

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAIOR SPV S.r.l. c/ XXX



**IMMOBILE IN QUALIANO (NA)
LOTTO UNICO: OPIFICIO**

R.G.E.: 311/2022

G.E.: dott.ssa P. CASERTA

DATA PROSSIMA UDIENZA: 26.03.2024

l'Esperto

dott. ing. Luigi de Lucia

INDICE:

PREMESSA

<u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>4</u>
<u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</u>	<u>6</u>
<u>3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</u>	<u>7</u>
<u>4. RISPOSTE AI QUESITI.....</u>	<u>7</u>
<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u>	<u>9</u>
<u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	<u>10</u>
<u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>	<u>18</u>
<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	<u>22</u>
<u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</u>	<u>24</u>
<u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>28</u>
<u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	<u>30</u>
<u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	<u>31</u>
<u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</u>	<u>34</u>
<u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	<u>34</u>
<u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	<u>35</u>
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</u>	<u>36</u>
<u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</u>	<u>47</u>
<u>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.....</u>	<u>47</u>

CONCLUSIONI

ALLEGATI:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Elaborati grafici dell'immobile scala 1:100
- 4) Documentazione Catastale
- 5) Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di provenienza
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Decreto Ufficio Usi Civici – Regione Campania
- 8) Riferimenti estimali-dati OMI
- 9) Certificato di residenza e stato civile
- 10) Specifiche spese e onorario

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale al n. 626, in data 19.04.2023 veniva nominato esperto stimatore per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. CASERTA, incarico notificato con pec del 24.04.2023 e che accettava il 28.04.2023 stesso mezzo.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del rapporto di stima, è ubicato nel Comune di Qualiano (NA) alla Strada Provinciale Circumvallazione Esterna di Napoli (SP1) n.187.

Qualiano è una città della Campania, in provincia di Napoli, con più di venticinquemila abitanti. Sorge fra l'agro Napoletano e le propaggini dei Campi Flegrei.

Il Comune di Qualiano fa parte della Regione Agraria n. 5 – Piano Campano sud-occidentale e confina con [Calvizzano](#), [Giugliano in Campania](#), [Villaricca](#).

La zona è interessata prevalentemente da attività produttive.

Ciò detto, il compendio pignorato consiste in un opificio articolato tra piano terra e primo con annessa area esterna di esclusiva proprietà.

Il bene staggito è facilmente raggiungibile attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati.

Il cespite, infatti, è ubicato alla predetta SP1 (arteria a grande scorrimento) ben collegata all'Autostrada A1 che la mette in comunicazione con i comuni della provincia di Napoli e con Caserta.

Da tutto questo e da altre considerazioni che verranno riportate in seguito scaturirà il valore venale degli immobili.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., effettuava il sopralluogo il giorno 23.06.2023 presso l'opificio per dare inizio alle operazioni peritali.

In questo accesso il debitore esecutato non si rinveniva sui luoghi nonostante fosse stato avvertito con raccomandata A/R, però da informazioni in loco si riusciva a reperire il riferimento telefonico dello stesso che, raggiunto telefonicamente, si rendeva disponibile ad effettuare il sopralluogo all'indomani.

Pertanto il 24.06.2023 alla presenza del debitore esecutato l'esperto stimatore effettuava una ricognizione dello stato dei luoghi e procedeva ad un dettagliato rilievo plano-altimetrico e fotografico del capannone con annessi magazzino e uffici; le officine e le tettoie con annessi servizi igienici allocate nella zona retrostante il capannone erano inaccessibili a causa dell'alta e folta vegetazione proliferata a causa dello stato di abbandono (*ALL. 1 – Verbali di sopralluogo*).

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso della visura e delle planimetrie catastale aggiornata, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso la ex Conservatoria dei RR.II. (attuale Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale Napoli 2 della Direzione Provinciale I di Napoli) per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito

Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

Ciò detto, lo scrivente, espone di seguito le risultanze delle proprie operazioni peritali.

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

Risulta depositata dal creditore procedente:

- la certificazione notarile sostitutiva e la medesima certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la predetta certificazione nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Non risulta depositata la seguente documentazione:

- l'estratto catastale attuale o quello storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- il certificato di stato civile del debitore esecutato.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito del modulo contenente il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie appare insufficiente e incompleta in quanto l'immobile pignorato risulta acquistato dall'esecutato XXX in regime di comunione legale con il coniuge XXX.

Si precisa a tal proposito che non risulta ancora depositata dal creditore procedente la seguente integrazione della documentazione richiesta dal G.E. col provvedimento del 20.09.2023:

- notificare l'atto di pignoramento al coniuge dell'esecutato non debitore;
- trascrivere l'atto di pignoramento a carico del coniuge dell'esecutato non debitore o procedere alla rettifica della nota di trascrizione dell'originario pignoramento con

annotazione nel quadro D che il bene appartiene all'esecutato in regime di comunione legale con il coniuge (con indicazione del nominativo di quest'ultimo);

- depositare certificazione delle iscrizioni e trascrizioni a carico del coniuge non debitore dalla data dell'acquisto del bene alla data della nuova trascrizione o della trascrizione in rettifica;
- notificare avviso ex art. 498 c.p.c. ad eventuali creditori personali del coniuge non debitore aventi diritto di prelazione risultante da pubblici registri.

4. RISPOSTE AI QUESITI

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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene pignorato corrisponde all'immobile in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita, in regime di comunione legale dei beni, del 19.10.1984.

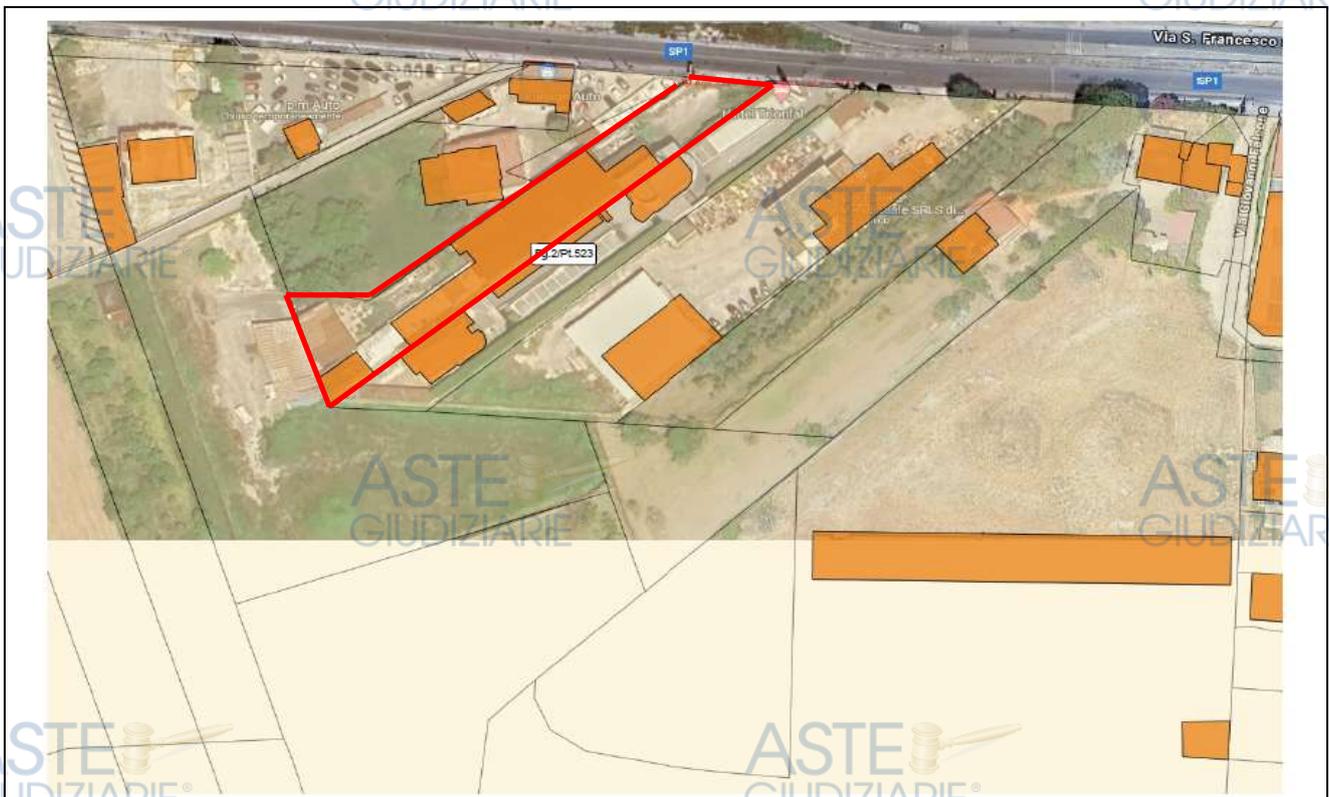
L'immobile è riportato nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di Qualiano al foglio 2, p.lla 523, sub 3.**

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene oggetto del procedimento, la sua consistenza e valutato le sue caratteristiche, ritiene che il summenzionato cespite debba formare evidentemente un unico lotto di vendita e segnatamente:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di opificio distinto in C.F. del Comune di Qualiano al foglio 2, p.lla 523, sub 3, confinante nell'insieme con SP1 detta Strada Provinciale Circumvallazione Esterna di Napoli per un lato, p.lle 114 e 403 per un altro lato, p.lla 571 per un altro ancora e p.lla 293 per l'ultimo lato.

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione tra l'immagine satellitare e la mappa wegis catastale sotto riportata evidenziando in rosso lo stesso.



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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali 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.

Oggetto della stima

Il compendio pignorato è costituito da un opificio un tempo adibito alla produzione di carrelli elevatori, con relativa vendita degli stessi e dei pezzi di ricambio.

Descrizione dell'area

L'area sulla quale insiste lo stabilimento ha una forma geometrica irregolare allungata, con un lato sulla Strada Provinciale Circumvallazione Esterna di Napoli (SP1) da cui si accede.

La zona in esame risulta servita dall'Autostrada A1 e appunto dalla SP1.

Le opere di urbanizzazione risultano già eseguite, quali sede viarie, acquedotto, elettrodotto e linee telefoniche, collettori di fognatura con recapito finale, già da lungo tempo in funzione, a servizio della zona.

Ubicazione ed accessi

Il lotto è recintato con ringhiera metallica su muretto (h= 50 cm) sul confine della SP1 e con muro sugli altri tre lati interni; l'accesso carrabile e pedonale, posto sulla SP1, è costituito da un cancello carrabile di m (6,90 x 2,80) ad apertura manuale.



(foto n.1: vista accesso opificio)

Il complesso produttivo è composto da un capannone con annesso corpo di fabbrica adibito a magazzino e uffici al piano terra e uffici con servizi igienici al primo piano, con antistante area di pertinenza di circa m 470 mq ad uso parcheggio e verde, e retrostante area di circa 330 mq a servizio di cinque officine con wc e tre tettoie e wc.

Il capannone è costituito da un manufatto monopiano di forma rettangolare con altezze laterali di gronda di m 6,50 e altezza centrale di colmo di m 7,50, per una superficie di circa 650,00 mq. Esso per quasi tutta la superficie veniva utilizzato come officina per la produzione di carri elevatori, mentre la restante parte al piano terra, situata sulla sinistra dell'ingresso, era adibita ad ufficio e magazzino con annesso soppalco al primo piano che veniva utilizzato ancora come uffici e servizi igienici.

Caratteristiche

Il capannone è caratterizzato dalla tompagnatura perimetrale di spessore di circa 40 cm ed alta m 4,50; essendo la quota di gronda posta a m 6,50 fino a tale quota al di sopra della tompagnatura per un'altezza quindi di m 2,00 esistono finestroni continui che assicurano al capannone un'ottima illuminazione. Esso è realizzato con strutture portanti metalliche, la struttura portante verticale è affidata a colonne costituite da profili HEA 140 spiccanti tramite piastra di fondazione in conglomerato cementizio armato composto da n. 18 colonne. Le strutture portanti in orizzontale sono costituite da travature reticolari (capriate tipo inglese) collegate con arcarecci (complessivamente in n. 19, ossia 2 x 9 laterali e 1 di colmo) costituite da travi di tipo reticolare poste ad interasse di circa 1,50 m che sostengono la copertura in lamiera grecata zincata. Le giunzioni sono del tipo misto ossia sono state previste alcune di tipo saldate e alcune di tipo bullonate. L'ossatura portante metallica principale e secondaria assicura una sufficiente interconnessione.

Il magazzino è costituito da un manufatto monopiano di forma rettangolare composto da piano terra con annessi uffici di circa 125,00 mq a cui si accede sia dall'interno del capannone che dall'esterno, e piccolo soppalco nella maggiore altezza adibito ancora a uffici e servizi igienici di circa 120,00 mq, a cui si accede attraverso una scala in ferro esterna posta nel cortile antistante che dall'interno sempre con una scala in ferro.

Caratteristiche

Il blocco magazzino e uffici è articolato su due livelli ed è caratterizzato dalla struttura in c.c.a. con solai in laterocemento con controsoffittatura per quello del soppalco, in pessimo stato di manutenzione. Esso per tutta la superficie è utilizzato a magazzino, uffici e servizi di pertinenza del plesso produttivo.

Caratteristiche

Le officine e le tettoie in ferro e/o lamiera e i servizi igienici in muratura hanno una superficie complessiva di circa 500,00 mq.

Il capannone si presenta in uno stato di completo abbandono, con alcune porzioni che sono inagibili (corpo magazzino e uffici), le officine e tettoie danneggiate perché esposte fortemente alle intemperie e gli impianti sono da adeguare e/o installare *ex novo*; le utenze sono staccate da quando è cessata l'attività produttiva nel 2010.

L'immobile, infine, è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, i cui costi per l'acquisizione possono essere quantificati preventivamente in € **500,00**.

Si veda per una maggiore comprensione la documentazione fotografica prodotta durante le operazioni di accesso (*ALL.2-Rilievo fotografico*), di cui alcune foto rappresentative sono riportate nella pagina seguente, e l'elaborato grafico dello stato reale dei luoghi inserito sia in formato ridotto nel corpo della relazione che in formato ordinario (scala 1:100) in allegato alla relazione medesima (*ALL.3-Elaborati grafici*).



Foto 1: vista interna capannone



Foto 2: vista interna capannone



Foto 3: vista interna ufficio



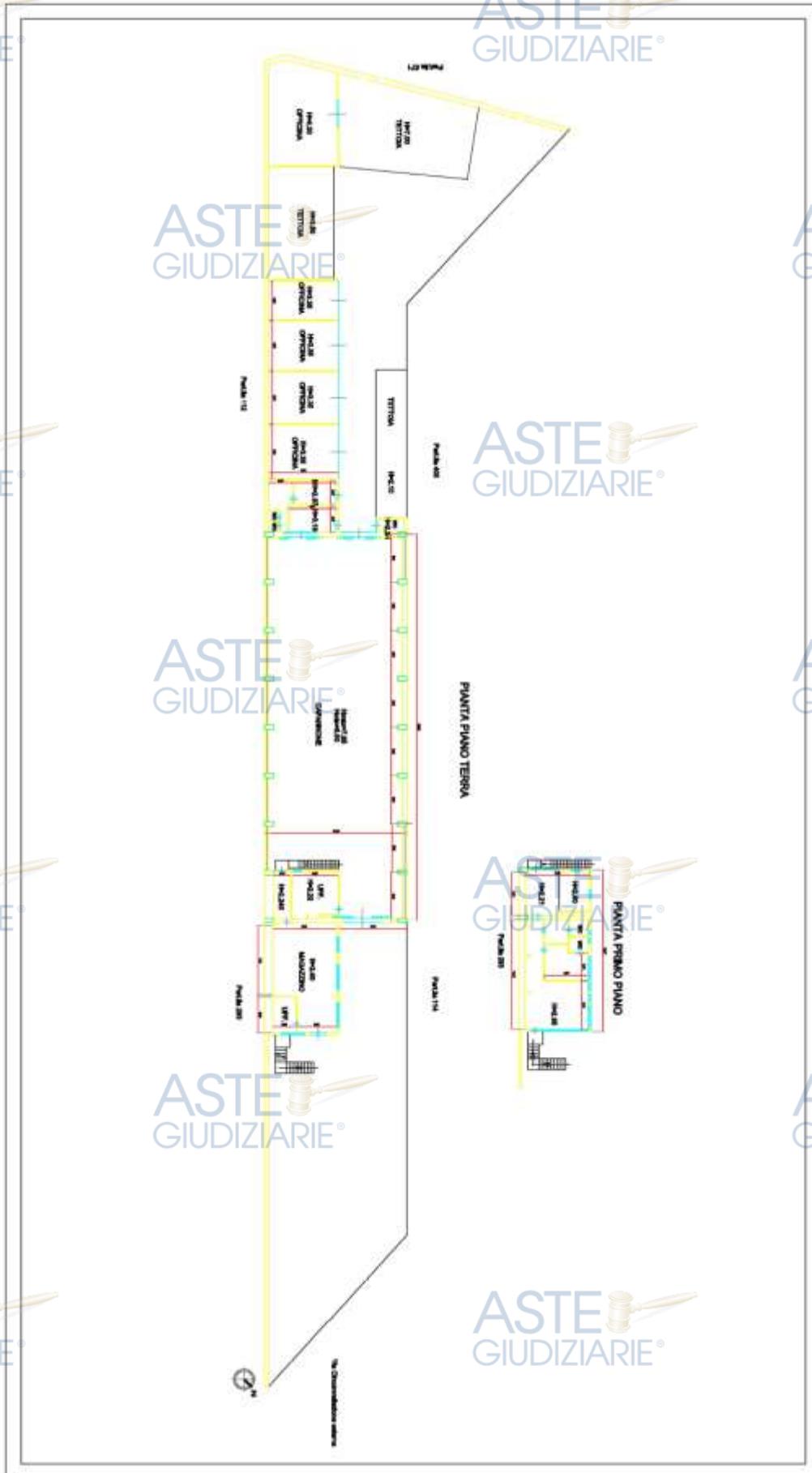
Foto 4: vista area parcheggio clienti



Foto 5: vista esterna capannone



Foto 6: vista cancello d'ingresso



Determinazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo la norma UNI 10750, che riporta i seguenti criteri di computo: *“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*

- 10% dei giardini di ville e villini.

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

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

Destinazione OPIFICIO P.T-1	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni Pessime
capannone	530,77	1,00	530,77		
magazzino, uffici e wc	247,19	1,00	247,19		
officine, tettoie, wc	526,15	0,50	263,08		
area esterna	821,56	0,10	82,15		

Superficie Calpestabile: mq 2.125.67 - **Superficie commerciale complessiva:** mq 1.123,19

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:

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

Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, la visura storica aggiornata all'attualità per l'immobile e la relativa planimetria catastale (*ALL.4-Documentazione Catastale*).

Per completezza di risposta al quesito si acclude alla presente anche lo stralcio di mappa dal quale risulta l'inserimento dell'immobile.

Si veda, a tal proposito, la sovrapposizione tra l'immagine satellitare e lo stralcio di mappa catastale riportato di seguito con l'indicazione grafica in rosso dell'immobile.



Immagini © 2023 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici © 2023 20 m

Foto satellitare



Stralcio di mappa

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato è stato costruito su parte del terreno distinto in **C.T. di Qualiano al foglio 2 p.lla 523** (già p.lla 113) dell'estensione di are 19.13.

A tal proposito i passaggi catastali intervenuti dalle originarie particelle del C.T. alla particella attuale del C.F. individuati nell'estratto catastale storico sono:

C.T.

- Partita 1451, foglio 2, p.lla 60, seminativo di classe 2, di ha 01.80.80 (*Impianto meccanografico del 19.02.1973*);
- foglio 2, p.lla 113, seminativo di classe 2, di are 19.19 (*FRAZIONAMENTO del 19/12/1972 in atti dal 31/01/1986 CASCINI M - n. 5579*);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 2 Particelle 60,109,110,111,112,114, 115,116.

- foglio 2, p.lla 523, Ente Urbano, di are 19.13 (*TIPO MAPPALE del 07/09/1995 in atti dal 07/09/1995 (n. 12539.1/1995)*);

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 2 Particella 113

- foglio 2, p.lla 523, Ente Urbano, di are 19.13 (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 Pratica n. NA0978084 in atti dal 23/11/2011 - n. 5698.1/2011*);

Annotazioni di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010.

- foglio 2, p.lla 523, Ente Urbano, di are 19.09 (*Tipo Mappale del 06/05/2013 Pratica n. NA0182394 in atti dal 06/05/2013 presentato il 06/05/2013 PER AMPLIAMENTO - n.182394.1/2013*);

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H101 - Foglio 2 - Particella 523/

Premesso che il fabbricato censito al C.F. al foglio 2, p.lla 523 sub 3 è stato generato dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 della p.lla 523 con variazione del 10.05.2023, si ha:

C.F.

- foglio 2, p.lla 523, sub 3, ctg. D/1, Strada Provinciale Circumvallazione Esterna snc P. T-1 (VARIAZIONE del 10/05/2013 Pratica n. NA0198394 in atti dal 10/05/2013 DICHIARAZ U.I.U. ART. 19 D.L. 78/10 - n. 39844.1/2013);
- foglio 2, p.lla 523, sub 3, ctg. D/1, Strada Provinciale Circumvallazione Esterna snc P. T-1 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2014 Pratica n. NA0105430 in atti dal 14/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18153.1/2014));

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H101 - Foglio 2 - Particella 523

Per il bene staggito vi è 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.

Vi è, altresì, la rispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Occorre precisare, però, che nella relativa visura catastale il bene risulta in ditta a XXX per la proprietà dei propri diritti e in ditta XXX per la proprietà dei propri diritti.

È opportuno che l'aggiudicatario provveda ad inoltrare una istanza di rettifica dell'intestazione catastale in quanto l'immobile è di proprietà dei signori XXX nella misura di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

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

21

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

Tel/Fax 0823.1543484 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un opificio sito in Qualiano (NA) alla Strada

Provinciale Circumvallazione Esterna snc, un tempo adibito ad officina meccanica per la

produzione di carrelli elevatori, con relativa vendita degli stessi nonché dei pezzi di ricambio; è

costituito da un capannone di circa 530,00 mq con annesso corpo di fabbrica adibito a magazzino,

uffici e wc di circa 247,00 mq, oltre a officine, tettoie e wc di circa 500,00 mq, con annessa area

esterna di pertinenza antistante e retrostante il capannone di circa mq 800,00 ad uso parcheggio e

piazzale; confina nell'insieme con SP1 detta Strada Provinciale Circumvallazione Esterna di Napoli

per un lato, p.lle 114 e 403 per un altro lato, p.lla 571 per un altro ancora e p.lla 293 per l'ultimo

lato; è riportato in **C.F. al foglio 2, p.lla 523, sub 3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla

consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n. 22/1986 del 05.09.1986** (Pratica Edilizia

n. 22/1986) agli atti del Comune, di contro la **Concessione Edilizia n. 341/1991** approvata dalla

Commissione Edilizia in data 26.07.1991 prot. n. 39 verbale 49 non è stata rinvenuta.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 302.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 226.500,00.

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 precedente.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i

registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio, Servizi Catastali per le visure catastali, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà del bene pignorato (*ALL.5: Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*).

NN. 32838/27833 del 06.11.1984 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Nicola Salomone del **19.10.1984**, rep. **28664/7687** a favore XXX, (coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXX), contro XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX che interviene nel presente atto nella qualità di genitrice esercente la potestà in via esclusiva dei figli minorenni XXX, XXX, dell'appezzamento di terreno di uso agricolo sito in agro di Qualiano (NA) alla località "Tirone" della complessiva estensione di are 19.19 riportato in C.T. al foglio 2, p.lla 113 (ex p.lla 60/f) su cui successivamente è stato realizzato l'immobile di cui ci si occupa.

Per la ulteriore provenienza la parte venditrice nel suddetto atto di compravendita dichiara che l'immobile è pervenuto in parte (905/1000) per successione legittima del rispettivo marito, genitore e nonno XXX apertasi in Giugliano in Campania (NA) il 12.06.1977, giusta denuncia n. 455, volume 2457, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 01.02.1979; ed in parte (95/1000) per successione legittima della rispettiva figlia, germana e zia XXX apertasi in Giugliano in Campania (NA) il 02.03.1981, giusta denuncia n. 2146, volume 2599, presentata all'Ufficio del registro di Napoli il 29.04.1981.

All'art. 4 del rogito si precisa: *"Il suddescritto immobile viene venduto a corpo e non a misura con tutti i diritti, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche non apparenti, libero da persone e cose con particolari riferimento ad aventi diritto a contratti di natura agraria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come pervenuto alla parte venditrice e senza alcuna riserva da parte della stessa.*

Si da atto dalla parte venditrice che i confinanti coltivatori diretti hanno rinunciato al diritto di prelazione loro spettante".

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Preliminarmente occorre evidenziare che lo scrivente ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti al Comune di Qualiano – Settore Tecnico-Edilizia Privata e Condono il **19.07.2023**, e solo in data **07.09.2023** riusciva a visionare le pratiche edilizie relative all'immobile staggito.

Dalle indagini svolte presso il suddetto Settore è emerso quanto di seguito precisato (ALL.6 - Documentazione Urbanistica).

In riferimento all'immobile risulta la **Concessione Edilizia n. 22/1986 del 05.09.1986 (Pratica Edilizia n. 22/1986)** con il relativo progetto assentito rilasciata al sig. XXX per la costruzione di un muro di cinta alla Via Circumvallazione Esterna sull'area distinta in C.T. del Comune di Qualiano al foglio 2, p.lla 113.

Successivamente al XXX è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 341/1991** approvata dalla Commissione Edilizia in data 26.07.1991 prot. n. 39 verbale 49 relativa al capannone industriale da realizzarsi sul predetto terreno che non è stata rinvenuta nella relativa pratica edilizia visionata dallo scrivente; risulta solo una tavola di progetto del capannone senza la vidimazione del Comune – Ufficio Tecnico.

Il Responsabile dell'Area V – Assetto del Territorio del Comune in data **08.09.2023** a tal proposito attesta che *“Al momento, sebbene il referente dell'archivio abbia svolto accurate ricerche, nella Pratica Edilizia n.390/1991 presentata da XXX in data 21.06.1991 – prot. 178, contenente gli atti approvati dalla Commissione Edilizia in data 26.07.1991 – prot. 39 verb. 49 non è presente la stampa della concessione edilizia e i grafici approvati ed allegati alla C.E. medesima, in quanto, verosimilmente serviti per attività di vigilanza in materia edilizia ed ancora fuori posto ovvero trafugati da ignoti a seguito dei diversi furti perpetrati ai danni di questo Ente negli anni passati”*.

Orbene alla luce di tutto quanto detto lo scrivente non può esprimersi relativamente alla rispondenza dello stato di fatto con il suddetto elaborato di progetto formalmente non assentito.

Il Responsabile, certifica, inoltre, che l'area su cui insiste il fabbricato, ricade in **Zona “Agricola”** ai sensi delle disposizioni di tipo urbanistico del **Programma di fabbricazione** approvato con Decreto Interministeriale Div. 23[^] n. 3831 del 03.11.1958.

Nel **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 05.07.2022, integrato con le osservazioni sul Piano adottato sulla base delle decisioni assunte dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 177 del 06.11.2022, ma non ancora approvato, l'area ricade in **Zona "D2 – Mista residenziale e produttiva esistente"**.

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.).

Alla data del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore esecutato.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

Il Responsabile dell'Area V – Assetto del Territorio certifica che il bene **non rientra nella fattispecie ex art. 2 – Patrimonio culturale** del Decreto Legislativo n. 42/2022; certifica, altresì, che l'area su cui insiste l'immobile rientra nel perimetro delle “Aree indiziarie di interesse archeologico” (*cf. Documentazione Urbanistica*).

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

1. Iscrizioni:

NN. 18450/4182 del 10.04.2009 – Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Margarita Vittorio rep. n. 44912/13866 del 08.04.2009, sorta capitale € 340.000,00 - ipoteca di € 680.000,00 per la durata di anni 15 a favore BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A., con sede in Jesi (AN) – C.F. 00078240421, contro XXX, per la quota di ½ della piena proprietà e XXX, per la quota di ½ della piena proprietà, gravante sull'immobile censito al foglio 2, p.lla 523.

Debitore non datore di ipoteca

XXX con sede in Qualiano (NA) – C.F. XXX.

2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

NN. 13422/10510 del 29.03.2012 – **Atto giudiziario derivante da Estratto Sentenza di Fallimento** del Tribunale di Napoli, rep. n. 325/2011 del **19.10.2011** a favore XXX, per la quota di 500/1000 del diritto di usufrutto, XXX n. 325/2011, sede Napoli XXX, per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà, contro XXX, come sopra generalizzato, per la quota di ½ del diritto di usufrutto e per la quota di ½ del diritto di proprietà gravante sull'immobile censito in C.F. del Comune di Qualiano al foglio 2, p.lla 523.

NN. 10630/4897 del 14.10.2014 – **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Napoli Nord, rep. 980 del **19.12.2013** a favore BANCA DI ANCONA S.P.A., con sede in Jesi (AN) - C.F. 00078240421, contro XXX, come sopra generalizzato, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, gravante sull'immobile censito al foglio 2, p.lla 523.

Dalle ricerche effettuate presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, la procedura originata dal predetto pignoramento recante n. 40/2014 RGE risulta estinta ed archiviata.

NN. 46234/35432 del 28.09.2022 – **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Napoli Nord, rep. 8831 del 08.09.2022 a favore MAIOR SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV)

C.F. 04951650268, contro XXX, per la piena ed intera proprietà, in regime di comunione legale dei beni, gravante sull'immobile censito in C.F. del Comune di Qualiano al foglio 2 p.la 523 sub 3.

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

Lo scrivente verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro il *dante causa* del debitore esecutato, limitatamente all'unità immobiliare di cui ci si occupa (*cfr. Ispezioni Ipotecarie Ordinarie*).

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

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

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico come certifica il Responsabile dell'Area V – Assetto del Territorio (*cfr. Documentazione Urbanistica*).

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione,

eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

Il R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise nell'Ordinanza del 21.03.1928 **assevera che non vi sono beni demaniali** nel Comune di Qualiano, pertanto, il terreno su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (ALL.7: R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI).

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

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

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

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

Non esiste alcuna documentazione da cui si evince l'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

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

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

a) Caratteristiche della zona

L'immobile è localizzato nella zona mista residenziale e produttiva esistente secondo il PUC adottato ma non ancora approvato di Qualiano, contraddistinta dalla presenza di molti capannoni.

La zona in esame risulta servita dalla SP1 più conosciuta come Strada Provinciale Circumvallazione Esterna di Napoli e dall'autostrada A1.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso non rispondono più in maniera efficiente all'utilizzazione prevista pertanto è necessario un intervento di ristrutturazione del capannone e l'adeguamento e/o installazione *ex novo* degli impianti.

c) Caratteristiche del mercato attuale

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

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

d) Stato di manutenzione

Il manufatto versa in cattivo stato di manutenzione.

e) Redditività

Il complesso immobiliare è incluso nella categoria catastale D/1 ovvero opificio.

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

In effetti il complesso in esame, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, difficilmente potrebbe trovare una ragionevole collocazione sul mercato immobiliare, se non attraverso operazioni di frazionamento e trasformazione da escludersi in ragione dei costi eccessivi da sostenere.

Viceversa l'utilizzo globale quale sede per attività produttive, in generale, non solo è efficace, ma consente, ai fini della stima, di considerare il bene come immobile destinato ad uso prevalentemente produttivo, anche in considerazione dell'area esterna annessa.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità**

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

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

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più

probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Date le grandezze delle variabili in gioco (valore del bene trasformato e costo della trasformazione), tale procedimento non appare però correttamente applicabile in quanto si renderebbe necessaria l'assunzione di un complesso di ipotesi (valori unitari e relativi costi di trasformazione, durata della trasformazione e condizioni valutarie nel periodo ecc.) non perfettamente quantificabili, soprattutto in considerazione delle caratteristiche del bene.

Quindi, nella consapevolezza che un modesto spostamento di una delle variabili potrebbe produrre errori anche rilevanti, è evidente come nel caso in esame l'uso di tale metodo si ridurrebbe ad un semplice artificio contabile.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di *capitalizzazione dei redditi*, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi buone, che determinano una redditività conseguentemente alta.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) *di stima sintetica*

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

b) *di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.*

2. La metodologia valutativa adottata

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Inoltre non possono essere ignorati neppure i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive).

I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico.

E' da rilevare però in generale la determinazione pratica di una sufficiente scala dei prezzi comporti obiettive difficoltà, in particolare sotto l'aspetto della rappresentatività dei campioni di riferimento.

Tali difficoltà però non acquistano un particolare spessore nel caso in esame in relazione ad entrambe le circostanze rappresentate nel paragrafo precedente, segnatamente per quanto attiene la specificità dell'immobile.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come il bene in esame costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare certamente non ordinario per il quale i riferimenti di mercato sono limitati.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato del bene, si è ritenuto privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici (unitari)".

Come è noto questo criterio, una volta verificati i presupposti di applicabilità, si risolve praticamente nella:

a) articolazione del bene oggetto di valutazione in porzione definita "unità tipica"- in modo da poter proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;

b) specifica ponderazione economica dell'"unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi dell'unità stessa;

c) determinazione del valore del bene.

Procedimento indiretto o analitico

Come già richiamato questo procedimento si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri, dispiegabili dal bene esaminato, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi pregiudiziale di equivalenza tra l'accumulazione iniziale della serie dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene.

E' altresì noto dalla letteratura estimativa come il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato.

In questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali della stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non presenta particolari difficoltà perchè il mercato stesso esprime e fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica i redditi lordi presenti e non quelli futuri; da questa precisazione è opportuno prendere spunto per sviluppare alcune brevi considerazioni che, pur non fornendo indicazioni assolute, risultano comunque utili alla previsione dei redditi futuri.

Il mercato, attraverso le indicazioni della redditività lorda presente, finisce con il prospettare la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza delle condizioni.

In effetti non è ipotizzabile il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato.

Non può quindi teoricamente ritenersi l'indicazione attuale confermabile per un tempo indefinito.

Considerando però che l'operatore economico apprezza la situazione presente, prescindendo in pratica dalla variabilità che nel futuro può assumere la redditività di un immobile urbano, può senz'altro concludersi che le dirette rilevazioni offerte dal mercato sulla redditività lorda ordinaria di un immobile urbano siano elementi indicativi utili per la determinazione del reddito annuo netto, futuro, ordinario, medio e continuativo.

Nel caso di specie atteso che il fabbricato non è utilizzabile nello stato di fatto in cui si trova, si ritiene che il procedimento in argomento non possa essere adottato.

4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per "valori tipici"

Come è stato dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, il procedimento estimativo denominato per "valori tipici" si articola su due serie di dati: quelli tecnici e quelli economici unitari. I primi, esprimibili in funzione di diversi parametri, sono stati già evidenziati nel quadro di consistenza dell'unità immobiliare.

I valori di mercato afferenti alla c.d. "unità tipica" sono stati accertati con diligenti indagini comparative presso pubblici uffici oltre che presso qualificati operatori di mercato.

Elementi di confronto

In considerazione delle particolarità del bene in esame, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la ubicazione e lo stato di manutenzione, sono difficilmente reperibili beni simili oggetto di recenti contrattazioni. Tuttavia avuta conoscenza di queste compravendite, attraverso visione dei pubblici registri, sono stati rilevati valori che in generale sono in linea con quelli dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali (ALL.8):

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: QUALIANO

Fascia/zona: Periferica/CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA (TRATTO PERIFERICO)

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	375	760	L	2	4,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio Q/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI • CAMPANIA • NAPOLITANA • QUALIANO

Qualiano (NA)

Circumvallazione Esterna Di Napoli, 80019 Qualiano Na, Italia

ZONA CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA TRATTO PERIFERICO

Posizione Zona

Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civil

Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Sorano PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<p>Magazzini</p>			
Valore minimo Euro 208	Valore medio Euro 375	Valore massimo Euro 542	
<p>Laboratori</p>			
Valore minimo Euro 311	Valore medio Euro 571	Valore massimo Euro 831	
<p>Capannoni tipici</p>			
Valore minimo Euro 290	Valore medio Euro 528	Valore massimo Euro 767	
<p>* 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.</p>			
<p>Capannoni produttivi</p>			
Valore minimo Euro 249	Valore medio Euro 509	Valore massimo Euro 769	
<p>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</p>			

Sono state esperite, inoltre, indagini di mercato presso operatori del settore intese a reperire i prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite). Le agenzie immobiliari interpellate sono quelle che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. CASAE Via N.A. Porpora,40 - Napoli Tel. 081.19296580

Si sono consultati, infine, annunci immobiliari relativi a capannoni in vendita in provincia di Napoli pubblicati sul sito *immobiliare.it*; sul portale *risorse immobiliari*.

Il più probabile valore di mercato, inteso come prezzo unitario riferito al metro quadrato (mq), rilevato oscilla tra **500,00 €/mq e 1.000,00 €/mq** per capannoni produttivi ricadenti nella zona industriale di Casoria in normali condizioni.

I valori unitari adottati nei citati precedenti non sono ovviamente applicabili in modo diretto alla porzione immobiliare da stimare. Si è pertanto dovuto procedere ad una attenta elaborazione dei dati di mercato esposti, tenendo conto in primo luogo dei riferimenti temporali e quindi della destinazione, della ubicazione e del grado di finitura, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi. Detta analisi ha così fornito gli elementi estimali da utilizzare nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in base alla stima sintetica per "valori tipici". In questa fase del procedimento le unità tipiche sono riguardate dal lato dei loro caratteri ordinari, sia con riferimento agli elementi costruttivi, sia alle opere asservite ed alle dotazioni impiantistiche.

Tenendo in giusta considerazione tutto quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione del complesso immobiliare facendo riferimento alle superfici dedotte dai grafici elaborati ovvero alla superficie commerciale **Sc = mq 1.120,00** e al valore unitario pari a **300,00 €/mq**, si ha che il più probabile valore di mercato è:

$$V = \text{mq } 1.120,00 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 336.000,00$$

In sintesi la valutazione precedentemente sviluppata ha portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto € **336.000,00**

6. Osservazioni conclusive

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

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del capannone attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente sul procedimento del valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici".

Il più probabile valore venale è stato così determinato in € **336.000,00**.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù non espressamente menzionato.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Costi per APE	€	500,00
Valore in caso di redazione APE	€	335.500,00

Prezzo base d'asta

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di € **301.950,00**.

Prezzo base d'asta in c.t. € 302.000,00 – Offerta minima € 226.500,00

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.

Si precisa che trattasi di espropriazione **della piena ed intera proprietà** del bene staggito.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (ALL.9):

- **certificato di residenza storico**: rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che la residenza anagrafica del debitore esecutato ora come allora è in Arzano (NA) alla Via Napoli,309 - int. 10;
- **certificato di stato civile**: lo stato civile del debitore esecutato al momento dell'acquisto del bene staggito (1984) è di **coniugato in regime di comunione legale dei beni come si evince dall'estratto di matrimonio del 1981.**

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