

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

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
ALBERGO P.S1-S2-T-1-2-3-4-5					Ottimo
piano II interrato	7738,00	0,50	3869,00		
piano I interrato	7151,00	1,00	7151,00		
piano terra	6196,00	1,00	6196,00		
piano primo	3722,00	1,00	3722,00		
balconi piano primo	114,00	0,25	28,50		
piano secondo	3722,00	1,00	3722,00		
balconi piano secondo	114,00	0,25	28,50		
piano terzo	3722,00	1,00	3722,00		
balconi piano terzo	114,00	0,25	28,50		
piano quarto	3722,00	1,00	3722,00		
balconi piano quarto	114,00	0,25	28,50		
piano quinto	2793,00	1,00	2793,00		
balconi piano quinto	114,00	0,25	28,50		
Totale mq	39336,00		35039,50		

Superficie Calpestabile (lorda): mq 39.336,00 - Superficie Commerciale complessiva: mq 35.039,50

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Ai fini della esatta identificazione catastale del complesso immobiliare oggetto di espropriazione, il sottoscritto, ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Caserta (già Agenzia del Territorio) la visura storica aggiornata all'attualità per ciascun immobile, nonché la planimetria catastale corrispondente (*All.4-Documentazione Catastale*).

Per completezza di risposta al quesito si allegano anche l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni e lo stralcio di mappa da cui risulta l'inserimento in esso del fabbricato che viene evidenziato graficamente in rosso nella sovrapposizione tra l'immagine satellitare e appunto lo stralcio di mappa catastale riportata di seguito.



Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato sopra descritto è stato costruito sul terreno identificato al **C.T. di Caserta al foglio 58, p.lla 5144 di ha 01.50.71** (mq 15.071).

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

C.T.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Domnicale	Agrario	
1	58	3		-	ENTE URBANO	33 42 14				Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica						Partita	1			

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Domnicale	Agrario	
1	58	3		-	ENTE URBANO	28 28 04				FRAZIONAMENTO del 09/08/1996 in atti dal 09/08/1996 (n. 1341.1/1996)
Notifica						Partita	1			

È stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 58 - Particella 5007;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.			Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Domnicale	Agrario	
1	58	5		-	ENTE URBANO	28 28 04				FRAZIONAMENTO del 09/08/1996 in atti dal 09/08/1996 (n. 1341.1/1996)
Notifica						Partita	1			

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/1998

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Domestica	Agraria	
1	58	5		-	ENTE URBANO	33 42 14				VARIANTE D'UFFICIO del 26/02/1998 in atti dal 26/02/1998 D.P. N. 3425/97 (n. 40130.1/1998)
Notifica					Partita		1			
Annullamento di immobile: VARIANTE COMPRESSE IL N. 5007 PER ANNULLAMENTO DEL FRAZIONAMENTO DEL FRAZIONAMENTO										

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 58 - Particella 5007;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito DomicileAgrario	
1	58	3		-	ENTE URBANO	33 37 54			FRAZIONAMENTO del 23/02/1985 in atti dal 02/03/1985 D.P.3425/97 (n. 13.3/1985)
Notifica						Partita	1		
Annullamento						di immobile: VARIANTE COMPRESSE IL N. 5007 PER ANNULLAMENTO DEL FRAZIONAMENTO DEL FRAZIONAMENTO			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 - Particelle 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410;

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/1986

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Port	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha mt ca	Deduz	Fedeltà		
1	58	3		-	ENTE URBANO	35 46 95		Dominicale	Agrario	
VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/1986 in atti del 03/03/1988 VES MOD. 39 N. 20/86 (n. 13.1/1986)										
Notifica						Partita		1		
Annotazioni		di immobile: VARIATO CON LE STRADE E DIVISO PER FRAZIONAMENTO DI MAPPA NEI N. 1 E 219								

È stato inoltre variato il seguente immobile: Foglio 58 - Particella 219;

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/1998

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Port	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						la sua ca		Dominicale	Agrario	
1	58	3	-		ENTE URBANO	27 95 87				FRAZIONAMENTO del 22/09/1998 in atti del 22/09/1998 (n. 10502.1/1998)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di immobile: VARIATO CON LE STRADE E DIVISO PER FRAZIONAMENTO DI MAPPA NEI N. 1 E 219								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 - Particelle 5018 e 5019;

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/1999

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha mt ca	Deduz	Fedeltà		FRAZIONAMENTO del 26/02/1999 in atti del 26/02/1999 (n. 10128.1/1999)	
								Dominicale	Agrario		
1	58	3		-	SOPPRESO	00 00					
Notifica						Partita					
Annotazioni		di cui: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 - Particelle 5062, 5063, 5064, 5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075, 5076, 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 5083, 5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/1999

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/99										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porr.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha mt ca	Deduz.	Fedeltà		VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/04/1999 in atti del 13/04/1999 D.F. N.1365/99 (n. 40318.1/1999)
								Dominicale	Agrario	
1	58	3		-	ENTE URBANO	27 95 87				
Notifica						Partita		1		
Annotazioni		di immobile: COMPLETATO DA N. 1 A N. 40318.1/1999 PER ERRORE DOPPIA PARTE COMMESSO NELLA REDAZIONE DEL T.F. N. 10128/99								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 58 - Particelle 5062, 5063, 5064, 5065, 5066, 5067, 5068, 5069, 5070, 5071, 5072, 5073, 5074, 5075, 5076, 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 5083, 5084, 5085, 5086, 5087, 5088, 5089, 5090, 5091, 5092, 5093, 5094;

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/2000

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Residenz.		
1	58	3		-	ENTE URBANO	21 68 41		Domestica	Agraria	FRAZIONAMENTO del 09/02/2000 in atti dal 09/02/2000 (n. 18124 1/2000)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		Il immobile COMPRESO LE DA 5002 A 5094 SI RIPRISTITA IL N.3 PER ERRORE DI PALLA PARTE COMMESSO NELLA REDAZIONE DEL T.F. N. 50128/90								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5099, 5100, 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5106, 5107, 5108, 5109, 5110, 5111, 5112, 5113, 5114;

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2000

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Federe			
						ha are ca		Domestica			Agraria
1	58	3		-	ENTE URBANO	21 31 31				FRAZIONAMENTO del 27/03/2000 Pratica n. 23424 in atti dal 27/03/2000 (n. 23424 1/2000)	
Notifica		Partita		11							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5115, 5116;

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2000

Strada 200m della Via Nazionale - Via 15/04/2000										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Residen.		
								Domestica	Agraria	
1	58	3	-		ENTE URBANO	23 00 03				VARIAZIONE GEOMETRICA del 19/04/2000 Pratica n. 48569 in atti dal 19/04/2000 (n. 48128 1/2000)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni		di immobile COMPRESO LA 5144 DEL FOGLIO 52								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 52 – Particelle 5106, 5107;

Foglio 52 – Particelle 5144, 5145;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5099, 5100, 5110;

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/2000

Scheda catastale della particella catastale n. 192852 in atti dal 23/10/2000										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Residenza		
						ha are ca		Destinazione	Agraria	
1	58	3		-	ENTE URBANO	20 96 10				FRAZIONAMENTO del 23/10/2000 Pratica n. 192852 in atti dal 23/10/2000 (n. 192652 1/2000)
Notifica		Partita		1						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5121, 5122, 5123, 5124, 5125, 5126, 5127, 5128;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/03/2001

NOTIZIA DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Zonare		
1	58	3		-	ENTE URBANO	22 45 51		Domestica	Agraria	Variazioni del 20/03/2001 Pratica n. 73553 in atti dal 20/03/2001 (n. 73553 1/2001)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni										
di rito: COMPRESO LE PARTICELLE 5099, 5100, 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5112										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5099, 5100, 5102, 5103, 5104, 5105, 5112;

Area di enti urbani e promiscui dal 20/03/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca	Deduz	Residenz	
1	58	5144		-	ENTE URBANO	18 60			FRAZIONAMENTO del 20/03/2001 Pratica n. 73553 in atti dal 20/03/2001 (n. 73553 1/2001)
Notifica Annotazioni									

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 58 – Particella 3;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5138, 5139, 5140, 5141, 5142, 5143, 5145;

Area di enti urbani e promiscui dal 31/12/2004

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca	Deduz	Residenz	
1	58	5144		-	ENTE URBANO	72 98			Variazione del 31/12/2004 Pratica n. CE0325731 in atti dal 31/12/2004 (n. 325731 1/2004)
Notifica Annotazioni									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5142, 5143;

Area di enti urbani e promiscui dal 31/12/2004

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca	Deduz	Residenz	
1	58	5144		-	ENTE URBANO	72 98			Tipo Mappale del 31/12/2004 Pratica n. CE0325731 in atti dal 31/12/2004 (n. 325731 1/2004)
Notifica Annotazioni									

Area di enti urbani e promiscui dal 05/07/2022

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca	Deduz	Residenz	
1	58	5144		-	ENTE URBANO	1 56 71			Tipo Mappale del 05/07/2022 Pratica n. CE0078983 in atti dal 05/07/2022 presentato il 05/07/2022 (n. 78983 1/2022)
Notifica Annotazioni									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5235, 5377;

Area di enti urbani e promiscui dal 06/07/2022

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca	Deduz	Residenz	
1	58	5144		-	ENTE URBANO	72 98			VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/07/2022 Pratica n. CE0081883 in atti dal 06/07/2022 Verifica d'ufficio (n. 81883 1/2022)
Notifica Annotazioni									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5235, 5377;

Area di enti urbani e promiscui dal 19/07/2022

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Rendita		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	58	5144		-	ENTE URBANO	1 50 71				Tipo Mappale del 19/07/2022 Pratica n. CE0089018 in atti dal 19/07/2022 presentato il 19/07/2022 (n. 89018.1/2022)
Notifica Annotazioni										
di proprietà: COMUNE DI IL RG. 5634. 1133.1377. 18.						Partita		1		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 58 – Particelle 5235, 5377;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune B963 - Foglio 68 - Particella 5144/

Numero di mappa soppresso dal 19/07/2022

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Rendita Dominicale	Agrario
1	58	5235		-	SOPPRESSO	00 00			
Tipo Mappale del 19/07/2022 Pratica n. CE0089018 in atti dal 19/07/2022 presentato il 19/07/2022 (n. 89018.1/2022)									
Notifica				Purita					
Annotazioni				di immobile. SE: di studio: SOPPRESSA E UNITA AL FG. 58 N. 5144					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 58 Particella 5144; Foglio 58 Particella 5377;

Numero di mappa soppresso dal 19/07/2022

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Rendita								
						ha are ca		Dominicale	Agrario							
1	58	5377		-	SOPPRESSO	00 00										
Notifica											Partita					
Annotazioni											di studio		SOPPRESSA E FINITA AT. FG. 58 N. 5144			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 58 Particella 5144; Foglio 58 Particella 5235;

C.F.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		58	5144	1			F/3					Variazione del 05/01/2005 Pratica n. CE0001461 in atti dal 05/01/2005 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 94.1/2005)	
Indirizzo													
VIALE ABRAMO LINCOLN n. 50, ZONA INDUSTRIALE Piano T-S1 - 1234 - 5-52													
Notifica													
Partita													
Mod. 58													

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2006

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 24/11/2006 Pratica n. CE0320671 in atti dal 24/11/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19474.1/2006)	
1		58	5144	2	2		D/2				Euro 322.200,00		
Indirizzo			VIALE ABRAMO LINCOLN n. 50 Piano 1°-1-3-1-4-5										
Notifica			1°Perno										
			1°Mod.58										

Unità immobiliare dal 23/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		58	5144	2	2		D/2				Euro 371.000,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2007 Pratica n. CE0258265 in atti dal 23/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26007.1/2007)
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. SC. Piano F/3 - 2/3 - 4/51												
Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. CE0269413 del 24/05/2007												
Annotazioni: di studio: classamento e rendite rettificati (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B963 - Foglio 68 - Particella 5144

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		58	5144	1			F/3					Variazione del 05/01/2005 Pratica n. CE0001461 in atti dal 05/01/2005 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 94.1/2005)
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. SC. ZONA INDUSTRIALE Piano F/51 - 1/51 - 3/52												
Notifica: Notifica												

Unità immobiliare dal 24/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		58	5144	3			F/4					VARIAZIONE del 24/11/2006 Pratica n. CE0320671 in atti dal 24/11/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19474.1/2006)
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. SC. ZONA INDUSTRIALE Piano I												
Notifica: Notifica												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B963 - Foglio 68 - Particella 5144

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		58	5144	1			F/3					Variazione del 05/01/2005 Pratica n. CE0001461 in atti dal 05/01/2005 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 94.1/2005)
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. SC. ZONA INDUSTRIALE Piano F/51 - 1/51 - 3/52												
Notifica: Notifica												

Unità immobiliare dal 24/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		58	5144	4			F/3					VARIAZIONE del 24/11/2006 Pratica n. CE0320671 in atti dal 24/11/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19474.1/2006)
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. SC. ZONA INDUSTRIALE Piano 5												
Notifica: Notifica												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B963 - Foglio 68 - Particella 5144

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/01/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		58	5144	1			F/3					Variazione del 05/01/2005 Pratica n. CE0001461 in atti dal 05/01/2005 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 94.1/2005)
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. 50; ZONA INDUSTRIALE Piano 52												
Notifica: Partita: Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		58	5144	5	2		C/6	2	3316 m²		Euro 5.480,22	VARIAZIONE del 24/11/2006 Pratica n. CE0320671 in atti dal 24/11/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19474.1/2006)
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. 50; ZONA INDUSTRIALE Piano 52												
Notifica: Partita: Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		58	5144	5	2		C/6	2	3316 m²		Euro 5.480,22	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2006 Pratica n. CE0336010 in atti dal 07/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20347.1/2006)
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. 50; ZONA INDUSTRIALE Piano 52												
Notifica: Partita: Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita validati												

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		58	5144	5	2		C/6	2	3316 m²	Totale: 3316 m²	Euro 5.480,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie
Indirizzo: VIALE ABRAMO LINCOLN n. 50; ZONA INDUSTRIALE Piano 52												
Notifica: Partita: Mod.58												
Annotazioni: -classamento e rendita validati												

Per i beni staggiti, pertanto, vi è l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto del 1989 (dove è riportata l'area di sedime su cui insistono gli immobili) con le risultanze catastali.

Dai sopralluoghi effettuati vi è complessivamente la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e le planimetrie catastali** corrispondenti ad eccezione delle seguenti piccole difformità:

- **l'unità sub. 2** differisce (seppur minimamente) nella esatta rappresentazione di alcune camere; tale circostanza non altera consistenze e superfici ed è pertanto da considerarsi conforme allo stato dei luoghi;
- **l'unità sub. 3** identifica di fatto dei camminamenti ed aree coperte (c.d. piazza privata ad uso pubblico) e quindi andrebbe aggiornata nella attuale categoria (non più F/4 – unità in corso di definizione) e definita nella sua reale consistenza;

- **l'unità sub. 4** identifica di fatto il piano sottotetto (piano quinto), allo stato completamente ultimato e con presenza di camere di servizio per il personale, oltre a locali quali lavanderia, sala fitness, uffici e camere. Per tale livello andrebbe pertanto definita la nuova reale consistenza e censito con l'effettiva categoria (non più F/3 – unità in corso di costruzione).

Inoltre si evidenzia una non esatta rappresentazione delle consistenze dei vari subalterni riportate sull'elaborato planimetrico catastale redatto il 24.11.2006 in quanto sono rappresentati porzioni immobiliari non ricadenti sulle effettive consistenze immobiliari indicate nelle corrispondenti planimetrie catastali.

I costi necessari per l'aggiornamento catastale delle predette unità immobiliari pari a € 5.000,00 sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di complesso alberghiero denominato ' _____

ubicato in Caserta (CE) al viale Lamberti snc – ex area S. Gobain. La struttura alberghiera a quattro stelle, con il garage nel piano secondo interrato, è articolata tra piano terra e

piano primo interrato adibiti a reception, ristoranti, bar, Centro convegni e uffici per lo staff e la direzione, un piano ammezzato per i servizi del personale, i piani primo, secondo, terzo e quarto per n. 320 camere, tra cui 16 camere Superior e 8 suite, arredate in stile moderno e funzionali, tutte dotate di servizi privati, telefono, televisione, cassaforte, frigo, aria climatizzata in tutti gli ambienti, e il piano quinto dedicato alle camere dei dipendenti, nonché ad area fitness e lavanderia, il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa 35.000 mq; alla struttura è annessa un'area esterna a verde attrezzato di circa 2.284 mq con piscina-solarium di 325 mq; confina nell'insieme con p.lle 5375, 5376 e 5309 per un lato, p.lla 5378 per un altro lato, p.lle 5175, 5349, 5301 e 5302 per un altro lato ancora e con Viale Paul Harris per l'ultimo lato; è riportato nel **C.F. del Comune di Caserta al foglio 58, p.lla 5144, sub 2, ctg. D/2, P.T-1-2-3-4-S1; sub 3, P.T.; sub 4, P.5 e sub 5, P.S2, ctg. C/6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e alla categoria relativamente alle unità sub 3 e sub 4; vi è **Concessione Edilizia n. 25/2001 del 19.02.2001, Concessione in variante n. 63/2002 del 19.03.2002, Permesso di Costruire n. 262/2004 del 22.11.2004, Permesso di Costruire n. 263/2004 del 22.11.2004 e Permesso di Costruire n. 229/2006 del 18.10.2006**, cui non è stato possibile accertarne la conformità rispetto allo stato dei luoghi in quanto non sono stati rinvenuti nella pratica edilizia i grafici di progetto allegati all'ultimo provvedimento autorizzativo; risulta rilasciato il **Certificato di destinazione d'Uso e Agibilità** per attività alberghiera con le destinazioni d'uso specifiche riportate nelle allegate planimetrie che formano parte integrante del certificato che sono corrispondenti allo stato dei luoghi.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 28.000.000,00

OFFERTA MINIMA: € 21.000.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio, ufficio dei pubblici registri immobiliari per quanto riguarda le visure ipotecarie e ufficio catasto per le visure catastali, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (*All.5-Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza*):

- **nn. 60766/44040 del 28.12.2004 - Atto di trasformazione di società** del 27.12.2004 a rogito Notaio Giovanni Lupoli, rep. n. 58970 con il quale la società XXX, veniva trasformata nella società XXX, e quindi i cespiti siti in Caserta e riportati in C. F. al Foglio 58 p.lla 5142, di mq 2.533, 5143 di mq 2.905 e 5144 di mq 1.860 passavano nella disponibilità della neo costituita società.

Nel quadro D veniva riportato: essendo intervenuta la necessità di dare continuità alle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 codice civile, appare opportuno identificare i beni di cui la società è proprietaria, e pertanto si integra il verbale a rogito del notaio Giovanni Lupoli del 10.05.2004, rep. n. 55826/15124, reg.to ad Aversa il 20.05.2004 al n. 962, col quale l'assemblea dei soci delibera, tra l'altro, la trasformazione della forma giuridica da "società a responsabilità limitata" in quella attuale di "società per azioni";

precisandosi, altresì, che successivamente:

XXX ha mutato la propria denominazione nell'attuale XXX, giusta verbale di assemblea dei soci redatto dal Notaio Pasquale Liotti in data 18.12.2006, rep. n. 66898, registrato a Caserta in data 04.01.2006 ed iscritto nel Registro delle imprese in data 16.01.2007 (prot. n. 1057/2007 del 10.01.2007), non trascritto nè volturato in Catasto; ha trasferito la propria sede nell'attuale sede in Napoli (NA), Calata San Marco n. 4, giusta verbale di assemblea dei soci redatto dal Notaio Gaetano Giuliano del 09.04.2019, rep. n. 4587, registrato a Santa Maria Capua Vetere in data 30.04.2019 al n. 2820 serie 1T ed iscritto nel Registro delle imprese in data 20.05.2009 (prot. n. 56747/2019 del 06.05.2019), non trascritto nè volturato in Catasto;

Alla società XXX i cespiti erano così pervenuti:

relativamente alla p.lla 5144

nn. 22310/18360 del 19.07.2001 – Atto di fusione di società per incorporazione del 12.07.2001 a rogito Notaio Giovanni Lupoli, rep. n. 43870 con il quale la società XXX veniva fusa nella società XXX e quindi i cespiti siti in Caserta e riportati in C. F. al foglio 58 p.lla 5144 passavano nella disponibilità della predetta società.

- Alla società XXX i cespiti erano così pervenuti:

nn. 9980/8275 del 03.04.2001 – Atto di compravendita del 23.03.2001 a rogito Notaio Pasquale Liotti, rep. n. 45174 con il quale la società XXX con sede in Caserta,

CF XXX acquistava dalla società XXX la piena proprietà di un'area urbana in Caserta, della superficie di mq 1860 riportata in C.T. al foglio 58 mappale 5144.

alla società XXX, il terreno era così pervenuto:

nn. 27262/22048 del 06.12.1989 – Atto di compravendita del 06.12.1989 a rogito Notaio Giovannibattista Musto, con il quale la società XXX con sede in Caserta, CF XXX acquistava dalla società XXX, tra l'altro, la piena proprietà dei seguenti cespiti in Caserta, costituiti da terreno con sovrastanti capannoni industriali e precisamente:

a) appezzamento di terreno della superficie di circa 449.642 mq riportata in C.T. del Comune di Caserta alla partita 1/44 con le seguenti indicazioni:

foglio 58 p.lle 3, ha 33.42.14 e 51/a;

foglio 52, p.lle 235, are 21.20; 248/2, are 16.50 (rifrazionato con le p.lle 993, 1273, 1274 e 1279); 253, are 37.32; 317, ha 09.11.23 (rifrazionato con le p.lle 317, 1279 e 1280); 460, are 45.05;

partita 7839/9117, foglio 59, p.lle 171, centiare 90; 53, are 80.41; 164, are 06.59

b) sovrastanti fabbricati con relative pertinenze, contraddistinti nel NCEU del Comune di Caserta alla partita 8622 con i seguenti estremi:

foglio 52, p.lle 593, 595, 783, 784, 785, 789;

foglio 58, p.lle 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 202, 203, 204, 205, 206, 207;

relativamente alle p.lle 5142 e 5143

- **nn. 21982/16377 del 24.07.2003 - Atto di compravendita** del 17.07.2003 a rogito Notaio Pasquale Liotti rep. n. 53650/14073, con il quale, in esecuzione del contratto preliminare di vendita a rogito Notaio Pasquale Liotti del 15.11.2001, rep. 47503, trascritto nei pubblici registri immobiliari ai nn. 34926/28582 del 06.12.2001, la società XXX con sede in XXX

(CE), CF XXX acquistava dalla società XXX con sede in Caserta, CF XXX la piena proprietà di due aree urbane in Caserta, al Viale Lincoln, nell'agglomerato industriale "Saint Gobain", formanti un sol corpo, per complessivi mq 5438 censite nel C.F. del Comune di Caserta al foglio 58 p.lle 5142 e 5143;

alla società Progetto Industrie Srl, il terreno era così pervenuto:

- **nn. 27262/22048 del 06.12.1989 - Atto di compravendita** del 06.12.1989 a rogito Notaio Giovannibattista Musto, con il quale la società XXX con sede in Caserta, CF XXX acquistava dalla società XXX con sede in Pisa, tra l'altro, la piena proprietà dei seguenti cespiti in Caserta, costituiti da terreno con sovrastanti capannoni industriali e precisamente:

a) appezzamento di terreno della superficie di circa 449.642 mq riportata in C.T. del Comune di Caserta alla partita 1/44 con le seguenti indicazioni:

foglio 58 p.lle 3, ha 33.42.14 e 51/a;

foglio 52, p.lle 235, are 21.20; 248/2, are 16.50 (rifrazionato con le p.lle 993, 1273, 1274 e 1279); 253, are 37.32; 317, ha 09.11.23 (rifrazionato con le p.lle 317, 1279 e 1280); 460, are 45.05;

b) sovrastanti fabbricati con relative pertinenze, contraddistinti nel NCEU del Comune di Caserta alla partita 8622 con i seguenti estremi:

foglio 52, p.lle 593, 595, 783, 784, 785, 789;

foglio 58, p.lle 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 202, 203, 204, 205, 206, 207;

quanto alle aree urbane scoperte già censite nel C.T. al foglio 58, p.lle 5235 e 5377, ora ricomprese nella p.la 5144 (e identificata nel C.F. al foglio 58, p.la 5235 sub 1 e con la p.la 5377):

- **nn. 887/677 del 12.01.2022 - Atto contenente prestazione con trasferimento di diritti a** rogito Notaio Gianluigi Ferone del 21.12.2021, rep. n. 7234/5162, con il quale, tra l'altro, la società XXX con sede in Caserta, CF XXX, in luogo del pagamento di pregresso debito liquido ed esigibile, ha trasferito alla società XXX, con sede in Napoli, CF XXX, la piena proprietà delle aree urbane in Caserta, distinte in C.T. di detto Comune al foglio 58, p.lle 5377 (F1 – Area urbana) di mq 4.484 e 5235 sub 1 (F1 – Area urbana) di mq 3.289;
- **nn. 27262/22048 del 06.12.1989 - Atto di compravendita** del 06.12.1989 a rogito Notaio Giovannibattista Musto, come sopra citato.

Si precisa che tutti i cespiti di cui al presente lotto di vendita sono oggetto di **Convenzione Edilizia** in forza dell'atto a rogito del notaio Pasquale Liotti di Caserta del 26.09.2006, rep. n. 66428/17826, trascritta nei pubblici registri immobiliari il 24.10.2006 ai nn. 62938/30938 in favore del Comune di Caserta.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caserta è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica del cespite pignorato ed estrarre copia delle relative pratiche (*All.6-Documentazione Urbanistica*).

Preliminarmente occorre precisare che il fabbricato staggito è stato ultimato nel 2006.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti permessi autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. 25/2001 del 19.02.2001** rilasciata alla società XXX, per la realizzazione nell'ambito unitario comparto A dell'area ex S. Gobain di un edificio da destinare ad albergo (lotto A7);
- **Concessione Edilizia n. 63/2002 del 19.03.2002** rilasciata alla società XXX, per l'ampliamento nell'ambito unitario – Comparto A – dell'area ex Saint Gobain dell'edificio da destinare ac [redacted] lotti A5 e A6 e di cui alla **C.E. n. 25/2001** relativa al lotto A7;
- **Permesso di Costruire n. 262/2004 del 22.11.2004** rilasciato alla sig.ra XXX n.q. di amministratore della società XXX, **variante alle C.E. n. 25/2001 (A7) e C.E. n. 63/2002 (A5 – A6)**, per la realizzazione [redacted] nell'area ex Saint Gobain in Caserta al Viale delle Industrie;
- **Permesso di Costruire n. 263/2004 del 22.11.2004** rilasciato al sig. XXX n.q. di amministratore della società XXX per la copertura di una piazza pubblica coperta nell'ex Area Saint Gobain in Caserta al Viale delle Industrie;
- **Permesso di Costruire n. 229/2006 del 18.10.2006** rilasciato alla sig.ra XXX n.q. di amministratore della società XXX, per la realizzazione degli edifici A5, A6 ed A7 del P.P.E.; variante di assestamento alla **C.E. n. 25/2001** e successiva **variante n. 63/2002**, nonché al permesso di costruire **n. 263/2004**, in Caserta al viale Lincoln II tratto ex area S. Gobain.

Durante gli accessi agli atti effettuati presso il comune di Caserta, non sono stati rinvenuti nel fascicolo d'ufficio gli elaborati grafici allegati al **PdC n. 229/2006** e di conseguenza non è possibile valutare l'effettiva conformità urbanistica dello stato di fatto con le previsioni di progetto del medesimo provvedimento autorizzativo. Sono stati invece acquisiti in copia lo stralcio degli

elaborati grafici assentiti con il **PdC n. 262/2004** che riporta lo stato autorizzato che risulta evidentemente variato rispetto all'ultima autorizzazione ed anche il progetto assentito della copertura allegato al PdC 263/2004 conforme allo stato dei luoghi.

In data 07.11.2006 è stato rilasciato il **Certificato di destinazione d'Uso e Agibilità** per i fabbricati A5-A6-A7 nell'ambito del P.P.E. area ex Saint Gobain ad attività alberghiera con le destinazioni d'uso specifiche riportate nelle allegate planimetrie che formano parte integrante del presente certificato e che appaiono corrispondenti allo stato dei luoghi.

Occorre precisare, infine, a proposito ancora della conformità dello stato di fatto con lo stato di progetto assentito, che al certificato di agibilità risultano allegate anche le planimetrie catastali riportanti lo stato dei luoghi che coincide con quanto rilevato in sede di accesso.

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.).

Premesso che dallo studio del fascicolo e in modo particolare dalla relazione notarile è merso la **locazione ultranovennale** (*All.7-Contratto di affitto di ramo d'azienda*) trascritta nei pubblici registri immobiliari il **10.11.2023** ai nn. 42386/33518 in favore della società "XXX.", con sede in Napoli (NA) – C.F. XXX e contro la società "XXX, giusta atto autentificato nelle firme dal notaio Stefania Mosca il 31.10.2023, rep. n. 2026/1601, debitamente registrato, in forza del quale la società "XXX" ha concesso in affitto alla società "XXX", tra l'altro, il ramo di azienda corrente in Caserta al Viale Lamberti, sotto l'insegna [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di albergo comprensiva dei servizi di ricevimento, ristorazione e di pulizia ai piani e alle aree comuni, formato da una componente immobiliare e precisamente: [REDACTED]

[REDACTED], rappresentato dalle seguenti unità immobiliari adibite ad albergo e site in Caserta – ex area Saint Gobain e censite in C.F. al foglio 58, p.lla 5144, sub 2, 3, 4 e 5 e l'area esterna censita in C.T. al foglio 58, p.lle 5235 e 5377 (ora ricomprese nell'area censita al foglio 58, p.lla 5144);

- che la **durata dell'affitto è stata convenuta in anni quindici**, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto rinnovabile tacitamente di ulteriori anni quindici, salvo disdetta di una delle parti;

- che il **canone di affitto** è stato convenuto in € 2.800.000,00 annuali, da pagarsi posteriormente ogni semestre a partire dal giorno 01.11.2023, di cui € **1.600.000,00 annuali** relativo al ramo d'azienda corrente in Caserta (Hotel Plaza Caserta);

- che in data **11.03.2024**, il Presidente della sezione giurisdizionale regionale per la Campania della **Corte dei Conti** ha notificato all'esecutata XXX **Decreto di sequestro conservativo** emesso *inaudita altera parte* in data 08.03.2024 (giudizio n.74242 R.G.), in accoglimento del ricorso presentato - nell'interesse ed a favore del Comune di Castel Volturno e della Regione Campania –

dalla Procura Regionale per la Campania della Corte dei Conti, fino alla concorrenza di € 5.972.040,98, oltre interessi, rivalutazione e spese di giudizio;

- che il detto Decreto di sequestro conservativo - eseguito nelle forme del **sequestro presso terzi** - è stato notificato all'affittuaria XXX, in qualità di terzo, alla quale è stato ingiunto di non disporre di qualsiasi credito, assegno o somma dovuta o debenda dalla medesima XXX, in favore dell'odierna esecutata XXX;

- che in data **12.03.2024**, la GdF Compagnia Mondragone ha **trascritto il decreto di sequestro conservativo** sui seguenti immobili oggetto della presente procedura: fabbricato in Caserta (D2 - alberghi e pensioni), riportato in Catasto Fabbricati al foglio 58, p.lla 5144, sub 2); F1 Area Urbana, foglio 58, p.lla 5235, sub1); F1 Area Urbana, foglio 58, p.lla 5377;

- che in data **12.04.2024**, l'affittuaria XXX ha effettuato la dichiarazione ex art.547 c.p.c., comunicando che, **alla data dell'11.03.2024, il debito nei confronti della XXX ammontava ad € 1.364.808** (importo accantonato in attesa delle future determinazioni della Corte di Conti) e che **in data 31.05.2024**, con la scadenza del rateo dei fitti passivi, il debito si sarebbe incrementato **dell'ulteriore importo di € 1.400.000,00**;

- che con **ordinanza del 18.04.2024**, depositata e comunicata in data **02.05.2024**, la Corte dei Conti ha confermato il sequestro *ante causam* disposto con decreto presidenziale n. 3/2024 del 06.03.2024, a carico di XXX ed in favore del Comune di Castel Volturno e della Regione Campania su beni immobili, crediti e rapporti bancari alla stessa riconducibili fino alla concorrenza dell'importo di € 5.972.040,98, oltre spese di giudizio, assegnando al Procuratore Regionale il termine di sessanta giorni per il deposito presso la Segreteria della Sezione dell'atto di citazione per l'avvio del giudizio di merito;

- che detto sequestro risulta trascritto in data **12.3.2024** ovvero successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare *de quo* (avvenuta in data **1.2.2024**), per cui non è opponibile alla presente procedura;

- che il contratto di affitto del ramo d'azienda in parola – che attribuisce il godimento degli immobili pignorati – si deve ritenere opponibile alle medesime condizioni prescritte dall'art. 2923, c.c., per le locazioni;

- che nel caso di specie, l'affittuaria XXX dovrà pagare il canone riguardante il complesso dei beni aziendali al custode giudiziario della presente procedura, ai sensi degli artt. 2912 e 2915 c.c. (trattandosi di contratto di affitto opponibile alla procedura, sebbene nei limiti di quanto previsto dall'art. 2923 comma 2 c.c.).

Tutto ciò premesso il GE con provvedimento del 08.05.2024 disponeva che l'esperto stimatore determinasse la parte del canone di affitto che remunera il godimento degli immobili e che dovrà essere riscossa dal custode giudiziario.

Il criterio utilizzato per tale scopo si basa sul **calcolo del valore dell'immobile dalla rendita catastale** una volta verificato l'attuale consistenza della struttura alberghiera con i rilievi i rilievi plano-altimetrici effettuati *in loco*. Si precisa che la **rendita catastale** è il valore che l'Agenzia delle Entrate attribuisce ai fini fiscali ad un immobile in grado di produrre o generare reddito in base alla categoria catastale d'appartenenza.

La rendita catastale viene definita, infatti, sulla base di due parametri:

- la consistenza dell'immobile, ovvero la sua dimensione, costituita dalla superficie, il numero di vani e la volumetria;
- l'estimo, ovvero un valore numerico assegnato all'immobile dall'Agenzia delle Entrate del Territorio, in base all'ubicazione e alla destinazione d'uso.

Il valore catastale di un immobile è dunque il **valore fiscale dello stesso** ovvero nella pratica, è il valore utilizzato come base imponibile per il calcolo della maggior parte delle imposte dovute allo Stato relative alla proprietà immobiliare (Imu, Imposte sulle compravendite immobiliari, ovvero le imposte di registro, catastali e ipotecarie dovute in caso di acquisto di un immobile, tasse per altre tipologie di operazioni immobiliari, come le imposte sulle donazioni e imposte sulla successione).

Il calcolo del valore dell'immobile da rendita catastale si effettua **moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente catastale** determinato in base alla categoria catastale a cui appartiene l'immobile medesimo.

I coefficienti catastali sono fissi e stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale e per gli immobili di categoria D, come per il caso di specie, il c.d. coefficiente di merito è pari a 63.

La formula per il calcolo del valore di un immobile da rendita catastale è quindi la seguente:

$$[\text{rendita catastale} + (5\% \text{ della rendita catastale})] \times \text{coefficiente di merito}$$

Atteso che la rendita catastale dell'immobile pignorato è pari a € 371.000,00 come risulta dalle relative visure (*cfr. Documentazione Catastale*) si ha:

$$€ [376.480,22 + (5\% \text{ } 376.480,22 = 18.824,00) \times 63] = € (395.304,22 \times 63) = € 24.904.165,00$$

Orbene, per quanto riguarda nello specifico, occorre evidenziare che ai sensi del nuovo art. 52 bis del DPR 131/86, non è soggetto ad accertamento amministrativo quel **canone di affitto annuo stabilito per contratto in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile calcolato sulla base della suddetta valutazione automatica**.

Il canone di locazione per l'immobile *de quo* è quindi pari:

$$10\% \text{ } € 24.904.165,00 = \text{€ } \mathbf{2.490.416,00}.$$

Occorre precisare innanzitutto che il canone di fitto di ramo d'azienda che paga l'affittuaria alla società esecutata di **€ 1.600.000,00** non è inferiore all'1/3 del canone calcolato. Questo valore, poi,

si può ritenere congruo in relazione all'ubicazione dell'immobile stesso ed al flusso delle presenze in albergo atteso che Caserta ha prevalentemente un turismo c.d. "mordi e fuggi" e soffre la concorrenza delle strutture alberghiere napoletane; in più c'è da dire che l'attività di centro congressi e/o convegni si è molto ridotta negli ultimi tempi atteso che i convegni dopo il COVID si tengono nella maggior parte in modalità webinar.

Alla luce di tutto quanto detto si può ritenere che la parte del canone di affitto che remunera il godimento degli immobili è verosimilmente pari alla quota di **2/3 di € 1.600.000,00:**

$$2/3 (\text{€ } 1.600.000,00) = \text{€ } 1.066.666,67 \text{ ovvero in c.t. € } 1.100.000,00.$$

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

In risposta al presente quesito, infine, si indicano gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura e segnatamente:

- per la SEZIONE A, gli **oneri e vincoli a carico dell'acquirente sono:**

1. trascrizione

nn. 62938/30938 del 24.10.2006 - Convenzione Edilizia in forza dell'atto a rogito del notaio Pasquale Liotti di Caserta del 26.09.2006, rep. n. 66428, trascritto il 24.10.2006 ai nn. 62938/30938 in favore del Comune di Caserta.

Quanto agli immobili distinti in C.F. al foglio 58, p.lla 5144, sub 2, 3, 4 e 5 e nel C.T. al foglio 58, p.lla 5144/p, comprendente le sole p.lle 5142 e 5143, e quindi della originaria superficie di mq 7.298:

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

2. Iscrizioni

nn. 6412/1815 del 11.02.2005 – **Ipoteca volontaria** nascente da atto di mutuo fondiario del 10.02.2005 rep. n. 59829/15514 per notar Liotti Pasquale a favore di INTERBANCA S.P.A. con sede in Milano, CF 00776620155 contro XXX con sede in Castel Volturno (CE), CF XXX, dell'importo complessivo di € 20.000.000,00 a garanzia di un finanziamento di € 10.000.000,00, rimborsabile in anni 18, gravante sulla piena proprietà dell'immobile sito in Caserta (CE), già censito in detto Comune al C.F. al foglio 58, p.lla 5144, sub 1;

formalità ipotecaria successivamente annotata:

- cessione dell'ipoteca giusta annotazione eseguita presso i pubblici registri immobiliari il 16.10.20018 ai nn. 34606/3514 giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Manuela Agostini del 11.10.2018, rep. n. 81262/15682, registrata a Milano il 15.10.2017 al

n. 41308 serie 1T, in forza della quale la BANCA IFIS, subentrata a seguito di fusione per incorporazione a INTERBANCA S.P.A., ha ceduto pro-soluto, a titolo oneroso e a saldo e stralcio, alla società CORDUSIO-SOCIETA' FIDUCIARIA PER AZIONI, con sede in Milano (MI), CF 01855720155, il credito vantato verso la società XXX, con sede in Castel Volturno (CE), CF XXX, in dipendenza al mutuo alla stessa concesso dalla INTERBANCA S.P.A., giusta atto di mutuo ricevuto dal notaio Pasquale Liotti del 10.02.2005, rep. n. 59829/15514, sopra citato;

- cessione dell'ipoteca giusta annotazione eseguita presso i pubblici registri immobiliari il 10.12.20018 ai nn. 41225/4369, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gaetano Giuliano del 15.11.2018, rep. n. 4051/2737, debitamente registrata, in forza della quale la società CORDUSIO-SOCIETA' FIDUCIARIA PER AZIONI, con sede in Milano (MI), CF 01855720155 – a seguito del mandato fiduciario già ricevuto dalla società RC18 LIMITED, con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord (EE), ad acquistare ed amministrare il credito vantato dalla BANCA IFIS già INTERBANCA S.P.A., nei confronti della società XXX, con sede in Castel Volturno (CE), CF XXX, derivante dal contratto di finanziamento a rogito del Notaio Pasquale Liotti del 10.02.2005, rep. n. 59829/15514, sopra citato – ha reintestato alla società fiduciante RC18 LIMITED la titolarità e la legittimazione all'esercizio del credito unitamente a tutte le garanzie accessorie e in particolare all'indicata ipoteca;

- cessione dell'ipoteca giusta annotazione eseguita presso i pubblici registri immobiliari il 13.10.2020 ai nn. 29280/4288, in forza di atto ricevuto dal Notaio Gianluigi Ferone del 10.09.2020, rep. n. 5560/3989, debitamente registrato, in forza della quale la società RC18 LIMITED, con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord (EE), ha ceduto alla società ARGOGLOBAL SE, società di diritto maltese con sede legale in Malta, il credito vantato

nei confronti della società XXX, con sede in Castel Volturno (CE), CF XXX, derivante dal contratto di finanziamento a rogito del Notaio Pasquale Liotti del 10.02.2005, rep. n. 59829/15514, sopra citato;

nn. 6412/1816 del 11.02.2005 - Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 10.02.2005, rep. n. 59829/15514 per notar Liotti Pasquale a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.p.A., con sede in Firenze (FI), CF 00816350482, contro XXX, CF XXX dell'importo complessivo di € 20.000.000,00 a garanzia di un finanziamento di € 10.000.000,00, rimborsabile in anni 18, gravante sulla piena proprietà dell'immobile sito in Caserta (CE), già censito in detto Comune al C.F. al foglio 58, p.lla 5144, sub 1;

formalità ipotecaria successivamente annotata:

- cessione dell'ipoteca giusta annotazione eseguita presso i pubblici registri immobiliari il 02.03.2020 ai nn. 7369/998, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gaetano Giuliano del 10.02.2020, rep. n. 5107/3640, debitamente registrata, con la quale si addiviene alla ripetizione formale del contratto di cessione di credito con cui la società SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede in Roma (RM), cessionaria del credito con contratto di cessione di crediti individuabili in blocco del 20.12.2017 ai sensi della legge n. 130 del 1999, dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A., ha ceduto pro-soluto alla società CORDUSIO-SOCIETA' FIDUCIARIA PER AZIONI, con sede in Milano (MI), CF 01855720155 – legittimata in forza del mandato fiduciario ricevuto dalla società RC18 LIMITED, con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord (EE ad acquistare ed amministrare, pur essendo nelle more della ripetizione formale intervenuto atto di reintestazione della legittimazione all'esercizio dei diritti con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gianluigi Ferone del 15.01.2020, rep. n. 5013/3565, appresso citata – il credito vantato da BANCA MONTE DEI PASCHI DI

SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A., nei confronti della società XXX, con sede in Castel Volturno (CE), CF XXX, derivante dal contratto di finanziamento a rogito del notaio Pasquale Liotti del 10.02.2005, rep. n. 59829/15514, sopra citato;

- cessione dell'ipoteca giusta annotazione eseguita presso i pubblici registri immobiliari il 04.03.2020 ai nn. 7819/1018, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme Notaio Gianluigi Ferone del 15.01.2020, rep. n. 5013/3565, con la quale la società CORDUSIO-SOCIETA' FIDUCIARIA PER AZIONI, con sede in Milano (MI), CF 01855720155 – a seguito del mandato fiduciario già ricevuto dalla società RC18 LIMITED, con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord (EE), ad acquistare ed amministrare il credito vantato da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA – BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. nei confronti della società XXX, con sede in Castel Volturno (CE), CF XXX, derivante dal contratto di finanziamento a rogito del Notaio Pasquale Liotti del 10.02.2005, rep. n. 59829/15514, sopra citato – ha reintestato alla società fiduciante RC18 LIMITED la titolarità e la legittimazione all'esercizio del credito unitamente a tutte le garanzie accessorie e in particolare all'indicata ipoteca;
- cessione dell'ipoteca giusta annotazione eseguita presso i pubblici registri immobiliari il 13.10.2020 ai nn. 29281/4289, giusta atto ricevuto dal Notaio Gianluigi Ferone del 10.09.2020, rep. n. 5560/3989, debitamente registrato, sopra citato, in forza del quale la società RC18 LIMITED, con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord (EE), ha ceduto alla società ARGOGLOBAL SE, società di diritto maltese con sede legale in Malta, il credito vantato nei confronti della società XXX, con sede in Castel Volturno (CE), CF XXX, derivante dal contratto di finanziamento a rogito del notaio Pasquale Liotti del 10.02.2005, rep. n. 59829/15514, sopra citato;

nn. 12917/1345 del 07.05.2015 – Ipoteca legale del 30.04.2015 ruolo esattoriale n. 6 a favore di EQUITALIA SUD S.p.A. con sede in Napoli (NA) CF 11210661002 contro la società XXX con sede in Napoli (NA), CF XXX, per l'importo totale di € 655.233,40, di cui € 332.616,70 per capitale, gravante sulla piena proprietà dell'immobile censito in C.F del Comune di Caserta (CE) al foglio 58, p.lla 5144, sub 2.

nn. 13548/1707 del 26.04.2016 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 3149/2016 dell'11.02.2016 del Tribunale di Milano a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., con sede in Firenze (FI), CF 00816350482, contro, tra gli altri, la società XXX, con sede in Napoli (NA), CF XXX, per l'importo totale di € 1.000.000,00, di cui € 10.104.088,00 per capitale, gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili distinti in C.F del Comune di Caserta (CE) al foglio 58, p.lla 5144, sub 2, 3, 4 e 5.

nn. 33890/4474 del 20.10.2016 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 1977/2016 del 30.09.2016 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (SI), CF 00884060526, contro, tra gli altri, la società XXX, con sede in Napoli (NA), CF XXX, per l'importo totale di € 5.260.000,00, di cui € 5.170.687,67 per capitale, € 15.543,06 per interessi e € 73.769,27 per spese, gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili distinti in C.F del Comune di Caserta (CE) al foglio 58, p.lla 5144, sub 2, 3, 4 e 5.

nn. 19009/1726 del 15.05.2023 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (derivante da ingiunzione fiscale art. 36 comma 2, DL n. 248/2007) nascente da atto amministrativo del 20.04.2023, rep. n. 252022/03802, a seguito di preavviso notificato il 15.12.2022, per l'importo complessivo di € 401.621,00 a garanzia di un debito di € 200.810,43 in favore della società SOGERT S.P.A., con sede in Grumo Nevano (NA), CF 05491900634 contro la società XXX, con

sede in Napoli (NA), CF XXX, gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili distinti in C.F. del Comune di Caserta (CE) al foglio 58, p.lla 5144, sub 2 e sub 5.

Quanto alle aree urbane già censite nel C.T. al foglio 58, p.lle 5235 e 5377, della originaria complessiva superficie di mq 7.773, ora ricomprese nella p.lla 5144 (e identificata nel C.F. al foglio 58 con la p.lla 5235 subalterno 1 e con la p.lla 5377):

nn. 51527/11239 del 30.11.2009 – Ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 06.12.1989 ai nn. 27263/2396 di formalità, dell'importo complessivo di € 17.998.522,9, a garanzia della restituzione di un mutuo di credito industriale concesso dalla SEZIONE DI CREDITO INDUSTRIALE DEL BANCO DI NAPOLI, con sede in Napoli (NA), CF 00397500638, alla società XXX, con sede in Caserta (CE), CF XXX, dell'importo di € 10.329.137,98, giusta atto di mutuo ricevuto dal Notaio Giovannibattista Musto del 06.12.1989, rep. n. 67015/14310, debitamente registrato, in favore di SEZIONE DI CREDITO INDUSTRIALE DEL BANCO DI NAPOLI, con sede in Napoli (NA), CF 00397500638 e contro le società:

- XXX;
- XXX;
- XXX;
- XXX;

ciascuna per il diritto di piena proprietà per l'intero relativamente a tutte le seguenti unità negoziali:

- unità negoziale n. 1: terreni in Comune di Caserta (CE), distinti in C.T. al foglio 52, p.lle 235, 253, 317, 460, 248/c, al foglio 58, p.lla 3 (di ha 33.42.14) e al foglio 59, p.lle 171 e 53;
- unità negoziale n. 2: fabbricati in Comune di Caserta (CE), distinti in C.F. al foglio 52, p.lle 593, 595, 783, 784, 785, 789;

- unità negoziale n. 3: fabbricati in Comune di Caserta (CE), distinti in C.F. al foglio 58, p.lle 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 202, 203, 204, 205, 206, 207;

formalità ipotecaria successivamente annotata:

- cessione dell'ipoteca giusta annotazione eseguita presso i pubblici registri immobiliari il 22.09.2023 ai nn. 31131/2198 in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Pasquale Liotti del 25.02.2003, rep. n. 52011, registrata a Caserta il 07.03.2003 al n. 444, con la quale la SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' – S.G.A. S.P.A., cessionaria del credito già in titolarità del BANCO DI NAPOLI giusta atto autenticato nelle firme dal Notaio Mario Mazzocca del 31.12.1996, rep. n. 45847, registrato a Napoli il 07.01.1997 al n. 302, ha ceduto pro-soluto alla società XXX, il complessivo credito vantato alla data del 24.07.2002 verso la società XXX, con sede in Caserta (CE), tra l'altro in dipendenza del mutuo alla stessa concesso dalla SEZIONE DI CREDITO INDUSTRIALE DEL BANCO DI NAPOLI, giusta atto ricevuto dal Notaio Giovannibattista Musto del 06.12.1989, sopra citato;
- cessione dell'ipoteca giusta annotazione eseguita presso i pubblici registri immobiliari il 22.09.2023 ai nn. 31427/2219 in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Pasquale Liotti del 25.02.2003, rep. n. 52011, registrata a Caserta il 07.03.2003 al n. 780, in forza della quale la società XXX, a garanzia della restituzione del capitale di € 15.000.000,00 concesso a titolo di mutuo dalla AAREAL BANK AG, con sede in Roma (RM), CF 05546191007, in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Pasquale Liotti del 18.02.2003, rep. n. 51912, registrato a Caserta il 21.02.2003 al n. 579, ha ceduto pro solvendo alla stessa Banca il credito derivante del mutuo industriale concesso alla società XXX, dalla SEZIONE DI CREDITO INDUSTRIALE DEL BANCO DI NAPOLI, giusta

atto ricevuto dal Notaio Giovannibattista Musto del 06.12.1989, sopra citato, a sua volta acquistato come sopra dalla SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' – S.G.A.

S.P.A., con sede in Napoli (NA); con precisazione che il credito in oggetto è stato ceduto per

la durata del finanziamento concesso dalla AAREAL BANK AG e fino a relativa estinzione;

nn. 30025/1937 del 24.07.2014 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 06.03.2013, rep. n. 1862 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Sezione distaccata di Aversa a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma (RM), CF 09339391006, contro, tra l'altro, la società XXX, per l'importo totale di € 175.453,49, di cui € 163.036,00 per capitale, € 10.079,49 per interessi e € 2.338,00 per spese, gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà dell'immobile distinti in C.F. del Comune di Caserta (CE) al foglio 58, p.lla 5235, sub 1 (Ente Urbano).

3. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

nn. 15427/11245 del 30.04.2012 – Trascrizione di atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 21.03.2012, rep. n. 8289, a favore della società **NUSCO PROPERTY S.P.A.**, con sede in Nola (NA), CF 02762651210 e contro **XXX**, con sede in Napoli (NA), CF XXX, gravante sui diritti della piena proprietà dell'immobile già distinto nel C.F. del Comune di Caserta al foglio 58, p.lla 5235 (Ente Urbano).

Dalle indagini svolte presso la Cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale la procedura originata dal predetto pignoramento **risulta estinta** per omesso depositi (Istanza di vendita).

nn. 42386/33518 del 10.11.2023 – Trascrizione di **locazione ultranovennale** in favore della società XXX e contro la società XXX, giusta atto autenticato nelle firme dal notaio Stefania Mosca il 31.10.2023, rep. n. 2026/1601, debitamente registrato, in forza del quale la società XXX ha concesso in affitto alla società XXX, tra l'altro, il ramo di azienda corrente in Caserta al Viale

Lamberti, sotto l'insegna ' [REDACTED] ', avente ad oggetto l'attività di albergo comprensiva dei servizi di ricevimento, ristorazione e di pulizia ai piani e alle aree comuni, formato da una componente immobiliare e precisamente: [REDACTED] , rappresentato dalle seguenti unità immobiliari adibite ad albergo e site in Caserta – ex area Saint Gobain e censite in C.F. al foglio 58, p.lla 5144, sub 2, 3, 4 e 5 e l'area esterna censita in C.T. al foglio 58, p.lle 5235 e 5377 (ora ricomprese nell'area censita al foglio 58, p.lla 5144);

nn. 4729/3987 del 01.02.2024 – Trascrizione di atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il 22.01.2024, rep. 396/2024, a favore **RIVERSTONE INSURANCE MALTA SE**, come sopra generalizzata e contro **XXX**, come sopra identificata, gravante sui diritti della piena proprietà delle unità immobiliari come sopra descritte (**pignoramento originante la presente procedura esecutiva**).

nn. 8365/10140 del 12.03.2024 – Trascrizione di atto esecutivo o cautelare di decreto di sequestro conservativo emesso dalla Corte dei Conti il 06.03.2024, rep. 3, a favore **ERARIO DELLO STATO**, con sede in Roma (RM), CF 80415740580 e contro **XXX**, come sopra identificata, gravante, tra l'altro, sui diritti della piena proprietà delle unità immobiliari distinte in C.F. del Comune di Caserta al foglio 58, p.lla 5144, sub 2, p.lla 5235 sub 1 e p.lla 5377.

3. Difformità catastali

I costi per l'aggiornamento catastale pari complessivamente a **€ 5.000,00** comprensive delle spese tecniche sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

Non vi sono beni immobili appartenenti al compendio pignorato – oggetto della detta procedura – per i quali sia avvenuta la notifica del pignoramento ma non la sua trascrizione né quelli per i quali, a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo, siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E. – sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo – la estinzione o la improcedibilità parziale dell'esecuzione.

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i danti causa, sugli stessi immobili pignorati (cfr. *Ispezione Ipotecaria Ordinaria*).

Non vi è, infine, alcuna costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la emissione da parte della P.A. di decreti di espropriazione per pubblica utilità, o la stipula di contratti preliminari di compravendita, oppure di atti di disposizione del bene, che siano stati trascritti e contro terzi e contro il dante causa del debitore, con riguardo a ciascuno degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

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

Il foglio 58 non rientra tra i fondi del R° Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 20.01.1937, relativo al Comune di Caserta, pertanto, l'area di sedime su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (*All. 8 - R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*).

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

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

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

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

Trattasi di una struttura alberghiera con ristorante, bar e centro congressi le cui spese di gestione o manutenzione sono verosimilmente alte e delle quali non si ha contezza.

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

89

dott. ing. Luigi de Lucia P.zza Matteotti, 67 – 81100 Caserta (CE)

PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n. 2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio positivo sull'appetibilità del complesso immobiliare in esame.

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

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è situato in Caserta ex area S. Gobain al viale Lamberti in una zona periferica ma ben servita dalle infrastrutture viarie.

b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi degli immobili che formano il complesso per l'attività ricettiva ed alberghiera, nonché per eventi e congressi rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista.

c) Caratteristiche del mercato attuale

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

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

Ciò in considerazione soprattutto della destinazione dell'immobile su argomentata e poi del fatto che attualmente è condotta da una società terza.

d) Stato di manutenzione

L'immobile ha finiture di lusso in ottimo stato di manutenzione.

Le strutture portanti in cemento armato e i solai in latero cemento, sono in buone condizioni. Gli impianti sono rispondenti alle vigenti normative.

e) Redditività

Il fabbricato è incluso nella categoria catastale D/2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro).

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

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

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

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

Il criterio di stima del *valore di mercato* risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

I tre approcci per la stima del valore di mercato sono i seguenti:

Cost Approach (metodo del costo di produzione /trasformazione);

Comparative Approach (approccio di mercato);

Income Approach (metodo reddituale/finanziario);

Secondo gli *International Valuation Standards* e gli *European Valuation Standards*: il “valore di mercato” è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che acquirente e venditore

abbiano operato in modo indipendente non condizionato e nel proprio interesse, in seguito a una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al "valore di mercato" che però come condizione indispensabile ha che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale, ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente perizia di stima si è deciso di effettuare una simulazione di valutazione con il metodo del costo (Cost Approach) e a verifica con l'Income Approach (metodo reddituale/finanziario).

L'impiego del metodo del costo è suggerito, infatti, oltre che nella stima di immobili situati in zone con assenza di mercato, per immobili speciali (come il caso di cui trattasi) o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, come per l'immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, per il quale non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach).

Procedimento del costo di riproduzione (Cost Approach)

Ricordiamo che il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

La stima del valore dell'area di sedime è data dalla disponibilità di aree in zone produttive nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili; in assenza di dati può essere utile il volume "Prezzi delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il manuale di estimo, il Prezzario della Regione Campania edizione 2023 e il Prezzario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare pubblicati dall'Agenzia del Territorio (*All. 9 – Riferimenti estimali*).

Il costo di costruzione medio scaturito dalle risultanze delle analisi dei prezzi è pari a 300,00 €/mc. Per portare tale valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di m 3,20 (considerata comprensiva di un solaio), quindi si avrà:

$$1 \text{ mc} / 3,20 \text{ m} = 0,3125 \text{ mq} \text{ e di conseguenza } \text{€/mc } 300,00 / 0,3125 \text{ mq} = \text{€/mq } 960,00$$

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc..

ASTE GIUDIZIARIE® Alla struttura è annessa un'area pertinenziale di circa mq 2.284,00.

ASTE GIUDIZIARIE® Lo stato di manutenzione dell'albergo è ottimo nonostante la struttura è in funzione dal 2006.

ASTE GIUDIZIARIE® Si sono rilevati valori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, in quanto lo stesso ricade in zona omogenea D2 – insediamenti produttivi industriali e a seguito di Accordo di Programma sottoscritto tra la società XXX e gli Enti interessati, pubblicato sul BUR per la Campania il 15.09.1997 n. 43, detto suolo ricade, secondo il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) dell'area ex Saint Gobain in zona omogenea D3 - attività terziarie (commerciali e di servizio) in variante al Piano Regolatore Generale.

ASTE GIUDIZIARIE® Ciò detto il valore dell'area di sedime è ricompreso nella zona in esame tra un minimo di 300,00 €/mq e un massimo di 400,00 €/mq. Si adotterà il valore medio pari a 350,00 €/mq.

ASTE GIUDIZIARIE® Si è ritenuto di non considerare altri metodi di valutazione, nonostante vi siano numerosi altri riferimenti, ma che non soddisfano i criteri generali da adottare.

ASTE GIUDIZIARIE® L'area da considerare nella stima del valore del suolo è la somma dell'area pertinenziale dell'albergo e la superficie coperta dell'albergo stesso ovvero l'area del lotto edificabile pari a mq 9.582,00.

ASTE GIUDIZIARIE® Gli impianti e le finiture sono stati realizzati nel 2006, come si evince dalla documentazione urbanistica, e quindi hanno una vetustà di 18 anni, così come la struttura che non è stata mai oggetto di manutenzione e la sua vetustà coincide con l'epoca della costruzione. Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n) \quad \text{dove}$$

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Si raccolgono i dati rilevati finora nella Tab. A.

TAB. A

Superficie area	mq 9.608,00	valore area	€/mq	350,00
sup. albergo	mq 35.000,00	costo costr.	€/mq	960,00

	incidenza su costo costr.	vetustà anni	vita utile anni
strutture	40%	18	75
impianti	25%	18	30
finiture	35%	18	35
oneri urbanizzazione	7% del costo di costruzione		
spese tecniche	8% del costo di costruzione		
utile del promotore	10% del costo di costruzione		

TAB. B

Valore dell'area			
mq 9.608,00 x €/mq 350,00	€ 3.362.800,00		a
Costo di costruzione			
sup. albergo mq 35.000,00 x €/mq 960,00	€ 33.600.000,00		
Incidenze			
strutture 33.600.000,00 x 40%	€ 13.440.000,00		
impianti 33.600.000,00 x 25%	€ 8.400.000,00		
finiture 33.600.000,00 x 35%	€ 11.760.000,00		
totale	€ 33.600.000,00		
Deprezzamenti			
strutture 13.440.000,00 x [1-(18/75)]	€ 10.214.400,00		
impianti 8.400.000,00 x [1-(18/30)]	€ 3.360.000,00		
finiture 11.760.000,00 x [1-(18/35)]	€ 5.712.000,00		
totale	€ 19.286.400,00		b
Oneri urbanizzazione 33.600.000,00 x 7%	€ 2.352.000,00		c
Spese tecniche 33.600.000,00 x 8%	€ 2.688.000,00		d
Utile del promotore 33.600.000,00 x 10%	€ 3.360.000,00		e
Valore dell'immobile a + b + c + d + e	€ 31.049.200,00		
<i>Stima di controllo in base al numero di camere d'albergo</i>			

La valutazione sintetica di una camera d'albergo è connessa alla sua appetibilità, data principalmente dalle sue caratteristiche e dal mercato nel quale si dovrà inserire.

Sulla base di dette caratteristiche (localizzazione, categoria alberghiera, tipologia, capacità ricettiva, diversificazione dei servizi ecc.) e dei fattori che influenzano indirettamente rispetto al mercato (clientela, sfera economica), con riferimento ad immobili ed aziende alberghiere analoghe, si ritiene che il valore possa essere stimato intorno a **€ 90.000,00-95.000,00/camera**, il che conforta a pieno il risultato ottenuto di €/camera (31.049.200,00:320) = **€ 97.000,00/camera**.

Procedimento del metodo reddituale/finanziario (Income Approach)

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

- a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);
- b) determinazione delle quote dettrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);
- c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);
- d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

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

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

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

I valori afferenti alle c.d. "unità tipiche" sono stati accertati con diligenti indagini conoscitive con la cortese disponibilità di funzionari delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto di Caserta e si intendono "medi" riferiti alle superfici utili degli ambienti.

Elementi di confronto

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato considerato il canone di fitto del ramo d'azienda annuo pari a € 1.600.000,00

Totale R.L.O. = € 1.600.000,00

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

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

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

1) quote detratte varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;
- aree improduttive;
- amministrazione.

2) quote detratte per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detratte varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

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

Quote detratte varie

manutenzione immobile 5,0%

ammortamento immobile 5,0%

assicurazioni 2,0%

alee improduttive 3,0%

amministrazione 4,0%

spese per servizi 6,0%

totale detrazioni 25,0%

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

Per quanto concerne l'IRPEF/IRAP, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una società si adotta cautelativamente una percentuale pari al 8%.

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

- quote detrattive varie 25,0%

- quote detrattive per imposte 8,0%

totale detrazioni 33,0%

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

$$D = R.L.O. \times 33,0\% = € 1.600.000,00 \times 33,0\% = € 528.000,00$$

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

- Reddito lordo ordinario € 1.600.000,00

- Detrazioni complessive € 528.000,00

Reddito netto ordinario € 1.072.000,00

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

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

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

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

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

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte quelle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

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

Condizione favorevole è ancora, come già detto, una proficua e completa utilizzazione derivante dalla vastità del complesso immobiliare e dalla destinazione di alcune porzioni dell'immobile.

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

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

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3,5 %.

d) Valore del complesso immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi

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

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

$$V = € 1.072.000,00 / 3,5\% = € 1.072.000,00 / 0,035 = € 30.628.571,00$$

2. Sintesi valutativa

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

- valore di mercato per confronto **€ 31.049.200,00**
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) **30.628.571,00**

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

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

3. Osservazioni conclusive

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

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

- valore di mercato in base al costo di riproduzione;
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in cifra tonda € 31.050.000,00.

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

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Regolarizzazione catastale	€ 5.000,00
Acquisizione APE	€ 10.000,00
Valore in caso di regolarizzazione catastale e redazione APE	€ 31.035.000,00

Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di € 27.931.500,00

Prezzo base d'asta in c.t. € 28.000.000,00 – Offerta minima 21.000.000,00

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.

Si precisa che trattasi di espropriazione della **piena ed intera proprietà** del compendio pignorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, infine, acquisiva visura camerale della società esecutata che qui si acclude (All. 10).

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

L'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia