.

In forma forfettaria, gli oneri di urbanizzazione si assumono pari a:

$$O_u = 6,00 \text{ €/m}^2 \times 661 \text{ m}^2 = \text{€ } 3.966,00$$

Gli onorari professionali rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori e collaudo. La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia di tariffe professionali previste per

Ingegneri e Architetti, ovvero in funzione delle tabelle di cui alla legge 143/1949 e s.m.i., che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 7% del Costo Tecnico di Costruzione. Secondo l'incidenza percentuale adottata, gli Onorari Professionali sono pari a:

$$Op = 7\% \times € 523.943,00 = € 36.676,00$$

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari complessivamente al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione. Secondo l'incidenza percentuale tali costi risultano pari a:

$$S_G = 2\% \times € (523.943,00 + 3.966) = € 10.558,00$$

Le spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati. Avremo pertanto:

$$Sc = 1\% \times € (523.943,00 + 3.966 + 36.676,00 + 10.558,00) = € 5.751,00$$

Riassumendo, i costi di costruzione diretti ed indiretti, saranno:

Costo superfici coperte	€ 373.465,00
Costo superfici scoperte	€ 150.478,00
Totale Costo Tecnico di Costruzione	€ 523.943,00
Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	€ 3.966,00
Totale Oneri di Urbanizzazione	€ 3.966,00
Onorari professionali	€ 36.676,00
Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e spese generali	€ 10.558,00
Spese di commercializzazione	€ 5.751,00
Totale Costi di Gestione	€ 52.985,00
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	€ 580.894,00

Determinazione dell'utile del promotore sui costi di costruzione diretti e indiretti

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ricavabile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore. La remunerazione attesa dall'investitore rappresenta il mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo che va dalla sua erogazione al rientro a fine operazione e deriva dalla circostanza che dovrà trascorrere un certo tempo prima che l'immobile produca reddito. La remunerazione del rischio specifico del promotore rappresenta il profitto che ordinariamente viene ritenuto equo ritrarre e che il promotore si attende di ottenere dall'impiego dei capitali, sia propri che presi a prestito, nell'operazione immobiliare intrapresa. In definitiva, il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12% (*cfr. Marcello Orefice, Estimo Civile, UTET*).

$$Up = 12\% \times € 580.894,00 = € 69.707,00$$

Determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_D = V_N - \Delta = V_N - \delta \times V_N$$

dove: V_N è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

V_D è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Ai fini del calcolo del deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando

tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati. Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] * y_i * V_n$$

dove: $A_i = (t_i / n_i) * 100$;

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa come il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato;

y_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

V_n = valore di mercato a nuovo del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macro-categorie analizzate (strutture, finiture ed impianti), come da tabella:

Componente	Incidenza per categoria di opere y
Struttura (esclusa copertura)	36,70%
Copertura	13,50%
Finiture	43,90%
Impianti (elettrico e fognario)	5,90%

La durata della vita utile, ovvero il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macro-categoria necessitino di integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente come segue:

	Strutture	Coperture	Finiture	Impianti
Vita utile in anni	100	100	30	20

Alla luce di quanto riscontrato nel sopralluogo, considerato lo stato manutentivo e conservativo del capannone, che è stato edificato negli anni Novanta, si può ritenere che, per quanto concerne le strutture, l'età apparente del fabbricato coincide con quella reale di circa 25 anni considerando che la copertura in travi reticolari e onduline zincate è in discrete condizioni; per quanto riguarda le finiture lo stato di manutenzione è buono. Per quanto riguarda gli impianti, esclusivamente per quelli elettrico ed idrico/fognario funzionanti, si considera l'età apparente di 5 anni (un quarto della vita utile come quella delle strutture).

Pertanto, dalla formula precedente si ricava il coefficiente di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa alla singola componente, come in tabella:

Deprezzamento fisico $\Delta = \sum [(A_i + 20) / 140 - 2,86] * y_i * V_n$	Età apparente (anni)	Vita utile (anni)	Incidenza y	Quota δ %
Struttura (esclusa copertura)	25	100	36,70%	4,26
Copertura	25	100	13,50%	1,56
Finiture	5	30	43,90%	3
Impianti (elettrico e fognario)	5	20	5,90%	0,68

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico	V_N €	Quota δ %	Deprezzamento
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio	€ 580.894,00	9,5%	€ 55.185,00

Determinazione del deprezzamento per deterioramento economico

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda e alla situazione economica generale. Inoltre l'attuale depressione economica, testimonia la difficile realizzazione di una vendita soddisfacente soprattutto nel breve periodo. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima immobiliare, utilizzando come coefficiente di deprezzamento il 15 %.

Deprezzamento per deterioramento economico	V_N €	Quota δ %	Deprezzamento
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo dell'edificio	€ 580.894,00	15%	€ 87.134,00

Determinazione dei costi d'acquisto dell'area diretti ed indiretti

Avendo determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio è possibile ora calcolare il costo dell'area ed i relativi oneri:

$$C_{AA} = V_N / (1 - 8\%) - V_N = (\text{€ } 580.894,00 / 0,92) - \text{€ } 580.894,00 = \text{€ } 50.513,00$$

$$O_A = 15\% C_{AA} = 0,15 * \text{€ } 50.513,00 = \text{€ } 7.577,00$$

$$C_A = C_{AA} + O_A = \text{€ } (50.513,00 + 7.577,00) = \text{€ } 58.090,00$$

Il costo dell'area si riferisce alla quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori-terra del fabbricato da stimare. In questo caso, considerando che dal P.R.G. (stralcio della delibera sugli indici fondiari, cfr. Allegato: 9), il rapporto di copertura massimo per la zona è di 0,1, l'area considerata è di 5.809 m². Da cui deriva il costo unitario dell'area scoperta di **10 €/m²**.

Valore di Mercato stimato con il costo di Riproduzione Deprezzato

Viene di seguito calcolato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato $V_m = (C_A + C_C + U_P) - \Delta =$

$$€ (58.090,00 + 580.894,00 + 69.707,00) - € 142.319,00 = € 566.372,00.$$

VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE INDUSTRIALE E DELL'AREA ESTERNA

Il più probabile valore di mercato dell'intero complesso costituito dal terreno e dal fabbricato industriale è dato dalla somma del valore di mercato del fabbricato e del valore dell'area esterna.

$$V = V_M + V_A = € (566.372,00 + 24.570,00) = € 590.942,00.$$

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'OPIFICIO

Immobile	Superficie Commerciale [m ²]	Valore superficie[€/m ²]	Valore complessivo
Capannone	661	857	€ 566.372,00
Area Esterna	2.457	10	€ 24.570,00

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 59.094,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia, comprensivi dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione delle pratiche edilizia e Genio Civile	€ 3.791,00
Costi per la regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 1.500,00
Totale Decurtazioni	€ 65.385,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	€ 525.557,00

Confronto con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla tipologia capannoni tipici con uno stato conservativo normale, siti a Villaricca (Na) in zona semi-centrale, indica il seguente intervallo di valori di mercato: **(410 – 810) €/m²**.

Considerato che la **Superficie Commerciale** del lotto oggetto di valutazione è pari a circa 907 m², il valore unitario calcolato con il costo di riproduzione deprezzato di € 590.942,00, risulta pari a **652,00 €/m²**, quindi poco al di sopra del valore medio dell'intervallo pari a 610,00 €/m².

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

Gli immobili di proprietà del sig. Omissis

sono pignorati per l'intero.

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

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dal comune di Villaricca (Na), risulta che il sig. Omissis è residente in Omissis dal 21/10/2001 e dal 01/02/1989 è immigrato dal comune di Omissis (Na) (cfr. Allegato 5: Certificati).

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal comune di Villaricca (Na), risulta che il sig. Omissis ha contratto matrimonio il 27/08/1988 con la sig.ra Omissis e che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (cfr. Allegato 5).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno lunedì **28 dicembre 2020** alle ore 16:15, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, in via Palermo 41 (già 5) a Villaricca (Na), in uno con il Custode Giudiziario avv. Giuseppe Cipriani Marinelli. In loco era presente il sig. Omissis con i suoi legali, che consentivano l'accesso al compendio pignorato. La sottoscritta effettuava, quindi il rilievo fotografico e metrico del capannone e dell'area esterna, mentre il Custode redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già depositato.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultra-ventennale dell'immobile oggetto della procedura, sito in Villaricca (Na) (cfr. Allegato 4: Conservatoria):

IPOTECA LEGALE

A FAVORE: Omissis

CONTRO: Omissis

Pubb. Uff.: <i>Agente Riscossione</i>	Data:	11/07/2007	Rep. N°:	149116/71
Registrato a: <i>Napoli</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data:	18/07/2007	N°par./gen.	17698/52241
<u>ANNOTAZIONE N. 7527 DEL 22/12/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)</u>				

FONDO PATRIMONIALE

A FAVORE: **FONDO PATRIMONIALE**

CONTRO: Omissis

Pubb. Uff.: *notaio Raffaele Orsi*
Registrato a: *Napoli*
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: *05/03/2008* Rep. N°: *91134/52708*
Data: Vol./serie:
Data: *28/03/2008* N°par./gen. *10573/16970*

IPOTECA LEGALE (RESTRIZIONE DEI BENI)

A FAVORE: Omissis

CONTRO: Omissis

Pubb. Uff.: *Agente Riscossione*
Registrato a: *Napoli*
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: *11/12/2009* Rep. N°: *1262*
Data: Vol./serie:
Data: *22/12/2009* N°par./gen. *7527/73982*

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: Omissis

CONTRO: Omissis

Pubb. Uff.: *notaio Raffaele Orsi*
Registrato a: *Napoli*
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: *12/01/2010* Rep. N°: *99005*
Data: Vol./serie:
Data: *15/01/2010* N°par./gen. *287/1723*

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: Omissis

CONTRO: Omissis

Pubb. Uff.: *Tribunale di Milano*
Registrato a: *Napoli*
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: *01/04/2010* Rep. N°: *10853*
Data: Vol./serie:
Data: *12/08/2010* N°par./gen. *7402/39441*

PIGNORAMENTO

A FAVORE: Omissis

CONTRO: Omissis

Pubb. Uff.: *Tribunale di Napoli Nord*
Registrato a: *Napoli*
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: *09/07/2020* Rep. N°: *4058*
Data: Vol./serie:
Data: *28/07/2020* N°par./gen. *19926/27320*

PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

Sono riportati gli estremi dell'atto di rogito dell'immobile oggetto della procedura (cfr.: Allegato 4):

DIVISIONE

A FAVORE: Omissis

CONTRO: Omissis

Pubb. Uff.: *notaio Raffaele Orsi*
Registrato a: *Napoli*
Conser. Registri Immob. di *Napoli 2*

Data: *11/12/2002* Rep. N°: *65745*
Data: Vol./serie:
Data: *07/01/2003* N°par./gen. *410/445*

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.mo sig. Giudice dr. Alessandro Auletta per la fiducia accordata e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta del lotto risulta essere:

LOTTO UNICO di € 525.557,00 (cinquecentoventicinquemilacinquecentocinquantesetteEURO).

Della presente relazione fanno parte integrante la documentazione fotografica e gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Casoria, lì 17/02/2021

L'ESPERTO STIMATORE

arch. Loredana Cicellyn Commeno

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Regione Campania D.D. n. 160 del 25/07/2019.
- ALLEGATO 7:** Titoli edilizi abilitativi.
- ALLEGATO 8:** Attestato di Destinazione Urbanistica.
- ALLEGATO 9:** Materiale per la Valutazione.