

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)  
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n.266/2023 promossa da  
[REDACTED] contro [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo G.E. dott.ssa ERMELINDA MERCURIO

Premessa

Il sottoscritto arch. Augusto Amendola, con studio in [REDACTED], via [REDACTED], veniva nominato Esperto Stimatore, nella causa di cui in oggetto conferendo allo stesso il mandato di rispondere ai quesiti, dal numero 1) al numero 14) che saranno di seguito singolarmente esposti con la relativa risposta.

Operazioni

Il sottoscritto, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato Avv. Rosa Luongo, ha iniziato le operazioni peritali ed ha fissato la data del sopralluogo tecnico al 18 giugno 2024, dando tempestiva comunicazione alle parti interessate.

Sopralluoghi:

Il giorno prestabilito per l'inizio delle operazioni peritali, il **18 Giugno 2024** alle ore 9,30 il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario nominato Avv. Rosa Luongo si è recato in Marcianise (CE) – Strada Provinciale 22 – km.1,750, “Centro Orafo [REDACTED]” presso l’immobile - Modulo per cui è causa ed ivi ha trovato sui luoghi il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (erroneamente riportato nella scrittura privata [REDACTED]) C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] alla via [REDACTED], in qualità di titolare dell’omonima ditta individuale sita nel Centro Orafo denominato “[REDACTED]” sito in Marcianise (CE) STRADA PROVINCIALE N.22 KM 1.75 – P.IVA [REDACTED] occupante il modulo in forza di contratto di locazione del 04/03/2023 stipulato con la Società [REDACTED] sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] C.F. e P.IVA [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], resosi disponibile all’accesso. Le operazioni esperite, si sono concretizzate in una ricognizione degli immobili di cui alla causa, finalizzata alla identificazione dei beni pignorati ed alla loro collocazione nell’ambito del tessuto urbano comunale ed al rilievo plano-volumetrico e fotografico. Le risultanze specifiche dei sopralluoghi sono annotate nei verbali di visita redatti ed allegati alla presente (cfr. allegati). Oltre ai rilievi presso l’unità immobiliare, il sottoscritto si è recato in zona per ottenere le informazioni necessarie a definire il valore di mercato del bene pignorato, ha fatto ricerche presso l’Agenzia del Territorio di Caserta, i competenti Uffici del Comune di Marcianise (CE), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. (CE), per acquisire atti e documenti necessari a rispondere ai quesiti formulatigli.

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola

**Risposta ai quesiti del Mandato**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei**

**RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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 indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**".

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola

2

la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il modulo di controllo provvisorio è stato consegnato, debitamente compilato e nei tempi previsti.

Esaminato il fascicolo d'ufficio, si è verificato:

- il creditore procedente ha depositato **certificazione notarile sostitutiva** e la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione ;

- l'istanza di vendita è presente.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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



- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, 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.

L'immobile è ubicato nel Centro Orafo denominato "██████████" sito in Marcanise (CE) STRADA PROVINCIALE N.22 KM 1.75. Trattasi della **della PIENA PROPRIETA' di Modulo di tipo produttivo artigianale**, inserito all'interno del complesso produttivo e di commercializzazione all'ingrosso denominato **Centro Orafo** ██████████, a sud del comune di Marcanise, in località Ramarra, alla strada Provinciale per Casapuzzano, *catastralmente Strada Provinciale 22, Km 1.750*, sul piano meramente orografico è caratterizzata da sostanziale andamento pianeggiante.

L'accesso al *sito* avviene attraverso l'Asse del Lavoro collegato alla grande viabilità /autostrada Napoli /Roma a Nord attraverso l'uscita *Caserta Sud* a Sud attraverso



L'uscita *Villa Literno*. L'ingresso principale all'impianto produttivo avviene unicamente da Est, in posizione baricentrica rispetto all'impianto; l'ingresso è controllato da un sistema di sbarre in ingresso e in uscita e da guardiania.

Un'uscita di sicurezza è posizionata a Ovest, in aderenza alla Strada Vicinale Fosso Parri. Il centro è a carattere produttivo - artigianale per operatori orafi e assimilati.

Il complesso presenta forma ovoidale risultante dall'innesto di due lunghi corpi di fabbrica curvilinei reciprocamente intersecati a Nord e a Sud.

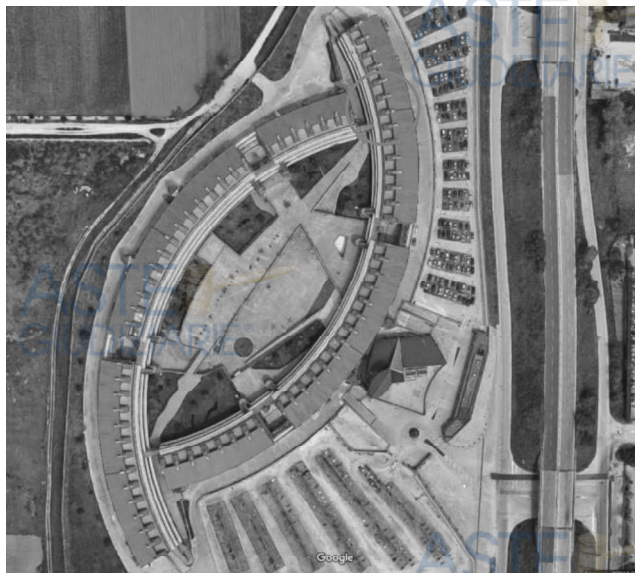
Il Centro è riportato al NCEU al Foglio 19, part. 5114: subalterni da 1 a 394, in categoria D8/moduli produttivi e subalterni da 397 a 954, in categoria C6/posti auto altri subalterni in categorie D5, D1, A10, D3, C1, C2, C6

Il complesso produttivo si compone di 394 moduli - unità produttive minime di mq 64 dichiarati, con destinazione manifatturiera, 550 posti auto al piano interrato, 7 corpi di fabbrica - 6 dei quali costituiti da moduli e un solo corpo destinato a Edificio Direzionale. Ciascun corpo di fabbrica si articola in tre piani fuori terra, oltre il piano interrato; i piani interrati dei 6 corpi di fabbrica sono in collegamento configurando un unico ampio locale con 550 posti auto di superficie circa mq 15,00.

I corpi di fabbrica sono collegati da passerelle poste a ciascun livello; i 4 livelli sono collegati da 4 corpi ascensore ubicati nei pressi delle passerelle, dodici scale ubicate nelle testate dei corpi di fabbrica e 4 montacarichi.

I corpi di fabbrica nel loro insieme configurano due rami curvilinei racchiusi a semicerchio intorno ad un corteo- "piazza"- su cui prospettano, a ciascun livello, gli accessi principali ai singoli moduli.

La piazza serve i locali deposito terranei estesi complessivamente circa mq 1000; viceversa il piano interrato sottostante la piazza accoglie la sala mensa, sala conferenze e altre funzioni di servizio.



Il pignoramento interessa **Modulo di tipo produttivo artigianale MODULO 2.4.11 – Denominato D 211** identificato al **N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio 19 Particella 5114 Subalterno 995** CAT. D/8, SCALA 4, P.1., Rendita Euro 1.099,68, e **POSTO AUTO** - Denominato interno 144 Fg. 19, P.LLA 5114, SUB 540, CAT. C/6, P.S1,

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola

ro Euro 32,23 , entra

ssaggio comune.  
icate nell'atto di pign

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

**I dati**  
**Pignor**

formi a quelli rip

**ASTE GIUDIZIARIE®**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**NOTE:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

L'immobile è ubicato nel Centro Orafo denominato "██████████" sito in Marcianise (CE) STRADA PROVINCIALE N.22 KM 1.75. Trattasi della **della PIENA PROPRIETA' di Modulo di tipo produttivo artigianale**, inserito all'interno del complesso produttivo e di commercializzazione all'ingrosso denominato **Centro Orafo** ██████████, a sud del comune di Marcianise, in località Ramarra, alla strada Provinciale per Casapuzzano, *catastralmente Strada Provinciale 22, Km 1.750*.

Il pignoramento interessa **Modulo di tipo produttivo artigianale MODULO 2.4.11 - Denominato D 211** identificato al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio 19 Particella 5114 Subalterno 995 CAT. D/8, SCALA 4, P.1., Rendita Euro 1.099,68, e POSTO AUTO - Denominato interno 144 Fg. 19, P.LLA 5114, SUB 540, CAT. C/6, P.S1, Cat. C/6 classe 1 consistenza 13 m<sup>2</sup> Rendita Euro Euro 32,23, entrambi intestati a ██████████ sede in ██████████.

L'immobile - Modulo di tipo produttivo artigianale, confina a nord con sub 972, a sud con sub 208, a est con passaggio comune, a ovest con passaggio comune.

L'immobile - posto auto confina a nord con sub 538, a sud con sub 542, a est con sub 450, a ovest con passaggio comune.



L'accesso al *sito* avviene attraverso l'Asse del Lavoro collegato alla grande viabilità /autostrada Napoli /Roma a Nord attraverso l'uscita *Caserta Sud* a Sud attraverso l'uscita *Villa Literno* . L'ingresso principale all'*impianto produttivo* avviene unicamente da Est, in posizione baricentrica rispetto all'impianto; l'ingresso è controllato da un sistema di sbarre in ingresso e in uscita e da guardiania. (cfr. foto nn. 1,2,3,4).

FOTO N.1 – Ingresso



FOTO N.2 – Esterno Complesso



FOTO N.3 – Interno complesso



FOTO N.4 – scala di accesso ai piani



**Il modulo oggetto di pignoramento MODULO 2.4.11 – Denominato D 211** è parte del blocco edilizio a destra immettendosi nel corridoio comune - fronte piazza, provenendo dalla reception. In particolare, il modulo è ubicato nella parte finale del predetto corpo di fabbrica, una volta introdotti nella piazza al piano primo. (cfr. foto nn.5 e 6).

Lo stesso ha accesso principale pedonale da Ovest, a mezzo porta blindata in vetro e acciaio e vetrina espositiva opportunamente corredata da sistema di allarme e antintrusione oltre ad accesso secondario, pedonale sull'opposto fronte Est afferente al ballatoio comune retrostante a infissi in alluminio, sì da consentire agevolmente ingresso e fuoriuscita dei prodotti. Il modulo presenta planimetria trapezoidale allungata, con maggior sviluppo della lunghezza sulla larghezza.

**FOTO N.6 – Ballatoio**



PLANIMETRIA PIANO PRIMO - PARTICELLA 5114  
SUBALTERNO 995 - INTERNO 144 SCALA 1:100



Gli interni presentano un grado di finitura e conservazione di livello soddisfacente; in particolare il primo vano, adibito a rappresentanza e vendita all'ingrosso è pavimentato con lastre di gres da interni 40 x 40 cm. bianche e battiscopa in tinta, le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate a pittura lavabile beige, è presente controsoffittatura con impianto di aria condizionata faretti da illuminazione e rilevatore antifumo. (cfr. foto nn.7 e 8).

FOTO N.7 – Vano ad ovest



FOTO N.8 – Vano ad ovest



Attraverso porta in legno tamburato si attraversa la zona mediana del modulo con piccolo corridoio, antibagno e due w.c. , pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura al bianco e beige ad areazione forzata (cfr. foto nn.9 e 10).

FOTO N.9 – W.C. 1



FOTO N.10 – W.C. 2





Dal corridoio infine si accede al vano laboratorio ad est, pavimentato con piastrelle in monocottura da interni 30 x 30 cm. bianche e battiscopa in tinta, le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate a pittura lavabile beige, è presente controsoffittatura con impianto di aria condizionata faretti da illuminazione e rilevatore antifumo. (cfr. foto nn.11e 12).

FOTO N.11 – Laboratorio



FOTO N.12 – Laboratorio



Le porte interne sono in legno tamburato a finitura liscia tinta noce, con maniglie di serie commerciale. L'impianto elettrico, è realizzato con conduttori in tubazioni di p.v.c. flessibile incassati a muro sotto traccia e risulta adeguato alla vigente normativa (D.M. 37/2008). L'impianto idrico di carico e scarico è completo e funzionante. L'impianto di riscaldamento non è presente. Gli impianti di scarico delle acque reflue dell'intero complesso risultano confluire in fognatura comunale.

L'immobile – modulo non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

**Per quanto riguarda il posto auto - Denominato interno 144** Fg. 19, P.LLA 5114, SUB 540 e posto al piano interrato e confina a nord con sub 538, a sud con sub 542 , a est con sub 450, a ovest con passaggio comune. Ha lati pari a ml. 5,00 x ml. 2,70 per una superficie di mq. 13,50. E' ubicato in rimessa auto comune, da cui si ha accesso da discesa posta nell'ampio piazzale del complesso, pavimentata a cemento di tipo "industriale", provvista di impiantistica a norma e impianto antincendio " a sprinkler". (cfr. foto nn.13 ,14 e 15)

Il collegamento con i piani superiori (incluso quello del modulo associato) è assicurato da scale interne ed esterne , oltre che ascensori interni ed esterni.

FOTO N.13 – Posto auto sub 540



FOTO N.14 – Ingresso autorimessa



FOTO N.15 – Rampa di accesso



Le superfici nette interne del modulo risultano essere: mq. 21,50 il vano di esposizione e vendita, mq. 3,60 il corridoio, mq. 3,20 un w.c., mq. 1,80 altro w.c., mq. 1,40 l'antibagno e mq. 24,20 il laboratorio, per un totale di mq. 55,70

La superficie del posto auto è di mq.13,50

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); – di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). – verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); copertura a terrazzo non praticabile; superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii; superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) Vani principali e accessori diretti:

la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:*

la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde): la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

*c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:*

la misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

**Calcolo della superficie omogeneizzata:**

alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, **ottenendo così la superficie commerciale complessiva**. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C - D.P.R. 138/98, attribuisce i seguenti coefficienti.

*Superficie scoperta a giardino e similare:*

la superficie dei parchi, giardini e simili: al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

*Balconi, terrazzi e similari :*

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25; qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25.

*Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate):*

ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del: 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie, qualora non comunicanti. Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di

merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati. Dai criteri sopra esposti avremo nel nostro specifico caso:

AMBIENTI	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Modulo	Mq. 71,00	1	Mq. 61,25
Posto auto	Mq. 13,50	0,50	Mq. 6,75
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>Mq. 68,00</b>

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Il pignoramento interessa **Modulo di tipo produttivo artigianale MODULO 2.4.11 – Denominato D 211** identificato al **N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio 19 Particella 5114 Subalterno 995** CAT. D/8, SCALA 4, P.1., Rendita Euro 1.099,68, e **POSTO AUTO** - Denominato interno 144 Fg. 19, P.LLA 5114, SUB 540, CAT. C/6, P.S1, Cat. C/6 classe 1 consistenza 13 m<sup>2</sup> Rendita Euro Euro 32,23, entrambi intestati a [REDACTED] **sede in [REDACTED]**.  
**L'immobile - Modulo di tipo produttivo artigianale, confina** a nord con sub 972, a sud con sub 208, a est con passaggio comune, a ovest con passaggio comune.  
**L'immobile – posto auto confina** a nord con sub 538, a sud con sub 542, a est con sub 450, a ovest con passaggio comune.

Le variazioni catastali per il modulo sub 995 a ritroso risultano le seguenti:

- a) **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2019 Pratica n. CE0073315 in atti dal 14/06/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17905.1/2019)**  
STRADA PROVINCIALE 22 - KM 1,750 n. SNC Scala 4 Interno 11 Piano 1, Categoria D/8, Rendita Euro 1.099,68
- b) **AMPLIAMENTO del 19/10/2018 Pratica n. CE0130951 in atti dal 22/10/2018 AMPLIAMENTO (n. 29662.1/2018).**  
STRADA PROVINCIALE 22 - KM 1,750 n. SNC Scala 4 Interno 11 Piano 1, Categoria D/8, Rendita Euro 1.099,68

Situazione degli intestati dal 21/01/2008

1 [REDACTED] **sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]**  
[REDACTED] Proprieta' 1/1 fino al 19/10/2018.

Dati derivanti da Atto del 19/02/2009 Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 53014 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6669.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 26/02/2009

Situazione degli intestati dal 14/12/1983.

1 [REDACTED] **sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]** Proprieta' 1000/1000 fino al 19/02/2009.

Dati derivanti da (ALTRE) del 21/01/2008 Pratica n. CE0029646 in atti dal 21/01/2008 **COMPLETAMENTO DICHIARAZIONE UIU (n. 232.1/2008)**

Le variazioni catastali per il posto auto sub 540 a ritroso risultano le seguenti:

- a) **Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**  
STRADA PROVINCIALE 22 - KM 1,750 n. SNC Scala 4 Interno 144 Piano S1, Categoria C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 13 mq., Superficie Catastale 13 mq. Rendita Euro 37,60

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola



- b) **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2008 Pratica n. CE0544557 in atti dal 26/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30065.1/2008)**  
STRADA PROVINCIALE 22 - KM 1,750 n. SNC Scala 4 Interno 144 Piano S1,  
Categoria C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 13 mq., Superficie Catastale 13 mq.  
Rendita Euro 37,60
- c) (ALTRE) del 21/01/2008 Pratica n. CE0029785 in atti dal 21/01/2008  
**COMPLETAMENTO DICHIARAZIONE UIU (n.234.1/2008)**  
STRADA PROVINCIALE 22 - KM 1,750 n. SNC Scala 4 Interno 144 Piano S1,  
Categoria C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA 13 mq., Superficie Catastale 13 mq.  
Rendita Euro 37,60

Situazione degli intestati dal 19/02/2009

1 [redacted] sede in [redacted] C.F. [redacted]  
Proprieta' 1/1 fino al 19/10/2018.

Dati derivanti da Atto del 19/02/2009 Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO  
Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 53014 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 6669.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 26/02/2009

Situazione degli intestati dal 14/12/1983.

1 [redacted] sede in [redacted] C.F. [redacted] Proprieta'  
1000/1000 fino al 19/02/2009.

Dati derivanti da (ALTRE) del 21/01/2008 Pratica n. CE0029785 in atti dal 21/01/2008  
COMPLETAMENTO DICHIARAZIONE UIU (n. 234.1/2008)

**Dalle visure storiche catastali estratte dal sottoscritto, incrociate con i dati catastali contenuti negli atti sopra citati, si è verificato che gli identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento, per quanto riguarda foglio, particella e sub, sono risultati invariati.**

Per quanto riguarda il confronto tra le planimetrie catastali e la situazione attuale riscontrata dal sottoscritto esperto, si è accertato: l'immobile risulta rispondente a alla planimetria catastale.

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola

17

destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

#### LOTTO UNICO :

– **piena ed intera proprietà di Modulo di tipo produttivo artigianale** identificato al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio 19 Particella 5114 Sub 995 Cat. D/8, SCALA 4 , P.1., Rendita Euro 1.099,68.

– **piena ed intera proprietà di Posto Auto** identificato al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio 19, particella 5114, Sub 540 , P.S1, Cat. C/6 classe 1 consistenza 13 m<sup>2</sup> Rendita Euro Euro 32,23.

**Il Modulo**, posto al piano primo, è composto da vano esposizione e vendita ,due w.c. con antibagno, corridoio e vano laboratorio.

**L'immobile - Modulo di tipo produttivo artigianale**, confina a nord con sub 972, a sud con sub 208 , a est con passaggio comune, a ovest con passaggio comune.

**L'immobile – posto auto confina** a nord con sub 538, a sud con sub 542 , a est con sub 450, a ovest con passaggio comune.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza ed alla grafica catastale.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq.68,00.

**PREZZO BASE = € 38.000,00 ( EURO trentottomila/ 00)**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

Il pignoramento interessa **Modulo di tipo produttivo artigianale MODULO 2.4.11 -**

**Denominato D 211** identificato al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio

**19 Particella 5114 Subalterno 995** CAT. D/8, SCALA 4, P.1. Rendita Euro 1.099,68, e

**POSTO AUTO - Denominato interno 144** Fg. 19, P.LLA 5114, SUB 540, CAT. C/6, P.S1,

Cat. C/6 classe 1 consistenza 13 m<sup>2</sup> Rendita Euro Euro 32,23, entrambi intestati a

sede in

**L'immobile - Modulo di tipo produttivo artigianale, confina a nord con sub 972, a**



sud con sub 208 , a est con passaggio comune, a ovest con passaggio comune.  
**L'immobile – posto auto confina** a nord con sub 538, a sud con sub 542 , a est con sub 450, a ovest con passaggio comune.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenute all'esecutata [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Marcanise Foglio 19 Particella 5114 Sub. 995 (ex Subalterno 207) Particella 5114 Sub. 540, è pervenuta per Ordinanza traslativa del 21/11/2022 Numero di repertorio 6394 TRIBUNALE DI NAPOLI NORD AVERSA (CE) trascritta II 14/02/2023 nn. 6026/4622 da potere di [redacted] Sede [redacted]

Codice fiscale [redacted].  
**Alla società** [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Marcanise Foglio 19 Particella 5114 Sub. 207 Particella 5114 Sub. 540, è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2009 Numero di repertorio 53014/14905 Notaio SANTANGELO SABATINO Sede NAPOLI trascritto il 26/02/2009 nn. 10706/6669 e successiva rettifica del 21/12/2009 Notaio RONZA GIUSEPPE Sede BELLONA (CE) Numero di repertorio 240/199 trascritta 11 28/01/2010 nn.3469/2470 da potere di [redacted]

[redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]  
**Alla società** [redacted], la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui filano parte gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta come segue:

- **per atto di compravendita del 26/07/2002** Numero di repertorio 76117/2 Notaio RONZA LUIGI Sede MARCIANISE (CE) trascritto il 01/08/2002 nn. 23286/18291 da potere di [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]  
[redacted] Nato il [redacted] a [redacted]  
[redacted] Codice fiscale [redacted] , [redacted] Nato il [redacted] a [redacted]  
[redacted] Codice fiscale [redacted] , [redacted] Nata il [redacted]  
[redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

- **per atto di compravendita del 23/12/2002** Numero di repertorio 77024/20993 Notaio RONZA LUIGI Sede MARCIANISE (CE) trascritto il 17/01/2003 nn. 1656/1456 da potere di [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]  
[redacted] Nata ii [redacted] a [redacted]  
[redacted] Codice fiscale [redacted] , [redacted] Nata il [redacted] a [redacted]  
[redacted] Codice fiscale [redacted]

- **per atto di compravendita del 23/12/2002** Numero di repertorio 77026/20995 Notaio RONZA LUIGI Sede MARCIANISE (CE) trascritto 11 17/01/2003 un. 1657/1457 da potere di [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]  
[redacted] , [redacted] Nata il [redacted] a [redacted]  
[redacted] Codice fiscale [redacted]

- **per atto di compravendita del 23/12/2002** Numero di repertorio 77027/20996 Notaio RONZA LUIGI Sede MARCIANISE (CE) trascritto il 17/01/2003 nn. 1658/1458 da potere di [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]  
[redacted]

- **per atto di compravendita del 23/12/2002** Numero di repertorio 77028/20997 Notaio

RONZA LUIGI Sede • MARCIANISE (CE) trascritto il 17/01/2003 an. 1660/1460 da potere di [redacted] Nata [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Nata il [redacted] a [redacted]

[redacted] Codice fiscale [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

- per atto di compravendita del 23/12/2002 Numero di repertorio 77029/20998 Notaio RONZA LUIGI Sede MARCIANISE (CE) trascritto 11 17/01/2003 an. 1662/1462 da potere di [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Nata [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

- per atto di compravendita del 23/12/2002 Numero di repertorio 77030/20999 Notaio RONZA LUIGI Sede MARCIANISE (CE) trascritto il 17/01/2003 an. 1663/1463 da potere di [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

- per atto di compravendita del 23/12/2002 Numero di repertorio 77031/21000 Notaio RONZA LUIGI Sede , MARCIANISE (CE) trascritto il 17/01/2003 ne. 1664/1464 da potere di [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

- per atto di compravendita del 23/12/2002 Numero di repertorio 77025/20994 Notaio RONZA LUIGI Sede, MARCIANISE (CE) trascritto il 20/01/2003 an. 1902/1659 da potere di [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

Quindi è stata così esaurita la ricerca del primo atto inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla data del pignoramento.

Quindi ancora in evasione al quesito, si è verificato che l'esecutata risulta coniugata

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola

trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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



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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il sottoscritto Esperto ha richiesto l'accesso agli atti ed alle documentazioni, oltre ad avere richiesto le certificazioni utili agli uffici Tecnico – Urbanistica e Patrimonio del Comune di Marcianise (CE) a mezzo PEC in data 21/10/2024 regolarmente ricevuta ma non ha avuto nessun riscontro. Si è ulteriormente sollecitato a mezzo PEC del 09/12/2024 ed ulteriore ultimo sollecito stessa mezzo del 19/02/2025. Ancora sono stati fatti ripetuti tentativi di contatto a mezzo telefono senza riscontro. Non è stato possibile quindi estrarre copia di documentazioni ufficiali e certificazioni da parte del Comune di Marcianise, quanto si va di seguito ad esporre è basato su ricerche del sottoscritto da altre fonti.

Il complesso in cui è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento è stato realizzato in virtù di Piano di Lottizzazione convenzionata in zona omogenea "D5", regolata da trascrizione di convenzione edilizia del 15.01.2003 ai nn. 1372/1196 presso la Conservatoria di SMCV derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 23.12.2002 Rep. 77023 per notaio Luigi Ronza, con cui i titolari alienanti dei 14 terreni confluenti nella formazione del più ampio terreno sede di futura edificazione del complesso urbano, e la medesima parte acquirente società, assoggettano i predetti terreni all'edificazione del predetto Centro Orafo, secondo il piano di lottizzazione convenzionata autorizzato dal Comune di Marcianise ex art. 28 L. 1150/42 CE - Concessione edilizia - n. 5/03 SUAP del 28.03.2003, rilasciato alla società per la realizzazione di un insediamento di natura industriale e artigianale in Marcianise, località Starsi Provinciale per Casapuzzano PdC - **Permesso di costruire - n. 204/05 SUAP del 30.12.2005** rilasciato alla società per **RINNOVO della CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003**, PdC - **Permesso di costruire- n. 230/06 SUAP del 05.04.2006**, rilasciato alla

società in qualità di variante in corso d'opera per la realizzazione di locali destinati ad uso tecnologico **PdC - Permesso di costruire - in variante n. 306/07 SUAP del 27.02.2007**, rilasciato alla società in qualità di variante in corso d'opera e sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in difformità dalla CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003, **Certificato di agibilità n. 325/SUAP/2007 rilasciato per ciascun SUBALTERNO da 1 a 952 del complesso industriale**, stante la verificata conformità tra i titoli autorizzativi e lo stato dei luoghi, **PdC - Permesso di costruire - in variante n. 611/10 SUAP del 31.12.2010**, rilasciato alla società in qualità di sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per la realizzazione di opere in assenza di titolo abilitativo (aliene, pertanto, alla predetta CE n. 5/03 SUAP del 28.03.2003) consistenti in: pensiline in copertura per il ricovero di macchine e locali tecnici.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

L'immobile - modulo, alla data del sopralluogo 18/06/2024 era occupato da

nato a il . Contratti di locazione in essere: nel corso del sopralluogo è stato presentato il **contratto di locazione del 04/03/2023 stipulato tra la**

**Società** sede in alla via C.F. e P.IVA in persona del legale rappresentante

nata a il , CF. e nato a il (erroneamente riportato nella

scrittura privata ) C.F. residente in alla via , in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale sita nel Centro

Orafo denominato "[REDACTED]" sito in Marcianise (CE) STRADA PROVINCIALE N.22 KM 1.75 – P.IVA [REDACTED]

Su richiesta del Custode Giudiziario Avv. Rosa Luongo, il sottoscritto Esperto Stimatore ha proceduto a mezzo relazione in data 22/10/2024 alla verifica sulla congruità del canone di locazione.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola



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

**Riguardi i vincoli giuridici ed oneri gravanti sul bene pignorato** si hanno le seguenti risultanze:

**NULLA** per quanto riguarda i punti a), b), c), d), e), f);

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

Nulla per i punti 1, 2, 3, 4, 5;

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

- 1) La cancellazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI CONTRO**

**ISCRIZIONE NN. 10707/2870 del 26/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 19/02/2009** Numero di repertorio 53015/14906 Notaio SANTANGELO SABATINO Sede NAPOLI A favore di [REDACTED] [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED], contro [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale E [REDACTED] Totale €204.000,00 Durata 20 anni Grava su Marcanise Foglio 19 Particella 5114 Sub. 207

**TRASCRIZIONI CONTRO**

**TRASCRIZIONE NN. 41472/32798 del 06/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/10/2023** Numero di repertorio 6438 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI S. M. CAPUA VETERE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED], contro [REDACTED] Nata [REDACTED] a [REDACTED] Grava su Marcanise Foglio 19 Particella 5114 Sub. 995 Particella 5114 Sub. 540

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

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

**Il sottoscritto Esperto ha richiesto l'accesso agli atti ed alle documentazioni, oltre ad avere richiesto le certificazioni utili agli uffici Tecnico – Urbanistica e Patrimonio del**

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola

26

Comune di Marcianise (CE) a mezzo PEC in data 21/10/2024 regolarmente ricevuta ma non ha avuto nessun riscontro. Si è ulteriormente sollecitato a mezzo PEC del 09/12/2024 ed ulteriore ultimo sollecito stessa mezzo del 19/02/2025. Ancora sono stati fatti ripetuti tentativi di contatto a mezzo telefono senza riscontro. Non è stato possibile quindi estrarre copia di documentazioni ufficiali e certificazioni da parte del Comune di Marcianise, quanto si va di seguito ad esporre è basato su ricerche del sottoscritto da altre fonti.

La particella terreni 5114 del foglio 19 all' NCT del comune di Marcianise, ed il complesso produttivo [REDACTED] su di esso edificato - al NCEU foglio 19, p.lla 5114 - non ricadono su SUOLO DEMANIALE.

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto Esperto ha richiesto l'accesso agli atti ed alle documentazioni, oltre ad avere richiesto le certificazioni utili agli uffici Tecnico - Urbanistica e Patrimonio del Comune di Marcianise (CE) a mezzo PEC in data 21/10/2024 regolarmente ricevuta ma non ha avuto nessun riscontro. Si è ulteriormente sollecitato a mezzo PEC del 09/12/2024 ed ulteriore ultimo sollecito stessa mezzo del 19/02/2025. Ancora sono stati fatti ripetuti tentativi di contatto a mezzo telefono senza riscontro. Non è stato possibile quindi estrarre copia di documentazioni ufficiali e certificazioni da parte del Comune di Marcianise, quanto si va di seguito ad esporre è basato su ricerche del sottoscritto da altre fonti.

La particella terreni 5114 del foglio 19 all' NCT del comune di Marcianise, né il complesso produttivo [REDACTED] su di esso edificato - al NCEU foglio 19, p.lla 5114 - in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento non è gravata da censo, livello o uso civico.

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

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

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie );
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna;
- 4) eventuali cause in corso per il condominio;
- 5) presenza e numero di posti auto condominiali di uso esclusivo dell'immobile
- 6) copia delle tabelle millesimali o dichiarazione circa i millesimi di parti comuni facenti capo all'unità immobiliare

Dalla certificazione della [REDACTED] s.r.l. del 27/06/2024 risulta che,

1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( spese condominiali ordinarie) risulta essere pari ad **€ 3.600,00 oltre IVA**

2) **Non risultano spese straordinarie già deliberate;**

3) **per eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna tutto risulta in regola;**

4) **Non risultano cause in corso per il condominio;**

**Risulta inoltre per il modulo un canone annuo per consumi idrici pari ad € 197,64**

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal



caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

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

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

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

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

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standards internazionali (IVS 1-3.1), è definito: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*,

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

mercato e caratteristiche degli immobili).

L'indagine esperita si fonda ancora sulla ricerca del prezzo "oggettivo" di mercato, per la zona omogenea, per immobili con caratteristiche tecnico - costruttive, qualitative e di conservazione simili al bene oggetto di valutazione. Si esclude il ricorso ad atti di alienazione recente, poiché a parte le difficoltà nel reperire tali fonti, è noto che in Italia, a causa degli squilibri degli estimi catastali a cui si sembra sempre volere ovviare, ma non lo si è ancora fatto, nella stragrande maggioranza di essi, per motivi fiscali, è dichiarato il valore catastale ( notoriamente inferiore a quello reale di compravendita) fornendo dati fuorvianti. Si sono allora presi in considerazione i valori dei prezzi al metro quadro forniti: **a) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, oggi abbastanza attendibili, sia in quanto sono ricavati ponderando valori desunti da compravendite reali con dati acquisiti dagli operatori del mercato immobiliare, sia perché la pesante fase recessiva che attraversa il nostro mercato immobiliare ha fatto diminuire di molto il *gap* con i prezzi reali di mercato; **b) dal nuovo ed in espansione canale dell'Immobiliare on -line sia commerciale (Immobiliare.it – Borsino Immobiliare.it – Idealista.it ) che privato (subito.it)**, alcuni dei quali forniscono analisi dettagliate anche dell'andamento della curva dei prezzi; **c) dal canale commerciale delle agenzie immobiliari professionali** operanti sul territorio, quindi profondamente conoscitrici dello stesso.

Per quanto riguarda **i valori reperiti al punto a)** si riporta di seguito la tabella relativa alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MARCIANISE

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE

Codice zona: D5

Microzona: 0

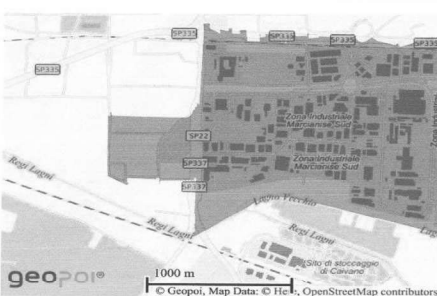
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	700	L	1,2	2,4	L
Stampa							

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



#### VALORI DI RIFERIMENTO

Per quanto riguarda **i valori reperiti al punto b)** si riportano di seguito le tabelle relative alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione:

BORSINOIMMOBILIARE.IT

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)  
 - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
 Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n.266/2023 promossa da  
 [REDACTED] contro [REDACTED]



**Quotazioni Immobiliari di Zona**

**Esperti di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville  
 Quotazioni Uffici & Negozi  
 Quotazioni Box & Posti auto  
 Quotazioni Locali & Capannoni

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?  
 Collabora con noi  
 INVIA QUOTAZIONI

Magazzini	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio immobiliare
	Euro 306	Euro 435	Euro 565	

**Servizi Immobiliari**

Laboratori	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valutazioni Certificate A partire da 150 €
	Euro 365	Euro 510	Euro 655	
Capannoni tipici	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio immobiliare
	Euro 250	Euro 458	Euro 667	
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.				
Capannoni produttivi	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio immobiliare
	Euro 305	Euro 560	Euro 815	
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.				

**VALORI DI RIFERIMENTO**

Sulla base di quanto desunto dalle indagini esperite applicando i suddetti parametri tecnico-economici, il sottoscritto ritiene di applicare come prezzo unitario base, quello medio fornito in maniera quasi univoca da tutte le fonti, pari ad Euro 650,00/mq., rettificandolo con coefficienti correttivi sulla base delle effettive caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

La superficie commerciale è stata già calcolata nel quesito 2) ed è pari a **Mq. 68,00**

L'Esperto Stimatore architetto Augusto Amendola

31



Il prezzo unitario base , individuato in € 650,00/mq. viene così rettificato:

- **ubicazione** – periferica                      **coeff. 0,95;**
- **zona** – industriale                              **coeff. 0,95;**
- **piano** – primo                                      **coeff. 1,05;**
- **vetustà fabbricato** –                              **coeff. 1,00;**
- **stato manutentivo e finiture interne** **coeff. 1,00;**

Valore Lotto = Mq. 68,00 x €/mq. 650,00 x 0,95 x 0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,05 =  
Mq. 68,00 x €/mq. 615,95= € 41.884,60

**VI = € 41.884,60**

A questo punto rimangono da valutare le detrazioni da operare:  
Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione per la riserva del diritto di abitazione, si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Avremo quindi **VALORE IMMOBILE = € 41.884,60 – 10% ( € 4.188,46 ) = € 37.696,14**  
arrotondato ad **€ 38.000,00. Quindi il valore finale proposto del lotto risulterà pari a:**

**VALORE LOTTO = € 38.000,00 ( EURO trentottomila/ 00)**

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**Non trattasi di quota indivisa.**

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sig.ra [redacted], esecutata nata il [redacted] in [redacted]), risulta coniugata a [redacted] residente in [redacted] alla VIA [redacted] N. [redacted] - Scala: [redacted] - Interno: [redacted]

In conclusione, si riporta lo schema in evasione al quesito n. 4)

**LOTTO UNICO :**

– **piena ed intera proprietà di Modulo di tipo produttivo artigianale** identificato al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio 19 Particella 5114 Sub 995 Cat. D/8, SCALA 4 , P.1., Rendita Euro 1.099,68, e

– **piena ed intera proprietà di Posto Auto** identificato al N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Foglio 19, particella 5114, Sub 540 , P.S1, Cat. C/6 classe 1 consistenza 13 m<sup>2</sup> Rendita Euro Euro 32,23.

**Il Modulo**, posto al piano primo, è composto da vano esposizione e vendita ,due w.c. con antibagno, corridoio e vano laboratorio.

**L'immobile - Modulo di tipo produttivo artigianale, confina** a nord con sub 972, a sud con sub 208 , a est con passaggio comune, a ovest con passaggio comune.

**L'immobile – posto auto confina** a nord con sub 538, a sud con sub 542 , a est con sub 450, a ovest con passaggio comune.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza ed alla grafica catastale.

Il tutto per una superficie commerciale pari a mq.68,00.

**PREZZO BASE = € 38.000,00 ( EURO trentottomila/ 00)**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Esperto Stimatore con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, rimanendo a disposizione della SVI per ogni ulteriore chiarimento.

Caserta lì 29/04/2025

L' Esperto Stimatore  
arch. Augusto Amendola

