
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

promossa da:

OMISSIS. (già OMISSIS)

c/

OMISSIS

Procedimento n. 191/2022 R.G.E.



Giudice Dott. Emiliano Vassallo

Custode Giudiziario Avv. Alessandra Caiazza

Esperto stimatore Arch. Francesco Rossi

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

C.F. - f. 50, p.lla 338, sub 6



INDICE

Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag. 3
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	
• Quesito n. 1.....	pag. 3
• Quesito n. 2.....	pag. 6
• Quesito n. 3.....	pag. 40
• Quesito n. 4.....	pag. 48
• Quesito n. 5.....	pag. 49
• Quesito n. 6.....	pag. 52
• Quesito n. 7.....	pag. 61
• Quesito n. 8.....	pag. 63
• Quesito n. 9.....	pag. 65
• Quesito n. 10.....	pag. 66
• Quesito n. 11.....	pag. 66
• Quesito n. 12.....	pag. 67
• Quesito n. 13.....	pag. 69
• Quesito n. 14.....	pag. 70
Conclusioni.....	pag. 71

Allegati (*di seguito numerati*) alla presente relazione, in coerenza al seguente indice analitico, sono:

1. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato reale dei luoghi;
4. Visura storica C.F. foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub OMISSIS e planimetria;
5. Visura storica C.F. foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, sub OMISSIS e sub OMISSIS;
6. Visura storica C.T. foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS;
7. Visura storica C.F. foglio OMISSIS, p.lla OMISSIS, p.lla OMISSIS e p.lla OMISSIS;
8. Sovrapposizione stato dei luoghi-catastale e difformità catastali;
9. Atto Matano Enrico, rep. 4427;
10. Atto Nastri Michele, rep. 6316;
11. Atto Barletta Vincenzo, rep. 45958;
12. Mappa catastale;
13. C.E. n. 89/88 – C.E. n. 206/89 – C.E. n. 2408/03
14. Sovrapposizione stato dei luoghi-C.E. e difformità urbanistiche;
15. Certificato di agibilità;
16. Contratto di locazione;
17. Visura camerale storica OMISSIS;
18. Provvedimento di imposizione vincolo;
19. Ispezioni ipotecarie;
20. Regolamento OMISSIS
21. Certificato Usi Civici;
22. Visura camerale storica OMISSIS;
23. Attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore precedente.

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Emiliano Vassallo
dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)
Procedimento esecutivo n. 191/2022 R.G.E.

promosso da

OMISSIS (già OMISSIS)

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO (C.F. - f. OMISSIS, p.IIa OMISSIS, sub OMISSIS)

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatagli, in accordo col Custode Giudiziario, avv. Alessandra Caiazza, in data 09 gennaio 2023 ha eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato. Ha inoltre, provveduto per l'espletamento dell'incarico, all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, del Comune di Caserta, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Archivio Notarile Distrettuale di S. Maria Capua Vetere e dell'ufficio Usi civici della Regione Campania.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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 superficaria; 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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1

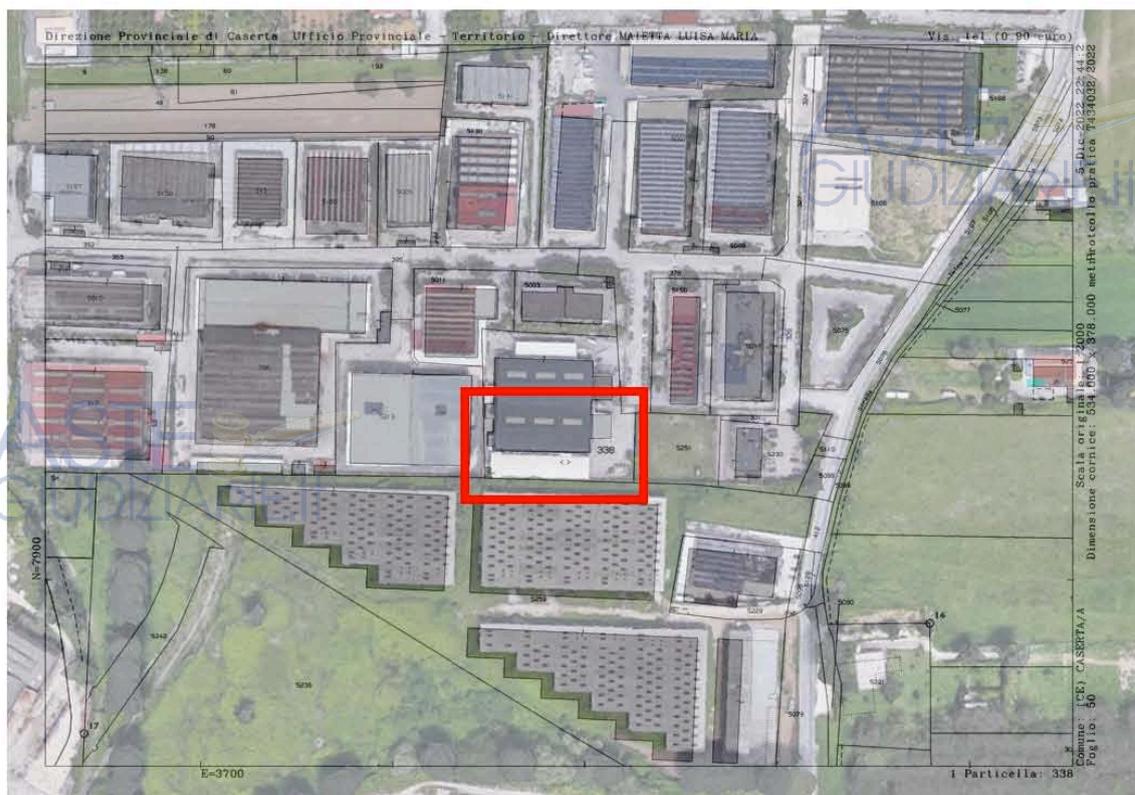
Il diritto reale pignorato è la piena ed intera proprietà del bene oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato (come da atto di pignoramento) è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Caserta al foglio 50, p.lla 338, sub 6.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza del seguente atto di provenienza:

- Atto di trasformazione di società del 29.06.2017 del notaio Matano Enrico, rep. n. 4427/3192, trascritto il 25.07.2017 nn. 24761/18972 con cui la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS diviene OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS e acquisisce l'immobile identificato al foglio 50, p.lla 338, sub 6;

Non si rilevano "difformità formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Si riscontrano "difformità sostanziali" ossia difformità della situazione dello stato di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale.



Sovrapposizione mappa catastale con l'ortofoto e individuazione dell'area in cui è collocato l'immobile pignorato
cfr. All. 1 sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

I beni pignorati non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati, si procede alla formazione del seguente lotto:

LOTTO UNICO così composto:

- Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Caserta (CE) al foglio 50, p.lla 338, sub 6; l'immobile confina con la p.lla 5259 a sud, in parte con la p.lla 338, sub 4 e in parte con Viale Enrico Mattei a nord, con la p.lla 5219 a ovest, con la p.lla 5251 a est.

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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2

LOTTO UNICO

Il lotto unico su identificato è costituito da un ampio capannone, da un corpo uso uffici, una cabina elettrica e un'area esterna scoperta il tutto sito nel Comune di Caserta (CE), viale Enrico Mattei, e facente parte dell'area consortile denominata OMISSIS all'interno del più vasto all'agglomerato industriale A.S.I. di Caserta, località Ponteselice. L'accesso avviene da viale Enrico Mattei tramite un cancello carrabile.

Non vi sono pertinenze esclusive né accessori. Non risulta costituito il condominio.

L'unità immobiliare è ubicata in una zona semi-periferica del Comune di Caserta, a sud/ovest rispetto al centro abitato, quasi al confine con i territori dei Comuni di Casagiove e di San Nicola La Strada in un area prettamente industriale, con la presenza di realtà produttive anche importanti. L'area è in prossimità di Viale Carlo III di Borbone, strada di collegamento tra il Comune di Caserta ed i Comuni di San Nicola La Strada, Marcianise, San Marco Evangelista, con la possibilità di raggiungere facilmente lo svincolo dell'autostrada Caserta Sud, così come risulta facile raggiungere Via Nazionale Appia e da qui il



Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

collegamento con i Comuni di Casagiove, Santa Maria C.V., Capua e lo svincolo dell'autostrada Caserta Nord.

I servizi pubblici principali come uffici postali, scuole, Municipio, ecc. sono localizzati nel centro della città di Caserta distante circa 2/3 km in auto, circa 1/1,5 Km a piedi, mentre le attività commerciali si trovano anche nelle più immediate vicinanze, così come la stazione ferroviaria a circa 0,5 Km e centri sportivi a meno di 1 Km.

Il capannone, con destinazione produttiva, ad unico livello fuori terra, ha un'altezza interna variabile tra gli 8,50 e i 10 metri. L'accesso avviene direttamente dall'area esterna tramite tre ampi varchi, di circa 4,40 m di larghezza, oppure tramite il corpo uffici. Internamente, posto a nord/est, vi è un blocco in muratura su due livelli, al piano terra vi sono i servizi igienici e il locale spogliatoio di altezza pari a circa 3,00 m, al piano superiore, raggiungibile con una scala esterna, vi è il locale mensa, di altezza pari a circa 2,70 m. La restante parte del capannone è divisa con pareti divisorie in alluminio autoportanti, di altezza pari a circa 3,50 m, che delimitano le varie aree lavorative. Il capannone è libero su tre lati, il lato lungo a nord confina con un altro corpo di fabbrica.

Il corpo uffici, anch'esso ad unico livello fuori terra, è collocato ad est del capannone ed in aderenza ad esso. Il piano di calpestio risulta leggermente sollevato, di circa 40 cm, rispetto a quello del capannone, infatti i due corpi di fabbrica sono collegati internamente da due gradini, mentre esternamente l'accesso è garantito da una rampa. L'altezza interna è pari a circa 3,00 m. Internamente è composto da un ambiente che funge da reception, tre locali ufficio di cui uno più piccolo, un corridoio di distribuzione, un locale ripostiglio in cui è alloggiato il server e due locali bagno con antibagno in comune.

La cabina elettrica è posta di fianco all'accesso carrabile al confine con l'altra proprietà, è costituita da due locali con accesso dall'area esterna. L'altezza interna è pari a circa 3,00 m.

L'area esterna scoperta delimita l'unità immobiliare su tre lati ed è utilizzata principalmente come area parcheggio. Ad ovest, in aderenza al capannone, ci sono due volumi realizzati con una struttura portante in acciaio e delimitati da pareti e copertura a pannelli sandwich, che fungono da protezione degli impianti tecnologici (caldaie) a servizio delle due cabine forno interne. Sul confine del muro di cinta a sud/est vi è un'area delimitata con rete in ferro in cui vi è interrato il serbatoio del gas. Infine, a nord, tra il corpo uffici e la proprietà confinante, proprio in asse tra le due unità immobiliari, è posta una scala di servizio esterna in ferro che conduce in copertura. Questo spazio, anche se non riportato nella planimetria catastale, dagli atti di compravendita, risulta appartenere al bene staggito ed il proprietario dell'immobile adiacente, distinto in catasto al foglio 50, p.lla 338, sub 4, ha il diritto di accedere, previo consenso, *“al fine di poter raggiungere le coperture e del corpo di fabbrica suddiviso in uffici e del capannone industriale, per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse”*.

La superficie netta dell'unità immobiliare, escluse le tamponature esterne, le tramezzature interne è pari a 1.564,12 mq.

Calcolo superficie netta			
	Superficie	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata
CAPANNONE			
Piano terra			
Area di lavoro	1.204,45 mq	1,00	1.204,45 mq
Disimpegno	3,50 mq	1,00	3,50 mq
Wc/Spogliatoio	27,65 mq	1,00	27,65 mq
Scala	8,50 mq	1,00	8,50 mq
Piano primo			
Mensa	33,15 mq	1,00	33,15 mq
CORPO UFFICI			
Piano terra			
Reception	40,80 mq	1,00	40,80 mq
Ufficio 1	28,30 mq	1,00	28,30 mq
Ufficio 2	22,35 mq	1,00	22,35 mq
Ufficio 3	11,30 mq	1,00	11,30 mq
Disimpegno	7,70 mq	1,00	7,70 mq
Ripostiglio	3,05 mq	1,00	3,05 mq
WC	8,60 mq	1,00	8,60 mq
AREA ESTERNA			
	1.406,60 mq	0,10	140,66 mq
	348,90	0,02	6,98 mq
CABINA ELETTRICA			
	14,85 mq	0,25	3,71 mq
LOCALE CALDAIA 1			
	33,70 mq	0,25	8,42 mq
LOCALE CALDAIA 2			
	19,95 mq	0,25	5,00 mq
Tot.			1.564,12 mq

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali, degli accessori diretti e della superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo. I coefficienti di ragguglio utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 1,00 per i vani principali e accessori diretti, a 0,10 della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e a 0,02 per superfici eccedenti detto limite per le pertinenze esclusive di ornamento (area esterna) scoperte e a 0,25 per le pertinenze esclusive accessorie (locali tecnici) non comunicanti con i vani principali.

Calcolo superficie commerciale			
	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata
CAPANNONE			
Piano terra			
Vani principali	1.280,15 mq	1,00	1.280,15 mq
Piano primo			
Vani principali	35,65 mq	1,00	35,65 mq
CORPO UFFICI			
Piano terra			
Vani principali	131,75 mq	1,00	131,75 mq
AREA ESTERNA	1.455,15 mq	0,10	145,50 mq
	337,30	0,02	6,75 mq
CABINA ELETTRICA	18,55 mq	0,25	4,64 mq
LOCALE CALDAIA 1	34,30 mq	0,25	8,57 mq
LOCALE CALDAIA 2	20,60 mq	0,25	5,15 mq
		Tot.	1.618,16 mq

Sup. Commerciale = 1.618,16 mq

L'unità immobiliare risulta esposta sui lati sud, ovest ed est.

All'atto del sopralluogo, le condizioni di manutenzione generale dell'immobile risultano buone.

Il capannone ha la struttura portante, pilastri e travi, in elementi strutturali prefabbricati in cemento armato. Le chiusure perimetrali esterne così come la copertura, a doppia falda, sono in pannelli in cemento anch'essi prefabbricati.

Il corpo ufficio è realizzato con una struttura portante in pilastri in cemento armato gettato in opera, copertura con travi in acciaio con sovrastante pannello sandwich di finitura.

La cabina elettrica è realizzata con una struttura portante interamente in cemento armato gettato in opera.

Il capannone, nella parte operativa è pavimentato con della resina, nei bagni, i pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato, mentre la scala e il locale mensa sono pavimentati in marmo. Tali elementi sono in buono stato di manutenzione. Le finestre, in ferro e vetro singolo, sono in parte fisse e in parte apribili manualmente. I lucernari disposti in copertura sono costituiti da cupolette in plexiglass. Tali elementi sono in sufficiente stato di manutenzione. I tre accessi al capannone sono dotati di porte sezionali apribili elettricamente e munite di porte di emergenza e sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, del tipo industriale, è realizzato con canaline e passerelle esterne.

Il corpo uffici è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di diverse finiture così come per i bagni e sono in buone condizioni di manutenzione. Le murature perimetrali e i divisori interni sono trattati con intonaco civile e tinteggiati. Le porte interne sono in laminato di colore bianco mentre gli infissi esterni sono in alluminio, in parte fissi ed in parte apribili, sia a battente che scorrevoli, il tutto in buone condizioni.

Il riscaldamento e il raffrescamento avviene con gli split. L'impianto elettrico è del tipo incassato così come l'impianto di adduzione idrica.

L'acqua calda sanitaria, sia per i servizi igienici del capannone che per il blocco uffici è prodotta mediante uno scaldino.

La cabina elettrica è pavimentata con un battuto di cemento e le pareti perimetrali sono trattate con intonaco civile e tinteggiate e sono in sufficiente stato di manutenzione. Al soffitto sono presenti aloni dovuti ad infiltrazioni di acqua. Le porte di accesso sono in ferro con sopra luce grigliato per garantire la ventilazione dei locali.

Gli impianti dell'intero complesso, risultano funzionanti e rispondenti alla vigente normativa.

Dal contratto di locazione, registrato in data 13.12.2018, risulta l'attestato di prestazione energetica dell'edificio rilasciato dall'ing. OMISSIS il 16.07.2014.



Vista dell'immobile dalla strada di accesso



Vista della strada di accesso



Vista del piazzale di ingresso



Vista del cancello di ingresso



Vista dell'accesso principale al capannone



Vista del corpo uffici



Vista dell'area esterna sul fronte sud



Vista dell'area esterna sul fronte sud



Vista dell'area esterna sul fronte sud



Vista dei locali tecnici nella parte retrostante



Vista del locale tecnico nella parte retrostante



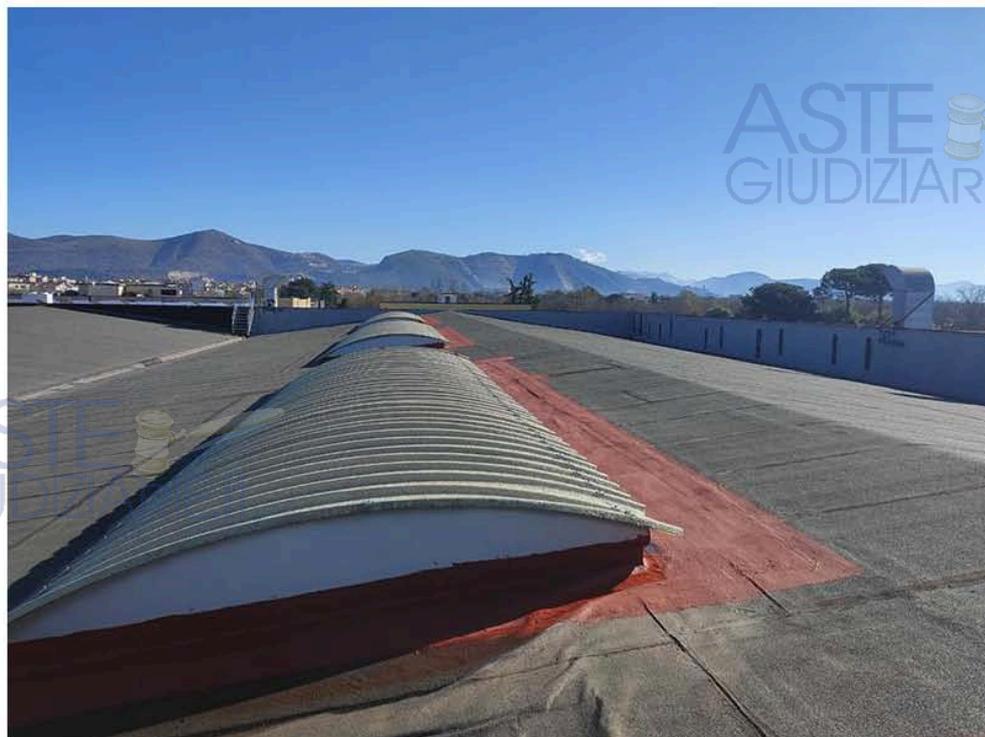
Vista dello spazio di confine tra i due corpi di fabbrica con la scala che porta in copertura



Vista dello spazio di confine tra i due corpi di fabbrica con la scala che porta in copertura



Vista della copertura e due falde con i lucernari



Vista della copertura e due falde



Vista interna del capannone



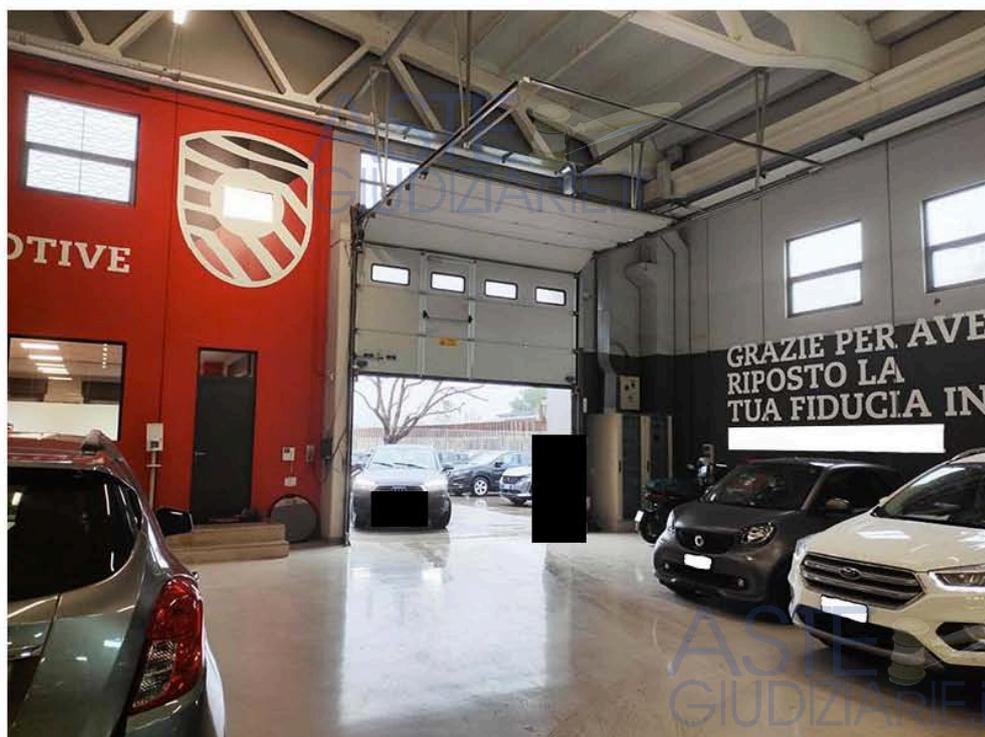
Vista interna del capannone con le vari aree lavorative



Vista interna del capannone con il blocco servizio/mensa sulla sinistra e il corpo uffici sulla destra



Vista interna del capannone e del corpo uffici



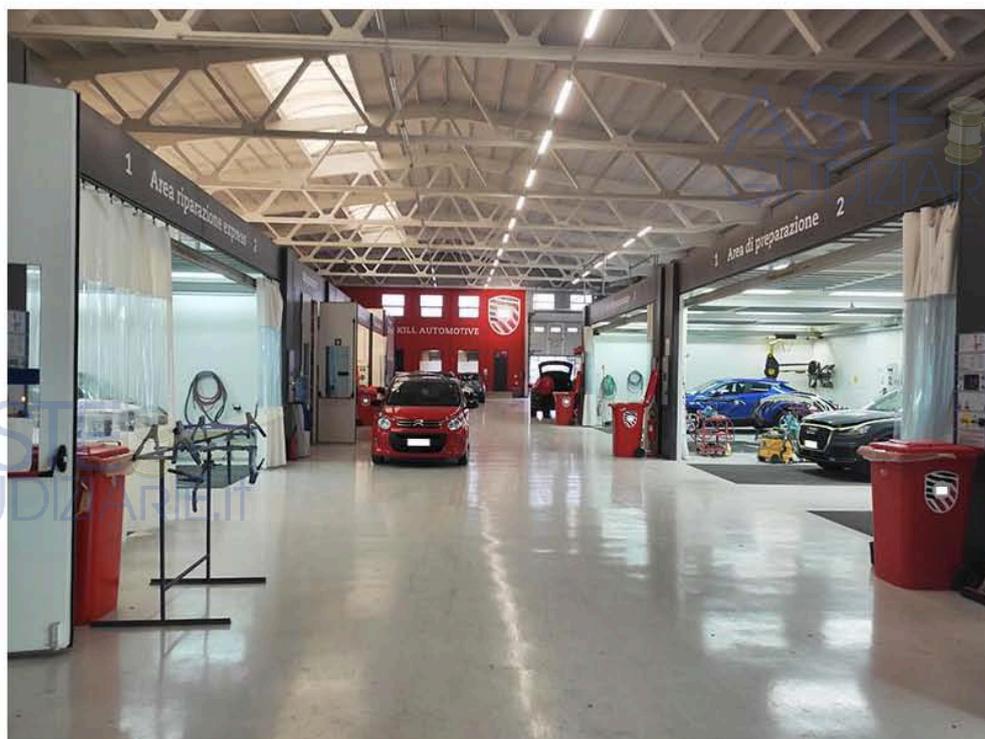
Vista interna del capannone e dell'accesso principale



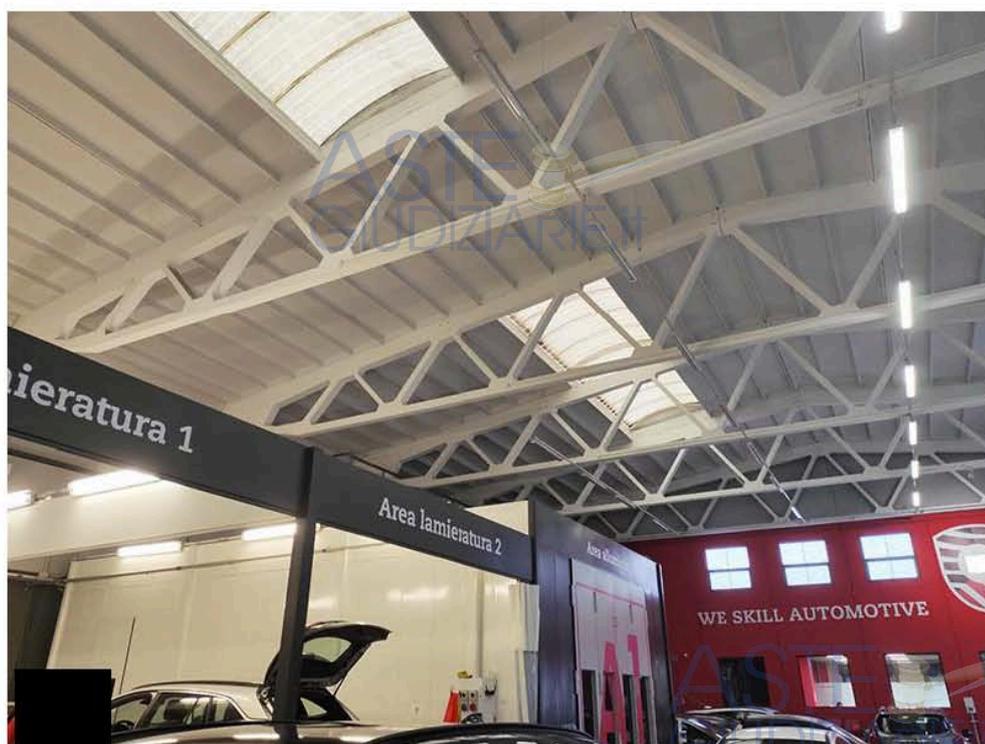
Vista interna del capannone con le vari aree lavorative



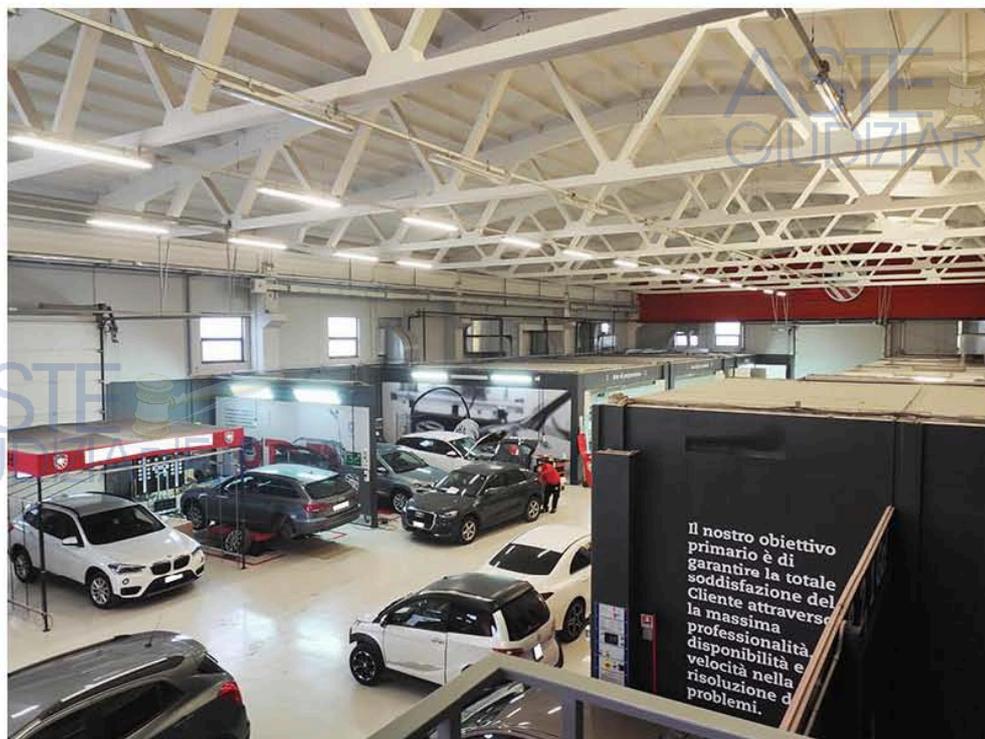
Vista interna del capannone con le vari aree lavorative



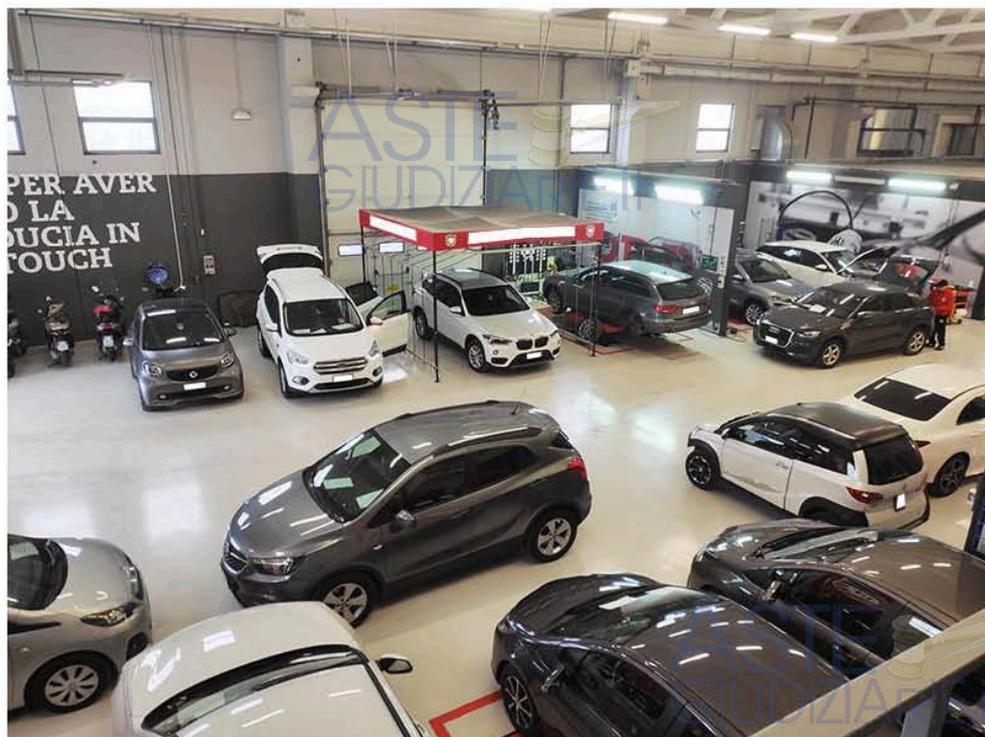
Vista interna del capannone con il corpo uffici sul fondo



Vista della struttura portante della copertura del capannone



Vista interna dal locale mensa



Vista interna dal locale mensa



Scala di accesso alla sala mensa al primo piano e accesso al blocco servizi in basso



Vista interna dal locale WC/Spogliatoio



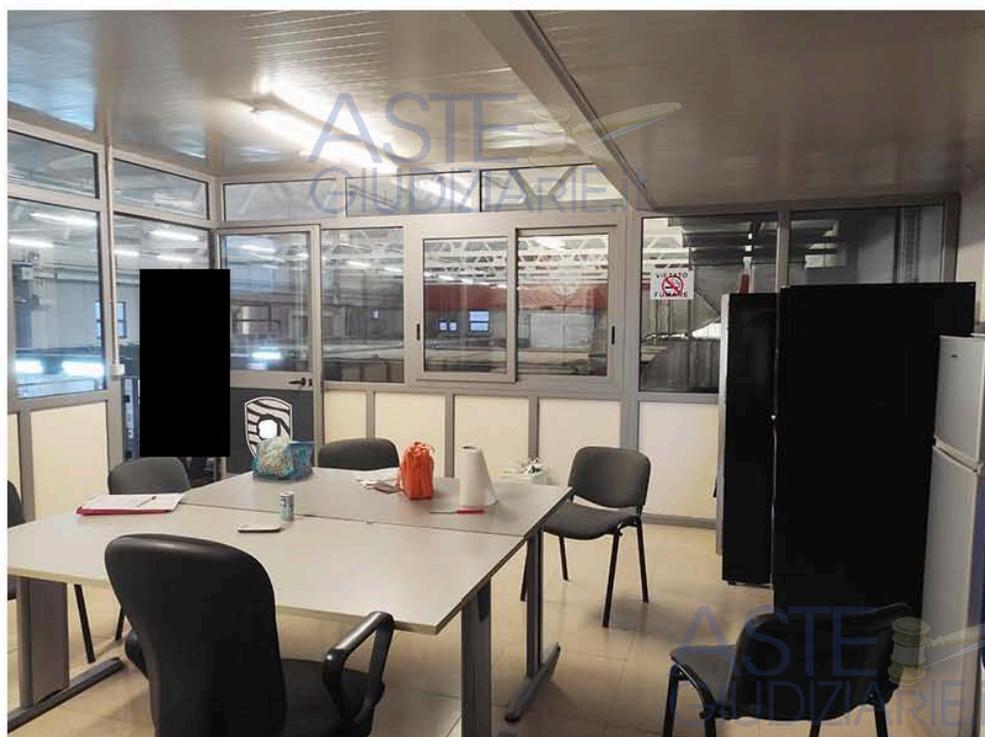
Vista interna dal locale WC/Spogliatoio



Vista interna dal locale WC/Spogliatoio



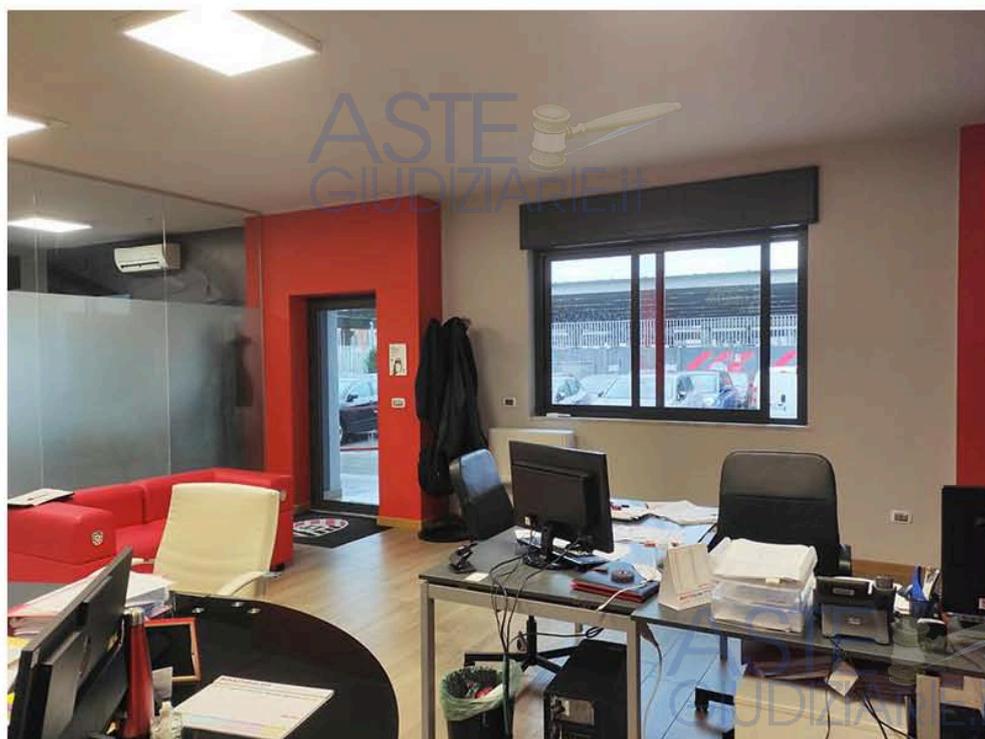
Vista del locale mensa al piano superiore



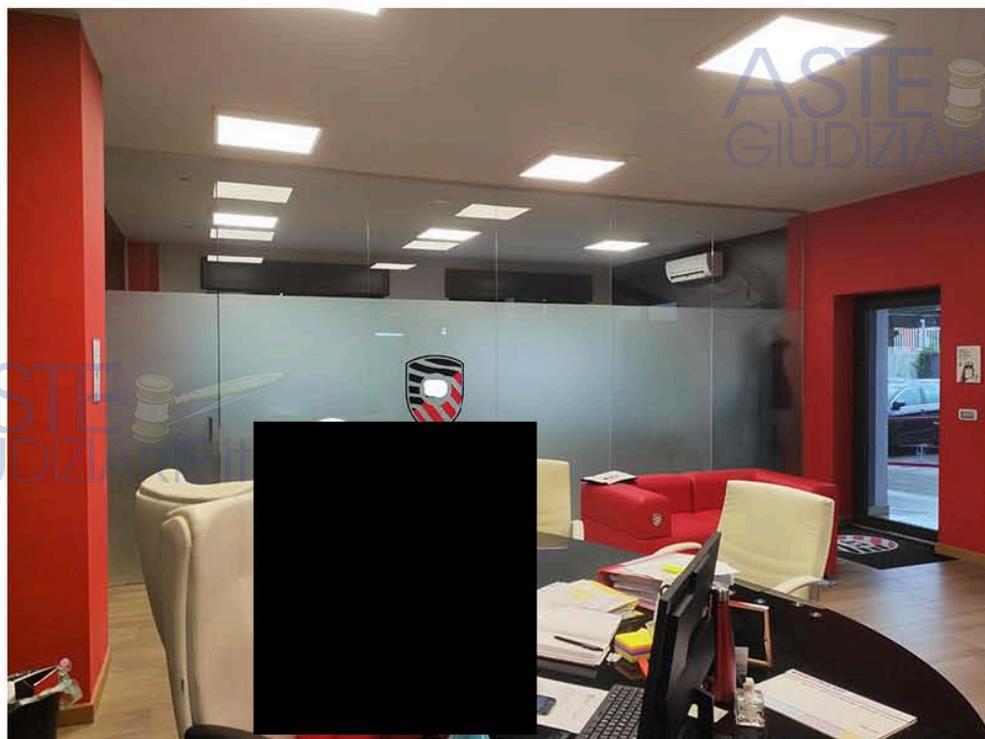
Vista del locale mensa al piano superiore



Vista della reception del corpo uffici con l'accesso al capannone



Vista della reception del corpo uffici con l'accesso dall'area esterna



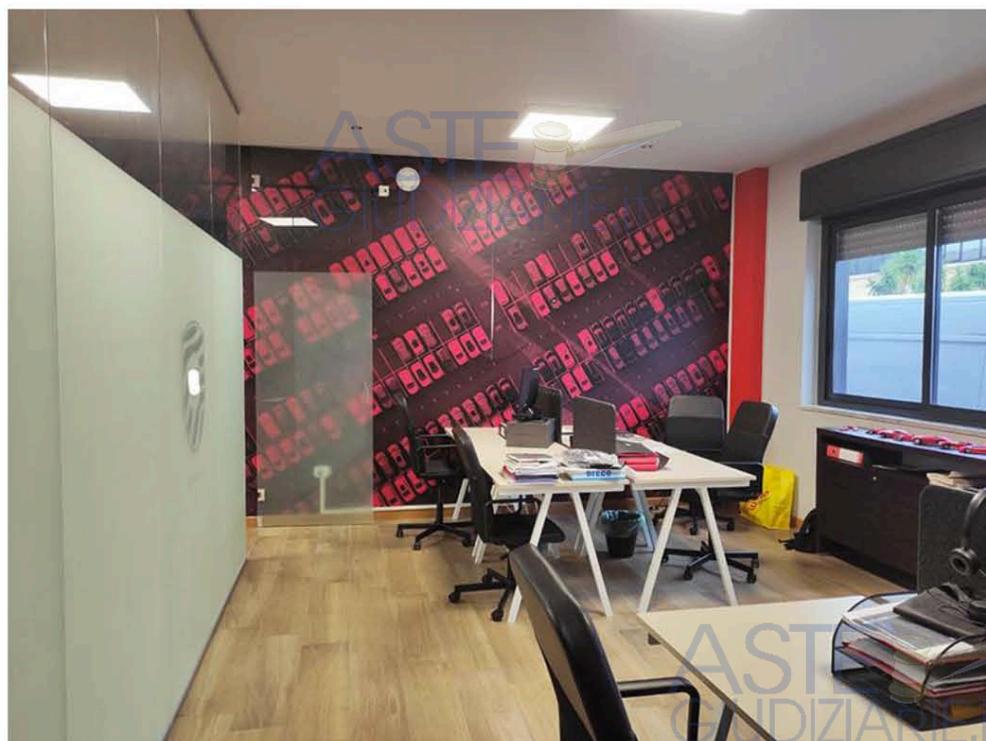
Vista della reception con alle spalle parte degli uffici



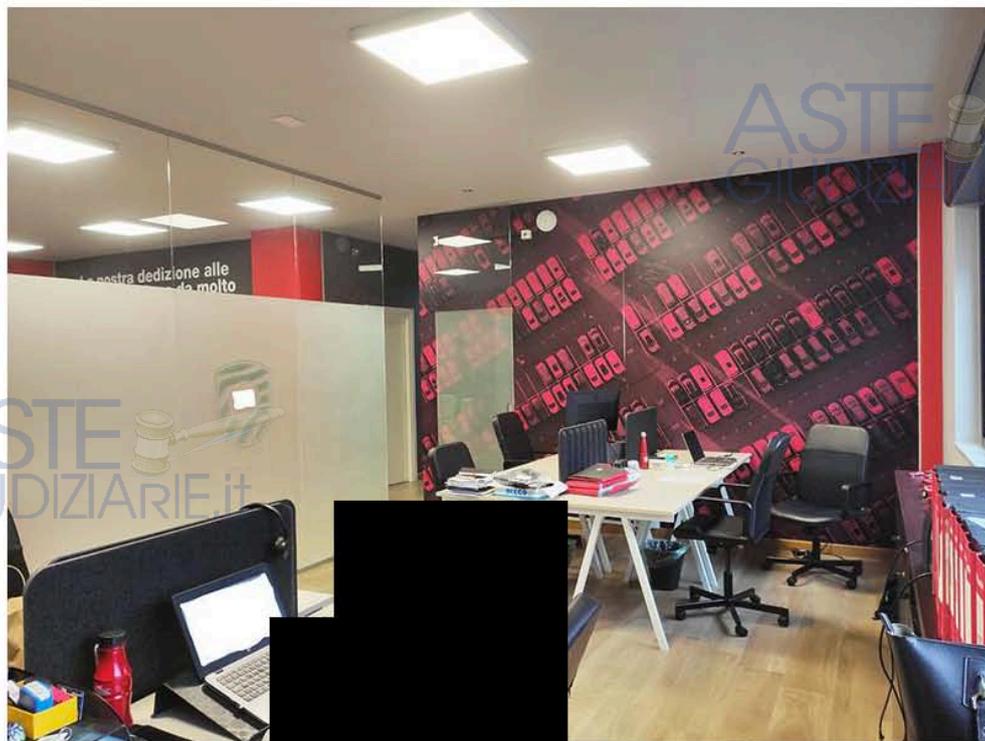
Vista del disimpegno che conduce agli uffici e ai servizi



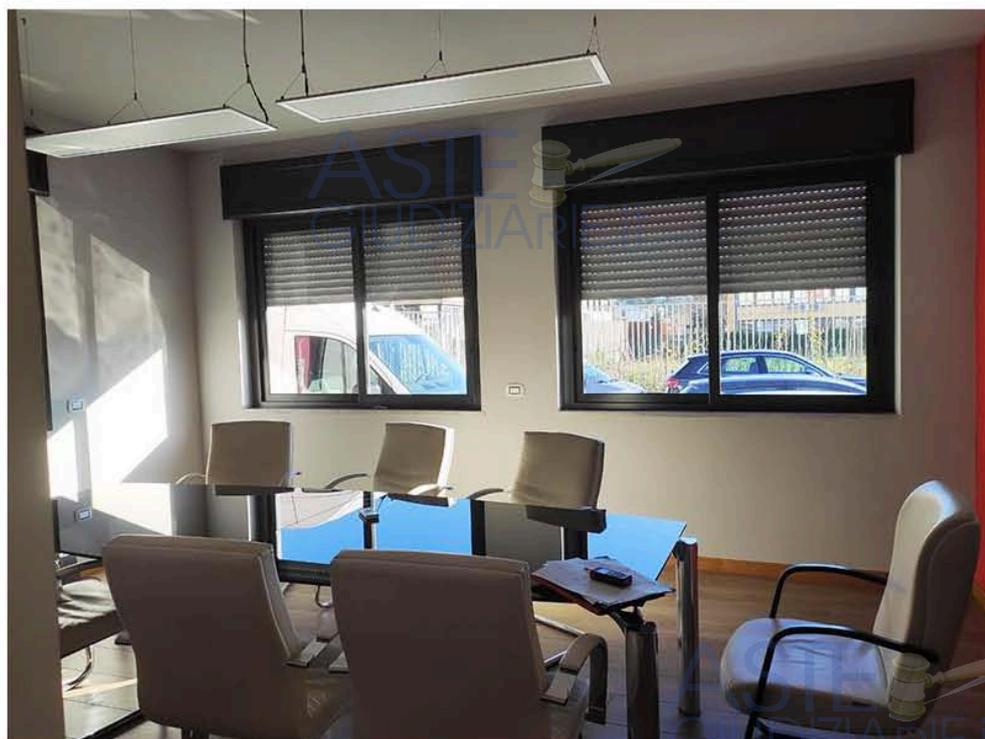
Vista del disimpegno che conduce agli uffici e ai servizi



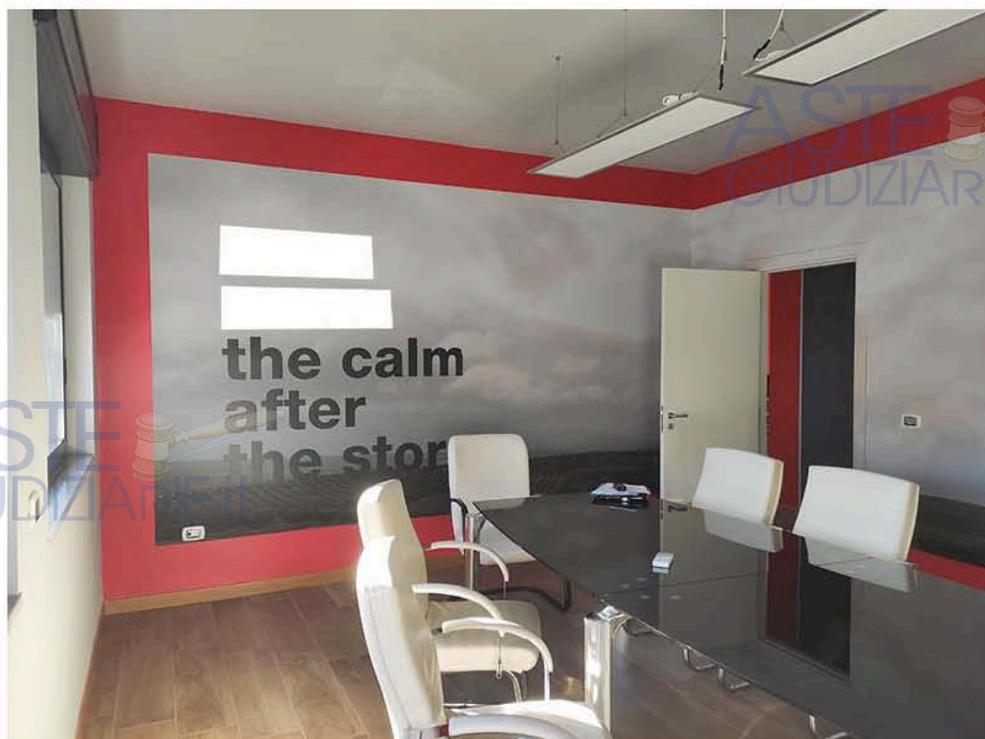
Vista interna dell'ufficio 1



Vista interna dell'ufficio 1



Vista interna dell'ufficio 2



Vista interna dell'ufficio 2



Vista interna dell'ufficio 3



Vista del disimpegno antistante i servizi



Vista del ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del blocco servizi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del blocco servizi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Vista esterna della cabina elettrica

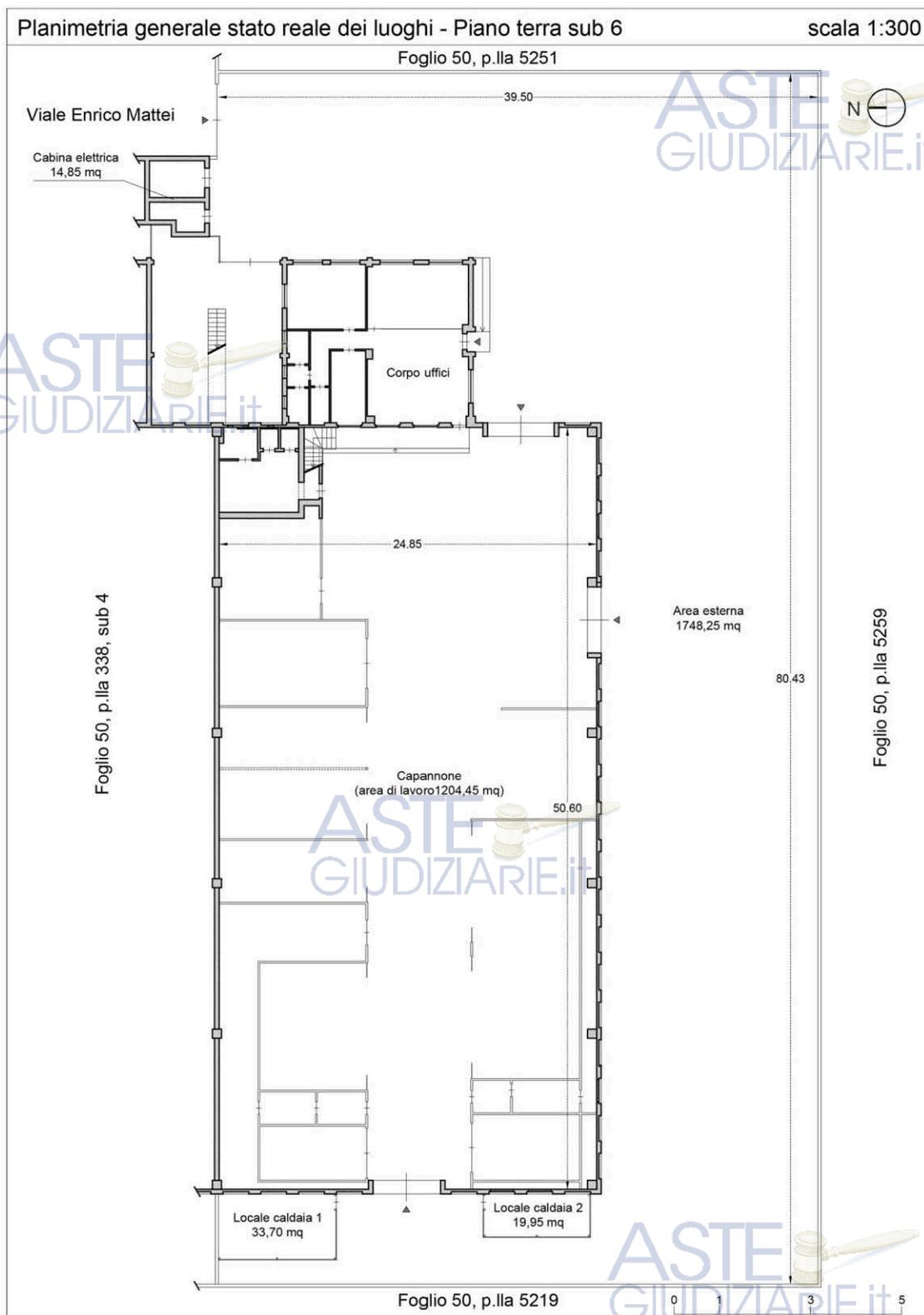


Vista interna della cabina elettrica

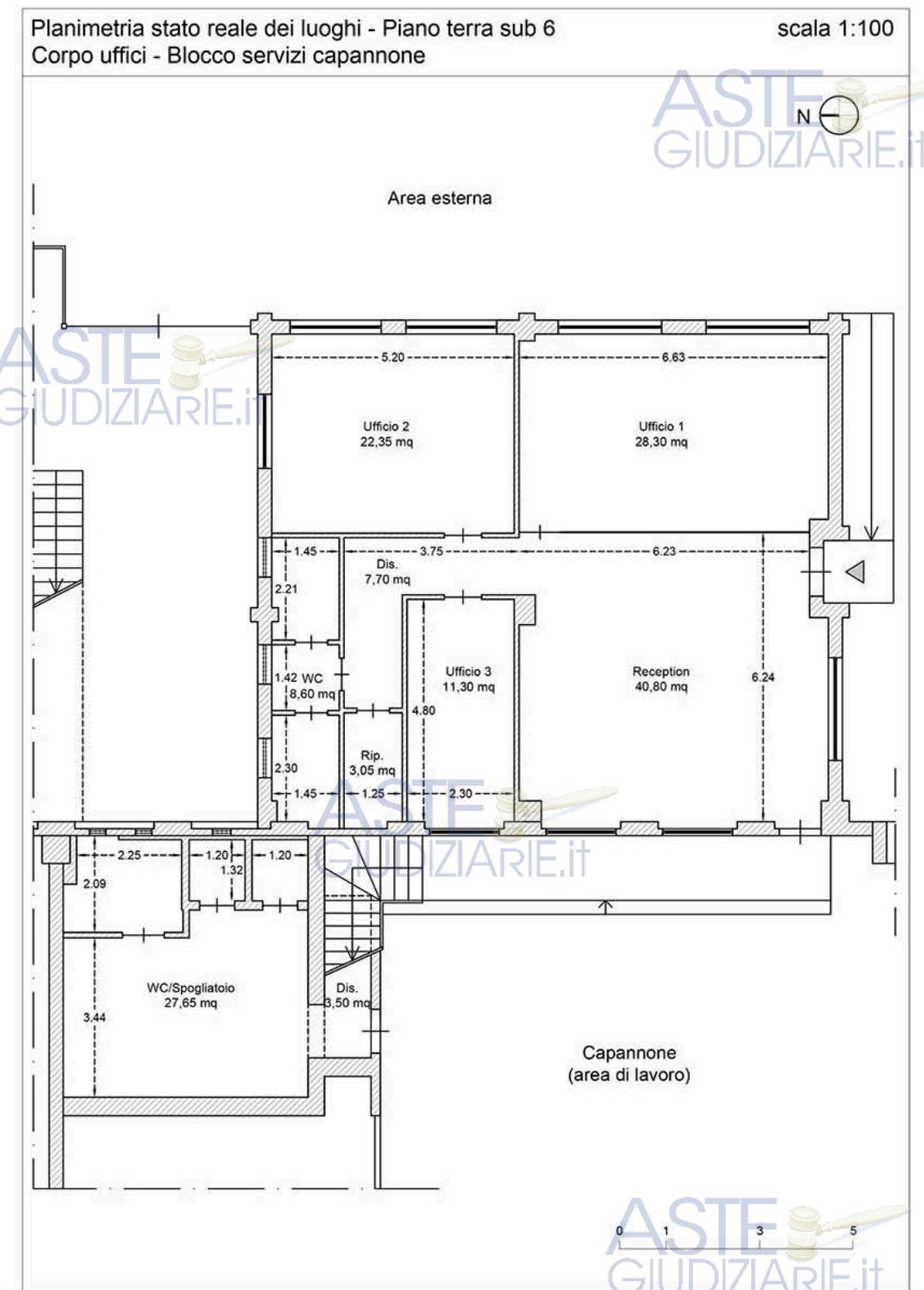


Vista interna della cabina elettrica

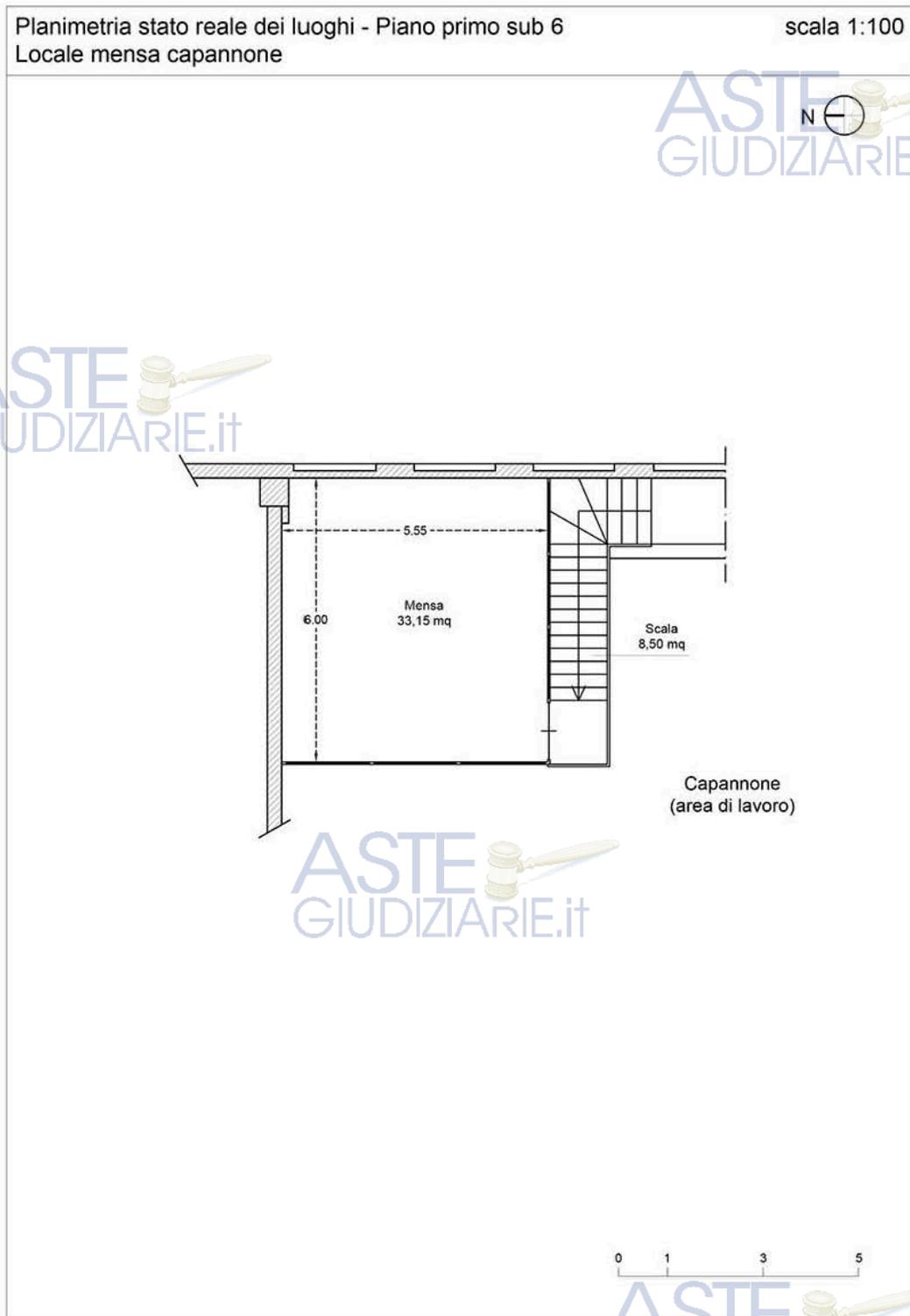
cfr. All. 2 Documentazione fotografica



Planimetria generale dello stato reale dei luoghi – piano terra



Planimetria stato reale dei luoghi del corpo uffici – piano terra



Planimetria stato reale dei luoghi del locale mensa - piano primo

cfr. All. 3 Planimetrie dello stato reale dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Caserta (CE), con accesso da via Enrico Mattei, snc, così censita:

Catasto fabbricati: Comune di Caserta (CE), foglio 50, p.lla 338, sub 6 – Categoria D/8, rendita € 10.790,00, piano terra.

cfr. All. 4 *Visura storica C.F. foglio 50, p.lla 338, sub 6 e planimetria*

Dati degli intestatari:

- OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS)



Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

DI SEGUITO SI RIPORTA LA STORIA CATASTALE DEL BENE DALLA ORIGINARIA P.LLA DEL C.T. ALLA P.LLA ATTUALE DEL C.F.



CATASTO FABBRICATI, foglio 50, p.lla 338, sub 6

29.06.2017

Ditta: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS);

“Atto del 29/06/2017 Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 4427 registrato in data - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 18972.1/2017 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 25/07/2017”

Con tale atto, la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS diviene OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS e acquisisce l'immobile identificato al foglio 50, p.lla 338, sub 6.

cfr. All. 4 Visura storica C.F. foglio 50, p.lla 338, sub 6 e planimetria

CATASTO FABBRICATI, foglio 50, p.lla 338, sub 6

25.05.2016

Ditta: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS);

“Atto del 25/05/2016 Pubblico ufficiale MATANO ENRICO Sede SESSA AURUNCA (CE) Repertorio n. 3353 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 15097.1/2016 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/06/2016”

Con tale atto, la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS incorpora la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS e acquisisce l'immobile identificato al foglio 50, p.lla 338, sub 6.

cfr. All. 4 Visura storica C.F. foglio 50, p.lla 338, sub 6 e planimetria

CATASTO FABBRICATI, foglio 50, p.lla 338, sub 5

26.04.2007

Ditta: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS);

“Atto del 26/04/2007 Pubblico ufficiale NASTRI MICHELE Sede ERCOLANO (NA) Repertorio n. 6316 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13605.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 01/05/2007”

Con tale atto, la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS acquista dalla OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS, l'immobile identificato al foglio 50, p.lla 338, sub 5.

cfr. All. 4 Visura storica C.F. foglio 50, p.lla 338, sub 6 e planimetria



Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

Successivamente, con variazione catastale "Ampliamento del 11.06.2008 Pratica n. CE0274200 in atti dal 11.06.2008 (n. 16343.1/2008)", il sub 5 è stato soppresso ed è stato costituito il sub 6

CATASTO FABBRICATI, foglio 50, p.lla 338, sub 5

31.05.1995

Ditta: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS);

"VARIAZIONE del 31/05/1995 in atti dal 27/06/1995 FRAZ. (n. 1204/B.1/1995)"

Con il seguente frazionamento, il sub 1 e il sub 2 sono stati soppressi e sono stati costituiti il sub 4 e sub 5.

cf. All. 4 Visura storica C.F. foglio 50, p.lla 338, sub 6 e planimetria

CATASTO FABBRICATI, foglio 50, p.lla 338, sub 1, sub 2

09.06.1992

Ditta: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS);

"COSTITUZIONE 09/06/1992 in atti dal 29/03/1995 (n. 662/1992)"

Con il seguente atto, sono stati costituiti il sub 1 e il sub 2.

cf. All. 5 Visura storica C.F. foglio 50, p.lla 338, sub 1 e sub 2

CATASTO TERRENI, foglio 50, p.lla 338 di 6.202 mq

05.06.1992

Ditta: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS);

"TIPO MAPPALE del 05/06/1992 Pratica n. 146206 in atti dal 04/06/2002 COLL.TO NCT-NCEU (n. 5240.1/1992) - VARIAZIONE GEOMETRICA del 05/06/1992 Pratica n. 146218 in atti dal 04/06/2002 FUSIONE (n. 5240.1/1992)"

Con tali variazioni catastali, la p.lla 338 di 1.497, la p.lla 378 di 4.165 mq e la p.lla 399 di 540 mq, si sono fuse e hanno costituito la p.lla 338 di 6.202 mq su cui in seguito è stato costruito il fabbricato.

cf. All. 6 Visura storica C.T. foglio 50, p.lla 338

CATASTO TERRENI, foglio 50, p.lla 338 di 1.497 mq, p.lla 378 di 4.165 mq e p.lla 399 di 540 mq

09.10.1989

Ditta: OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS);

"Atto del 09/10/1989 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 45958 Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 5807 registrato in data 12/10/1989 - n. 5929.1/1990 in atti dal 10/07/1996"

Con tale atto, la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS acquista dal CONSORZIO OMISSIS – C.F.: OMISSIS, i terreni identificati al foglio 50, p.lla 338, p.lla 378 e p.lla 399.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

cf. All. 7 Visura storica C.T. foglio 50, p.lla 338, p.lla 378 e p.lla 399

Lo stesso, rappresenta il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avente natura di atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Sussiste “l'esatta rispondenza formale” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali.

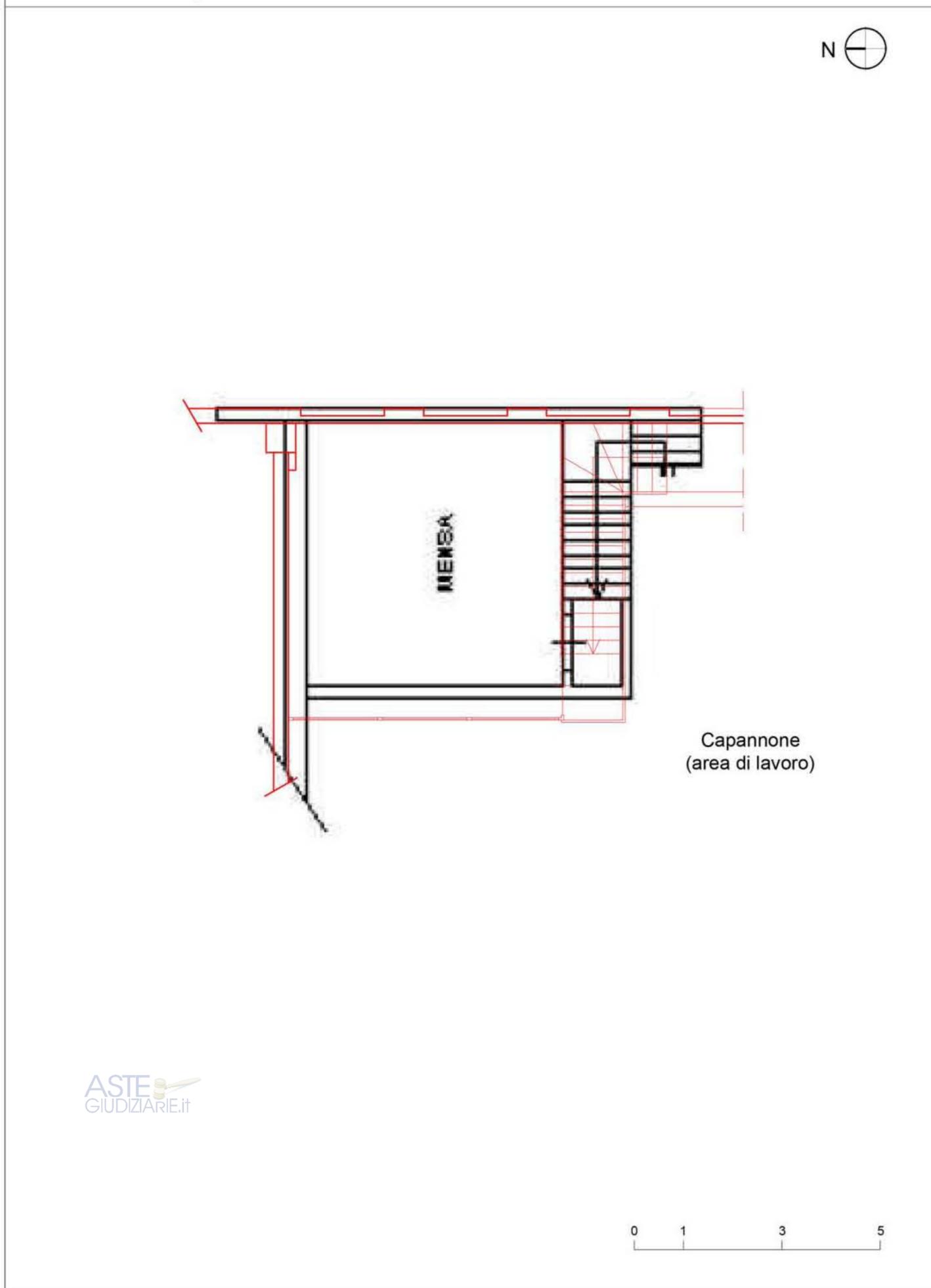
Alla data del 09.01.2023 (giorno del sopralluogo), non risultano variazioni catastali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Come accennato al quesito n. 1 si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, queste riguardano:

- diversa configurazione di parte del muro di recinzione e del cancello di ingresso all'immobile;
- manca la rappresentazione della cabina elettrica e della scala esterna che porta in copertura;
- risulta errata la configurazione del corpo uffici;
- diversa rappresentazione dei locali degli impianti tecnologici (caldaie) posti nella parte retrostante del fabbricato;
- diversa rappresentazione del vano di accesso principale al capannone e non risulta indicato un'ulteriore accesso posto sul fronte sud;
- diversa rappresentazione del blocco servizi al piano terra, della mensa al piano primo e della scala di collegamento;
- diversa configurazione di parte delle pareti divisorie in alluminio che delimitano le varie aree lavorative.

Le difformità riscontrate possono essere eliminate mediante un aggiornamento della planimetria catastale con un costo di € 1.500,00 comprensivo di spese tecniche.

Sovrapposizione stato reale dei luoghi/catastale - Piano primo sub 6 scala 1:100
Locale mensa capannone



Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / catastale – piano primo

ASTE GIUDIZIARIE.it

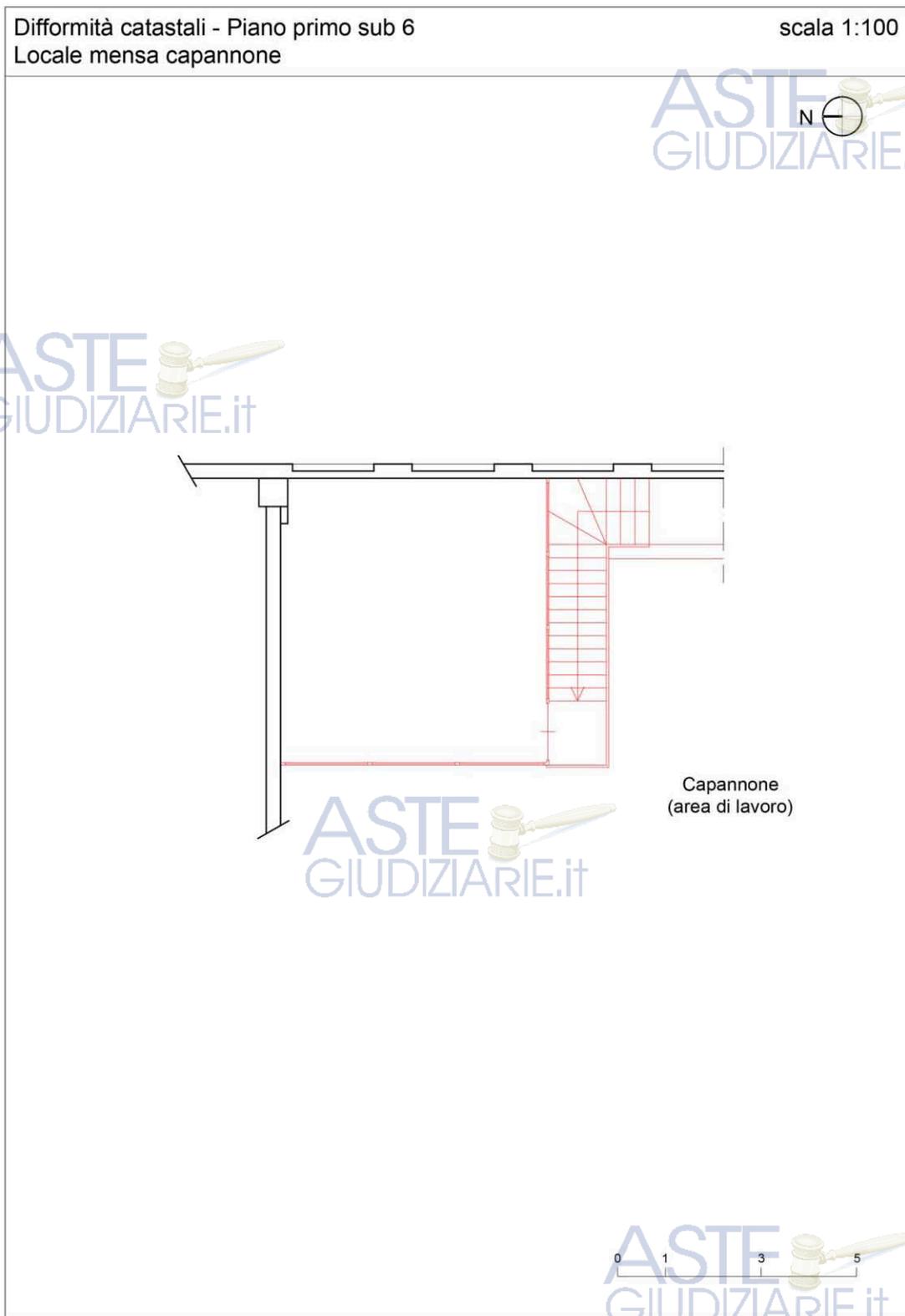
Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Planimetria dello stato reale dei luoghi con le difformità in rosso – piano terra



Planimetria dello stato reale dei luoghi con le difformità in rosso – piano primo

cfr. All. 8 Sovrapposizione stato dei luoghi/catastale e Difformità catastali



Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 4

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un'immobile ad uso industriale ubicato in Caserta (CE), viale Enico Mattei, SNC., piano terra; è composto da un ampio capannone, da un corpo uso uffici, una cabina elettrica e un'area esterna scoperta, confina con la p.lla 5259 a sud, in parte con la p.lla 338, sub 4 e in parte con Viale Enrico Mattei a nord, con la p.lla 5219 a ovest, con la p.lla 5251 a est; è riportato nel C.F. del Comune di Caserta (CE) al foglio 50, p.lla 338, sub 6; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa configurazione di parte del muro di recinzione e del cancello di ingresso all'immobile, alla mancata rappresentazione della cabina elettrica e della scala esterna che porta in copertura, alla errata configurazione del corpo uffici, alla diversa rappresentazione dei locali degli impianti tecnologici (caldaie) posti nella parte retrostante del fabbricato, alla diversa rappresentazione del vano di accesso principale al capannone e alla mancata rappresentazione di un'ulteriore accesso posto sul fronte sud, alla diversa rappresentazione del blocco servizi al piano terra, della mensa al piano primo e della scala di collegamento, alla diversa configurazione di parte delle pareti divisorie in alluminio che delimitano le varie aree lavorative; vi è Concessione Edilizia n. 89/88 del 06.06.1988, successiva variante n. 206/89 del 31 luglio 1989 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 2408/03 del 13 giugno 2003, cui non è conforme in ordine alla diversa configurazione di parte del muro di recinzione e del cancello di ingresso all'immobile, alla mancata rappresentazione della cabina elettrica, alla errata rappresentazione della scala esterna che porta in

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

copertura, alla errata configurazione del corpo uffici, alla mancata rappresentazione dei locali degli impianti tecnologici (caldaia) posti nella parte retrostante del fabbricato, alla diversa rappresentazione del vano di accesso principale al capannone e di quello sul fronte ovest, alla diversa rappresentazione del blocco servizi al piano terra, alla mancata rappresentazione del locale mensa al piano primo e della scala di collegamento, alla mancata rappresentazione delle pareti divisorie in alluminio che delimitano le varie aree lavorative, alla diversa configurazione della sezione del tetto, alla diversa rappresentazione dei prospetti, alla diversa configurazione della struttura portante, a parere dell'esperto stimatore può ottenere sanatoria ai sensi 36 del D.P.R. n. 380 del 2001; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro **1.000.000,00 (unmilione/00) in c.t.**

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 **comunità 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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **17.08.2022**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

29.06.2017 Atto di trasformazione di società a rogito del notaio Matano Enrico, rep. n. 4427, racc. n. 3192, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV il 25.07.2017 nn. 24761/1897.

Con tale atto, la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS diviene OMISSIS con sede in Casagiove (CE) – C.F.: OMISSIS e acquisisce l'immobile identificato al foglio 50, p.lla 338, sub 6;

cf. All. 9 Atto Matano Enrico, rep. 4427

25.05.2016 Atto di fusione di società per incorporazione a rogito del notaio Matano Enrico, rep. n. 3353, racc. n. 3192, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV il 23.06.2016 nn. 20547/15097.

Con tale atto la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS incorpora la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS e acquisisce l'immobile identificato al foglio 50, p.lla 338, sub 6;

26.04.2007 Atto di compravendita a rogito del notaio Nastri Michele, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, rep. n. 6316, racc. n. 3142, trascritto il 27.04.2007 nn. 27225/13605.

Con tale atto, la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS acquista dalla OMISSIS con sede in Caserta (CE) – C.F.: OMISSIS, l'immobile identificato al foglio 50, p.lla 338, sub 5;

cf. All. 10 Atto Nastri Michele, rep. 6316

Successivamente all'atto del 26.04.2007, con variazione catastale "Ampliamento del 11.06.2008 Pratica n. CE0274200 in atti dal 11.06.2008 (n. 16343.1/2008)", è stato soppresso il sub 5 ed è stato costituito il sub 6. Quindi l'immobile identificato precedentemente al catasto con il foglio 50, p.lla 338, sub 5 cambia identificativo, divenendo foglio 50, p.lla 338, sub 6, che rappresenta l'attuale identificativo catastale.

cf. All. 4 Visura storica C.F. foglio 50, p.lla 338, sub 6 e planimetria

09.10.1989 Atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Barletta, rep. n. 45958, racc. n. 11994, trascritto il 21.10.1989 nn. 23280/19044.

Con tale atto la OMISSIS con sede in OMISSIS (OMISSIS) – C.F.: OMISSIS, acquista dal CONSORZIO OMISSIS – C.F.: OMISSIS, i terreni identificati catastalmente al foglio 50, p.lla 338 di 1.497 mq, p.lla 378 di 4.165 mq e p.lla 399 di 540 mq.

cf. All. 11 Atto Barletta Vincenzo, rep. 45958

Lo stesso, rappresenta il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento avente natura di atto inter vivos a carattere traslativo.

Successivamente all'atto del 09.10.1989, con variazione catastale "Tipo Mappale del 05.06.1992 Pratica n. 146206 in atti dal 04.06.2002" e "Fusione del 05.06.1992 Pratica n. 146218 in atti dal 04.06.2002" la p.lla 338 di 1.497, la p.lla 378 di 4.165 mq e la p.lla 399 di 540 mq, si sono fuse divenendo p.lla 338 di 6.202 mq su cui in seguito è stato costruito il fabbricato.

cfr. All. 7 Visura storica C.T. foglio 50, p.lla 338, p.lla 378 e p.lla 399

cfr. All. 12 Mappa catastale

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:

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, risulta che l'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1988 ed è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 89/88 del 06.06.1988, successiva variante n. 206/89 del 31 luglio 1989 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 2408/03 del 13 giugno 2003.

I titoli edilizi di cui sopra, interessano non solo il fabbricato oggetto di pignoramento ma anche il fabbricato adiacente ad esso speculare in quanto in origine era un unico complesso industriale e solo successivamente fu frazionato in due unità e venduto separatamente.

Con la variante n. 206/89 del 31 luglio 1989, l'intero capannone venne separato in due parti, una destinata alla produzione e una destinata a servizio e commercializzazione. Con la Concessione Edilizia in sanatoria n. 2408/03 del 13 giugno 2003 sono stati sanati alcuni abusi che riguardano il fabbricato adiacente, quali la cabina ENEL e il manufatto per il custode, inoltre è stata sanata la scala comune esterna di servizio che conduce in copertura e alcune modifiche di prospetto.

cfr. All. 13 C.E. n. 89/88 – C.E. n. 206/89 – C.E. n. 2408/03

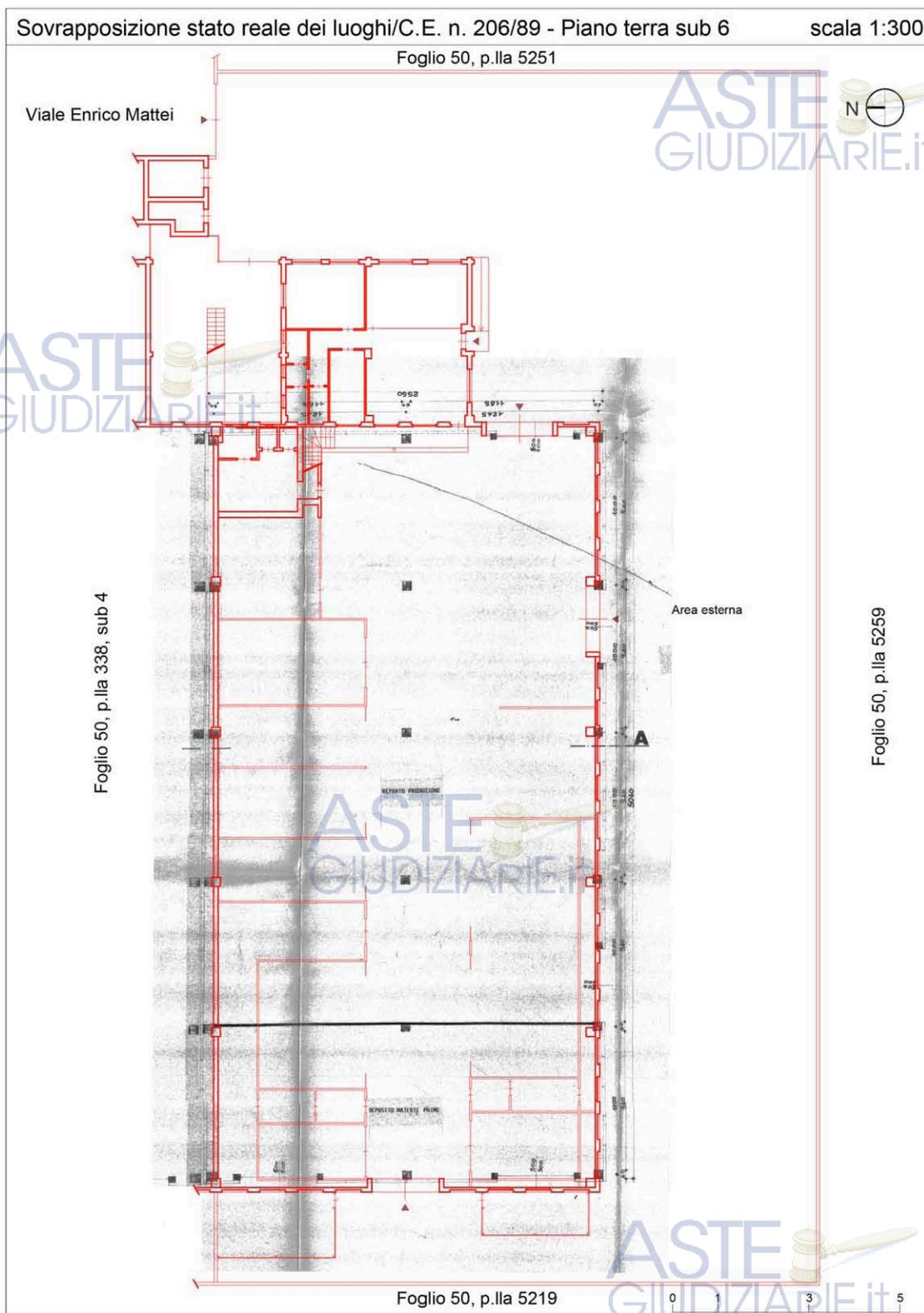
Dall'esame dei grafici allegati alla Concessione Edilizia in variante n. 206/89 del 31 luglio 1989 e della Concessione Edilizia in sanatoria n. 2408/03 del 13 giugno 2003, limitatamente alla porzione di fabbricato oggetto della seguente perizia, risulta che questi non sono conformi allo stato dei luoghi e le difformità consistono in:

- diversa configurazione di parte del muro di recinzione e del cancello di ingresso all'immobile, dai grafici delle concessioni edilizie, non risulta chiaro la separazione tra la proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento e la proprietà adiacente;
- manca la rappresentazione della cabina elettrica e la rappresentazione della scala esterna che porta in copertura non è corretta;
- risulta errata la configurazione del corpo uffici;
- manca la rappresentazione dei locali degli impianti tecnologici (caldaia) posti nella parte retrostante del fabbricato;
- diversa rappresentazione del vano di accesso principale al capannone e di quello sul fronte ovest;
- diversa rappresentazione del blocco servizi al piano terra e non risulta il locale mensa al piano primo né la scala di collegamento;
- manca la rappresentazione delle pareti divisorie in alluminio che delimitano le varie aree lavorative;
- una diversa configurazione della sezione del tetto;

- modifiche dei prospetti,
- una diversa configurazione della struttura portante.



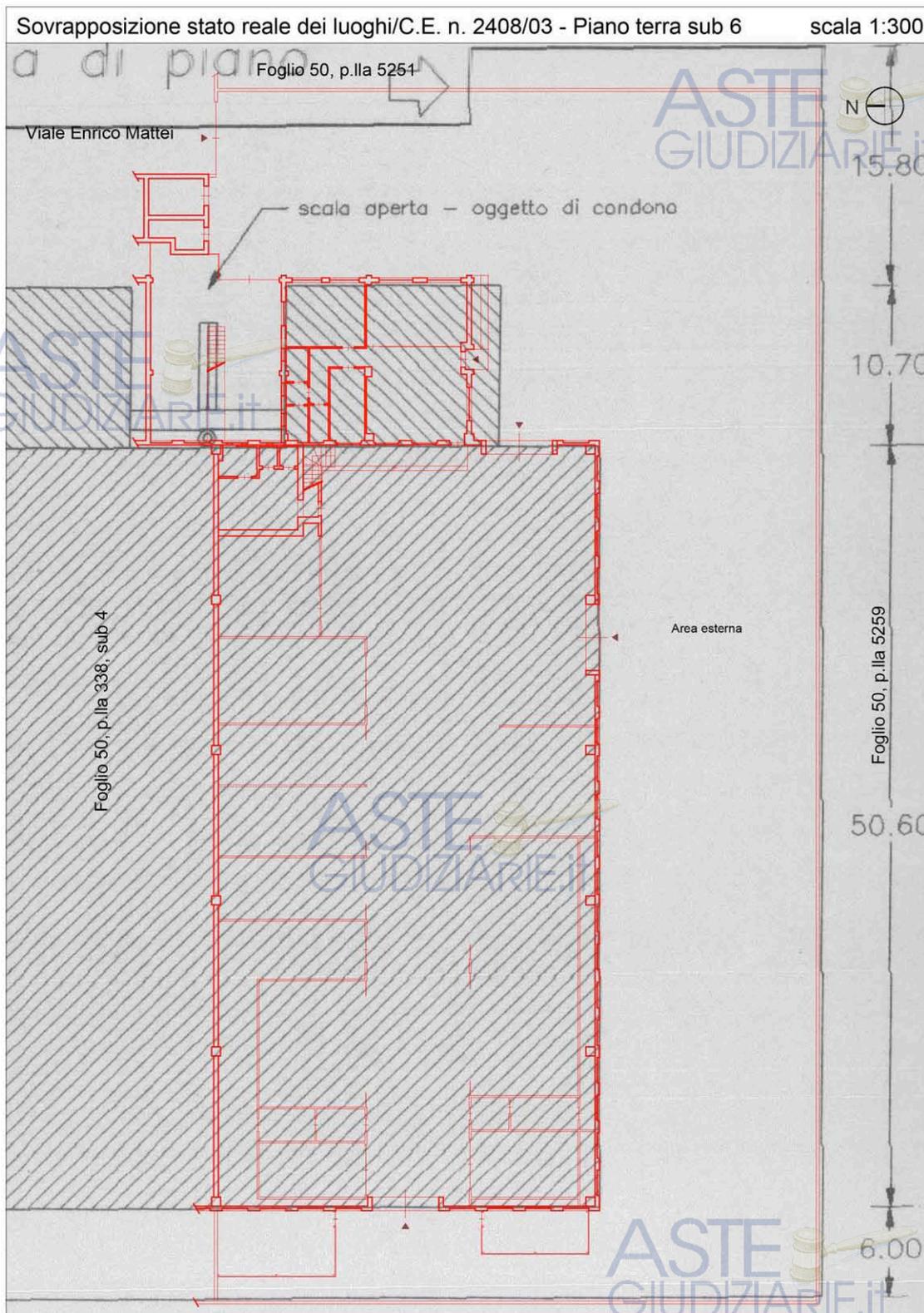
Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi



Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / C.E. n. 206/89 – piano terra (capannone)



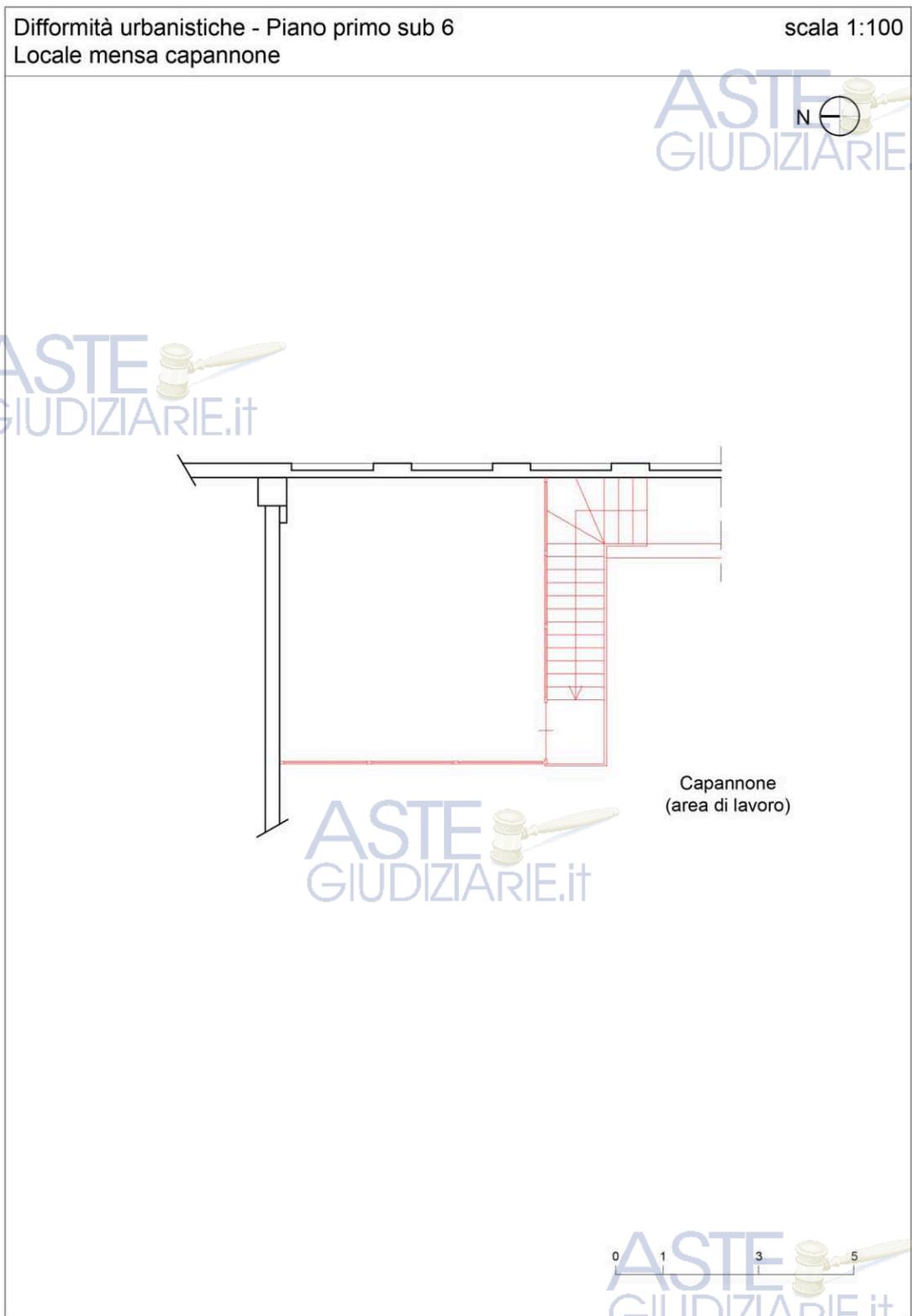
Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / C.E. n. 206/89 – piano terra (uffici)



Sovrapposizione stato reale dei luoghi (in rosso) / C.E. n. 2408/03 – piano terra (area esterna)



Difformità urbanistiche (in rosso) – piano terra



Difformità urbanistiche (in rosso) – piano primo

cf. All. 14 Sovrapposizione stato dei luoghi/C.E. e Difformità urbanistiche



Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

Le difformità sopra menzionate, hanno comportano aumento di superficie e di volume (volume tecnico), inerente la cabina elettrica e i due locali esterni che contengono gli impianti tecnologici.

La sanatoria delle difformità riscontrate, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, sono soggette alla verifica della doppia conformità, l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli abusi, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso dell'immobile oggetto di perizia risulta la doppia conformità, gli interventi effettuati in difformità risultavano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione e tutt'oggi la città di Caserta è dotata dello stesso strumento urbanistico e quindi le opere descritte risultano ancora compatibili e conformi alla normativa vigente.

I costi della sanatoria ammontano a € 15.000,00 e sono relativi al pagamento dei diritti comunali, delle sanzioni e delle spese tecniche professionali

Presso il competente ufficio tecnico comunale risulta la dichiarazione di agibilità.

cfr. All. 15 Certificati di Agibilità

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.).

RISPOSTA AL QUESITO n. 7

In data 09.01.2023, giorno del sopralluogo, l'immobile identificato al C.F. del Comune di Caserta al foglio 50, p.la 338, sub 6 risultava occupato da soggetti terzi, in particolare dalla società "OMISSIS" con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 13.12.2018 al n. 21484 e con durata contrattuale di sei anni ed un canone mensile pari a € 6.000,00.

cfr. All. 16 Contratto di locazione

Si è proceduto all'acquisizione del certificato camerale storico della società occupante.

cfr. All. 17 Visura camerale storica OMISSIS.

Trattandosi di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento, si procede a verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

Al fine di quantificare il valore locativo di mercato dell'immobile in oggetto il sottoscritto ha effettuato indagini relativamente ai canoni di locazione di locali, presenti in zona, appartenenti al segmento di mercato dell'immobile pignorato, attraverso le indicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e del Borsino Immobiliare.

Di seguito si riportano le quotazioni:

Fonte dei Dati	Tipologia immobile	Valori di mercato	Valore Unit. Medio
Agenzia delle Entrate	Capannoni industriali	Min. 1,50 €/mq Max. 3,00 €/mq	<u>2,25 €/mq</u>
Borsino Immobiliare	Capannoni industriali	Min. 1,08 €/mq Max. 3,01 €/mq	<u>2,04 €/mq</u>
Valore unitario medio = $(2,25+2,04):2 = 2,14$ €/mq			

Dal confronto dei dati della tabella è stato desunto il più probabile Valore Unitario Medio, che per un immobile di tipo industriale in buono stato e localizzato nella zona urbana dell'immobile pignorato, risulta essere di circa 2,14 €/mq. Avendo determinato il Valore Unitario Medio (Vu = 2,14 €/mq x mese) e

conoscendo la **Superficie Commerciale** ($Sc = 1618,16 \text{ mq}$), il valore locativo di mercato può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$\text{Valore locativo di mercato} = Vu \times Sc = 2,14 \text{ €/mq} \times 1.618,16 \text{ mq} = 3.462,86 \text{ €}$$

Pertanto, il canone di locazione, pari a € 6.000,00 da come riportato nel contratto di fitto, è superiore al valore locativo di mercato.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

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

Tra questi si segnalano:

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Dalle ricerche effettuate sull'immobile pignorato:

- a) non risultano sull'immobile trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non risultano altre trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- c) non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) risulta che la zona in cui insiste il bene è soggetta ai seguenti vincoli:
 - vincolo ambientale DM del 14.09.1962 pubblicato sulla G.U. della Repubblica n. 249 del 04.10.1962;
cfr. All. 18 Provvedimento di imposizione vincolo
 - vincolo imposto con D.M. del 25.09.1956 emesso ai sensi dell'art. 21 della ex lege 1089/1939 e tuttora valido ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004;
- e) risulta che l'immobile insiste nell'area del consorzio OMISSIS dotato di un apposito regolamento approvato dai soci;
- f) non risultano sui beni pignorati atti impositivi di servitù;

Sugli immobili non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:



Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

- vincolo ambientale DM del 14.09.1962 pubblicato sulla G.U. della Repubblica n. 249 del 04.10.1962;
- vincolo imposto con D.M. del 25.09.1956 emesso ai sensi dell'art. 21 della ex lege 1089/1939 e tuttora valido ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004;

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

- 1) - Iscrizione del 17.07.2015 NN. 2401/20857 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16.07.2015, numero di repertorio 10466/5637 – Notaio Nastri Michele con sede ad Ercolano (NA) - a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS (OMISSIS) C.F.: OMISSIS contro OMISSIS con sede a OMISSIS (OMISSIS) C.F.: OMISSIS - capitale € 700.000,00, totale € 1.400.000,00, durata 10 anni.
- Iscrizione del 27.06.2018 NN. 22225/2452 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31.05.2018, numero di repertorio 5282/3844 – Notaio Matano Enrico con sede a Sessa Aurunca (CE) - a favore di OMISSIS con sede a OMISSIS (OMISSIS) C.F.: OMISSIS contro OMISSIS con sede a OMISSIS (OMISSIS) C.F.: OMISSIS - capitale € 150.000,00, totale € 300.000,00, durata 15 anni.
- 2) Atto di pignoramento immobiliare del 29.07.2022, rep. 6733 trascritto il 17.08.2022, ai nri. 32896/26061 (presente procedura).
- 3) Sono presenti difformità urbanistico-edilizie. Il costo per la loro regolarizzazione è pari a € 15.000,00 € compreso di spese tecniche ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.
- 4) Sono presenti difformità catastali. Il costo per la loro regolarizzazione è pari a € 1.500,00 compreso di spese tecniche ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

cf. All. 19 Ispezioni ipotecarie

cf. All. 20 Regolamento OMISSIS

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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 GE, corredata della relativa documentazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Dalle verifiche effettuate, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

cfr. All. 21 Certificato Usi Civici

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

- 1) Le spese di gestione e manutenzione consortile deliberate per l'anno 2022 sono pari a € 1.143,75 trimestrali;
- 2) Non sussistono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- 3) Non sussistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato oltre a quello della presente procedura.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Criterio di Stima

Al fine di determinare il più "probabile valore di mercato" del bene staggito, è preliminare la scelta del **criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel rispetto dell'International Valuation Standard IVS, nel caso in questione, si ritiene sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il **procedimento di stima per confronto diretto** (Market Approach), che attualmente è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione ed attesta la variabilità dei prezzi: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con beni analoghi, per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie) la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. La superficie da considerare è la superficie commerciale del cespite così come calcolata in risposta al quesito n. 2.

Per l'individuazione del valore di mercato medio lo scrivente ha svolto le opportune indagini presso le Agenzie Immobiliari locali, mediante il confronto degli annunci sui siti internet dedicati, nonché consultando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e di Borsino Immobiliare. Di seguito si riportano le quotazioni più significative:

Fonte dei Dati	Tipologia immobile	Valori di mercato
Agenzia delle Entrate	Capannoni industriali	Min. 350,00 €/mq Max. 700,00 €/mq
Borsino Immobiliare	Capannoni industriali	Min. 290,00 €/mq Max. 785,00 €/mq

In considerazione del buono stato dell'immobile, dell'ottima ubicazione rispetto al contesto circostante e all'aumento dei costi di costruzione per la tipologia edilizia considerata, si ritiene congruo assumere per la stima il Valore Unitario Medio di 700,00 €/mq.

Avendo determinato il Valore Unitario Medio ($V_u = 700,00 \text{ €/mq}$) e conoscendo la Superficie Commerciale ($S_c = 1618,16 \text{ mq}$), il Valore stimato dell'immobile (V_i) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_i = V_u \times S_c = 700,00 \text{ €/mq} \times 1.618,16 \text{ mq} = 1.132.712,00 \text{ €}$$

Determinato il valore del bene, si procede a fare gli opportuni adeguamenti e correzioni della stima detraendo le opportune spese da sostenere.

Adeguamenti e correzioni della stima	
Oneri per la regolarizzazione catastale	1.500,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia	15.000,00
Totale Spese	16.500,00 €

Non essendoci ulteriori spese da detrarre, il valore totale degli immobili pignorati libero da pesi e vincoli è determinato sottraendo dal valore stimato l'importo totale delle spese, ottenuto sopra:

$$V = 1.132.712,00 - 16.500,00 \text{ €} = 1.116.212,00 \text{ €}$$

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, considerando lo stato dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%.

$$1.116.212,00 \text{ €} - 10\% \text{ Valore di Mercato} = \text{€ } 1.004.590,80$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale del bene al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in
Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) in c.t..

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.



RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Il caso de quo non costituisce caso di quota indivisa.

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

*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**.*



RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Essendo il debitore esecutato una società, la OMISSIS, si è provveduto ad acquisire il certificato della Camera di Commercio.

cfr. All. 22 Visura camerale storica OMISSIS



Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi

CONCLUSIONI

Dall'analisi della documentazione del fascicolo e dai controlli effettuati dallo scrivente presso gli uffici competenti, non sono emerse cause ostative alla vendita all'asta. Si riporta di seguito un prospetto sintetico del lotto di vendita.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un'immobile ad uso industriale ubicato in Caserta (CE), viale Enico Mattei, SNC., composto da un ampio capannone, da un corpo uso uffici, una cabina elettrica e un'area esterna scoperta e fa parte dell'area consortile denominata So.Co.Mer. all'interno del più vasto all'agglomerato industriale A.S.I. di Caserta, località Ponteselice. L'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Caserta (CE) al foglio 50, p.lla 338, sub 6 ed è intestato alla OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sede in OMISSIS (OMISSIS). L'accesso avviene da viale Enrico Mattei.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale così come alle seguenti autorizzazioni edilizie, Concessione Edilizia n. 89/88 del 06.06.1988, successiva variante n. 206/89 del 31 luglio 1989 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 2408/03 del 13 giugno 2003. Le difformità catastali sono eliminabili con una pratica di aggiornamento catastale (DOCFA), quelle urbanistiche con una pratica di sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Non risulta ordine di demolizione del bene;

PREZZO BASE euro **1.000.000,00 (unmilione/00) in c.t.**

Il sottoscritto, arch. Francesco Rossi, ritenendo di aver operato con serena obiettività, rassegna la presente relazione in espletamento dell'incarico conferitogli.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'esperto stimatore
Architetto Francesco Rossi



Giudice: Dott. Emiliano Vassallo
Custode: Avv. Alessandra Caiazza
Esperto stimatore: Arch. Francesco Rossi