

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA



ASTE
GIUDIZIALE
procedimento immobiliare
RGE 234/2020

procedimento immobiliare

RGE 234/2020

ruologegeneraleesecuzione
B. N. L. s. p. a.

С О Л Т Г О

Pubblicazio

ripubblicazione o ripro

Giudice Esecuzione dott.ssa Giuseppina Vecchione Calabro Giudiziaro avv. Carla Pepe Esperto Estimatore arch. Fabio Russo

Finalist: ARLUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b1e76c04b5d8a20782ac0c5ca46d4d3

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Fabio Russo architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in Caserta alla via Feudo di San Martino n.32, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 234/2020 – B.N.L. s.p.a. contro** [REDACTED] rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 22.10.2021.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente i relativi moduli di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data **25.11.2021**, con il Custode Giudiziario, [REDACTED] dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati, sono stati raggiunti i beni oggetto del procedimento siti nel Comune di Casagiove (CE), alla Strada Statale 7 Appia. In tale occasione, alla presenza dei signori [REDACTED] liquidatori rispettivamente della [REDACTED] [REDACTED] due delle tre società esegutate, è stato possibile accedere all'interno delle unità, effettuando le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta. Considerate le dimensioni considerevoli del compendio, non potendo concludere i rilievi dei beni, le operazioni sono state rinviate ad un secondo accesso. Il giorno 14.12.2021, quindi, alla presenza dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] terza società esegutata, assistito dall'avv. [REDACTED] sono stati completati i rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Il tutto è descritto nei relativi verbali redatti dal Custode e sottoscritti dallo scrivente (cfr. *Allegato 01*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove (CE), l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Caserta – Ufficio provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare (*Conservatoria*) e Servizi Catastali (*Catasto*), l'ufficio Usi

Pubblicazione o riproduzione

Civici della Regione Campania, nonché tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei documenti necessari per adempiere agli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale e all'invio alle parti.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

quesito 1

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiale; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/3; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/2 in luogo della maggior quota di 1/3; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma differente rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l. del C.F. o del C.F. già soppresso e sostituito da altra p.l.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente; ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappa) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente; ad esempio, fusione e modifica) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "differenza sostanziale" dei dati di identificazione catastale (differenza della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale; ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinvio alla risposta al quesito n. 3 per la descrizione delle differenze riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l. e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle fotografie o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate già nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà, in ogni caso, dati sulle porzioni interessate dalle dette procedure. In risposta a tale quesito, l'esperto deve peraltro precisare se, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore opportunità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, individuati per ciascun bene, sono stati conclusi accordi di cessione dei dati di identificazione catastale (con indicazione dell'ente pubblico o privato cui sono stati ceduti) e, in tal caso, se devono essere menzionati con precisione, preferibilmente con riferimento alla data di conclusione dell'accordo, nell'atto di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). *L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."* Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque *previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.* (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla *realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento*, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come da atto di pignoramento notificato, oggetto della procedura è la quota di **piena ed intera proprietà** dei seguenti immobili:

- a) **fabbricato per attività commerciali** sito nel Comune di Casagiove (CE), Strada Statale 7 Appia n.191 (già via Nazionale Appia Km 211+400 n.143) distinto al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 486, sub 5** (ex sub4), nat. D/8

in proprietà esclusiva della società [REDACTED]
(sede in Casagiove, cf: 03109910616)

- b) **fabbricato per attività commerciali** sito nel Comune di Casagiove (CE), Strada Statale 7 Appia n.191 distinto al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 486, sub 6** (ex sub4), nat. D/8

- c) **unità in corso di costruzione** sita nel Comune di Casagiove (CE), Strada Statale 7 Appia n.191 (già via Nazionale Appia Km 211+400 n.143) distinta al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 486, sub 9**, nat. F/3

in proprietà esclusiva della società [REDACTED]

- d) **fabbricato per attività commerciali** sito nel Comune di Casagiove (CE), Strada Statale 7 Appia n.191 (già via Nazionale Appia Km 211+400 n.143) distinto al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 486, sub 7** (ex sub4), nat. D/8

in proprietà esclusiva della società [REDACTED]

I **diritti reali** pignorati corrispondono a quelli in titolarità alle società eseguite, in virtù dei titoli trascritti in proprio favore.

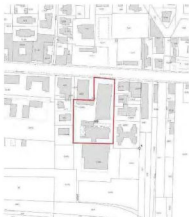
DIFFORMITA' FORMALI

I dati identificativi catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) e quelli dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione pignoramento del 13/11/2020 n. n. 325761262/02).

DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato degli immobili è conforme alle planimetrie catastali rinvenute, a meno di alcune differenze riconlegabili in particolar modo alla restituzione grafica delle stesse.

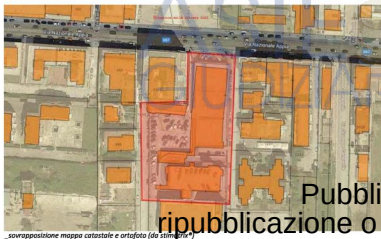
Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni oggetti di stima:



_estratto mappa catastale



_immagine satellitare



_sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimola*)

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, la tipologia e le specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di un complesso per attività commerciali ubicato nel Comune di Casagiove (CE), in Strada Statale 7 Appia n.191, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **fabbricato per attività commerciali distinto al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 486, sub 5 (ex sub4), nat. D/8**
- **fabbricato per attività commerciali distinto al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 486, sub 6 (ex sub4), nat. D/8**
- **unità in corso di costruzione distinta al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 486, sub 9, nat. F/3**
- **fabbricato per attività commerciali distinto al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 486, sub 7 (ex sub4), nat. D/8**

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

quesito 2

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alle vigenti normative e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (fedei circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire *con il corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie*. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto unico di vendita comprende la **piena ed intera proprietà** di un **complesso per attività commerciali** ubicato nel Comune di Casagiove (CE), in Strada Statale 7 Appia n.191, con capannoni e spazio esterno annesso distribuito N.C.E.U. del detto Comune al foglio 6 particella 486 subb 5, 6, 7 e 9.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Casagiove, a ridosso del centro storico, lungo la Strada Statale Appia, principale arteria stradale che collega tutti i Comuni del circondario. Il contesto ha destinazione sia residenziale che commerciale, con edifici sia per civile abitazione che destinate all'attività commerciale, servito dai servizi pubblici.

L'area si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di pubblica illuminazione e di marciapiedi, con ampia disponibilità di parcheggio pubblico a pagamento. Il complesso è posto a breve distanza sia dal centro di Casagiove che di Caserta e risulta facilmente raggiungibile essendo posto direttamente sulla strada principale e a breve distanza dalle principali strade di collegamento: a meno di 1 Km sorge il casello autostradale di Caserta Nord della A1 e a poco meno di 2 Km vi è il viale Carlo III.

I beni, inoltre, sorgono a margine dell'area industriale caratterizzata da fabbricati a destinazione industriale/artigianale/terziaria, ricadente nei territori dei comuni di Caserta, Casagiove, Recale e San Nicola la Strada.



1. Beni pignorati - 2. Centro storico di Casagiove - 3. Caserta - 4. Recale - 5. Stazione FS
6. Viale Carlo III - 7. Casello Caserta Nord Autostrada A1 - Area industriale

Publicazione o riproduzione

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

L'intero complesso si articola secondo lo sviluppo longitudinale dell'intero isolato, perpendicolarmente alla Strada Statale Appia, composto fondamentalmente dai due corpi di fabbrica principali (sub 5 e 7) e dallo spazio esterno, dove sono ubicate anche le altre due unità consistenti rispettivamente in una tettoia con impianti di lavaggio autoveicoli (sub 6) e un'officina ancora in fase di completamento (sub 9). Il piazzale esterno è distinta con il sub 8, quale *bene comune non censibile* a tutte le unità. L'accesso al complesso avviene su tre lati, dalla Strada Statale Appia e dalle due traverse laterali.



_vista aerea del complesso



Publicazione
ripubblicazione o ripro



_ Vista laterale del complesso



_ viste dalla traversa della S.S. 7 Appia



_ viste dalla traversa della S.S. 7 Appia (puls 1)

Publicazione
ripubblicazione o ripro



...ingresso al piazzale lato est



...vista del piazzale interno e dell'ingresso dalla S.S. 7 Appia



...vista del piazzale e degli ingressi sul lato ovest

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



...viste lato posteriore



1. INGRESSI AL COMPLESSO - 2. UNITA' SUB 5 - 3. UNITA' SUB 6 - 4. UNITA' SUB 7
5. UNITA' SUB 8 - 6. UNITA' SUB 9

COMPLESSO EDILIZIO
ripubblicazione o ripro

➤ UNITA' SUB 5

Il sub 5 consiste nel fabbricato prospiciente la Strada Statale Appia, attualmente adibito all'attività di concessionaria d'auto. L'edificio, realizzato in struttura prefabbricata in c.a. e copertura piana con lucernari, si compone di due blocchi di fabbrica leggermente ruotati tra loro, di cui il primo ad impianto rettangolare, corrispondente alla porzione originaria del complesso, ed il secondo a pianta pressappoco quadrata. L'intero fabbricato si articola su un solo piano, ad eccezione della porzione prospettante sulla strada principale composta da un piano soppalcato con gli uffici. Più specificatamente, la parte anteriore, destinata alla vendita, è composta da un salone espositivo, prospettante con ampie vetrate sul piazzale antistante la via Nazionale Appia, gli spazi per i venditori ed appunto il soppalco con gli uffici; la parte posteriore, invece, si compone dell'officina, dei servizi e di due uffici destinati alla clientela aventi accesso diretto dalla traversa esterna. La superficie complessiva dell'intero immobile è di ~ 1444 m² (di cui 130 mq al livello del soppalco), per un'altezza interna rilevata di 5.90 m circa.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni. Il salone espositivo presenta una pavimentazione con lastre in gres quadrate di grande formato, di colore grigio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le aperture esterne sono costituite da ampie vetrate con telaio in alluminio.

Il soppalco con gli uffici risulta diviso con sistemi di partizione vetrati; presenta inoltre un pavimento in linoleum o similare e controsoffitto con pannelli quadrati in fibra minerale. L'area officina presenta la pavimentazione in calcestruzzo, posta in continuità con quella del piazzale esterno. L'interno risulta illuminato dalle finestre superiori, poste sulla sommità delle pareti per quasi tutto il perimetro del fabbricato, oltre che dai lucernari a botte della copertura. Gli uffici, collegati con l'area dell'officina e accessibili esternamente dalla clientela, sono stati ricavati con strutture divisorie prefabbricate vetrate. Internamente, appaiono ben rifinite: quello più grande presenta una pavimentazione con mattonelle in ceramica grigio scuro, pareti tinteggiate grigio chiaro e controsoffitti con pannelli quadrati in fibra minerale. L'altro ufficio, invece, ha una pavimentazione in laminato ed è controsoffittato con lastre metalliche. È presente l'impianto elettrico di tipo industriale e quello dell'acqua.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Publicazione o riproduzione o ristampa o fotocopia o altro



_vista del fabbricato



_ingresso all'officina dal piazzale interno



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



uffici aperti alla clientela



accesso esterno agli uffici

Pubbl
ripubblicazione o ripro



_officina (secondo blocco)



_officina (secondo blocco)



_ingresso auto all'officina



_vista del soppalco

Publicazione
ripubblicazione o ripro



scala di accesso al soppalco e ballatoio

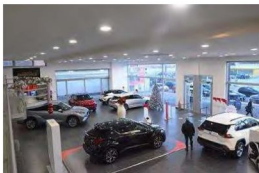


uffici soppolco



ufficio e sala riunioni (soppolco)


 Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione



_salone espositivo

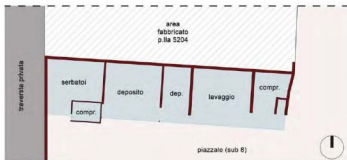


_piazza di ingresso al salone espositivo

➤ UNITA' SUB 6

Il sub 6 consiste in una tettoia addossata alla parete di confine, a copertura di locali all'aperto destinati al lavaggio dei veicoli, divisi tra loro da pareti in muratura. La superficie complessiva è di ~ 189 m², con un'altezza di 3,50 m al bordo e 2,90 alla gronda.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



__pianta stato di fatto



__vista della tettoia



__viste dei locali

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

➤ UNITA' SUB 7

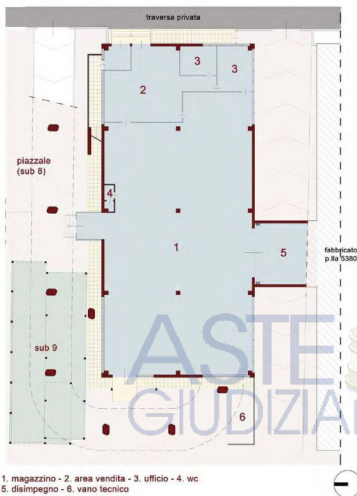
Il sub 7 consiste nel fabbricato posteriore, ad impianto rettangolare, realizzato in struttura prefabbricata in c.a., articolato su due piani fuori terra oltre a quello seminterrato. Tutti i piani sono autonomi tra loro, collegati unicamente dalla scala esterna che caratterizza volumetricamente la facciata dell'edificio.

L'edificio ha accesso dalla traversa privata della S.S. Appia, oltre ad essere comunicante con il piazzale del complesso. Il piano terra/rialzato è destinato alla vendita di ricambi auto e al relativo deposito, il primo piano ad autorimessa, il secondo piano a parcheggio scoperto degli autoveicoli sul solaio di copertura e il piano seminterrato ad officina meccanica con deposito. Più dettagliatamente, il piano terra (superficie utile interna di ~ 770 m²) si compone del magazzino, con doppio accesso diretto dal piazzale esterno, del bagno di servizio, dell'area di vendita, con accesso al pubblico dalla strada, e di due uffici, ricavati attraverso sistemi divisorii vetrati. Il primo piano (superficie utile interna di ~ 759 m²) si compone di un unico ambiente destinato ad autorimessa e da locali uffici sul lato corto, ricavati mediante sistemi divisorii vetrati. Il piano è raggiungibile attraverso la grande rampa a cui si accede dal cancello prospiciente la strada. Dalla stessa rampa si raggiunge poi il secondo piano, ovvero la copertura del fabbricato destinato a parcheggio scoperto delle auto di superficie utile di ~ 804 m². Infine vi è il piano seminterrato (superficie utile interna di ~ 705,66 m²), a cui si accede attraverso le due rampe poste sul lato posteriore del fabbricato, una proveniente dalla strada esterna e l'altra dal piazzale, diviso a metà in un'officina, con annessi ufficio, bagno e piccolo deposito, e un magazzino.

Tutti i piani presentano la pavimentazione in calcestruzzo, con le strutture verticali tinteggiate di bianco. Gli ambienti sono illuminati con finestroni continui in alluminio. È presente l'impianto elettrico di tipo industriale con canalizzazioni a vista e l'impianto idrico sanitario nei bagni.

L'intero fabbricato è posto in comunicazione diretta con il fabbricato adiacente, distinto catastalmente con la particella 5380, estraneo alla procedura. In particolare, i due edifici sono comunicanti tra loro attraverso una porzione, posta a cavallo delle due rampe posteriori da cui hanno accesso al piano seminterrato, composta da un corridoio in pendenza, al piano terra e al primo, e dalla rampa in copertura.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



1. magazzino - 2. area vendita - 3. ufficio - 4. wc
5. disimpegno - 6. vano tecnico

...pianta stata di fatto PIANO TERRA

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_ingresso dalla strada



_area vendita



_ufficio

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_ufficio



_passaggio area vendita/magazzino



_magazzino (accesso a disimpegno con altro fabbricato)



_magazzino



_servizi



Publicazione
ripubblicazione o ripro



_accesso dal piazzale interno

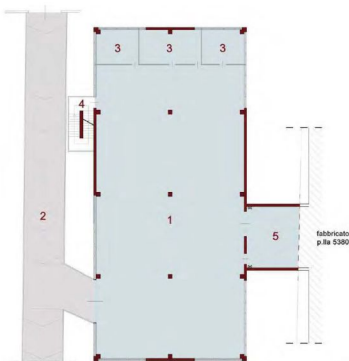


_magazzino - lato accesso posteriore



_accesso lato posteriore

Publiccazio
ripubblicazione o ripro



1. autorimessa - 2. rampa carrabile - 3. ufficio - 4. scala esterna
5. disimpegno

pianta stato di fatto PIANO PRIMO



Publicazione
ripubblicazione o ripro



_rampa carrabile



_autorimessa



_autorimessa

Publiccazio
ripubblicazione o ripro



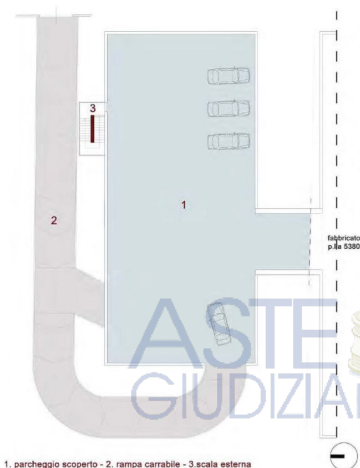
_accesso a disimpegno con altro fabbricato



_autorimessa



Publiccazio
ripubblicazione o ripro



...pianta stato di fatto PIANO SECONDO - COPERTURA

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_rampa carrabile

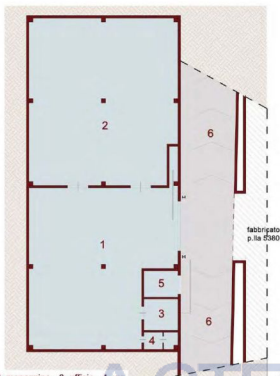


_parcheggio scoperto



_parcheggio scoperto

Publiccaz
ripubblicazione o ripro



1. officina- 2. magazzino - 3. ufficio - 4. wc
5. deposito - 6. rampe carrabili

pianta stato di fatto PIANO SEMINTERRATO



Publicazione o riproduzione o ristampa



_accesso dal piazzale interno



_accesso all'officina e vista interna



Publiccazio
ripubblicazione o ripro



ufficio e wc)



_officina e accessi al magazzino

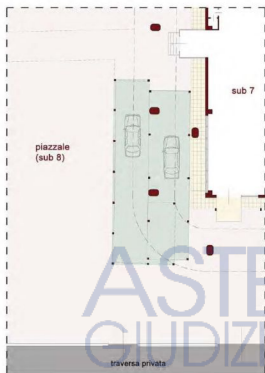


ASTE
GIUDIZIARIE

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

➤ UNITA' SUB 9

Il sub 9 consiste in uno spazio esterno destinato ad officina con piattaforme elevatrici (non in uso), posta al di sotto della grande rampa carrabile e delimitata lateralmente da una struttura in acciaio e vetro, in fase di smontaggio/rimozione. La superficie complessiva è di ~ 195 m².



...pianta stato di fatto

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



_vista dal piazzale



ASTE
PUBBLICAZIONE
ripubblicazione o ripro

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima delle unità immobiliari *de quo* si considera la superficie commerciale, per il cui computo si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento alla categoria degli edifici a destinazione *commerciale/produttiva*, combinando i criteri previsti per la tipologia delle *autorimesse*, dei *capannoni tipici*, dei *magazzini* e delle *strutture di vendita*, dovendo considerare le diverse destinazioni d'uso degli immobili. La superficie commerciale è pertanto computata come somma della:

a) Superficie principale

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

c) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale. Nel conteggio della superficie viene esclusa quella delle rampe di accesso.

Alla luce della destinazione d'uso degli ambienti e delle specifiche caratteristiche, ai fini della stima, si ritiene appropriato considerare:

- l'autorimessa in copertura del sub 5 come area scoperta, omogeneizzandone la superficie con il coefficiente del 10%;
- il sub 6 e il sub 9 quali spazi esterni accessori a servizio delle attività principali, omogeneizzandone la superficie con un coefficiente del 25%.

Per quanto esposto, il calcolo della superficie commerciale dei beni di proprietà (nella seguente tabella:

Publiccazio
ripubblicazione o ripro

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

quesito 3

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.l.e 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 origine alla p.l.e del C.T. alla p.l.e 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.l.e e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.l.e 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 corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, accorpamento o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite la planimetria e la visura storica relative ai beni staggiati e al terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate al N.C.E.U. del Comune di Casagiove (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegati 02):

▪ **fabbricato per attività commerciali**

Foglio 6, Particella 486, sub 5, Categoria D/8

indirizzo: Strada Statale 7 Appia n.191 - piano T

Confinante: a nord con Strada Statale 7 Appia, a sud e a ovest con piazzale esterno (sub 8), a est con traversa privata

in ditta:

_____ - proprietà per 1/1

▪ **fabbricato per attività commerciali**

Foglio 6, Particella 486, sub 6, Categoria D/8

indirizzo: Strada Statale 7 Appia n.191 - piano T

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Confinante: a nord con p.lla 575 e fabbricato p.lla 5204, a sud e a est con piazzale esterno (sub 8), a ovest con traversa privata

in ditta:

_____ – proprietà per 1/1

▪ **unità in corso di costruzione**

Foglio 6, Particella 486, sub 9

Indirizzo: Strada Statale 7 Appia n.191 – piano T

Confinante: per quattro lati con piazzale esterno (sub 8)

in ditta:

_____ proprietà per 1/1

▪ **fabbricato per attività commerciali**

Foglio 6, Particella 486, sub 7, Categoria D/8

Indirizzo: Strada Statale 7 Appia n.191 – piano T-1-2-S1

Confinante: a nord e a ovest con piazzale esterno (sub 8), a sud con fabbricato p.lla 5380 e a ovest con traversa privata

in ditta:

_____ – proprietà per 1/1

I suddetti dati identificati (foglio, particella, e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di proprietà in capo alle società esegutate.

Dopo la trascrizione del pignoramento non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali.

Le unità sono così identificate dal 18.12.2015: il sub 9 creata come *unità afferenti edificate su aree di corte*; i sub 5, 6 e 7 derivate, a seguito di variazione per *divisione-ampliamento* (protocollo n. CE0243505 – n.102735.1/2015), dal sub 4. Quest'ultima è stata generata a sua volta a seguito di variazione del 08.03.1995 per *ampliamento – diversa distribuzione spazi interni* (in atti dal 29.08.1995 – n.896/B/1995) dai soppressi sub 2 e 3, così distinte all'impianto meccanografico del 30.06.1987 e dalla loro costituzione.

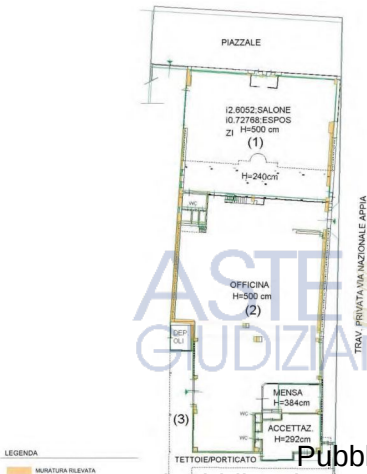
DIFFORMITA' CATASTALI

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

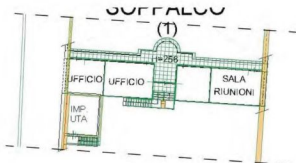
Lo stato dei luoghi rilevato degli immobili è conforme alle planimetrie catastali rinvenute come evidente dalla sovrapposizione dei grafici, a meno di alcune differenze ricollegabili per lo più alla loro restituzione grafica.

Di seguito si riportano per ciascuna unità la sovrapposizione dei grafici dello stato di fatto e delle planimetrie catastali:

➤ **fabbricato unità sub 5**



Publicazione
ripubblicazione o ripro

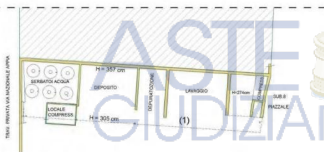


LEGENDA

 MURATURA RILEVATA

...sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale - SOPPALCO

➤ **fabbricato unità sub 6**

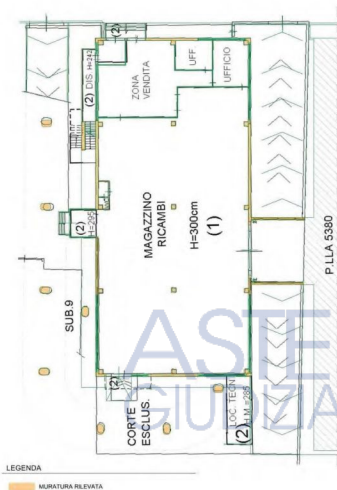


LEGENDA

 MURATURA RILEVATA

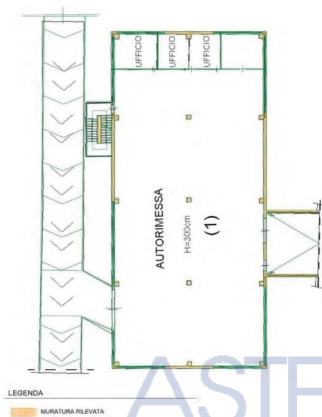
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

➤ fabbricato unità sub 7



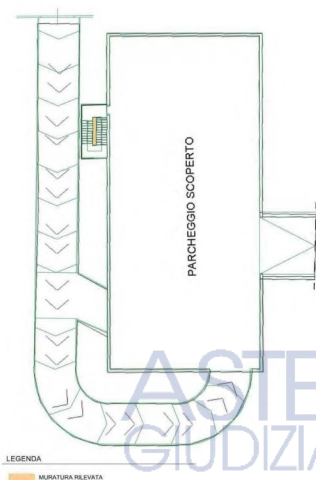
— sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale — PIANO TERRA

Publicazione
ripubblicazione o ripro



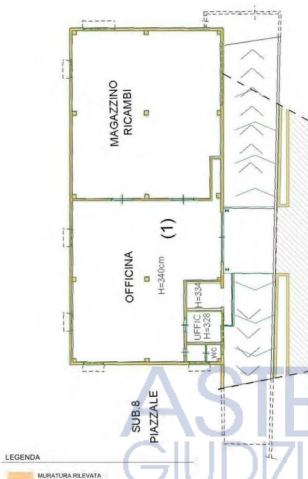
sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale - PIANO PRIMO

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale - PIANO SECONDO (COPERTURA)

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



...sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale - PIANO SEMINTERRATO

Si evidenzia che per il sub 9 non è stata rinvenuta la planimetria catastale, essendo riportata ancora come unità in fase di costruzione. Al riguardo, in data 23.11.2021 stata inviata apposita richiesta (modello 9T-MU) all'Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio a cui non è stato dato riscontro (cfr. Allegato 02).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'area su cui sorge l'intero complesso è distinta al C.T. del Comune di Casagiove(CE) al foglio 6 Particella 486, superficie are63ca90, qualità ENTE URBANO dal 08.03.1995. Contestualmente al passaggio al C.U., la consistenza è stata ampliata avendo unito all'originaria 486 di are27ca44, così distinta dall'impianto meccanografico del 26.03.1985, le particelle 574 (are13ca69), 775 (are12ca77) e 776 (are10ca00) per collegamento NCT-NCEU (cfr. Allegati 03). In particolare, la 775 e la 776 sono derivate dal frazionamento del 16.01.1982 della 639 (ha1are81ca02). Quest'ultima con consistenza maggiore (ha3are56ca47), come anche la 574, erano così distinte all'impianto meccanografico del 26.03.1985.

Si fa rilevare che nonostante la richiesta di accesso agli atti catastali (registri partitari - modello 55) inoltrata in data 03.03.2022 a mezzo P.E.C. all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizi Catastali e l'accesso presso gli stessi uffici, non è stata fornita allo scrivente la documentazione richiesta, per cui non è possibile procedere con la ricostruzione della storia catastale del terreno anche per il periodo antecedente l'impianto meccanografico.

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

quesito

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.l.a. _____ (ex p.l.a. _____ o già schede _____), 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 alle istanze di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (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 sulle testate giornalistiche. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

GIUDIZIARIE

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà del complesso edilizio a destinazione commerciale con annesso spazio esterno, ubicato nel Comune di Casagiove (CE), alla Strada Statale 7 Appia n.191, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **fabbricato per attività commerciali** composto da officina, salone espositivo, uffici per la clientela, soppalco con uffici; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 486, sub 5** (ex sub4), nat. D/8; confina a nord con Strada Statale 7 Appia, a sud e a ovest con piazzale esterno (sub 8), a est con traversa privata
- **fabbricato per attività commerciali**, composto da spazi esterni coperti; è distinto al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 486, sub 6** (ex sub4), nat. D/8; confina a nord con p.lla 575 e fabbricato p.lla 5204, a sud e a est con piazzale esterno (sub 8), a ovest con traversa privata
- **fabbricato per attività commerciali** articolato su due piani fuori terra oltre al seminterrato. Si compone: al primo piano, di magazzino, area vendita, uffici, wc, spazio esterno esclusivo; al secondo piano, di autorimessa con box uffici; al secondo piano, di autorimessa scoperta; al piano seminterrato da officina, magazzino, wc, ufficio, deposito. Il tutto è distinto al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 486, sub 7** (ex sub4), nat. D/8; confina a nord e a ovest con piazzale esterno (sub 8), a sud con fabbricato p.lla 5380 e a ovest con traversa privata
- **unità in corso di costruzione** composta da spazio esterno destinata ad officina; è distinta al N.C.E.U. al **foglio 6, p.lla 486, sub 9**, nat. F/3; confina per quattro lati con piazzale esterno (sub 8)

Lo stato dei luoghi rilevato degli immobili è conforme alle planimetrie catastali rinvenute, a meno di alcune differenze ricollegabili per lo più alla loro restituzione grafica.

L'intero complesso risale per il primo insediamento agli anni Settanta, poi ampliato alla fine degli anni Ottanta, quindi oggetto di successivi interventi nei decenni successivi. In particolare, l'insediamento originario, composto dalle strutture corrispondenti ai sub 5 e 6, è stato realizzato in virtù della **Licenza Edilizia n.11 del 31.01.1974**. Per le opere ultimate nel 1975 e il 1976, realizzate in difformità dalla suddetta licenza edilizia e in assenza di titolo, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.48 del 21.04.1997** ai sensi della L.47/85. L'ampliamento realizzato negli anni Ottanta, invece, consistito nel prolungamento del capannone originario e nella costruzione del secondo, corrispondente all'attuale sub 7, è stato realizzato in virtù della **Concessione per l'esecuzione di opere n.20/1987 del 19.02.1988**, prorogata al 07.03.1989 e dalle successive varianti n.76 del 03.08.1990 e n.28 del 31.05.1991.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per opere realizzate in difformità è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.44 del 09.04.1997** ai sensi della L.724/94. Per interventi realizzati nel corso degli anni relativamente alle diverse unità, sono stati rilevati ulteriori titoli e pratiche edilizie.

Per il **sub 5**, vi sono: a) **Concessione Edilizia n.17 del 11.06.2003** per i lavori di manutenzione straordinaria della facciata; b) **D.I.A. n.24/04 prot. n.392 del 11.03.2004** per installazione in facciata della pensilina; c) **D.I.A. n. 92/2006 prot. n.9576 del 04.07.2006** per i lavori alla copertura; d) **S.C.I.A. n.42/2017 prot. gen.12120/2017 del 11.08.2017**, per lavori di dislocazione della concessionaria e l'adeguamento di locali.

Per il **sub 6** vi è **D.I.A. n.9/2001 prot. n.43102 del 14.02.2001** per lavori di manutenzione all'impianto lavaggio.

Per il **sub 7** vi sono: a) **S.C.I.A. n.106/2010 prot. n.15742 del 19.10.2010**, per i lavori di rifacimento del rivestimento delle facciate; b) **S.C.I.A. in sanatoria n.118/2013 prot. n.17113 del 30.10.2013** per i lavori di divisione interna eseguiti per il rispetto delle norme antincendio.

Rispetto ai titoli edilizi lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme.

Vi è l'**autorizzazione di abitabilità/usabilità del 22.04.1997** del Sindaco del Comune di Casagrove. Sono stati rinvenuti per il sub 5 e il sub 7 le Attestazioni di Prestazione Energetica. I sub 7 e 9 non sono dotati di A.P.E. rientrando nei casi di esclusioni previsti dall'**Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici)** al D.M. 26.06.2015.

PREZZO BASE € 4.000.000,00 (quattromilioni)

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

questo

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 scopo di cooperativa; ecc.), letto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- * può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti l'addove 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 accedimenti** già riportati nella documentazione ipotecaria o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. del giudizio 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.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, indicando 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 corrisponde 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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 della data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal debitore esecutato, l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione o sequenti conservativi, trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.) producendo copia delle note di iscrizione 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 alla trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa

Publicazione o riproduzione

(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 sul nominativo del dante 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 del suolo 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.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V.) (cfr. Allegato 03), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 04), individuando per ciascuno di essi il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

In base ai titoli trascritti, la titolarità degli immobili è così distinta:

- la società [redacted] è proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare distinta con la **particella 486 sub 5**;
- la società [redacted] è proprietaria per la quota di 1/1 delle unità immobiliari distinte con la **particella 486 sub 6 e 9**;
- la società [redacted] è proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare distinta con la **particella 486 sub 7**.

In particolare, procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (13.11.2020), sono stati individuati i seguenti titoli:

1. ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del **03.08.2017** rep.4521 per notar Enrico Matano, trascritto il **25.08.2017** ai n.ri 28054/21571, con cui alla società [REDACTED] viene conferita dalla società [REDACTED] la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Casagiove, in Strada Statale 7 Appia n.191, composta dai *locali magazzino ricambi e autorimessa dislocati tra piano seminterrato, piano terra, primo e secondo, con pertinenziale piazzale, con corte esclusiva e parcheggio scoperto, con officina e locali uffici*, riportata in Catasto al **foglio 6 particella 486, sub. 7** (cfr. Allegato04a);

La società [REDACTED] poi spostato la propria sede da Casagiove a Roma giusto **ATTO DI TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE** del **22.10.2019** rep.6683 per notar Enrico Matano, trascritto il **12.11.2019** ai nn.37418/28794 (cfr. Allegato04b).

La società [REDACTED] in precedenza era una società per azioni (S.P.A.), modificatasi con **ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'** del **29.06.2017** rep.4427 per notar Enrico Matano, trascritto il **25.07.2017** ai nn.24761/18972 (cfr. Allegato04c).

2. ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del **25.05.2016** rep.3353 per notar Enrico Matano, trascritto il **23.06.2016** ai nn.20547/15097, con cui la società [REDACTED] ha incorporato la società [REDACTED] acquisendo contestualmente la **piena ed intera proprietà**, tra gli altri immobili, delle unità immobiliari in Casagiove, alla Strada Statale 7 Appia n.191, riportati in Catasto al **foglio 6 particella 386** rispettivamente (cfr. Allegato04d):

- **sub. 6** (*locali impianti tecnologici posti al piano terra con pertinenziale piazzale, con locale deposito, con lavaggio*)

- **sub 7** (*locali magazzino ricambi e autorimessa dislocati tra piano seminterrato, piano terra, primo e secondo, con pertinenziale piazzale, con corte esclusiva e parcheggio scoperto, con officina e locali uffici*)

- **sub 9** (*fabbricato in corso di costruzione, posto al piano terra con pertinenziale piazzale*);

Publicazione
ripubblicazione o ripro

3. ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del **23.12.2015** rep.2957 per notar Enrico Matano, trascritta il **19.01.2016** ai n.ri 1788/1519, con cui alla società [REDACTED] viene conferita dalla società [REDACTED] a **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Casagiove, in Strada Statale 7 Appia n.191, riportata in Catasto al **foglio 6 particella 486, sub. 5** (cfr. Allegato04e);

La società [REDACTED] è poi divenuta una *società a responsabilità limitata* s.r.l.), assumendo l'attuale denominazione di [REDACTED] giusto **ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'** del **28.01.2016** rep.3039 per notar Enrico Matano, trascritto il **26.02.2016** ai n.ri 6371/4897 (cfr. Allegato04f).

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Michele Nastri del **26.05.2008** rep. 6944, trascritto il **10.06.2008** al n. 26486/18190 con cui la società [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Casagiove, in Strada Statale 7 Appia n.191, riportata in Catasto al **foglio 6 particella 486, sub 4** (cfr. Allegato04g);

Il titolo ha per oggetto il fabbricato secondo l'identificazione originaria (sub 4), da cui, a seguito delle variazioni eseguite, sono state distinte le attuali unità immobiliari identificate con i subb. 5, 6, 7 e 9.

In precedenza la società [REDACTED] aveva sede a Venezia, poi spostata a Caserta con **ATTO DI TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE** per notar Concetta Palermi del **30.09.1993** rep.53217, trascritto il **02.02.1994** ai n.ri 3186/2826 (cfr. Allegato04h).

5. ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' per notar Gennaro Delli Paoli del **27.10.1986** rep. 294344, trascritto il **18.11.1986** ai nn. 21300/17893, con cui la società [REDACTED] ha incorporato la società [REDACTED] acquisendo contestualmente la **piena ed intera proprietà**, tra gli altri immobili, del terreno in Casagiove riportato in Catasto al **foglio 6 particella 36/F** di are 27,44 e



particella 36 per are 13,69, con sopra insistente un capannone industriale
riportato in Catasto al **foglio 6 particelle 486/2 e 486/3** (cfr. Allegato04);

Il titolo ha ad oggetto il capannone industriale nella sua configurazione iniziale,
all'epoca ancora distinto con gli identificativi di impianto (sub 2 e 3).

**L'atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo
antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

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

quesito 6

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 conclude – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il capite 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 conclude – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il capite 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; inabitabilità 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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella **planimetria di progetto**. Al riguardo, al fine 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 **difficoltà**:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi** con opportuna indicazione grafica delle **riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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 obbligazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati e correto dall'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difficoltà);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. straordinaria, ai sensi dell'art. 40, comma 6, del D.P.R. n. 380 del 2001, precisando:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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:
l'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
l'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);
l'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.

In base alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casagiove, previa richiesta inviata a mezzo P.E.C. il 08.02.2022 (prot. n. 3226 del 08.02.2022) (cfr. Allegato 05a), risulta che il complesso edilizio risale per il primo insediamento agli anni Settanta, poi ampliato alla fine degli anni Ottanta, quindi oggetto di successivi interventi nei decenni successivi. In particolare, l'insediamento originario, composto dalle strutture corrispondenti agli attuali sub 5 e 6, è stato realizzato in virtù della **Licenza Edilizia n.11 del 31.01.1974** rilasciata alla società [REDACTED]. Per le opere ultimate nel 1975 e il 1976, realizzate in difformità dalla suddetta licenza edilizia e in assenza di titolo, a seguito di domanda di condono ai sensi della L.47/85 presentata dalla stessa società, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.48 del 21.04.1997** alla società [REDACTED] nel frattempo subentrata nella titolarità degli immobili (cfr. Allegato 05b).

L'ampliamento realizzato negli anni Ottanta, invece, consistito nel prolungamento del capannone originario e nella costruzione del secondo, corrispondente all'attuale sub 7, è stato realizzato in virtù della **Concessione per l'esecuzione di opere n.20/1987 del 19.02.1988**, prorogata al 07.03.1989, rilasciata al sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED] e delle successive varianti n.76 del 03.08.1990 e n.28 del 31.05.1991.

Per opere realizzate in difformità, a seguito di domanda di condono ai sensi della L.724/94 del 28.02.1995 prot.2477 pratica n.202, è stata rilasciata al sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.44 del 09.11.1997**. Nel giudizio è stata

rinvenuta l'**autorizzazione di abitabilità/usabilità del 22.04.1997** del Sindaco del Comune di Casagiove (cfr. *Allegato 05c*).

Agli atti del Comune, inoltre, sono stati rilevati ulteriori titoli e pratiche edilizie riguardanti ad interventi effettuati nel tempo, così distinti riguardo ciascun immobile:

➤ **fabbricato unità sub 5**

Risulta rilasciata al sig. [REDACTED] quale Amministratore Delegato della società [REDACTED] la **Concessione Edilizia n.17 del 11.06.2003** per i lavori di manutenzione straordinaria della facciata dell'edificio prospettante sulla Strada Statale 7 Appia. Con tale intervento la facciata è stata trasformata secondo l'attuale configurazione, con la doppia entrata centrale in luogo delle due laterali. Con la **D.I.A. n.24/04 prot. n.392 del 11.03.2004** presentata dalla stessa società è stata poi realizzata l'installazione sulla stessa facciata della pensilina frangisole in alluminio (cfr. *Allegato 05d*).

Inoltre, dallo stesso sig. [REDACTED] quale Legale Rappresentante della società [REDACTED] è stata presentata la **D.I.A. n. 92/2006 prot. n.9576 del 04.07.2006** per i lavori alla copertura (cfr. *Allegato 05e*); come Amministratore Unico della società [REDACTED] invece, è stata presentata la **S.C.I.A. n.42/2017 prot. gen.12120/2017 del 11.08.2017**, riguardante i lavori per il dislocamento della concessionaria e l'adeguamento di due locali per accettazione auto. Come da comunicazione prot. n.23802/2019 del 28.11.2019, i lavori sono stati ultimati in data 25.11.2019 (cfr. *Allegato 05f*).

➤ **fabbricato unità sub 6**

Risulta presentata dal sig. [REDACTED] quale Amministratore Delegato della società [REDACTED] la **D.I.A. n.9/2001 prot. n.43102 del 14.02.2001** per i lavori di manutenzione relativi all'impianto di lavaggio veicoli (cfr. *Allegato 05g*).

➤ **fabbricato unità sub 7**

Risultano presentate dal sig. [REDACTED] quale presidente del C.D.A della società affittuaria [REDACTED]

- la **S.C.I.A. n.106/2010 prot. n.15742 del 19.10.2010**, per i lavori di rifacimento del rivestimento delle facciate con le lamiere metalliche (cfr. *Allegato 05h*);
- la **S.C.I.A. in sanatoria n.118/2013 prot. n.17113 del 30.10.2013** per i lavori di divisione interna eseguiti per il rispetto della norma antiscandalo (cfr. *Allegato 05i*).

Si rileva, inoltre, che la porzione sul lato posteriore, posta a cavallo delle due rampe al seminterrato, è stata realizzata contestualmente alla costruzione del fabbricato adiacente distinto con la particella 5380, estraneo alla procedura, avvenuta in virtù del **Permesso di Costruire SUAP n.8 del 17.04.2008**.

Si evidenzia che nella documentazione fornita non vi sono previsioni circa la realizzazione del sub 9.

In base alla variante generale al PRG vigente, adottata con deliberazione del C.C. n.114 del 18.12.1996 e successivi atti consiliari n.15/975 e 16/97, la cui documentazione è consultabile sul sito web istituzionale del Comune, risulta che il complesso ricade in parte in **zona F5 – Rispetto dai nastri stradali e ferroviari** e in parte in **zona D1 – Area per impianti produttivi**, disciplinate rispettivamente dall'artt. 36 e 44 delle N.T.A. (cfr. *Allegato 05j*).

Per gli immobili pignorati sono stati rinvenuti le Attestazioni di Prestazione Energetica. In particolare:

- il **sub 5** è dotato di A.P.E. - *codice identificativo A.APE 15, valido fino al 17.12.2025* - allegato all'atto di conferimento in società del 23.12.2015 rep. 2957 per notar Enrico Matano.
- il **sub 7** è dotato di A.P.E. - *codice identificativo MA523, valido fino al 29.07.2027* - allegato all'atto di conferimento in società del 03.08.2017 rep. 4521 per notar Enrico Matano.
- i **sub 7 e 9** non sono dotati di A.P.E. rientrando nei casi di esclusioni previsti dall'*Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici)* al D.M. 26.06.2015.

In merito, invece, a tutto quant'altro richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, al solo fine di acquisire quante più informazioni atte allo svolgimento dell'incarico ricevuto e quindi per il bene adempiere all'incarico ricevuto (ovvero sullo strumento urbanistico vigente sull'area, su eventuali provvedimenti relativi all'intero fabbricato (es. ordinanze di demolizione, di ripristino, ecc.) o sul singolo bene *de quo*, vincoli di varia natura, se appartenenti al patrimonio disponibile/indisponibile (se inalienabili, ecc.), l'esperto stimatore fa rilevare che nonostante l'istanza di accesso agli atti inoltrata a mezzo P.E.C. del 03.08.2021, non viene il dovuto accesso e riferimenti

personalmente presso l'Ufficio, nessuna altra documentazione richiesta, come anche l'attestazione/certificazione, è stata rilasciata allo scrivente (cfr. Allegato 05a).

ANALISI DIFFORMITA' DELL'IMMOBILE

Dall'analisi dello stato di fatto rilevato si può constatare una sostanziale conformità degli immobili ai titoli edilizi, potendo riscontrare la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque un differimento minimo da esse, dell'ordine di pochi cm, ad ogni modo rientranti quantitativamente nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001, nonché la stessa organizzazione degli spazi.

Di seguito si riportano per gli immobili le sovrapposizioni delle piante di rilievo con le corrispondenti piante di progetto. Dalle stesse è possibile rilevare delle differenze, anche se attribuibili per lo più alla restituzione grafica delle stesse, come nel caso della diversa inclinazione delle pareti, o comunque consistenti in piccole variazioni interne.

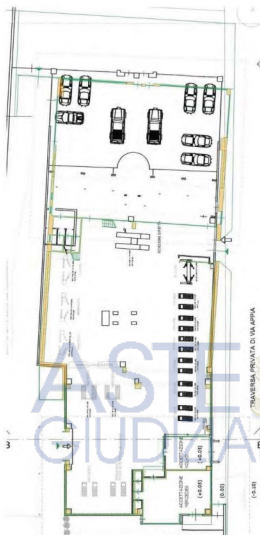
ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



➤ fabbricato unità sub 5

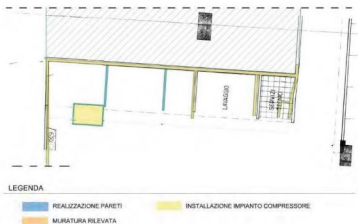


LEGENDA

MURATURA RILEVATA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

➤ **fabbricato unità sub 6**



sovrapposizione stato di fatto con pianta C.E. n.44/1997 – PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE

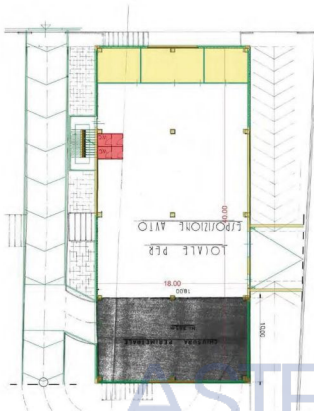
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

➤ fabbricato unità sub 7



sovrapposizione stato di fatto con pianta C.E. n. 44/1997 - PIANO TERRA

Publicazione
ripubblicazione o ripro



LEGENDA

- | | |
|--|---|
| REALIZZAZIONE PARETI DIVISORE VETRATE | REALIZZAZIONE LOCALI UFFICIO |
| MURATURA RILEVATA | BAGNI NON PRESENTI |

_sovrapposizione stato di fatto con pianta C.E. n.44/1997 – PIANO PRIMO

Al primo piano, si evidenzia la rimozione dei bagni e la realizzazione dei box ufficio mediante l'installazione di sistemi di partizione vetrate.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

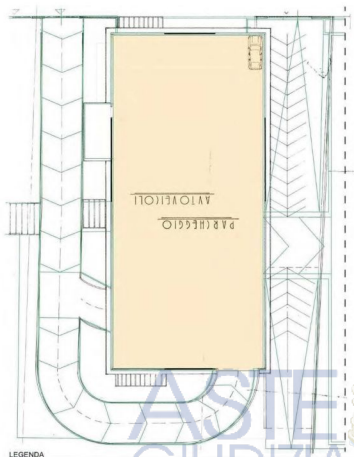


LEGENDA

MURATURA RILEVATA

sovrapposizione stato di fatto con pianta S.C.I.A. n.118/2016 – PIANO SEMINTERRATO

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



LEGENDA

 SUPERFICIE RILEVATA

sovrapposizione stato di fatto con pianta C.E. n.44/1997 – PIANO SECONDO (COPERTURA)

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 popolare, ecc.) e, se 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 allegare copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve anche indicare la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della cosa al momento dell'occupazione. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire l'indirizzo e-mail o la residenza dell'occupante.

quesito

Publiccaz
ripubblicazione o ripro

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.).

Al momento degli accessi gli immobili risultavano occupati (cfr. *Allegati 01*) e adibiti allo svolgimento dell'attività di vendita di auto, di officina meccanica e di magazzino, con annessi uffici e spazi di servizio.

In particolare:

- il fabbricato distinto con il **sub 5**, di proprietà della [REDACTED] risultava **condotto in locazione** dalla società [REDACTED] in virtù di **contratto registrato** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Caserta in data **10.04.2020** al n. 004085 – serie 3T (codice identificativo TEJ20T0040850007K).

La locazione, della durata di sei anni, **ha avuto inizio il 01.01.2020 con termine il 31.12.2025; il canone è stabilito in annui € 62.500,00 oltre IVA** (cfr. *Allegati 06a*).

- l'unità **sub 6**, consistente nella tettoia destinato al lavaggio dei veicoli, di proprietà della [REDACTED] unitamente allo spazio di parcheggio, **risultava condotta in locazione** dalla società [REDACTED] in virtù di **contratto registrato** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Caserta in data **10.04.2020** al n. 004089 – serie 3T (codice identificativo TEJ20T004089000XF). La locazione, della durata di sei anni, **ha avuto inizio il 01.01.2020 con termine il 31.12.2025; il canone è stabilito in annui € 2.000,00 in esenzione IVA** (cfr. *Allegati 06b*).

- Il fabbricato distinto con il **sub 7**, invece, **era occupato** dalla stessa società [REDACTED] proprietaria dell'immobile.

Il **sub 9**, invece, di proprietà della [REDACTED] risultava in fase di smontaggio/rimozione e quindi non in uso.

Poiché i contratti di locazione sono stati **registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento**, gli stessi sono **opponibili alla procedura**. Pertanto, secondo quanto previsto da questo, si provvede di seguito a valutarne la

congruità dei canoni di locazione stabiliti e, più precisamente, alla verifica della condizione che questi non siano inferiori di un terzo al valore locativo di mercato. Tale verifica viene effettuata sulla base di un canone di locazione applicabile ad un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quelli pignorati, da adeguare con opportuni coefficienti in relazione alle caratteristiche del bene.

7.1 - ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per la determinazione di un probabile canone di locazione si considerano i valori unitari di locazione forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. *Allegato 09a*). Come meglio illustrato al successivo quesito 12 relativo alla stima, non essendoci quotazioni per edifici a destinazione produttiva per la specifica zona di appartenenza dei beni, si estende l'analisi dei valori alle zone limitrofe che, seppur ricadenti su territori di altri Comuni, insieme costituiscono un'area omogenea per destinazione e tipologia edilizia.

I valori indicati dall'O.M.I., spaziano in un intervallo compreso tra 1,2 e 3,0 €/mq x mese ($V_m = 2,1 \text{ €/m x mese}$), avendo incrociato come detto le quotazioni delle zone limitrofe.

Ampliando le indagini, onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare, risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare. Tra questi si segnala (cfr. *Allegato 09b*) *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona di ubicazione dei beni riporta un intervallo di valori compresi tra 1,95 e 5,15 €/mq x mese, con un valore medio di **3,55 €/mq x mese**, per *capannoni tipici*. Per le zone limitrofe i valori medi tendono diminuire man mano che ci si allontana dalla Strada Statale Appia (da 2,33 a 1,54 €/mq x mese).

Analizzando i valori, appare chiaro quindi che le quotazioni variano soprattutto in funzione della posizione rispetto alla S.S. Appia, da cui, essendo questa la principale strada di collegamento, ne deriva il livello di visibilità e di raggiungibilità.

7.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del valore locativo e quindi dell'indennità di occupazione, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, si considera la **superficie utile lorda** (S.u.l.) che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile comprensiva).

La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.*

Considerata la tabella del calcolo delle superfici riportata al precedente quesito 2, la superficie utile lorda del fabbricato sub 5 risulta essere pari a 1.513,40, mq, arrotondabile a **1513 mq**, mentre quella del sub 6 è pari a 189,28 mq, arrotondabile a **189 mq**.

7.3 - CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Al fini della verifica, per il sub 5, anche alla luce delle sue caratteristiche tra cui la posizione favorevole rispetto alla zona indagata, la dotazione e organizzazione degli spazi, lo stato di manutenzione e il tipo di attività svolta, si può applicare il valore più alto individuato, pari a **5,15 €/mq x mese**. Per il sub 6, invece, l'applicazione dello stesso valore unitario può ritenersi congrua solo considerando il bene per le sue effettive caratteristiche, ovvero come uno spazio esterno accessorio, omogeneizzandone pertanto la superficie al 20%.

Per quanto detto, allora, si ottiene:

SUB 5

$$Cloc = Sul * Vuloc * K = 1.513 \text{ mq} * 5,15 \text{ €/mq} = 7.791,95 \text{ €/mensili}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **7.800 €/mensili (settemilaottocento)**.

SUB 6

$$Cloc = Sul * Vuloc * K = 189 \text{ mq} * 0,20 * 5,15 \text{ €/mq} = 194,67 \text{ €/mensili}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **200 €/mensili (duecento)**.

7.4 - VERIFICA DEI CANONI APPLICATI

I probabili canoni determinati sono superiori a quelli stabiliti dai contratti. Considerando il limite di un terzo per ciascuno di essi (2.600 €/mensili e 66 €/mensili), appare evidente comunque che i canoni stabiliti dai contratti, 6.354,16 € mensili (inclusivo di IVA) per il sub 5 e a 166,66 € mensile per il sub 6, **sono inferiori di meno di un terzo** rispetto ai corrispondenti canoni di stima.

In definitiva, quindi, ai fini della procedura, i canoni effettivamente applicati dai contratti di locazione **possono ritenersi congrui**.

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

questito 8

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura, sia esaminando la documentazione (catastrale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.

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

- verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originario 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;
- verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione ai coniugi delle case coniugali;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli atti impositivi di servizi 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 - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistico e cessazioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle case coniugali ai coniugi;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio - Servizio di Pubblica Istruzione Immobiliare (Conservatoria dei

Pubblicazione o riproduzione

Registri Immobiliari di Caserta/S. Maria C.V.) (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

NESSUNO

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **01.10.2020** rep. n.7427, trascritto il **13.11.2020** ai nn.33576/25240, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (sede in Roma, cf: 09339391006) e contro:

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Michele Nastri del 05.11.2009 rep. n.7642/3978, iscritta il **06.11.2009** ai nn.47491/10365, (ipoteca di 5.040.000,00 €, capitale di 3.000.000,00 €) a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** (sede in Roma, cf: 09339391006) e contro [REDACTED] [REDACTED] gravante il diritto di **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare sita in Casagiove (CE) e riportata al C.F. al **foglio 6 particella 486 sub. 4** (cfr. Allegato 07b).

Relativamente alla suddetta ipoteca, vi è **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** di **EROGAZIONE A SALDO** del **30.12.2009** nn.56162/7450, in virtù di atto per notar Michele Nastri del 18.12.2009 rep. n.7642/401 (cfr. Allegato 07b).

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

quesito 9

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

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio¹ (<https://dati.agenziademanio.it/>) (così come da informazione rese dallo stesso ufficio), risulta che il bene *de quo* non ricade su suolo demaniale e che su di esso non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.

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

quesito 10

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 le nature 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 messe 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 livello, 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.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto rinvenuto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici del 02.11.1933 (cfr. Allegato 08) si può constatare che nell'intero territorio comunale non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.

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

quesito 11

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 capite pignorato.

I beni staggiti non fanno parte di un condominio, per cui non sono previste spese fisse di gestione da corrispondere.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

¹ Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestita dall'Agenzia del Demanio.

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 EYS) 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 **OBLIGATORIAMENTE** 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 caspale pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del caspale pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dell'acquisto 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; alle date 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 ACQUISTA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione delle 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 pregiudiziali al 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 caspale 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 30% 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 alle vendite forzate;
- * nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialzamento/valutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deterioramento 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.

12.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del valore di mercato, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione². Il metodo del confronto di mercato o Market Approach si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contratti di recente

² da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in edizione pag.60, cap. 3 (IVS 1.3.1)

e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato³. Nel caso in esame, viene applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare⁴. Alla luce delle fonti e delle banche dati disponibili, nonché della carenza di dati immobiliari puntuali, principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il M.C.A., il prezzo unitario medio viene rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite ad un ambito di mercato o ad una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche ed il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.5 p.ii 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 09a) riferiti al secondo (2°) semestre del 2021.

In particolare, però, per la specifica fascia/zona di ubicazione (*periferica/via Nazionale Appia*) degli immobili, l'O.M.I. non fornisce valori riguardo la tipologia edilizia a destinazione *produttiva* in cui rientrano gli stessi. Del resto, analizzando il contesto, quella dei beni de quo rappresenta una tipologia atipica per la zona, caratterizzata piuttosto dalla presenza di edifici per civile abitazione con locali commerciali al piano terra.

³ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in edizione pag. 93, cap. 8

⁴ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in edizione pag. 93, cap. 8

Ampliando il margine territoriale di riferimento, però, si può constatare come il complesso pignorato, in realtà, è inserito, anche se al margine, in un'area più ampia a destinazione per lo più industriale/produttiva, con fabbricati analoghi da un punto di vista strutturale e funzionale a quelli pignorati. Tale area, seppur ricadente in ambiti territoriali di più Comuni (Casagiove, Caserta, Recale, San Nicola la Strada), appare omogenea sia dal punto di vista spaziale che per tipologia e destinazione edilizia, potendo pertanto essere assunta come contesto di riferimento per la stima.



In relazione all'area così individuata, incrociando come detto le quotazioni delle zone limitrofe, i valori indicati dall'**O.M.I.**, spaziano in un intervallo compreso tra 400 €/m² e 800 €/m², con un valore medio di **600 €/m²**.

Ampliando le indagini, onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare, risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare. Tra questi si segnala (cfr. Allegato 09b) *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona di ubicazione dei beni (area di Casagiove) riporta un intervallo di valori



compresi tra 443 €/m² e 1.183 €/m², con un valore medio di **813 €/m²** per la tipologia dei *capannoni tipici*. Per le zone limitrofe i valori medi tendono diminuire man mano che ci si allontana dalla Strada Statale Appia (valore medio di 614 €/m² per la zona di Caserta, 504 €/m² per la zona di San Nicola La Strada e 431 €/m² per quella di Recale).

Altre indagini, inoltre, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In base ai dati disponibili, i prezzi individuati, assai differenti tra loro, partono dai 500.000 € a salire, variando soprattutto in funzione delle dimensioni degli immobili, del livello di finitura e dell'ubicazione.

In generale, alla luce delle indagini condotte e dei valori reperiti, è evidente la migliore quotazione legata alla pozione favorevole rispetto alle aree urbane e alle strade di collegamento e quindi dal punto di vista logistico, in relazione anche alla destinazione d'uso specifica degli immobili.

12.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle singole unità è pari a:

unità sub 5	1.577 m ²
unità sub 6	52 m ²
unità sub 7	2.507 m ²
unità sub 9	49 m ²
piazzale sub 8 (b.c.n.c. a tutti i sub)	185 m ²

per una superficie totale dell'intero complesso di **4.370 m²**.

12.3 - STIMA DEI BENI

Confrontando le diverse fonti, incrociandone i dati e alla luce di quanto desunto dalle indagini condotte e dell'andamento del mercato immobiliare, si può applicare per la stima un valore medio di **800 €/m²** con riferimento allo stato manutentivo normale, adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,10 (ubicazione): i beni sono a margine dell'area indicata, ma a ridosso delle zone centralizzate in posizione favorevole dal punto di vista logistico essendo ubicate lungo la S.S.7 Appia e a breve distanza dall'Autostrada;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

K₂ = 1,05 (stato di manutenzione e finiture): gli immobili si presentano in buone condizioni di manutenzione;

K₃ = 1,10 (destinazione d'uso): gli immobili, pur avendo caratteristiche dei capannoni tipici, sono a destinazione commerciale (categoria catastale D/8);

il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,10 \cdot 1,05 \cdot 1,10 = 1,2705 = \mathbf{1,27}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$800 \text{ €/mq} \cdot 1,27 = \mathbf{1.016 \text{ €/m}^2}$$

Evidenziando che non vi sono particolare adeguamenti da applicare alla stima, vista la sostanziale conformità urbanistica e catastale, si ottiene:

$$V_{m \text{ c.o.}} = (V_{um} \cdot S_{ccomm}) = (1.016 \text{ €/mq} \cdot 4.370 \text{ mq}) = 4.439.920,00 \text{ €} = \mathbf{4.440.000,00 \text{ €}}$$

Il probabile valore degli immobili è pari a € **4.440.000,00** (quattromilioniquattrocentoquarantamila).

12.4 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto non rilevato, si può apportare una riduzione del 10% sul valore finale.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m = 4.440.000,00 \text{ €} - 10\% = 3.996.000,00 \text{ €} = \mathbf{4.000.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto, il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **4.000.000,00 €** (quattromilioni).

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'immobile, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota indivisa è stata oggetto di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di terreno) o se è stata oggetto di separazione in valore (attraverso cioè la divisione in quote di valore). L'esperto deve precisare se in tale sede se l'immobile risulti comodamente diviso in porzioni di valore sensate per ciascun comproprietario,

predisponevo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il presente caso non ricorre nel procedimento, essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

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.

quesito 14

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Per ciascuna delle società esegutate è stato acquisito in data 02.05.2022 il relativo certificato storico della Camera di Commercio (cfr. Allegato 10). In particolare:

- la società [REDACTED] è stata costituita in data 30.09.1993 ed iscritta il 19.02.1996, operante nell'ambito delle acquisizioni di partecipazioni anche azionarie in altre società. Alla data della visura, la società risulta attiva e in fase di scioglimento e liquidazione in virtù di atto per notar Enrico Matano del 04.12.2020 rep. 8321, iscritto il 18.12.2020 (cfr. Allegato 10a);
- la società [REDACTED] è stata costituita in data 17.12.2004 ed iscritta il 23.12.2004, operante nel settore della motorizzazione e della nautica di diporto. Alla data della visura, la società risulta inattiva e in stato di scioglimento e liquidazione in virtù di atto per notar Enrico Matano del 08.10.2020 rep. 8043, iscritto il 16.11.2020 (cfr. Allegato 10b);
- la società [REDACTED], operante nel settore della mecatronica, risulta costituita in data 31.03.1995 ed iscritta il 04.12.2019, ancora in attività all'epoca della visura (cfr. Allegato 10c).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.75 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 – Documentazione catastale:**
 - a) Visura storica e planimetria catastale dei beni pignorati
 - b) Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorgono i beni pignorati
 - c) P.E.C. richiesta (modello 9T-MUI) del 23.11.2021 all' all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio
 - d) P.E.C. richiesta di accesso atti catastali (registri partitari - modello 55) del 03.03.2022 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio
- **all.03 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.04 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
 - a) ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 03.08.2017 rep.4521 per notar Enrico Matano, trascritto il 25.08.2017 al n.ri 28054/21571,
 - b) ATTO DI TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE del 22.10.2019 rep.6683 per notar Enrico Matano, trascritto il 12.11.2019 ai nn.37418/28794
 - c) ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del 29.06.2017 rep.4427 per notar Enrico Matano, trascritto il 25.07.2017 ai nn.24761/18972
 - d) ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 25.05.2016 rep.3353 per notar Enrico Matano, trascritto il 23.06.2016 ai nn.20547/15097
 - e) ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 23.12.2015 rep.2957 per notar Enrico Matano, trascritta il 19.01.2016 ai n.ri 1788/1519
 - f) ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del 28.01.2016 rep.3039, trascritto il 26.02.2016 al n.ri 6371/4897
 - g) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Michele Nastri del 26.05.2008 rep. 6944, trascritto il 10.06.2008 al n. 26486/18190
 - h) ATTO DI TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE per notar Concetta Palermi del 30.09.1993 rep.53217, trascritto il 02.02.1994 ai n.ri 3186/2826
 - i) ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' per notar Gennaro Dellì Paoli del 27.10.1986 rep. 294344, trascritto il 18.11.1986 ai nn. 21300/17893
- **all.05 – Documentazione urbanistica:**
 - a) P.E.C del 08.02.2022 richiesta all'U.T.C. di Casagrove (prot. n. 3226 del 08.02.2022);
 - b) Concessione Edilizia in Sanatoria n.48 del 21.04.1997 ed estratto della documentazione;
 - c) Concessione Edilizia in Sanatoria n.44 del 09.04.1997 ed estratto della documentazione;
 - d) Concessione Edilizia n.17 del 11.06.2003 e D.I.A. n.24/04 prot. n.392 del 11.03.200, estratto della documentazione;
 - e) D.I.A. n. 92/2006 prot. n.9576 del 04.07.2006 ed estratto della documentazione;
 - f) S.C.I.A. n.42/2017 prot. gen.12120/2017 del 11.08.2017 ed estratto della documentazione;
 - g) D.I.A. n.9/2001 prot. n.43102 del 14.02.2001 ed estratto della documentazione;
 - h) S.C.I.A. n.106/2010 prot. n.15742 del 19.10.2010 ed estratto della documentazione;
 - i) S.C.I.A. in sanatoria n.118/2013 prot. n.17113 del 30.10.2013 ed estratto della documentazione;
 - j) estratto della documentazione del PRG e della relazione UTA

Publicazione
ripublication o ripro

- **all.06 – Contratti di locazione**
 - a) contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Caserta in data 10.04.2020 al n. 004085 – serie 3T (codice identificativo TEJ20T004085000TK);
 - b) contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Caserta in data 10.04.2020 al n. 004089 – serie 3T (codice identificativo TEJ20T004089000XF);
- **all.07 -Note delle formalità:**
 - a) n.l. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.10.2020 rep. n.7427, trascritto il 13.11.2020 al nn.33576/25240;
 - b) n.l. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 06.11.2009 ai nn.47491/10365 e relativa ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE per EROGAZIONE A SALDO del 30.12.2009 nn.56162/7450;
- **all.08 - Decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici*;**
- **all.09 -Valori di mercato reperiti:**
 - a) valori O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
 - b) valori BorsinImmobiliare.it;
- **all.10 – Visura camerale storica delle società eseguite;**
- **all.11 - Elaborati grafici (n.21 tavole);**
- **all.12 - Documentazione fotografica;**
- **all.13 - CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata.**

Caserta, 04.05.2022

l'esperto stimatore
fabiorussoarchitetto

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione