TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 47/2019

XXXXX c/ XXX

G.E. dott.ssa Alessia IAVAZZO



IMMOBILI IN ARZANO (NA)

LOTTO UNICO: COMPLESSO INDUSTRIALE

DATA PROSSIMA UDIENZA: 31.03.2026

l'Esperto

dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE:

PREMESSA

1. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI……4

2. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. …….. 5

3. RISPOSTE AI QUESITI……..6

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento……...7

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto……10

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato……24

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato……..33

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....38

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile……..41

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene……43

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale……45

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo……45

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso……..46

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni……..48

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota……67

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio……..67

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto……..68

CONCLUSIONI – QUADRO SINOTTICO

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

1) *Verbali di sopralluogo*
2) *Rilievo fotografico*
3) *Elaborati grafici degli immobili 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) *Visura Camerale*
10) *Specifica spese e onorario*

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in 81100 Caserta (CE) alla Via San Carlo n. 11, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 27.11.2025 veniva nominato esperto 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, ex titolare del ruolo, dott.ssa Monica MARRAZZO (attualmente sostituita dalla dott.ssa Alessia IAVAZZO).

In data 10.12.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite sottoscrizione in via telematica.

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., effettuava il sopralluogo il giorno 10.12.2025 presso lo stabilimento industriale per dare inizio alle operazioni peritali. In tale accesso – alla presenza dell'amministratore p.t. della società esecutata – l'esperto stimatore effettuava una ricognizione dello stato dei luoghi e procedeva ai rilievi plano-altimetrici e fotografici degli immobili pignorati.

Successivamente il 05.02.2026 l'ES ultimava i rilievi metrici e fotografici del complesso immobiliare (*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 delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonchè 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;

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

2. 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 provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito dei moduli contenenti il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è completa.

Occorre rappresentare, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile e l'istanza di vendita nel termine di 45 gg. dalla notifica del pignoramento.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*****

3. 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 ½, ¼; 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 SOGEI.
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.

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nella Zona Industriale Orientale Comprendente Zona ASI del Comune di Arzano (NA) alla Località Squillace in Via Torricelli n. 2.

La zona è interessata prevalentemente da capannoni industriali.

Arzano è una città della Campania, in provincia di Napoli, con più di trentaquattromila abitanti. Sorge nella pianura campana alle falde nord orientali dei monti Flegrei, in prossimità del "limitone" che segnava il confine fra Agro Napoletano e Liburia.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il territorio comunale confina con quello di Napoli.

Arzano è gemellata con Cléguer (Francia), dal 2003 e Arzano (Francia), dal 1986.

Il Comune di Arzano fa parte della Regione Agraria n. 5 - Piano Campano sud-occidentale e confina con Casandrino, Casavatore, Casoria, Frattamaggiore, Grumo Nevano, Napoli.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili dall'autostrada A1 Milano - Napoli, sia che si provenga dalla direzione sud che dalla direzione nord, poiché posti nelle immediate vicinanze dell'asse mediano di supporto (SP ex SS 162 NC), e risultano ben collegati anche con strade interne di minore rilievo con i paesi limitrofi, in quanto la suddetta strada Via Torricelli è collegata direttamente al corso Salvatore D'Amato, arteria principale della zona industriale ASI del Comune di Arzano.

I beni immobili espropriati alla società esecutata per la **piena ed intera proprietà** corrispondono agli immobili in titolarità della stessa in forza di **compravendite del 23.11.1989 e del 17.12.1997; compravendita del 21.07.2016; divisione del 30.10.1992; fusione di società per incorporazione del 20.09.2006.**

Trattasi di due opifici industriali e guardiania con area circostante annessa e viale di accesso.

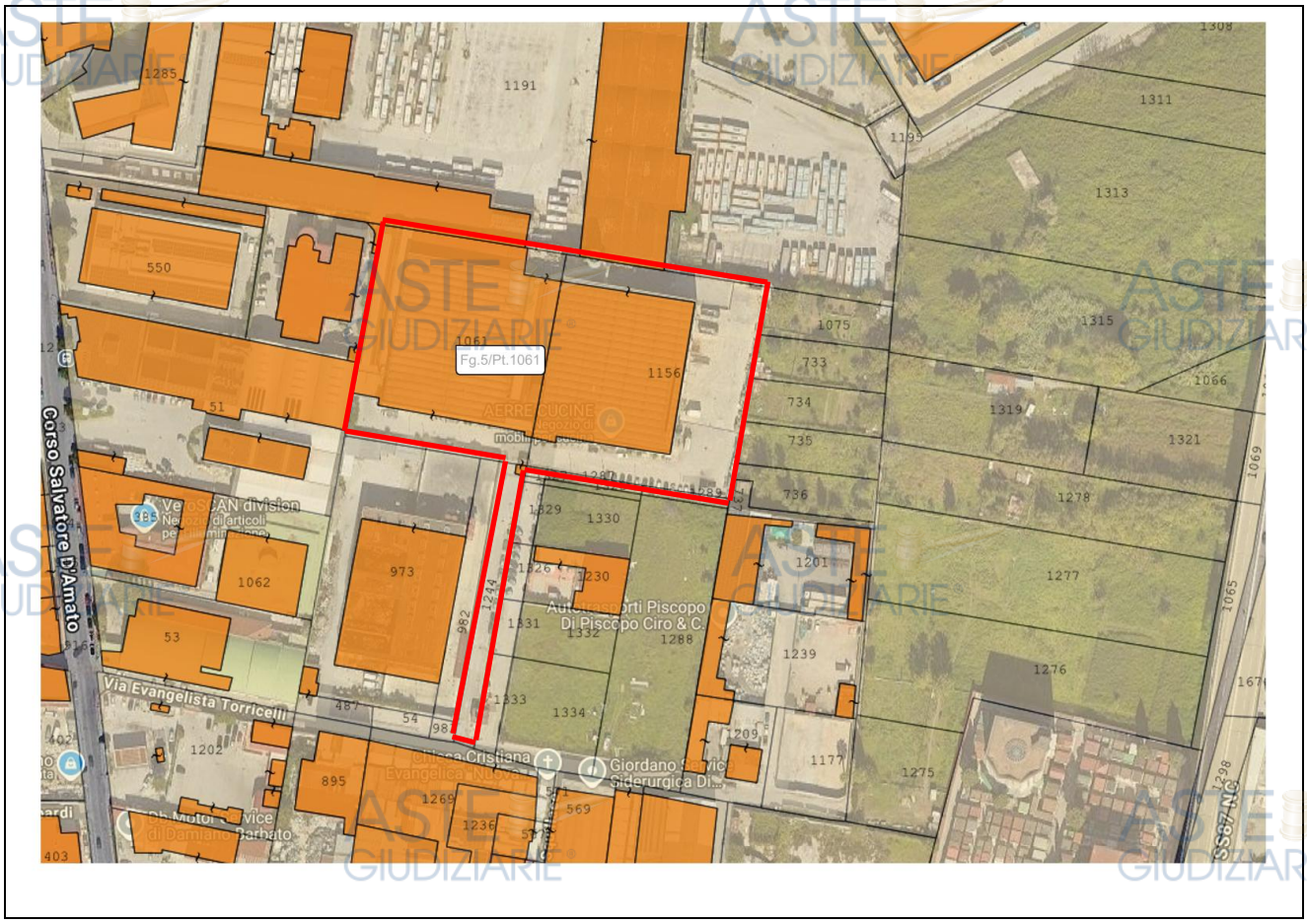
Essi sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali conformi a quelli in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Napoli:

- **C.F. del Comune di Arzano al foglio 5, p.lla 1061 e p.lla 1156 sub 1;**
- **C.T. del Comune di Arzano al foglio 5, p.lla 1244, 1287 e 1289.**

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente gli immobili staggiti, ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa wegis catastale e l'immagine satellitare, riportata nella pagina seguente, evidenziando in rosso gli immobili stessi.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni immobili oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche estrinseche (quali l'ubicazione, la presenza di vie di comunicazione e la presenza di servizi pubblici) ed intrinseche (la destinazione d'uso, la superficie, la qualità della superficie, l'età e lo stato di manutenzione), ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare, per una maggiore appetibilità, un unico lotto di vendita e precisamente:

LOTTO UNICO: Complesso industriale con annesso piazzale e viale di accesso e relative pertinenze (guardiania) costituito da due opifici (A e B) distinti rispettivamente **in C.F. del Comune di Arzano al foglio 5, p.lla 1061, ctg. D/1 e p.lla 1156 sub 1, ctg. D/1 e in C.T. al foglio 5, p.lle 1244, 1287 e 1289**.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Oggetto della stima

Il compendio pignorato è un complesso industriale costituito da due capannoni (A e B) con annessa area di pertinenza (piazzale) e guardiania.

I due opifici industriali risultano ubicati all'interno dell'area ASI del Comune di Arzano, essi risultano realizzati per ciò che concerne l'opificio "A", occupando la maggiore estensione del lotto edificatorio anche in virtù dei manufatti metallici costruiti lungo i confini Nord-Ovest ed Est e presenta l'unico piazzale prospiciente lungo la facciata principale che dà sul viale di accesso, oltre

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad una piccola porzione retrostante, sul confine Nord-Ovest, mentre l'opificio "B" risulta edificato lungo il confine della particella edificatoria confinante con pertinenza dell'opificio "A", e presenta tre piazzali comunicanti tra loro e precisamente quello principale di accesso che dà sul viale di accesso fino alla pubblica strada, costituito dalla servitù di passaggio di cui il predetto gode in virtù di atto di compravendita i cui estremi sono stati indicati nel relativo paragrafo, dal piazzale ove sono ubicate le banchine di carico del prodotto finito, oltre al piazzale retrostante, ove risulta ubicato un impianto con parte terminale costituita da un silos, a servizio dell'opificio "A" le due aree edificate risultano essere arretrate rispetto alla sede stradale di Via Torricelli, in quanto le si raggiungono attraverso il superamento di due viali di forma rettangolare, uno di proprietà e l'altro in virtù di costituita servitù di passaggio, che presentano ciascuno in prossimità della predetta strada un varco carrabile motorizzato che consente l'accesso diretto, ai viali interclusi, e successivamente da altri due ingressi carrabili anch'essi dotati di cancello automatizzato, come quello di accesso dalla sede stradale, posto in prossimità della guardiola.

L'intero complesso ha una forma pressoché rettangolare e si sviluppa per il fronte lungo (orizzontale) per circa 151,50 ml (di cui lotto "A" 72,50 ml ca e lotto "B" 79,00 ml ca) e per il lato corto (ortogonale) per circa 84,00 ml per il lotto "A" e per circa 87,00 ml per il lotto "B"; si presenta completamente recintato con muretto in cls sormontato da barriera metallica per i confini est e sud-est e parte del confine nord, mentre per la restante parte con muro interamente in cls per tutta la sua altezza; i due ingressi al complesso industriale come già si accennava in precedenza risultano arretrati dalla sede stradale e sono sufficientemente dimensionati per consentire l'accesso agli automezzi. I due manufatti industriali costituenti, presentano strutture portanti, di tamponamento e di copertura del tipo prefabbricato.

Guardando gli stessi frontalmente, formano un tutt'uno in quanto uniti da pannelli in c.a. prefabbricato, che garantiscono esternamente una continuità architettonica, al centro dei due opifici industriali è stato realizzato un manufatto con struttura portante in acciaio e copertura in pannelli

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coibentati del tipo sandwich, destinato al deposito delle antine finite, lungo i confini nord e nord ovest, è presente un altro manufatto a forma di "L" anch'esso con struttura portante in acciaio e copertura in pannelli coibentati del tipo sandwich, che per la parte che presenta sviluppo lungo l'asse nord-est è destinato al deposito dei semilavorati e l'altro lungo l'asse nord-ovest, al deposito di generi di prodotti vari attinenti all'attività di produzione ed assemblaggio di mobili per cucine componibili.

All'ingresso dell'area edificata è presente una guardiania destinata al controllo degli accessi, del personale dipendente, oltre che della clientela ed allo smistamento degli automezzi nelle rispettive zone di carico e scarico, sia in entrata che in uscita, detta guardiania risulta essere edificata, così come i manufatti metallici su area residua del lotto "A" e pertanto pertinenze dello stesso, inoltre sono presenti su entrambi i piazzali prospettanti le facciate principali degli opifici, le rispettive cabine per la trasformazione dell' energia elettrica, oltre la cabina elettrica esterna posta in prossimità della pubblica Via.

L'accesso al complesso industriale avviene attraverso un viale di esclusiva proprietà (p.lla 1244) che si diparte dalla Via Torricelli.



(foto n.1: vista accesso opificio)

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione dell'immobile

I due opifici che per una rapida consultazione sono stati distinti ed individuati con le lettere "A" e "B", di cui l'opificio "A" destinato alla produzione e lavorazione dei semilavorati, con annessi uffici e servizi, e l'opificio "B" destinato all'assemblaggio ed all'imballaggio del prodotto finito, oltre che al deposito degli elettrodomestici, quali piani cottura, frigoriferi e forni da incasso, con annessi uffici e servizi annessi.

Essi presentano le medesime caratteristiche costruttive, sia per la parte prefabbricata in elevazione che per le fondazioni, che sono del tipo profonde gettate in opera, oltre alle quote di imposta dei vari piani e del solaio di copertura.

L'opificio "A" presenta una forma rettangolare, con dimensioni di ingombro in pianta di 48,10 ml x 58,15 ml circa, per la parte strutturale esso è costituito da due campate principali e tre file di pilastri in linea ortogonale, di cui una posta nella mezzeria dell'area lavorazione e da cinque file di pilastri in linea orizzontale, che costituiscono una maglia di dimensioni con interassi di ml 23,50 x ml 12,00 circa con l'unica differenza, per la parte che costituisce anche la struttura portante del piano primo e dell'ammezzato che và dagli 11,50 ml a 12,00 ml x 9,00 ml, i suddetti pilastri sono sormontati da travi di sviluppo orizzontale, sulle quali poggiano i coppi di copertura ed il solaio stesso, (tutti elementi del tipo prefabbricato) esso presenta un'altezza netta sotto trave di ml 9,00 e di ml 10,00 al di sotto dei coppi di copertura, con un altezza lorda esterna di metri 10,40.

L'opificio "A" risulta così composto:

- zona lavorazione che si estende per in area di mq 2533,10;

- zona uffici e servizi piano terra di mq 263,90;

- piano ammezzato che funge da deposito ferramenta di mq 163,90;

- zona uffici e servizi del piano primo di mq 486,75.

L'opificio "B" presenta anch'esso una forma rettangolare, con dimensioni di ingombro in pianta di 52,25 ml x 59,35 ml circa, per la parte strutturale esso è composto da tre campate, e

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presenta quattro file di pilastri in linea ortogonale e sei file di pilastri in linea orizzontale, che costituiscono una maglia di dimensioni di 12,20 ml x 17,10 circa, anch'esso con l'unica esclusione della parte che costituisce anche la struttura portante del piano primo ed ammezzato che è di ml 8,55 x ml 9,75, per la restante parte, esso possiede medesime peculiarità del precedente opificio sia per le travi, che per i coppi, che per il solaio di copertura, che per le altezze, anch'esso costituito da elementi del tipo prefabbricato per la parte strutturale in elevazione, di tamponatura ed in copertura.

L'opificio "B" risulta così composto:

- zona lavorazione che si estende per un area di mq 2742,50;
- zona uffici e servizi piano terra di mq 359,05;
- piano ammezzato che funge da deposito ferramenta di mq 186,50;
- zona uffici e servizi del piano primo di mq 546,50.

Il locale guardiola, presenta fondazioni di tipo dirette, con pilastri in cemento armato e solaio di copertura del tipo in latero-cemeto con quote fisse per tutta l'altezza, gettati in opera, esso ha un ingombro di mq 13,05 ed un'altezza netta interna di ml 2,75.

Le cabine elettriche, costituite da blocchi prefabbricati in parte, internamente sono separate da muro divisorio e consentono la trasformazione dell'energia proveniente dalla cabina esterna, poste su strada consortile, ed hanno una quadratura complessiva di mq 36,55, nella quale vi è inclusa anche quella del wc a servizio della guardiola, che è separato da un muro perimetrale dalla cabina elettrica.

I capannoni annessi all'opificio "A", sono due in totale come già anticipato e meglio identificati in precedenza. Il primo costituito a forma di "L", che per la parte che si sviluppa lungo il confine ovest, destinato al deposito di prodotti semilavorati e scatole per l'imballaggio, presenta una struttura portante costituita da pilastri in acciaio, con sovrastanti travi reticolari e con copertura a due falde spioventi, costituita al centro, da pannelli grecati in plastica traslucida che fungono da lucernari e per la restante parte in pannelli del tipo sandwich, con un ingombro in pianta che occupa

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un area di mq 731,50, con un altezza in gronda di ml 4,90 circa e un'altezza al colmo di ml 6,35 circa, allo stesso si accede sia dall'interno dell'opificio A al quale è collegato in maniera diretta, che dal piazzale esterno, che dal capannone posto lungo il confine nord, con il quale risulta essere comunicante, mentre per la parte che presenta sviluppo lungo il confine Nord, destinata al deposito di prodotti di vario genere, internamente comunicante con quello posto sul confine ovest, presenta le medesime peculiarità del primo, con la sola differenza della copertura ad unica falda interamente costituita da pannelli del tipo sandwich, con altezza minima di ml 5,30 circa nella parte addossata all'opificio "A", ed un' altezza massima di ml 5,80 circa, lungo il muro che costituisce con il confine nord, lo stesso ha uno sviluppo in pianta di mq 592,40; Il secondo manufatto metallico, destinato al deposito di antine è interposto tra gli opifici A e B, interamente ricadente sul lotto dell'opificio "A", con i quali comunica in maniera diretta essendo circoscritto dagli stessi, esso come il primo ed il secondo presenta la stessa conformazione strutturale in metallo, con copertura a due falde spioventi, inclinate verso i due opifici per la parte bassa, con i quali risultano addossate, costituita al centro, da pannelli grecati in plastica traslucida che fungono da lucernari e per la restante parte in pannelli del tipo sandwich e presenta un'altezza al colmo di ml 5,70 e ml 4,80 circa in gronda, ed ha uno sviluppo planimetrico di complessivi mq 744,30.

IMPIANTI

Rispetto all'impiantistica esterna, il complesso è dotato di impianti antincendio, uno per opificio, il primo interrato per l'opificio "A" ed il secondo realizzato esternamente con tubazione discendenti dall'alto per l'opificio "B", ciascun impianto è dotato di vasca a tenuta per la riserva idrica con centrali di pompaggio, nonché di attacco UNI 45, per consentire l'attacco all'automezzo dei VVFF; di impianto di raccolta delle acque superficiali, realizzato con tubazioni in pvc, pozzetti in cls e griglie in ghisa, di impianto di alimentazione elettrica.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il plesso è munito di:

- impianto elettrico (la dichiarazione di conformità dell'impianto eseguito a regola d'arte ai sensi del D.M. n. 37 del 22.01.2008);

- impianto di videosorveglianza;

- impianto di adduzione e smaltimento idrico;

- impianto telefonico;

- impianto di illuminazione di sicurezza che entra in funzione automaticamente al mancare dell'energia elettrica, a tal uopo ci sono lampade fisse con autonomia non inferiore a due ore alimentate da accumulatori ermetici ricaricabili.

- impianto di climatizzazione per le zone uffici.

I servizi igienici piastrellati con piastrelle 10x10, con pezzi igienici bianchi.

Si precisa, infine, che il complesso immobiliare è dotato del **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** rilasciato dal Ministero dell'Interno, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Esso, infine, è sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, i cui costi per l'acquisizione possono essere quantificati preventivamente in **€ 2.000,00**.

Si rimanda per una maggiore comprensione alla documentazione fotografica prodotta durante le operazioni di accesso (*ALL.2-Rilievo fotografico)*, di cui alcune foto rappresentative sono riportate nella pagina seguente, e agli elaborati grafici dello stato reale dei luoghi inseriti sia in formato ridotto nel testo della relazione che in formato ordinario (scala 1:500) in allegato alla relazione medesima (*ALL.3-Elaborati grafici).*

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI ESTERNI










dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI

OPIFICIO A



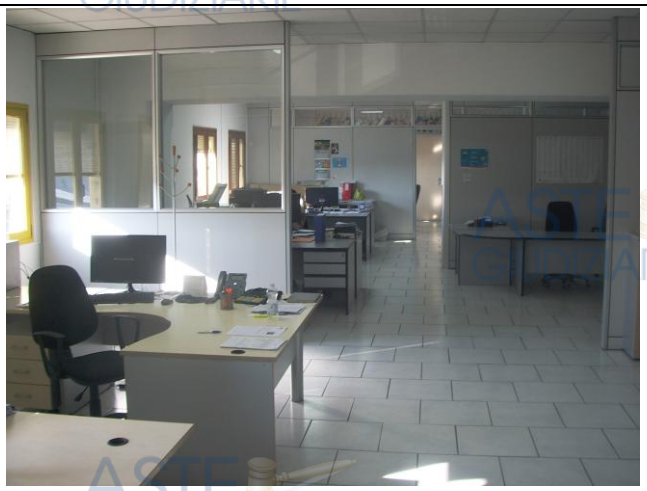


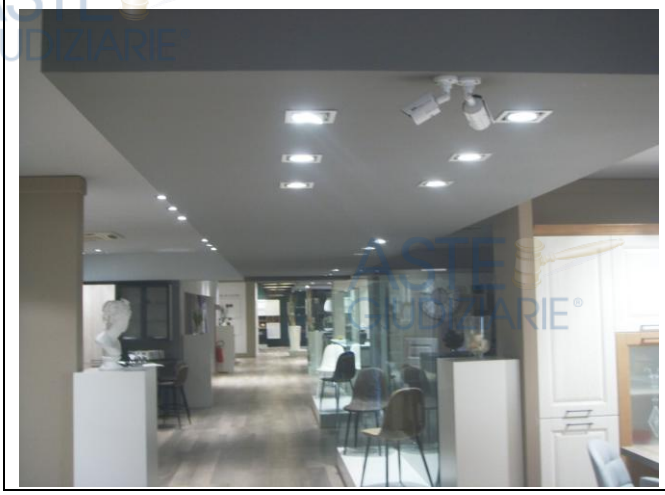



dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OPIFICIO B

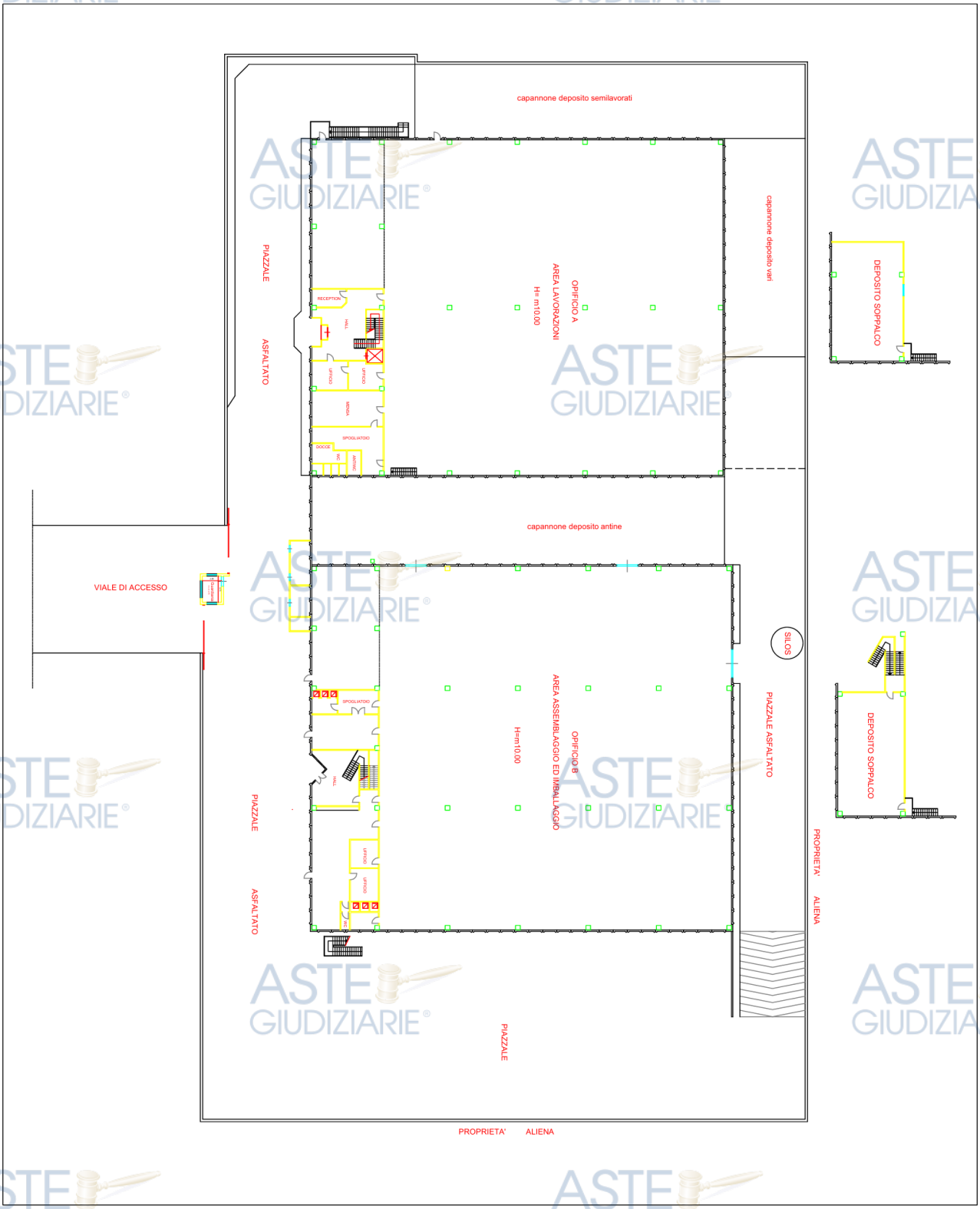




dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – PEC luigi.delucia@ordingce.it - E-mail luidelucia@virgilio.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta n.2814 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio n. 626

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

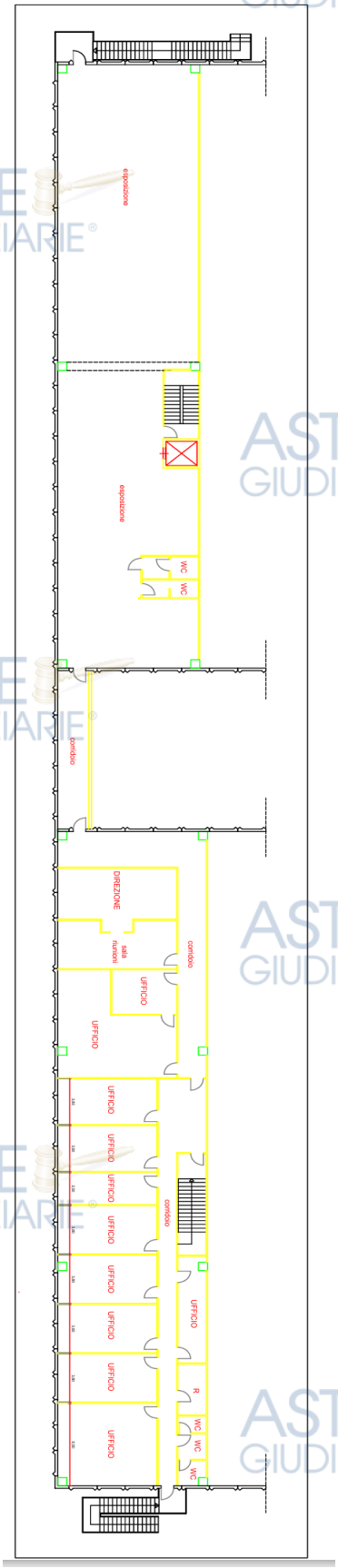
PIANTA DELLO STATO DEI LUOGHI P.T.



dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANTA DELLO STATO DEI LUOGHI P.1



dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *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.

Destinazione COMPLESSO INDUSTRIALE	***Superficie***	***Coeff.***	***Superficie commerciale***	***Esposizione***	***Condizioni*** *Ottime*
OPIFICIO A (h= m 10,00)					
Lavorazione	2553,10	1,00	2553,10		
Uffici P.T.	263,90	1,00	263,90		
Area esposizione P.1	486,75	1,00	486,75		
Deposito soppalco A	163,90	1,00	163,90		
Totale A	**3467,65**		**3467,65**		
OPIFICIO B (h = m 10,00)					
Lavorazione	2742,50	1,00	2742,50		
Uffici P.T.	359,05	1,00	359,05		
Uffici P.1	546,50	1,00	546,50		
Deposito soppalco B	186,50	1,00	186,50		
Totale B	**3834,55**		**3834,55**		
Piazzale	5694,00	0,10	569,40		

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

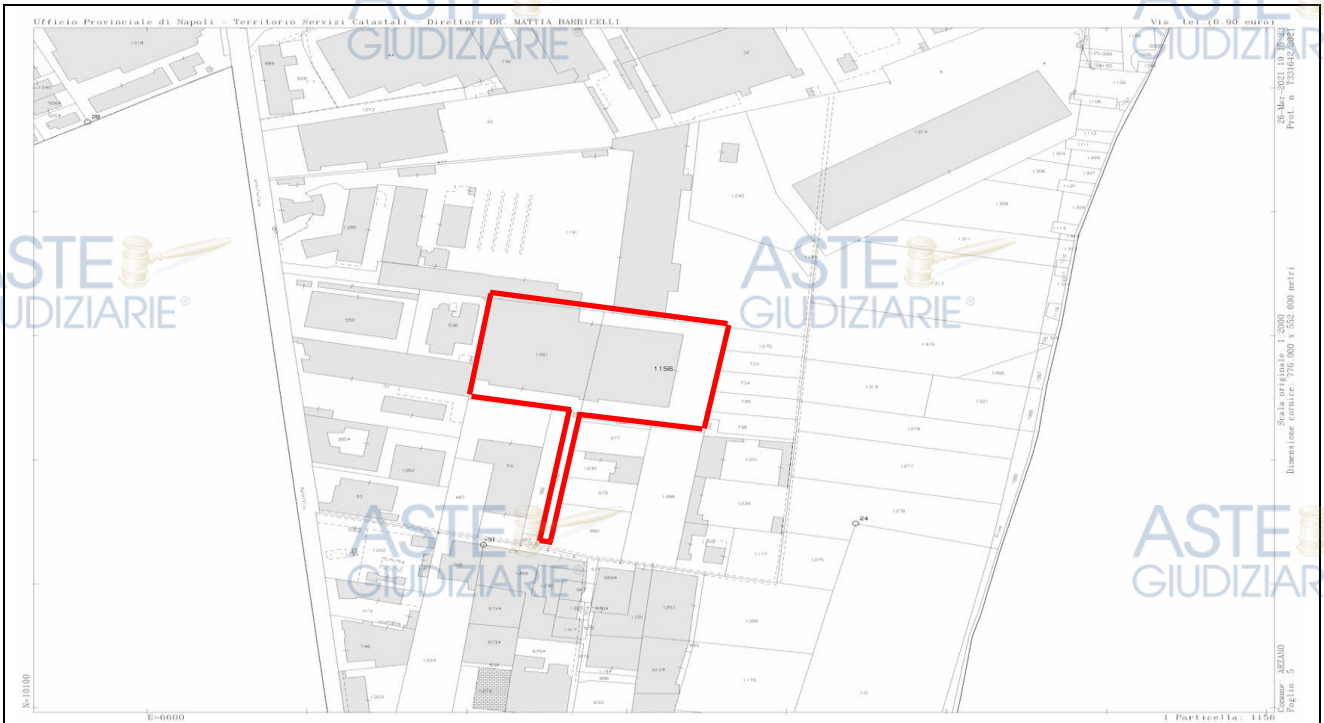
Ai fini della esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di espropriazione, il sottoscritto ha estratto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli-Territorio, Servizi Catastali, la visura storica aggiornata all'attualità per ciascun immobile e la relativa planimetria generale, e per ogni corpo di fabbrica la planimetria catastale. Per completezza di risposta al quesito si allega lo

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stralcio di mappa per visualizzare l'inserimento in mappa dell'intero complesso immobiliare *(ALL.4-Documentazione catastale*).

A tale ultimo proposito si veda di seguito lo stralcio di mappa catastale e l'immagine satellitare nei quali si è evidenziato in rosso il fabbricato di cui ci si occupa.



Stralcio di mappa



Immagine satellitare

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne la storia catastale dei beni si precisa che l'immobile A è stato costruito sul terreno distinto in **C.T. di Casoria al foglio 5 p.lla 1061** di superficie are 60.01 (**mq 6001)**, mentre l'immobile B è stato costruito sul terreno distinto con la **p.lla 1156** di superficie are 65.89 **(mq 6589)**.

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:

Immobile A

C.T.

Area di enti urbani e promiscui dal 06/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario	
1	**5**	**1061**		-	**ENTE URBANO**	**60 01**			**Tabella di variazione del 06/10/2009 protocollo n. NA0836333 in atti dal 06/10/2009 presentato il 06/10/2009 (n. 836333.1/2009)**
Notifica						**Partita**	1		
Annotazioni	di stadio: comprende le particelle:1243								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- **foglio 5 particella 1243**

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune A455 - Sezione - SezUrb - Foglio 5 - Particella 1061

Area di enti urbani e promiscui dal 12/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario	
1	**5**	**1061**		-	**ENTE URBANO**	**59 89**			**TIPO MAPPALE del 03/03/1998 protocollo n. 663866 in atti dal 12/10/2001 (n. 503539.1/1998)**
Notifica						**Partita**	1		
Annotazioni	t.m.- m61024/98- variata graficamente per ampliamento di fabbricato								

Area di enti urbani e promiscui dal 24/08/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale / Agrario	
1	**5**	**1061**		-	**ENTE URBANO**	**59 89**			**VARIAZIONE GEOMETRICA del 24/08/1995 in atti dal 24/08/1995 (n. 11507.1/1995)**
Notifica						**Partita**	1		
Annotazioni	comprende il fg. 5 n. 828 , 829								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- **foglio 5 particella 828** - **foglio 5 particella 829**

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:
- foglio 5 particella 828
- foglio 5 particella 829

C.F.

Unità immobiliare dal 05/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**5**	**1061**				**D/1**				**Euro 27.888,67 L. 54.000.000**	VARIAZIONE del 05/03/1998 in atti dal 06/04/1998 A SEGUITO DI SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI VARIA LA RENDITA PROPOSTA (n. 4712.2/1998)
Indirizzo	VIA TORRICELLI n. 2 piano: T-1 scala: U;											
Notifica	9562/1998					**Partita**	1011105			**Mod.58**	-	
Annotazioni	d.m.701/94											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A455 - Sezione - Foglio 5 - Particella 1061

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**5**	**1061**				**D/1**				**L. 51.600.000**	VARIAZIONE del 05/03/1998 in atti dal 05/03/1998 AMPLIAMENTO VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 4712.1/1998)
Indirizzo	, VIA TORRICELLI n. 2 piano: T-1 scala: U;											
Notifica	-					**Partita**	1011105			**Mod.58**	-	
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94) ;intestazione da verificare											

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/05/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1061				D/1				L. 47.040.000	VERBALE del 16/05/1995 in atti dal 05/03/1998 (n. D'UFFI/1998)
Indirizzo	, VIA SQUILLACE n. 2 piano: T-1;											
Notifica	-							Partita	1011105	Mod.58	-	
Annotazioni	intestazione da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1061				D/1				L. 47.040.000	CLASSAMENTO del 07/11/1995 in atti dal 07/03/1997 (n. 18387.1/1995)
Indirizzo	, VIA SQUILLACE n. 2 piano: T-1;											
Notifica	1243/1997							Partita	7633	Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	1061									COSTITUZIONE del 07/11/1995 in atti dal 07/03/1997 (n. 18387.1/1995)
Indirizzo	, VIA SQUILLACE n. 2 piano: T-1;											
Notifica	-							Partita	7633	Mod.58	-	

Per i beni staggiti 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.

Non vi è, invece, la rispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale**, come risulta dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto e lo stato catastale riportata nella pagina seguente in formato ridotto, mentre in formato ordinario (Scala 1:500), è acclusa alla relazione medesima *(cfr. ALL.3)*.

È opportuno, alla luce di quanto detto, che l'aggiudicatario provveda all'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa, i cui costi sono pari a **€ 1.000,00**.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

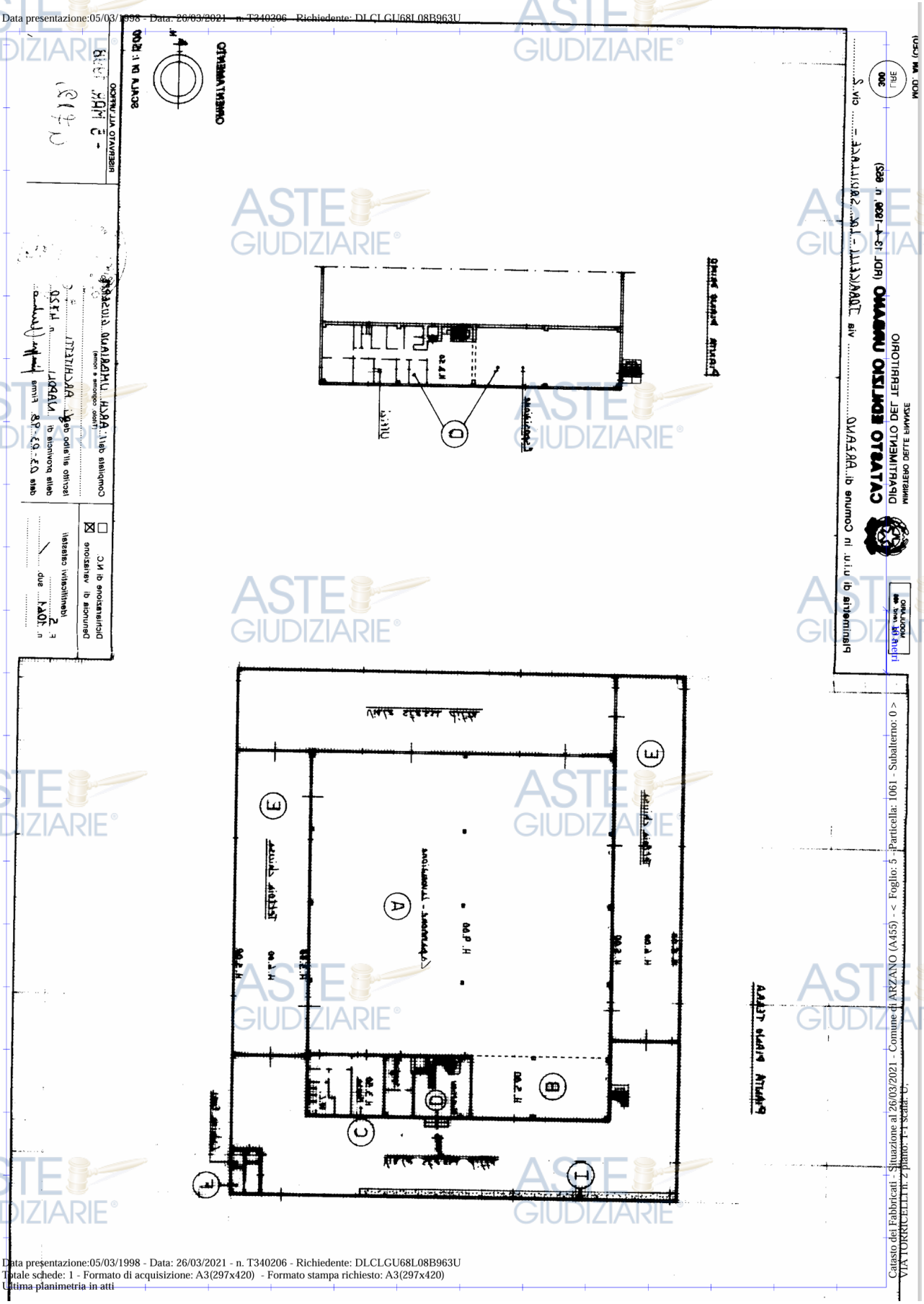
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione:05/03/1998 - Data: 26/03/2021 - n. T340206 - Richiedente: DLCLGU68L08B963U



Data presentazione:05/03/1998 - Data: 26/03/2021 - n. T340206 - Richiedente: DLCLGU68L08B963U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile B

C.T.

Area di enti urbani e promiscui dal 27/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	1156		-	ENTE URBANO	65 89				Tipo mappale del 27/11/2003 protocollo n. 825952 in atti dal 27/11/2003 (n. 5865.2/2003)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni	comprende il fg. 5 n. 1154									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- **foglio 5 particella 1154**

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A455 - Sezione - SezUrb - Foglio 5 - Particella 1156

Area di enti urbani e promiscui dal 27/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	1156		-	ENTE URBANO	29 37				Tipo mappale del 27/11/2003 protocollo n. 825952 in atti dal 27/11/2003 (n. 5865.1/2003)
Notifica						Partita	1			

Situazione dell'Immobile dal 19/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	1156		-	SEMIN 1 ARBOR	29 37		Euro 73,57 L. 142.445	Euro 29,58 L. 57.272	VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/10/1997 protocollo n. 683677 in atti dal 19/10/2001 TF 1496/1997 (n. 1496.1/1997)
Notifica						Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- **foglio 5 particella 1153** - **foglio 5 particella 1154** - **foglio 5 particella 1155**

Situazione dell'Immobile dal 19/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	1156		-	SEMIN 1 ARBOR	29 37		L. 142.445	L. 57.272	FRAZIONAMENTO del 31/12/1997 protocollo n. 387077 in atti dal 19/10/2001 (n. 1496.1/1997)
Notifica						Partita				
Annotazioni	sr									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- **foglio 5 particella 1152** - **foglio 5 particella 1079**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- **foglio 5 particella 1153** - **foglio 5 particella 1154** - **foglio 5 particella 1155**

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 03/05/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	1079		-	SEMIN 1 ARBOR	68 20		L. 330.770	L. 132.990	VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/05/1996 in atti dal 07/05/1996 PF.96 COLL. CT.-CEU (n. 30353.1/1996)
Notifica						Partita	5319			
Annotazioni	sostituisce il n.58 del f.5 p.f.96									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- **foglio 5 particella 58**

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	5	58		-	SEMIN 1 ARBOR	68 20		L. 330.770	L. 132.990	Impianto meccanografico del 31/12/1977
Notifica						Partita	1230			

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.F.

Unità immobiliare dal 20/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**5**	**1156**	**1**			**D/1**				**Euro 25.682,00**	VARIAZIONE del 20/04/2005 protocollo n. NA0279661 in atti dal 20/04/2005 CONFERMA CLASS PROPOSTO INC 3473/04 (n. 68425.1/2005)
Indirizzo	VIA TORRICELLI n. 2 piano: T-1;											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A455 - Sezione - Foglio 5 - Particella 1156

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**5**	**1156**	**1**			**D/1**				**Euro 25.682,00**	COSTITUZIONE del 22/04/2004 protocollo n. NA0210738 in atti dal 22/04/2004 COSTITUZIONE (n. 3037.1/2004)
Indirizzo	. VIA TORRICELLI n. 2 piano: T-1;											
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)											

Per i beni staggiti 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 relativa planimetria catastale**.

QUESITO n. 4: 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 esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 denunzia 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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 catastati, vengono riportati storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ultraventennale dei titoli di proprietà dei beni pignorati (*ALL.5: Ispezioni Ipotecarie Ordinarie e Titoli di Provenienza*):

NN. 35979/26921 del 09.12.1989 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Giovanna Esposito del 23.11.1989, a favore XXX, contro XXX, della piena ed intera proprietà del suolo edificatorio industriale in Arzano (NA) alla località "Squillace" della complessiva estensione di mq 5989 riportato in C.T. alla partita 2373 al foglio 5, p.lla 828 di are 44.65 e p.lla 829 di are 15.24 su cui successivamente sono stati realizzati gli immobili di cui ci si occupa, nonché la comproprietà in ragione della metà della striscia di terreno identificata al foglio 5, p.lla 55 ex 55/a di are 20.06.

NN. 40726/30766 del 26.11.1992 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto per notar Angelo Tirone del 30.10.1992, a favore e contro XXX, e XXX, di attribuzione in divisione di terreno in Arzano (NA) al foglio 5, p.lla 55 di are 20.06 con attribuzione alla XXX la zona di are 9.83 riportata in C.T. al foglio 5, p.lla 982 ex 55/b di are 9.13 e p.lla 983 ex 55/c di are 0.70 fra la maggiore consistenza della p.lla 55 e attribuzione in divisione alla XXX la striscia di terreno di are 10.23 riportata in C.T. al foglio 5, p.lla 981 ex 55/a di are 10.23 fra la maggiore consistenza della p.lla 55.

NN. 2737/2448 del 14.01.1992 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Sabatino Santangelo del 19.12.1991, a favore XXX, tutti in regime di comunione legale, nell'insieme per la piena ed intera proprietà, contro XXX, in comune ed indiviso e nell'ambito dei rispettivi regimi di comunione legale, del terreno industriale in Arzano (NA) –

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona ASI della superficie complessiva di mq 5498, riportato in C.T. in parte alla partita 2194 del foglio 5, p.lla 57 di are 27.49 e in parte alla partita 2195 al foglio 5, p.lla 484 di are 27.49.

NN. 39972/30721 del 31.12.1997 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Agostino Lauro del 17.12.1997, a favore XXX, contro XXX, ciascuno per ¼ della piena ed intera proprietà, tutti in regime di comunione legale, nell'insieme per la piena ed intera proprietà del terreno industriale in Arzano (NA) – Zona ASI della superficie complessiva di mq 6589, riportato in C.T. al foglio 5, p.lla 1154, di are 36.52 ex p.lla 1152/b e terreno ivi al foglio 5, p.lla 1156, di are 29.37 ex p.lla 1079/b. Esso gode della servitù di accesso pedonale e carrabile con ogni mezzo da e per la vicinale della larghezza costante di m 9 che attualmente corre lungo il confine che separa la p.lla 981 del foglio 5 dalle p.lle 980, 979, 978, 977 e 1153 per la parte in cui queste ultime si appartengono ai venditori.

NN. 9838/7400 del 10.03.2003 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Enrica di Petrillo del 05.03.2003, a favore XXX e contro XXX, per la piena ed intera proprietà del terreno industriale in Arzano (NA) – Zona ASI riportato in C.T. al foglio 5, p.lla 1154 di are 36.52 ex p.lla 1152/b e terreno ivi al foglio 5, p.lla 1156 di are 29.37 ex p.lla 1079/b.

NN. 68699/34507 del 22.09.2006 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto per notar Enrica di Petrillo del 20.09.2006, di fusione di società per incorporazione a favore XXX e contro XXX, della piena ed intera proprietà di capannone industriale con area di pertinenza in Arzano (NA) alla Via Torricelli riportato in C.F. al foglio 5, p.lla 1156 sub 1 in virtù di tipo mappale n. 5865.2/2003 in atti dal 27.11.2003 prot. n. 825952, col quale l'intero suolo su cui è stato costruito il capannone, precedentemente censito in C.T. con le p.lle 1154 e 1156 successivamente fuse nella p.lla 1156, passata al catasto urbano.

NN. 33408/25727 del 27.07.2016 – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Enrica di Petrillo del 21.07.2016, a favore XXX, contro XXX, ciascuno

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per ¼ della piena ed intera proprietà, tutti in regime di comunione legale, nell'insieme per la piena ed intera proprietà del terreno industriale in Arzano (NA) – Zona ASI riportato in C.T. al foglio 5, p.lla 1287 di mq 155 e p.lla 1289 di mq 129.

QUESITO n. 5: 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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano è stato possibile verificare la regolarità edilizio-urbanistica dei cespiti pignorati senza poter estrarre copia delle relative pratiche *(ALL.6 – Documentazione Urbanistica).*

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati cronologicamente in due epoche differenti, nel 1993 l'opificio "A" e nel 2001 l'opificio "B", gli stessi presentano le medesime caratteristiche costruttive, e sono stati resi successivamente comunicanti fra loro, per gli uffici ed anche sala esposizione al piano primo, attraverso la realizzazione di un corridoio intercluso fra i due piani, posti alla stessa quota, e per l'area lavorazione attraverso la realizzazione di un capannone con struttura metallica, anch'esso intercluso fra i due opifici, ma annesso e pertinenziale all'opificio "A". Inoltre è stato realizzato abusivamente un manufatto a forma di "L", con struttura portante in acciaio e copertura in pannelli del tipo sandwich, lungo i confini nord ovest e per il quale è stata inoltrata richiesta di sanatoria ai sensi del condono edilizio L.724/94, i cui estremi saranno di seguito indicati. Tutto ciò premesso, si riportano i titoli abilitativi e le richieste ed istanze, prese in visione agli atti della società esecutrice, le cui copie sono qui accluse:

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Opificio “A”

- Concessione Edilizia n. 01 del 21/01/1993;

- Variante alla Concessione Edilizia precedente, n. 02 del 01/02/1995;

- Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L.724/94, prot. gen.le n. 3800 del 27/02/1995 (avente ad oggetto la sanatoria del manufatto con struttura portante in acciaio e copertura in pannelli del tipo sandwich, pertinente all’opificio e posto lungo il confine nord-ovest a forma di “L”);

- D.I.A. prot. gen.le n. 17597 del 20/6/2003;

- D.I.A. prot. gen.le n. 20973 del 24/7/2003;

- D.I.A. prot. gen. n. 20974 del 24/7/2003;

Queste ultime afferenti la realizzazione di manufatti metallici, opere di sistemazione esterna ed opere minori attinenti e pertinenti all’opificio principale.

- D.I.A. prot. gen.le n.16725 del 07/7/2005 – (realizzazione guardiola).

Premesso che vi è stato deposito dei calcoli strutturali per le strutture in c.a., presso il competente ufficio del Genio Civile di Napoli, pratica n. 660/93 prot. n. 59695 del 05.04.1993 e che esiste il Certificato di Collaudo statico, con pratica 492/93 prot. n. 5319 del 19.08.1993 ai sensi dell’art. 5 L.R. n. 09/83 e art. 7 L. 1086/71.

Ciò detto il manufatto è dotato del **Certificato di Agibilità n. 04/97 del 04.06.1997** rilasciato dal Direttore del Servizio – Sportello Unico dell’Edilizia del Comune.

Opificio “B”

- Permesso di Costruire n. 40 del 11/10/2001;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 29 del 26/5/2004.

Premesso che vi è stato deposito in sanatoria dei calcoli strutturali per le opere delle strutture in c.a., presso il competente ufficio del Genio Civile di Napoli pratica n. 3909/04 prot. n. 790834 del 12.10.2004 e relativo collaudo statico, con pratica n. 3909/04 prot. n. 790834 ai sensi della

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L.R. n. 09 del 07.01.83, ai sensi dell'art. 28 L. 02.02.74 n. 64 e D.M. del 09.01.1996 e del 16.01.1996.

Ciò detto la società esecutata inoltrava la richiesta di certificato di agibilità in data 13.07.2004 prot. gen.le n.18925, per il quale il Comune non si è pronunciato nei termini stabiliti (silenzio assenso), pertanto verosimilmente si ritiene attestato, in quanto è stato rilasciato il parere favorevole dall'ASL competente ai sensi dell'art. 5 comma 3 del D.P.R. 380/2001, così come previsto ai sensi dell'art. 25 comma 4 del predetto T.U. in edilizia.

Il Dirigente dell'Area III della città di Arzano, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti dello scrivente prot. n. 9981 del 16.03.2026, attestava (*cfr. attestato qui accluso*) che dalla consultazione degli elenchi esistenti in dotazione presso l'Ufficio risultava che relativamente al complesso industriale di cui ci si occupa sono stati rilasciati diversi permessi autorizzativi. Stante però la difficoltà oggettiva ad eccedere all'archivio della Casa Comunale, in quanto, allo stato, erano state avviate le procedure volte alla sanificazione dei locali, lo stesso rappresentava l'impossibilità di rinvenire materialmente i relativi fascicolo edilizi, al fine di estrarre le copie richieste e pertanto la visione degli atti potrà avvenire solo dopo la conclusione delle opere di manutenzione straordinaria dell'archivio.

L'intervento realizzato è nell'insieme in aderenza ai progetti assentiti, esibiti e consegnati allo scrivente dalla società esecutata.

Dal punto di vista Urbanistico le aree su cui sono stati edificati gli opifici industriali, ricadono:

-Per il Piano di Fabbricazione del Comune di Arzano approvato verso la metà degli anni settanta, In Zona ASI ";

-Secondo le Norme di attuazione del Piano regolatore (A.S.I) dell'area di Napoli, in vigore presso il Consorzio dell' Area di Sviluppo Industriale di Napoli, (in cui ricade anche la zona industriale del Comune di Arzano), sono previste in sintesi le seguenti prescrizioni:

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- "*il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non sarà superiore a 0,50*";
- *"distacchi minimi dai fabbricati e degli impianti dal filo stradale e da tutti gli altri confini esterni ed interni all'isolato, non saranno inferiori a mt 12,00";*
- *"non potranno in alcun caso realizzarsi locali di abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la permanenza continua nello stabilimento";*
- *"al fine di favorire innovazioni tecnologiche ed ammodernamenti agli impianti produttivi esistenti sono ammessi ampliamenti fino ad una copertura massima dello 0,50 dell'area del lotto edificatorio";*
- *"in queste aree possono essere realizzate attrezzature per il tempo libero e per lo sviluppo dei rapporti sociali per gli addetti alle attività industriali presenti nell'area nel rapporto di 7 mq per addetto comprensivi degli spazi occorrenti alla sosta dei veicoli";*
- *"distacchi minimi dalle costruzioni: 12 m dai confini e 6 m dal filo stradale".*

QUESITO N. 6: 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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.).

Il complesso industriale risulta occupato dalla società esecutata come precisato nel suddetto verbale di sopralluogo.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 – 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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente precisa che, per la SEZIONE B, **gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono:**

1. Iscrizioni:

NN. 11073/1334 del 06.04.1994 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, sorta capitale € 1.083.000,00 ipoteca di € 2.200.000,00 a favore XXX, contro **XXX**, per atto del notar Giovanna Esposito del 31.03.1994, gravante, tra gli altri, per la piena ed intera proprietà sul terreno in Arzano alla località Squillace distinto in C.T. al foglio 5, p.lla 828 di are 44.65 e p.lla 829 di are 15.24.

NN. 26672/4333 del 22.06.2011 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, sorta capitale € 2.700.000,00 ipoteca di € 5.400.000,00 a favore XXX, contro **XXX**, con sede in Napoli, gravante per la piena ed intera proprietà sugli immobili su descritti.

2. Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

NN. 4130/3238 del 29.01.2019 – Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, rep. 13607/2019 del 14.01.2019 a favore **XXX**, contro **XXX**, gravante per la piena ed intera proprietà sugli immobili *de quibus*.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Lo scrivente, inoltre, verificava che non vi è trascrizione – contro terzi – in particolar modo contro i *danti causa* della società debitrice esecutata, limitatamente agli immobili di cui ci si occupa (*cfr. Ispezioni Ipotecarie Ordinarie*).

Lo scrivente, infine, precisa che non vi è l'esistenza del condominio.

3. *Difformità Catastali*

I costi per l'aggiornamento catastale pari a **€ 1.000,00** sono stati decurtati dal prezzo di stima a base d'asta.

QUESITO n. 8: 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 riferisce il Dirigente Area Tecnica del Comune.

QUESITO n. 9: 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 presupposi 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).

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Provincie della Campania e del Molise nell'Ordinanza del 21.03.1928 **assevera che non vi sono beni demaniali** nel Comune di Casoria, 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. 10: 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 vi sono spese condominiali in quanto trattasi di plesso industriale indipendente.

QUESITO n. 11: 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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 Industriale Orientale Comprendente Zona ASI del Comune di Arzano (NA) alla Località Squillace contraddistinta evidentemente dalla presenza di capannoni industriali. La zona in esame risulta servita dall'autostrada A1 e dall'asse mediano di supporto (SP ex SS 162 NC), nonché dalla Via Torricelli che è collegata direttamente al corso Salvatore D'Amato, arteria principale della zona industriale A.S.I. del Comune di Arzano.

b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione del piazzale e dei distinti capannoni che lo compongono e dell'ampiezza dell'intera area.

c) Caratteristiche del mercato attuale

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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Ciò in considerazione della consistenza del bene, della particolare distribuzione e della volumetria di alcune sue porzioni.

d) Stato di manutenzione

L'intero complesso nel suo insieme si presenta in ottimo stato conservativo, per tale motivo è evidente che sullo stesso vengano effettuati periodicamente lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel loro insieme i due opifici A e B, anche se realizzati in periodi diversi a distanza di alcuni anni l'uno dall'altro, non evidenziano particolari segni o caratteristiche costruttive discordanti fra di loro, tranne alcune parti evidentemente soggette ad usura dettata dal loro utilizzo più prolungata nel tempo, fra cui la pavimentazione del tipo industriale interna all'opificio "A", per la restante parte del complesso esso è tenuto in un ottimo stato di conservazione.

e) Redditività

Il complesso immobiliare è incluso nella categoria catastale D/1 - Opifici.

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 e commerciali, in generale, non solo è efficace, ma consente, ai fini della stima, di considerare il bene come immobile destinato ad uso prevalentemente industriale.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.*

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 similari 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 come 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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Si è già accennato al mercato cui è interessato il bene in oggetto ed è stato rilevato come lo stesso sia da considerarsi essenzialmente un mercato libero, anche se la specificità e le caratteristiche di alcune porzioni dell'immobile influenzano in modo sensibile il suo utilizzo.

Tenuto conto quindi dell'oggettiva ampiezza dell'immobile, che influenza il tasso di capitalizzazione in maniera apprezzabile, si ritiene che il procedimento in argomento possa essere adottato esclusivamente a verifica del precedente.

Infatti, per quanto concerne in modo specifico la redditività, dal mercato sono desumibili utili indicazioni sulla produttività del bene esaminato solo per alcune delle singole porzioni

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

produttive, mentre per altre, a causa delle specifiche destinazioni d'uso, tali indicazioni sono solo apprezzabili.

Passando sul piano operativo, sarà necessario quantificare il reddito lordo ordinario dispiegabile dall'immobile in esame e quindi individuare:

a) le quote detrattive da applicare al reddito lordo complessivo per individuare il reddito netto ordinario;

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

Il valore di mercato a verifica ricercato verrà quindi determinato attraverso la capitalizzazione del reddito netto al tasso prescelto.

3. Considerazioni metodologiche conclusive

In conclusione il giudizio di stima in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti si articolerà nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene attraverso le seguenti fasi:

a) procedimento sintetico definito per "*valori tipici*";

b) procedimento analitico a verifica noto come "*capitalizzazione dei redditi*";

c) sintesi valutativa finale.

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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 similari 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*):

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: ARZANO

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE ORIENTALE (COMPRENDENTE ZONA ASI)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	445	910	L	2,4	4,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	430	870	L	2,3	4,7	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 O/ 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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > ARZANO

Arzano (NA)

Via Evangelista Torricelli, 2, 80022 Arzano Na, Italia

ZONA ZONA INDUSTRIALE ORIENTALE COMPRENDENTE ZONA ASI

Posizione Zona	**Semiperiferia**
Tipologia Prevalente	**Capannoni Industriali**
Tutte le Statistiche di Zona ?	Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 223	Euro 408	Euro 594

Capannoni tipici

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 346	Euro 636	Euro 926

Capannoni produttivi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 322	Euro 592	Euro 863

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 operano a Arzano e che trattano immobili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe al bene *de quo* come per esempio:

1. **TECNOIMMOBILIARE2 S.R.L. (Affiliato Tecnocasa)** Via Alfredo Pecchia,107 Arzano (NA) tel. 081.6581447;
2. **GABETTI FRANCHISING** (Associato FIAIP) Via Napoli,68/72 Arzano (NA) tel. 081.5734760;
3. annunci immobiliari di Arzano pubblicati sul sito *immobiliare.it*.

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 Arzano 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 quanto sopra esposto, sono stati predisposti i conteggi per la valutazione del complesso facendo riferimento alle superfici dedotte dai grafici elaborati:

- per l'**opificio A**

V_A = mq 3467,65 x € 700,00 = € 2.427.355,00

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per l'**opificio B**

V_B = mq 3.834,55 x € 700,00 = € 2.684.185,00

- per il **piazzale**

V_P = mq 5694,00 x 0,10 x € 700,00 = € 398.580,00

Il valore complessivo del lotto è dunque pari a:

V= V_A + V_B + V_P = € (2.427.355,00 + 2.684.185,00 + 398.580,00) = € 5.510.120,00

Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi

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

a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);

b) determinazione delle quote detrattive medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);

c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);

d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

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

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

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

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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: ARZANO

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE ORIENTALE (COMPRENDENTE ZONA ASI)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	445	910	L	2,4	4,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	430	870	L	2,3	4,7	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 O/ 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.

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > ARZANO

Arzano (NA)

Via Evangelista Torricelli, 2, 80022 Arzano Na, Italia

ZONA ZONA INDUSTRIALE ORIENTALE COMPRENDENTE ZONA ASI

Posizione Zona	**Semiperiferia**
Tipologia Prevalente	**Capannoni Industriali**
Tutte le Statistiche di Zona ?	Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni **Abitazioni & Ville**

Quotazioni **Uffici & Negozi**

Quotazioni **Box & Posti auto**

Quotazioni **Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 0,85	Euro 1,59	Euro 2,33

Capannoni tipici

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,34	Euro 2,51	Euro 3,68

Capannoni produttivi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,25	Euro 2,34	Euro 3,43

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenendo in giusta considerazione quanto sopra esposto, è stato predisposto il calcolo per la valutazione del bene che di seguito viene evidenziato, con riferimento alle superfici precedentemente riportate:

Superficie complessiva mq 7300 a €/mq 3,5 x mese = € 25.500,00

- il canone annuo è pari a (€ 25.500,00 x 12) = € 306.600,00

Totale R.L.O. = € 306.600,00

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

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari a circa il 5,5% del valore capitale determinato al precedente punto.

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

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

1) quote detrattive varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione.

2) quote detrattive per imposte dirette.

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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Quote detrattive varie

manutenzione immobile 10,0%

ammortamento immobile 1,5%

assicurazioni 1,5%

alee improduttive 5,0%

amministrazione 2,0%

totale detrazioni 20,0%

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

Infatti, in base all'attuale regime fiscale, i fabbricati sono soggetti all'Imposta Municipale Unica (IMU) che è pari generalmente al 5-6% del reddito lordo.

Per quanto concerne l'IRPEF/IRAP, occorre specificare che nel caso in esame, essendo il locatore una società si adotta cautelativamente una percentuale pari al 20%.

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

- quote detrattive varie 20,0%
- quote detrattive per imposte 25,0%

totale detrazioni 45,0%

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

D = R.L.O. x 45,0% = € 306.600,00 x 45,0% = € 137.970,00

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Reddito lordo ordinario € 306.600,00

- Detrazioni complessive € 137.970,00

Reddito netto ordinario € 168.630,00

c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)

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

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

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 2,0 % ed il 4,0 %.

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

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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

V = € 168.630,00/3% = € 168.630,00/0,03 = € 5.621.000,00

5. Sintesi valutativa

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

- valore di mercato per confronto **€ 5.510.120,00**

- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) **€ 5.621.000,00**

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

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";

- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in cifra tonda **€ 5.510.120,00**.

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

Adeguamenti e correzioni della stima
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

Costi per aggiornamento catastale	€	1.000,00
Costi per APE	€	2.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e redazione APE	€	5.507.120,00

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 la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, 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 **€ 4.956.408,00.**
Prezzo base d'asta in c.t. € 5.000.000,00

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 12: 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 compendio pignorato.

QUESITO n. 13: 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 la visura camerale della società esecutata (*ALL.9*).

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di complesso immobiliare con annesso piazzale e guardiania ubicato nella Zona Industriale Orientale Comprendente Zona ASI del Comune di Arzano (NA) alla Località Squillace in Via Torricelli n. 2; è costituito da due opifici identificati con la lettera "A" e "B" di cui l'opificio A destinato alla produzione e lavorazione dei semilavorati, con annessi uffici e servizi e l'opificio B destinato all'assemblaggio ed all'imballaggio del prodotto finito, oltre che al deposito degli elettrodomestici con annessi uffici e servizi; l'opificio A risulta composto da una zona lavorazione che si estende per in area di mq 2533,10, zona uffici e servizi piano terra di mq 263,90, piano ammezzato che funge da deposito ferramenta di mq 163,90 e zona esposizione e servizi del piano primo di mq 486,75; l'opificio B risulta composto da una zona lavorazione che si estende per un area di mq 2742,50, zona uffici e servizi piano terra di mq 359,05, piano ammezzato che funge da deposito ferramenta di mq 186,50 e zona uffici e servizi del piano primo di mq 546,50; il locale guardiania, ha un ingombro di mq 13,05 ed un'altezza netta interna di ml 2,75; confina nell'insieme con p.lla 536 per un lato, p.lle 54, 982 e 983 per due lati, la predetta Via Torricelli per un altro lato, p.lle 980, 979, 1230, 977, 1286 e 1288 per altri due lati ancora,

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p.lla 1191 per l'ultimo lato; è riportato nel **C.F. del Comune di Arzano al foglio 5, p.lla 1061, ctg. D/1 e p.lla 1156 sub 1, ctg. D/1 e in C.T. al foglio 5, p.lle 1244, 1287 e 1289**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; per l'opificio A vi è **Concessione Edilizia n. 01 del 21/01/1993**, **Variante alla Concessione Edilizia precedente, n. 02 del 01/02/1995**, **Istanza di Condono Edilizio** ai sensi della L.724/94, prot. gen.le n. 3800 del 27/02/1995; **D.I.A. prot. gen.le n. 17597 del 20/6/2003**, **D.I.A. prot. gen.le n. 20973 del 24/7/2003**, **D.I.A. prot. gen. n. 20974 del 24/7/2003** e **D.I.A. prot. gen.le n.16725 del 07/7/2005** (realizzazione guardiania), cui è conforme lo stato dei luoghi; per l'opificio B vi è **Permesso di Costruire n. 40 del 11/10/2001** e **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 29 del 26/5/2004,** cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 5.000.000,00

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

l'Esperto
dott. ing. Luigi de Lucia

dott. ing. Luigi de Lucia Via San Carlo,11 – 81100 Caserta (CE)
Tel/Fax 0823.354200 – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009