

arch. Michele ALTERIO

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

OGGETTO:

Relazione tecnica d'ufficio

Procedura Esecutiva n. 73/18 RGE
DO VALUE SPA (GIA' DO BANK SPA) QUALE MANDATARIA DI
ANGERA SECURITISATION SRL c/o OMISSIS

COMMITTENTE:

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: dr.ssa L. CATAGNA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 164/2022

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA IMMOBILIARE

P.E. RGE. 164/2022

DO VALUE SPA (GIA' DO BANK SPA) QUALE MANDATARIA DI ANGERA SECURITISATION SRL
c/o
OMISSIS

Giudice Espropriazione: dott.ssa Linda CATAGNA

Data Udienda: 05.10.2023

Consulente: arch. Michele ALTERIO

Custode: avv. Adolfo COPPOLA

Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere,
dott.ssa L. CATAGNA, lo scrivente arch. Michele ALTERIO

PREMETTE

- di essere regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.1927;
- che in data 19.01.23, il Giudice per l'esecuzione ha nominato il sottoscritto quale esperto per la redazione della PERIZIA IMMOBILIARE in seguito alla quale lo scrivente invia deposito telematico del modulo di accettazione di incarico in data 24.01.23, nel Procedimento di Esecuzione R.G.E. n°164/2022 promosso da DO VALUE SPA (GIA' DO BANK SPA) QUALE MANDATARIA DI ANGERA SECURITISATION SRL contro OMISSIS;
- di aver espletato il mandato affidatogli, rassegnando alla Sua attenzione la presente Perizia Immobiliare.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver studiato tutti gli atti relativi ai beni pignorati, contenuti all'interno del fascicolo di cancelleria, sono stati acquisiti documenti catastali, urbanistici ed una serie di atti, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, necessari all'identificazione oggettiva ed inequivocabile dei beni oggetto di causa.

La presente relazione tecnica è stata elaborata abbinando ad un'attività di valutazione oggettiva e visiva dei luoghi, un'attività di acquisizione di documentazione ufficiale e di notizie dirette, un'attività di studio del bene nel contesto di una Consulenza Tecnica di Ufficio con relativi rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Primo Sopralluogo

Il custode Giudiziario avv. Adolfo COPPOLA in accordo con il sottoscritto invia al debitore raccomandata a.r. per dare avviso dell'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 17.02.2023 In tale data il sottoscritto alle ore 15:00, unitamente al custode giudiziario, si reca presso i luoghi di cui è causa in Casagiove, alla via Ponteselice snc, dove il cespite in oggetto era già stato individuato dal sottoscritto in un precedente sopralluogo.

L'immobile pignorato è identificato presso il N.C.E.U. al foglio 6, p.IIa 950, Subb. da 1 a 8 consistenti in un Capannone industriale e blocco uffici su due livelli.

È presente il sig. Luca Caiazza, amministratore e socio della "OMISSIS" società locataria di una porzione del fabbricato, il quale nonostante non fosse a conoscenza del sopralluogo stabilito dagli ausiliari e comunicato via r.a. all'amministratore della OMISSIS, consente agli stessi di accedere e di iniziare i rilievi metrici e fotografici degli stessi. Rilievi che terminano alle ore 16:00 compilando un verbale sottoscritto unicamente dagli stessi (*cf. allegato 01*), e si rinvia a data da destinarsi previo appuntamento da prendere con lo stesso sig. Caiazza.

Si precisa che in tale sede si eseguono i rilievi dei seguenti immobili: sub.7 e sub.5.

Secondo Sopralluogo

In data 20.02.2023 ore 15:00, giusti accordi con il sig. OMISSIS amministratore e socio della "OMISSIS" società locataria dell'altra porzione del fabbricato, gli ausiliari si recano nuovamente presso i luoghi di cui è causa siti in Casagiove, alla via Ponteselice snc. È

presente il sig. OMISSIS che consente agli ausiliari di accedere ed effettuare i rilievi metrici e fotografici del Sub.4 P.T. e P.1., oltre spazio esterno sub.2. Operazioni che terminano alle ore 17:45 con la compilazione del verbale di rito (*cf. allegato 01*).

Terzo Sopralluogo

In data 24.07.2023 ore 15:00, giusti accordi precedentemente presi con il sig. OMISSIS amministratore e socio della "OMISSIS", lo scrivente esperto si reca nuovamente in Casagiove, alla via Ponteselice snc, per continuare le operazioni peritali degli immobili oggetto della P.E.. È presente il sig. OMISSIS, fratello di OMISSIS, che consente allo scrivente di completare i rilievi. Il sottoscritto, difatti alle 17:15 dichiara concluse le operazioni compilando un verbale (*cf. allegato 01*) e riservandosi di accedere nuovamente in caso di necessità.

Si precisa che in tale occasione si eseguono i rilievi dei seguenti immobili: Sub.3 e Sub.8 e spazio esterno sub.1.

Quarto Sopralluogo

In data 11.09.2023 ore 15:00, giusti accordi telefonici con il sig. OMISSIS amministratore e socio della "OMISSIS", lo scrivente esperto si reca nuovamente in Casagiove, alla via Ponteselice snc, per continuare le operazioni peritali degli immobili oggetto della P.E. .

Si precisa che in tale occasione si eseguono i rilievi dei seguenti immobili: Sub.6 ed unità soprastante definita "Unità non censita".

Si precisa ancora che tali immobili sono incustoditi e non rientrano nella disponibilità del sig. Arzillo.

RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI DAL VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il mandato conferitomi dal sig. G.E. richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differenzia 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 differenzia 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) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), 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 **"differenzia sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differenzia della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differenzia 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

L'oggetto di pignoramento è costituito da capannone industriale sito nel comune di Casagiove alla località Regalone, in via Ponteselice snc, composto da due corpi di fabbrica contigui e comunicanti, costituiti da edifici per uffici e capannone per le lavorazioni sviluppato su due livelli oltre depositi e unità ad uso residenziale, così come di seguito riportati:

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.1, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.2, b.c.n.c.;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.3, categoria D/1, r.c. € 7.471,20 , Via Ponteselice snc, piano S1;
4. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.4, categoria D/1, r.c. € 3.200,00 , Via Ponteselice snc, piano T-1;
5. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.5, categoria C/2, classe 1, mq 97, superficie catastale totale 103 mq , r.c. € 265,52 , Via Ponteselice snc, piano S1;
6. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.6, categoria C/2, classe 1, mq 14, superficie catastale totale 16 mq, r.c. € 38,32 , Via Ponteselice snc, piano S1;

7. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.4, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 31 mq - escluse aree scoperte 31 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano S1.
8. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.8, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 41 mq - escluse aree scoperte 41 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano T.

DIRITTI PIGNORATI

- contenuti nell'atto di Pignoramento:
intera quota del diritto di proprietà sugli immobili in oggetto in capo a:
- OMISSIS con sede legale in Milano alla via OMISSIS n.29 CF e P.I. OMISSIS.

- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:
intera quota del diritto di proprietà sugli immobili in oggetto in capo a:
- OMISSIS con sede legale in Milano alla via OMISSIS n.29 CF e P.I. OMISSIS.

- Reali:
intera quota del diritto di proprietà sugli immobili in oggetto in capo a:
- OMISSIS con sede legale in Milano alla via OMISSIS n.29 CF e P.I. 06222090968.

BENI PIGNORATI - DATI CATASTALI (cfr. allegato 02) :

- contenuti nell'atto di Pignoramento:
 1. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.1;
 2. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.2;
 3. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.3;
 4. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.4;
 5. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.5;
 6. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.6;
 7. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.7;
 8. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.8;

- contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:
 1. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.1;
 2. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.2;

3. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.3;
4. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.4;
5. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.5;
6. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.6;
7. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.7;
8. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla località Regalone, al foglio 6, particella 950, Sub.8;

• **attuali:**

1. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.1, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.2, b.c.n.c.;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.3, categoria D/1, r.c. € 7.471,20 , Via Ponteselice snc, piano S1;
4. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.4, categoria D/1, r.c. € 3.200,00 , Via Ponteselice snc, piano T-1;
5. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.5, categoria C/2, classe 1, mq 97, superficie catastale totale 103 mq , r.c. € 265,52 , Via Ponteselice snc, piano S1;
6. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.6, categoria C/2, classe 1, mq 14, superficie catastale totale 16 mq, r.c. € 38,32 , Via Ponteselice snc, piano S1;
7. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.7, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 31 mq - escluse aree scoperte 31 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano S1.
8. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, Sub.8, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 41 mq - escluse aree scoperte 41 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano T.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE (cfr. allegato 03)

Al fine della esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto esperto ha estratto la foto satellitare con individuazione del fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte, effettuando la sovrapposizione/confronto con l'estratto di mappa catastale.



Allegato 03. Stralcio planimetrico estratto da Google Earth



Allegato 03. Estratto di Mappa Catastale

Ai fini della vendita, per la tipologia e la conformazione degli immobili, si intende procedere, alla formazione di n.2 LOTTI, costituiti ciascuno dall'intera quota di proprietà sui seguenti immobili oggetto della presente Procedura:

LOTTO N.1

PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE sito in Casagiove, località Regalone, via Ponteselice snc, composto da più unità (subalterni), con varie destinazioni d'uso (opificio, deposito e unità residenziale popolare) distribuiti tra piano catastale Seminterrato e Terra, oltre spazio esterno di pertinenza (Sub.1). Il tutto distinto così come segue:

1. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.1**, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.3**, categoria D/1, r.c. € 7.471,20 , Via Ponteselice snc, piano S1;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.5**, categoria C/2, classe 1, mq 97, superficie catastale totale 103 mq , r.c. € 265,52 , Via Ponteselice snc, piano S1;
4. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.7**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 31 mq - escluse aree scoperte 31 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano S1.
5. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.8**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 41 mq - escluse aree scoperte 41 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano T.

Si precisa che il Subalterno 1 (b.c.n.c.) rappresenta lo spazio esterno di pertinenza fronte nord est, parzialmente scoperto ed in parco coperto con depositi.

CONFINI

Si elencano di seguito i **CONFINI** dei singoli immobili oggetto della P.E.:

Sub.1: ad est con p.IIa 724, a sud con subb.3, 7 e 5 oltre che con sub.2 e 6, ad ovest con p.IIa, 902 e a nord con ferrovia.

Sub.3: ad est con subb.7 e 5, a sud con sub.2, ad ovest con subb.7 e 5 e a nord con Sub.1 e distacco su ferrovia.

Sub.5: ad est con subb.3 e 7, a sud con sub.2, ad ovest con subb.2 e distacco da traversa di via ponteselice, a nord con Sub.1 e distacco su ferrovia.

Sub.7: ad est con sub.3, a sud con subb.3 e 5, ad ovest con sub.5, a nord con Sub.1 e distacco su ferrovia.

Sub.8: ad est con sub.4, a sud e ad ovest con sub.2, a nord con Sub.1 e distacco su ferrovia.

LOTTO N.2:

PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE sito in Casagiove, località Regalone, via Ponteselice snc, composto da più unità (subalterni), con varie destinazioni d'uso (opificio con uffici e unità residenziale popolare) distribuiti tra piano catastale seminterrato, terra e primo, oltre spazio esterno di pertinenza (Sub.2). Il tutto distinto così come segue:

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.2**, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.4**, categoria D/1, r.c. € 3.200,00 , Via Ponteselice snc, piano T-1;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.6**, categoria C/2, classe 1, mq 14, superficie catastale totale 16 mq, r.c. € 38,32 , Via Ponteselice snc, piano S1;

Si precisa che il Subalterno 2 (b.c.n.c.) rappresenta lo spazio esterno scoperto di pertinenza fronte sud est.

CONFINI

Si elencano di seguito i **CONFINI** dei singoli immobili oggetto della P.E.:

Sub.2: ad est con p.IIa 724, a sud con p.IIa 5280, ad ovest con traversa di via Ponteselice, e a nord con subb.3 e sub.5.

Sub.4: ad est con sub.1 e distacco da p.IIa 724, a sud con sub.2 e distacco da p.IIa 5280, con sub 8 e distacco da traversa di via Ponteselice, e a nord con Sub.1 e distacco su ferrovia.

Sub.6: ad est con sub.1 e distacco da p.IIa 724, a sud con sub.2 e distacco da p.IIa 5280, ad ovest con sub.3, a nord con Sub.1 e distacco su ferrovia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

L'oggetto di pignoramento è costituito da capannone industriale sito nel comune di Casagiove alla località Regalone, in via Ponteselice snc, composto da due corpi di fabbrica contigui e comunicanti, costituiti da edifici per uffici e capannone per le lavorazioni sviluppato su due livelli oltre depositi e unità ad uso abitativo.

Come sopra riportato lo scrivente intende proporre la suddivisione dei cespiti in oggetto in n.2 Lotti di vendita sulla base dell'attuale conformazione e suddivisione dei subalterni che lo compongono, e soprattutto in funzione dell'attuale utilizzo che ne viene fatto. Suddivisione effettuata anche da un punto di vista impiantistico.

Si precisa infatti che allo stato attuale i due "lotti" sono locati ad altrettante società che si occupano di lavorazione nel settore "food".

LOTTO N.1:

PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE sito in Casagiove, località Regalone, via Ponteselice snc, composto da più unità (subalterni), con varie destinazioni d'uso (opificio, deposito e unità residenziale popolare) distribuiti tra piano Seminterrato e Terra, oltre spazio esterno di pertinenza (Sub.1). Il tutto distinto così come segue:

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.3**, categoria D/1, r.c. € 7.471,20 , Via Ponteselice snc, piano S1;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.5**, categoria C/2, classe 1, mq 97, superficie catastale totale 103 mq , r.c. € 265,52 , Via Ponteselice snc, piano S1;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.7**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 31 mq - escluse aree scoperte 31 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano S1.
4. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.8**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 41 mq - escluse aree scoperte 41 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano T.
5. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.1**, b.c.n.c.;

Si precisa che il Subalterno 1 (b.c.n.c.) rappresenta lo spazio esterno di pertinenza fronte nord ovest in parte scoperto ed in parte coperto con strutture in ferro utilizzate come depositi.

La porzione di capannone industriale in oggetto si trova sul lato sinistro dalla traversa I di via Ponteselice con accesso sia pedonale che carrabile posto sul lato destro del lotto.

Si accede difatti ad uno spazio esterno scoperto asfaltato (Sub.1) che consente di accedere alle varie unità.

Si riportano di seguito le descrizioni dei singoli immobili parte del Lotto:

1) SUB.8 : ABITAZIONE POPOLARE PIANO TERRA

Superato il cancello di ingresso sul lato sinistro c'è una porzione di cortile posto a quota strada e pertanto al piano terra, dal quale è possibile accedere al mini appartamento identificato al Sub.8 (*cf. allegato 14, foto n. 01*), composto da due vani e un bagno, per una superficie complessiva di mq 39,00, il tutto così desunto:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Cucina - Soggiorno	17,95
Bagno	3,00
Camera da letto	18,05
sommano superfici residenziali TOT	39,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	42,90
--	--------------

L'ingresso avviene in un unico ambiente soggiorno con angolo cottura di quasi mq 18,00 con affaccio ad est (*cf. allegato 14, foto n. 02*) da cui è possibile accedere al bagno di mq 3,00 dotato di servizi igienici e doccia a pavimento con affaccio anch'esso ad est, ed alla camera da letto di mq 18,05 con doppio affaccio a nord e ad est (*cf. allegato 14, foto n. 03*). Si precisa che l'altezza utile interna è cm 240.



Foto 01. Immobile visto da Trav. I di via Ponteselice



Foto 02. Soggiorno Cucina



Foto 03. Camera da Letto

Le opere di finitura

Le finiture dell'unità in oggetto sono di manifattura economica: l'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in maiolica di colore bianco nel formato cm 30x30.

La parete sulla quale è addossata la cucina è rivestita con piastrelle di maiolica di colore bianco nel formato cm 25x25. Il bagno è anch'esso rivestito con piastrelle di colore bianco usate sia a pavimento che a parete.

Le pareti interne all'abitazione sono tutte rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura di colore bianco così come i soffitti.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno o alluminio/ferro con vetro camera ed esternamente protetti con delle cancellate di ferro tinteggiate di bianco.

L'ingresso è delimitato da un portoncino di alluminio e vetro a doppia anta.

Gli Impianti tecnologici

Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono quelli strettamente necessari, ovvero: impianto elettrico, impianto idrico acqua calda e fredda, telefonico, citofonico, e TV. L'immobile è asservito dai relativi impianti con adduzione idrica, elettrica dai normali servizi Comunali, ad esclusione del Gas per il quale vengono usate le bombole.

L'unità è sprovvista di caldaia e di impianto di riscaldamento.

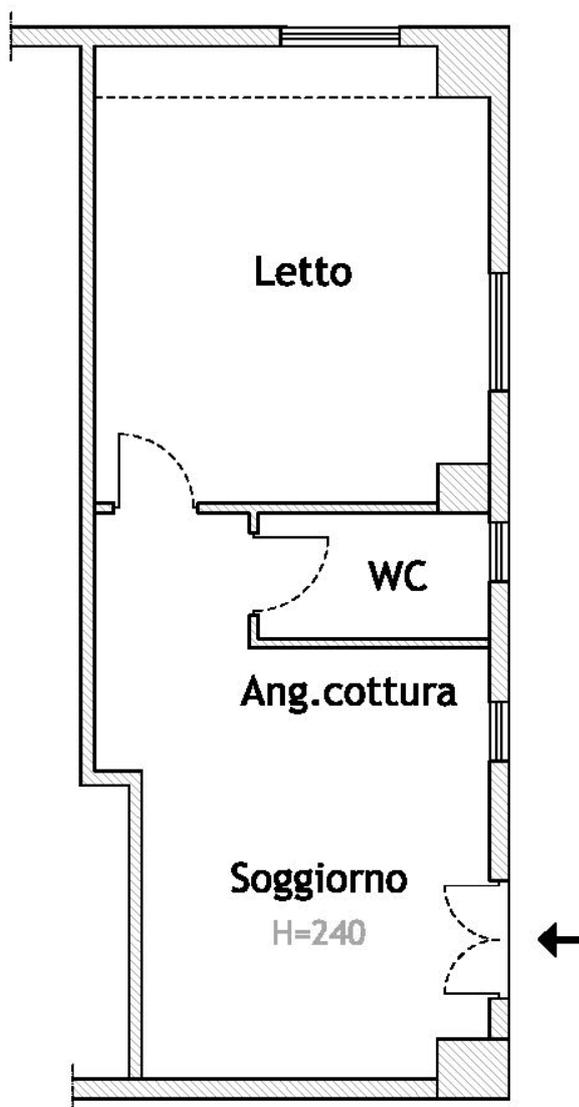
Sia in cucina che nei bagni è presente l'impianto idrico con relativo scarico e cassette sifonate in pvc, con acqua calda fornita dallo scaldino presente nel bagno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

L'impianto telefonico e TV presenta una distribuzione in circuiti separati da quello elettrico, e punti presa in varie zone della casa.

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è insufficiente.



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.8

2) SUB.5 : DEPOSITO AL PIANO SEMITERRATO

Superato il cancello di ingresso, il cortile scoperto è realizzato in pendenza per raccordarsi con il livello del piano seminterrato, dove trova luogo in primis il deposito identificato appunto Sub.5 (*cfr. allegato 14, foto n. 04*), composto da due ambienti per una superficie complessiva di mq 66,40, posizionato in corrispondenza dell'appartamento sub.8 al piano terra. Il tutto così desunto:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Locale 1	45,00
Locale 2	21,40
sommano superfici residenziali TOT	66,40

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	73,50
--	--------------

Difatti appena si supera la rampa in pendenza, troviamo sulla sinistra un cancello in ferro a due ante di colore bianco, che consente di accedere al deposito in oggetto: il primo ambiente di quasi mq 45,00 con forma ad "L" (*cfr. allegato 14, foto n. 05*) ed il secondo in successione di mq 21,40 con forma rettangolare (*cfr. allegato 14, foto n. 06*), destinati a deposito delle attività della società locataria.

Si precisa che l'altezza utile interna è cm 230.

Le opere di finitura

Le finiture dell'unità in oggetto sono di manifattura economica: il locale è pavimentato con piastrelle in maiolica di colore nero nel formato cm 30x60.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura di colore bianco così come i soffitti.

L'ingresso è delimitato da un cancello in ferro a doppia anta di colore bianco (*cfr. allegato 14, foto n. 04*).

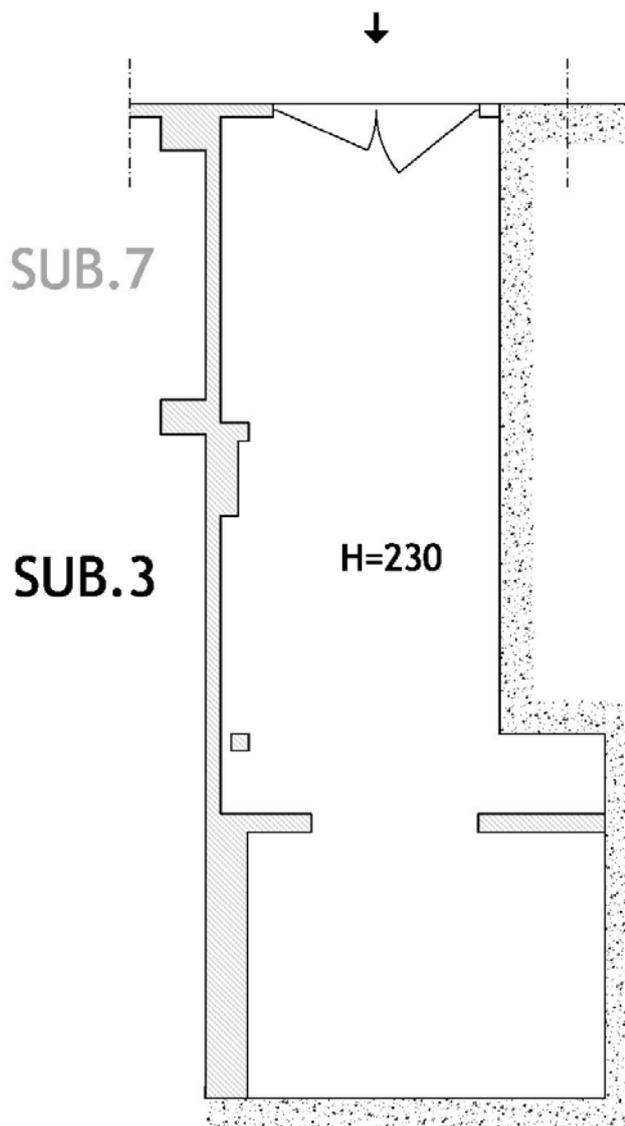
Gli Impianti tecnologici

L'immobile è dotato unicamente dell'impianto elettrico, data anche la sua destinazione. Il quale impianto, è realizzato sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva

sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente.



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.5

Foto 04. Accesso al Locale Deposito Sub.5



Foto 05. Ambiente 1



Foto 06. Ambiente 2

3) SUB.3 : LOCALE INDUSTRIALE AL PIANO SEMITERRATO

Si precisa che la porzione di locale ad uso industriale in oggetto identificato catastalmente come Subalterno 3, dai rilievi eseguiti dallo scrivente comprende anche l'unità Sub.7, che è stata appunto accorpata all'unità in oggetto.

Si precisa ancora che anche una piccola porzione del locale deposito Sub.5 è stato inglobato a quest'ultimo.

Trattasi complessivamente di locali ad uso artigianale suddiviso in vari ambienti destinati a varie lavorazioni, un ufficio, sala ristoro e depositi, oltre spogliatoi e wc, per una superficie totale di mq 500,00. Il tutto così desunto:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Ingresso Disimpegno	13,00
Sala ristoro	28,10
Deposito	11,25

Disimpegno 2	18,60
Ufficio	9,55
Spogliatoi e wc	22,10
Lavorazione 1	216,20
Lavorazione 2	35,40
Lavorazione 3	74,20
Pasticceria	34,30
Deposito Pasticceria	12,00
Stoccaggio merce	25,30
sommano superfici residenziali TOT	500,00

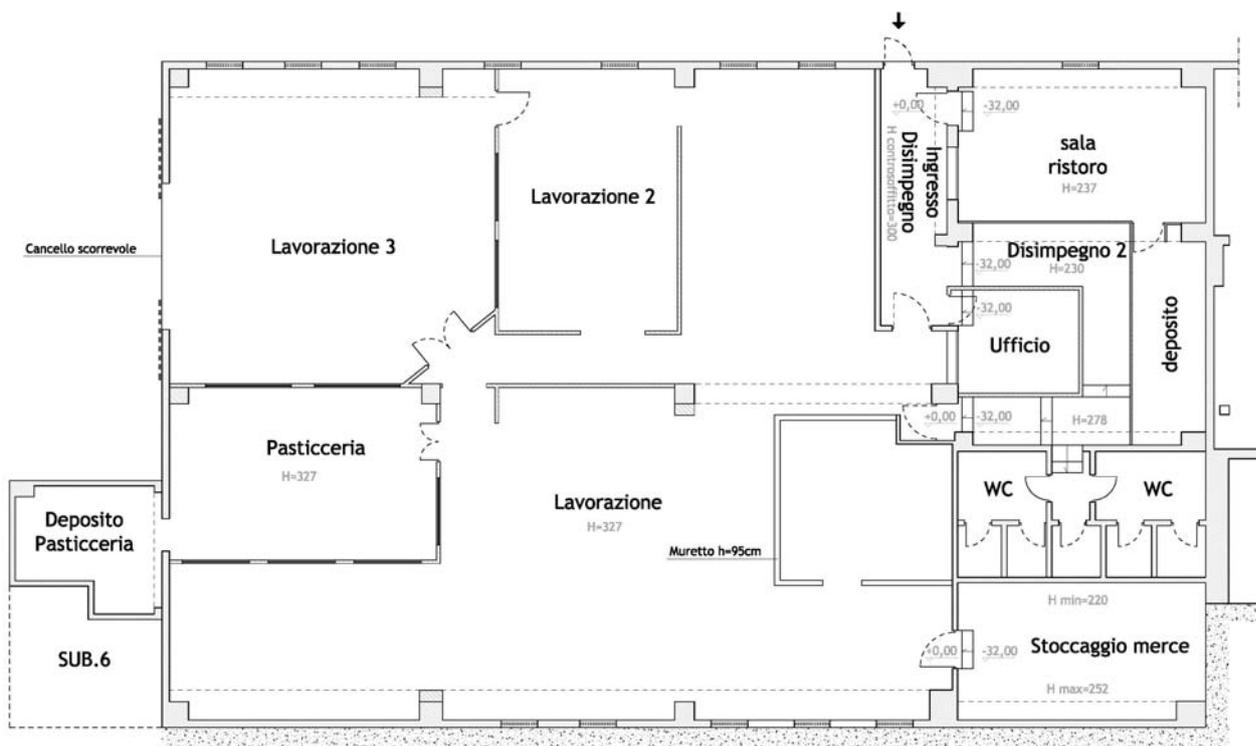
SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	550,00
--	---------------

L'accesso a tale immobile avviene dallo spazio esterno sub.1 (cfr. allegato 14, foto n.07), dove successivamente all'ingresso al locale deposito sub.5, è presente il vano porta antipanico con apertura verso l'esterno. Da qui si accede ad un corridoio disimpegno (cfr. allegato 14, foto n.08) che consente a sinistra di entrare in quello che era il sub.7, attualmente un unico ambiente (sala ristoro) di mq 27,55 sottoposta di 32 cm rispetto alla quota di ingresso (cfr. allegato 14, foto n.09), dalla quale si accede ad un piccolo deposito che è stato "ritagliato" dal Sub.5.

Proseguendo lungo il disimpegno (da cui si è entrati) sul lato sinistro trova luogo un secondo disimpegno, anch'esso sottoposto di circa 30 cm che consente di accedere alla zona dei servizi che comprendo spogliatoi e wc (cfr. allegato 14, foto n.17), e ad un piccolo ufficio di mq 9,00.

In successione troviamo un piccolo ufficio di mq 9,55 anch'esso sottoposto di circa 32 cm, mentre frontalmente c'è la porta di accesso all'area cucina, dove avvengono tutte le lavorazioni (cfr. allegato 14, foto nn. da 10 a 16). Tale area è suddivisa in vari ambienti per una superficie complessiva pari a mq 397,40.

Si precisa che l'altezza utile interna della area cucina è cm 327.



Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub. 3



Foto 07. Vista del capannone dall'ingresso principale (piano seminterrato) e dello spazio esterno



Foto 08. *Ingresso Disimpegno*



Foto 09. *Sala ristoro*



Foto 10. *Ingresso Lavorazione 1*



Foto 11. *Lavorazione 1*



Foto 12. Lavorazione 1



Foto 13. Ingresso Lavorazione 2

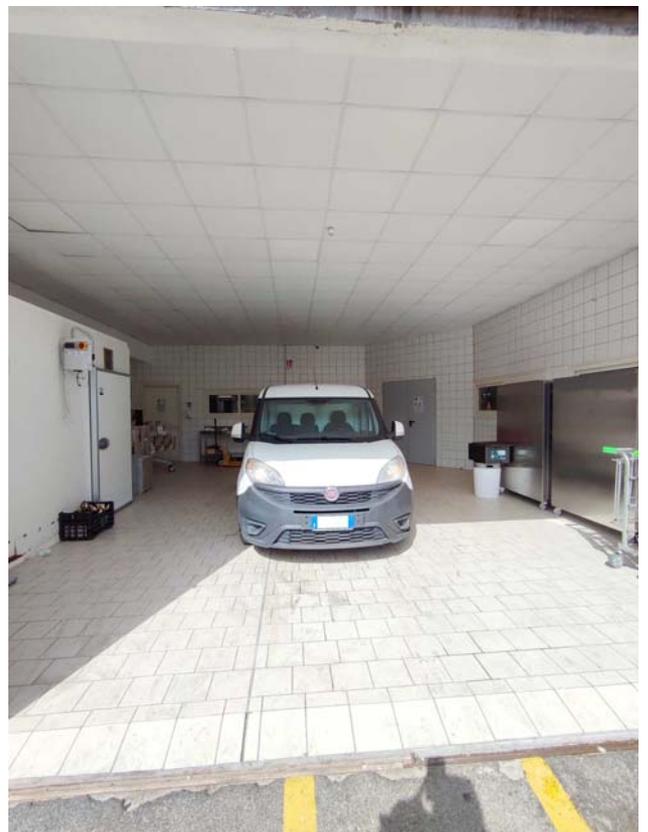


Foto 14. Lavorazione 3



Foto 15. *Stoccaggio Merce*

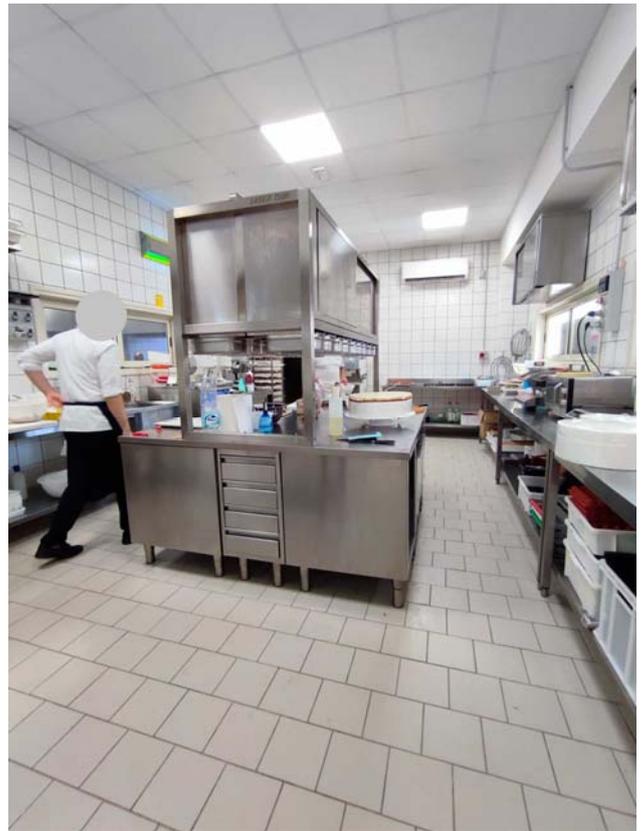


Foto 16. *Pasticceria*



Foto 17. *Spogliatoi e bagni*

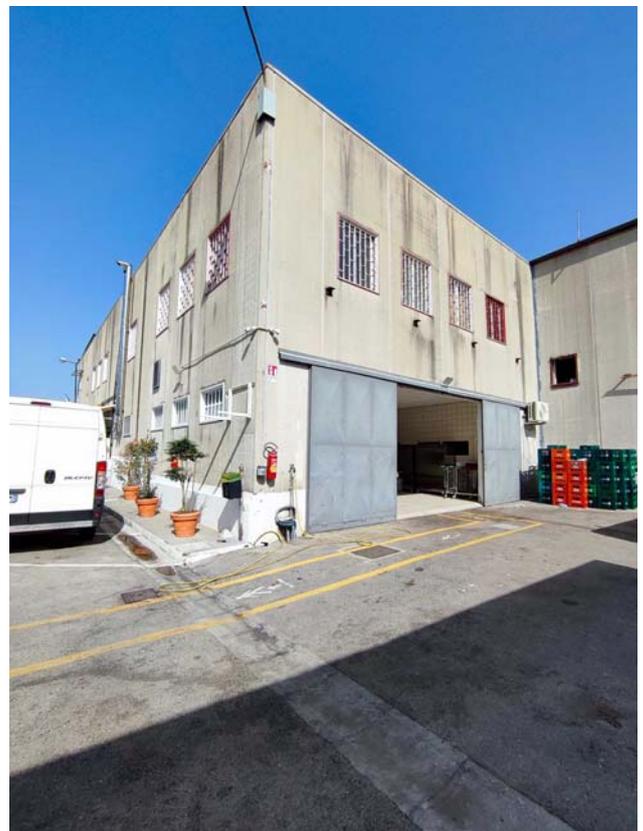


Foto 18. *Immobile visto dallo spazio retrostante*

Le opere di finitura

Le finiture dell'unità in oggetto sono di manifattura tradizionale: l'intera area cucina dove avvengono le lavorazioni ha il pavimento in gres porcellanato antiscivolo di colore chiaro e nel formato cm 15x15, e le pareti interamente rivestite con piastrelle di maiolica anch'essa di colore chiaro, il tutto adatto alle lavorazioni necessarie alla società locataria. Il controsoffitto è realizzato con struttura in metallo e pannelli in fibra minerale nel formato cm 60x60 dove sono inseriti anche i corpi illuminanti.

Le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricato di cemento tipici della realizzazione industriale. Le pareti divisorie tra gli ambienti sono realizzate in mattoni forati e rifinite con intonaco civile e (ove non rivestite con piastrelle) tinteggiate con pittura di colore bianco così come i soffitti.

L'ingresso è delimitato da una porta REI ad anta singola di colore chiaro.

Gli Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di tutti gli impianti necessari a svolgere le attività di cui sopra. L'immobile è asservito dai relativi impianti con adduzione idrica, elettrica e gas dai normali servizi Comunali. È presente l'impianto elettrico, citofonico, idrico acqua calda e fredda, gas metano ed in alcune aree sono presenti dei condizionatori. Tali impianti, sono realizzati sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbero essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'intero immobile nel suo complesso è discreto.

4) SUB.1 : SPAZIO ESTERNO (B.C.N.C.)

Si precisa che lo spazio esterno di pertinenza del LOTTO n.1 è rappresentato catastalmente dal subalterno 1 con una superficie catastale che allo stato attuale risulta occupata da depositi realizzati a confine con il fronte Ovest, con strutture in ferro e delimitata da pannelli sandwich coibentati isolanti. Si precisa altresì che tali depositi insistono anche su una porzione del Sub.2 (appartenente al LOTTO n.2), ma utilizzati esclusivamente dalla società locataria della porzione in oggetto. La superficie del SUB.1 allo stato dei luoghi è pari a circa 640 mq.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Spazio Scoperto	640,00
sommano superfici residenziali TOT	640,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	10% di 640,00	64,00
---------------------------------	---------------	-------



Foto 19. Spazio esterno fronte Nord



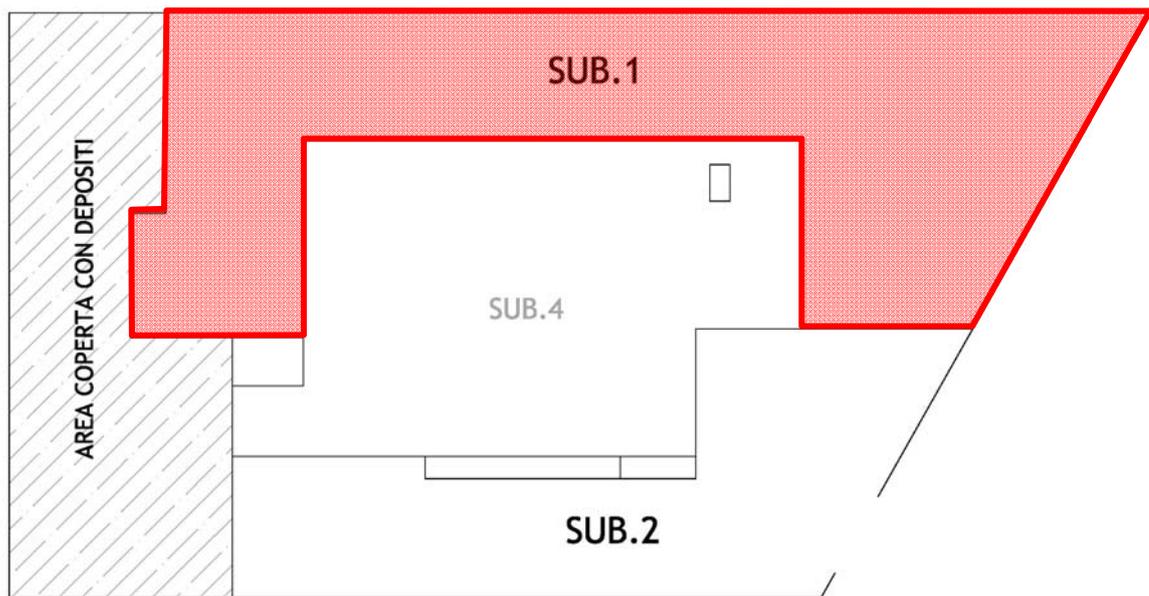
Foto 20. Spazio esterno e depositi fronte Ovest



Foto 21. Interno Deposito



Foto 22. Interno deposito



Allegato 04. *Rappresentazione grafica Sub.1 (b.c.n.c.) e spazio coperto da depositi*

Gli immobili NON risultano dotati di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, per l'assunzione del quale si prevede una spesa di circa € 1.000,00, da decurtare dal valore di stima finale.

N.B. Tali depositi non sono riportati sulle planimetrie catastali né tanto meno all'interno delle pratiche urbanistiche rinvenute.

LOTTO N.2:

PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE sito in Casagiove, località Regalone, via Ponteselice snc, composto da più unità (subalterni), con varie destinazioni d'uso (opificio con uffici e unità residenziale popolare) distribuiti tra piano terra e primo, oltre spazio esterno di pertinenza (Sub.2). Il tutto distinto così come segue:

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.2**, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.4**, categoria D/1, r.c. € 3.200,00 , Via Ponteselice snc, piano T-1;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.6**, categoria C/2, classe 1, mq 14, superficie catastale totale 16 mq, r.c. € 38,32 , Via Ponteselice snc, piano S1;

Si precisa che il Subalterno 2 (b.c.n.c.) rappresenta lo spazio esterno di pertinenza fronte sud.

La porzione di capannone industriale in oggetto si trova sul lato sinistro dalla traversa I di via Ponteselice con accesso carrabile posto sul lato sinistro del lotto.

Si accede difatti ad uno spazio esterno scoperto asfaltato (Sub.2) che consente di accedere agli immobili (cfr. allegato 15, foto n.23).

Si riportano di seguito le descrizioni dei singoli immobili parte del Lotto:

1) SUB.4 : LOCALE INDUSTRIALE E UFFICI AL PIANO PRIMO

Si precisa che la porzione di locale ad uso industriale in oggetto identificato catastalmente come Subalterno 4, consiste nel locale artigianale al piano primo suddiviso in vari ambienti destinati a diverse lavorazioni, sala ristoro, servizi igienici e, uffici localizzati al piano primo dell'edificio adiacente con accesso indipendente dal piano terra. Il tutto ha superficie totale di circa mq 446,00, così desunta:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
AREA ARTIGIANALE	
Corridoio 1	33,75
Corridoio 2	21,10
Spogliatoi e wc	24,80
Sala ristoro	8,70
Deposito	16,80
Area Movim. merci (con celle frigo)	169,75
Ricezione	4,90
Area Cottura	20,60
Area Preparazione	57,75
Area Confezionamento	11,00
AREA UFFICI	Tot. 369,15
Ingresso Uffici P. T.	22,50
Uffici (intero P.1)	54,50
	Tot. 76,70
sommano superfici residenziali TOT	Tot. 446,15

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)

490,00

L'accesso a tale immobile avviene dal lato sinistro del lotto, dove è collocato un cancello carrabile, speculare a quello dell'ingresso riservato al lotto n.1, superato il quale si accede allo spazio scoperto identificato catastalmente come bene comune non censibile sub.2 , dove sul lato destro c'è il capannone in oggetto con accesso dalla scala esterna in ferro. Sul lato destro del capannone c'è un piccolo edificio destinato ad uffici (piano terra e primo) entrambi identificati con il Subalterno 4 (*cf. allegato 15, foto n.23*).

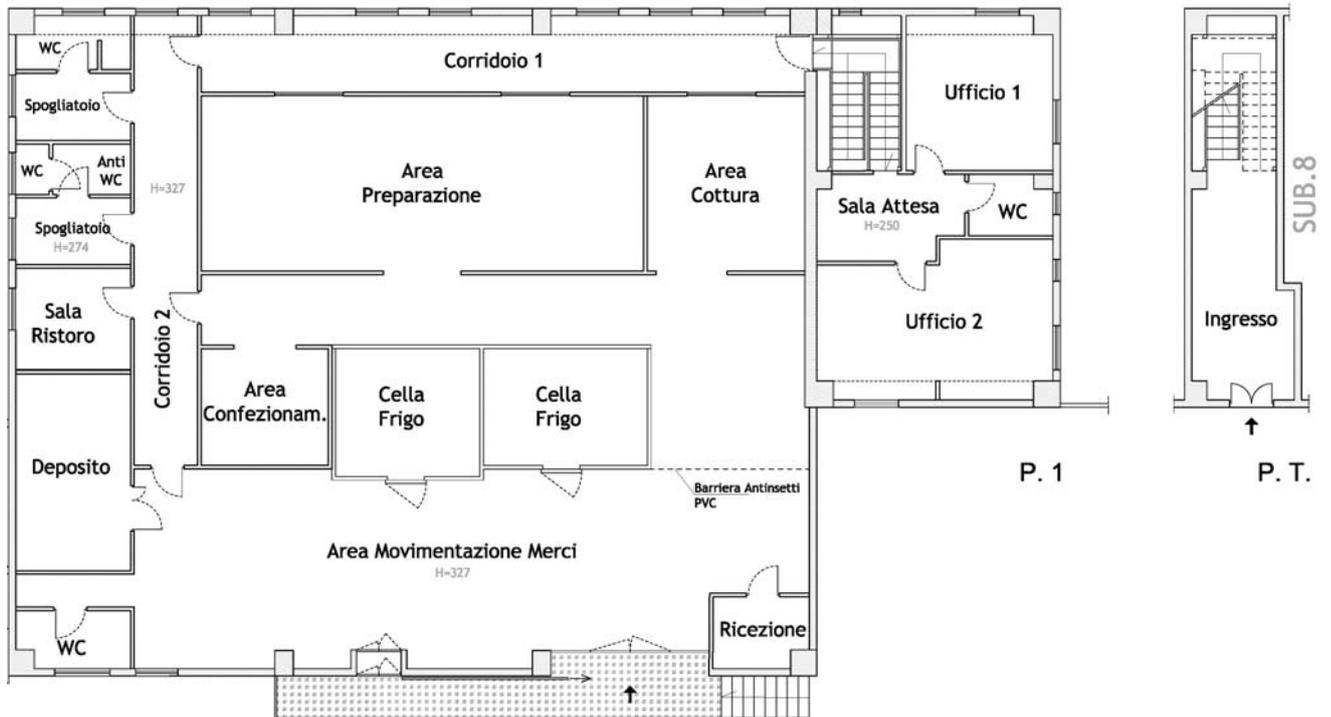
Questi ultimi sono accessibili dallo spazio antistante pavimentato con piastrelle in gres porcellanato per l'esterno di colore chiaro, superato il portoncino si accede ad un unico ambiente che fa da ingresso dove sul fondo è collocata la scala in ferro che porta al piano primo del capannone dove avvengono le lavorazioni, posto in corrispondenza del pianerottolo della prima rampa (*cf. allegato 15, foto n.24 e 25*), mentre continuando a salire si raggiungono gli uffici al piano primo, dove troviamo una sala d'attesa, due uffici (*cf. allegato 15, foto nn.26 e 27*) ed un bagno, il tutto per una superficie di mq 54,50.

Il reparto lavorazione, accedendo appunto dal vano scala, è suddiviso in vari ambienti ovviamente funzionali alle attività svolte dalla società conduttrice. Si inizia percorrendo il corridoio n.1 di circa mq 33,00 illuminato ed aerato dalle finestre con affaccio a nord (*cf. allegato 15, foto n.28*), che si immette su un secondo corridoio (*cf. allegato 15, foto n.29*) che disimpegna gli ambienti di servizio: spogliatoi e wc, e sala ristoro (*cf. allegato 15, foto n.30*); da qui si accede all'area "movimentazione merci" al cui interno sono presenti anche delle celle frigo (*cf. allegato 15, foto n.31*). Si accede in successione ad un vano usato come deposito ad un bagno, e ad un piccolo ufficio usato come ricezione in quanto in prossimità dell'uscita lato sud dove trova luogo la scala esterna con ballatoio in ferro (*cf. allegato 15, foto n.23 e 34*). Quest'ultimo ambiente ha una superficie di quasi mq 170,00 e consente a sua volta di accedere alla "sala cottura" di mq 20,60 (*cf. allegato 15, foto n.32*), "sala preparazione" di mq 57,75 (*cf. allegato 15, foto n.33*) ed alla "sala confezionamento merci" di mq 11,00. Tutto il reparto lavorazione ha una superficie utile di mq 369,15.

Si precisa che l'altezza utile interna degli uffici è cm 250, mentre l'altezza utile interna della area lavorazioni è cm 327.



Foto 23. Porzione di Capannone e blocco Uffici



Allegato 05. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.4



Foto 24. Ingresso uffici

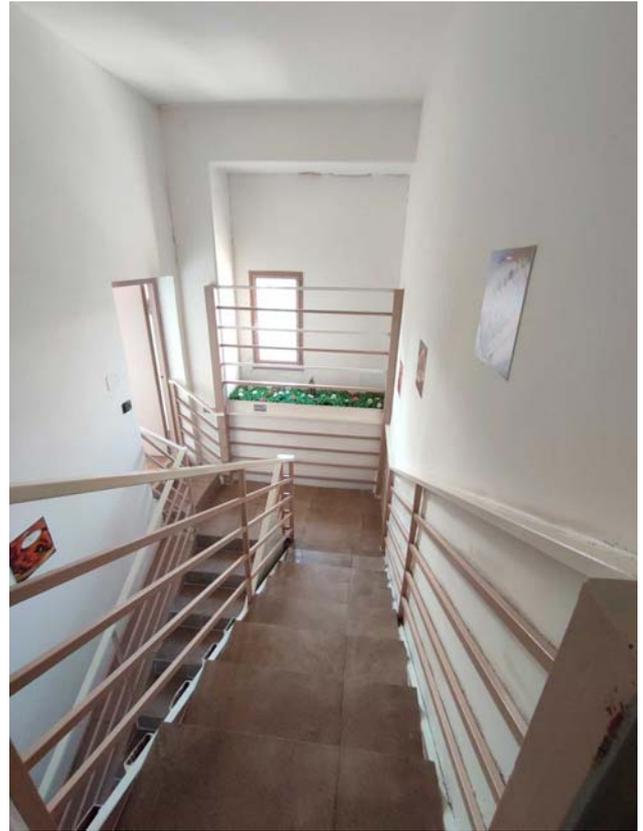


Foto 25. Scala e accesso alla zona lavorazione

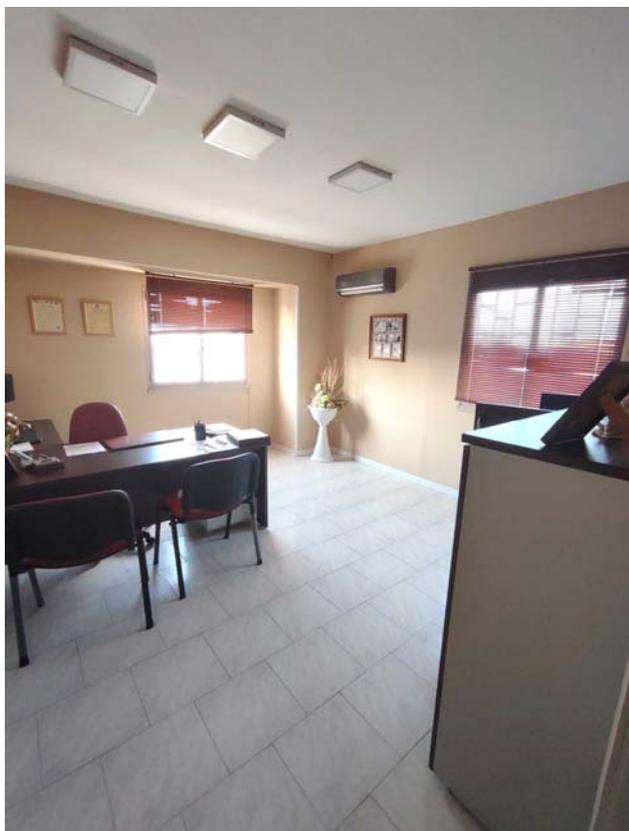


Foto 26. Ufficio 1

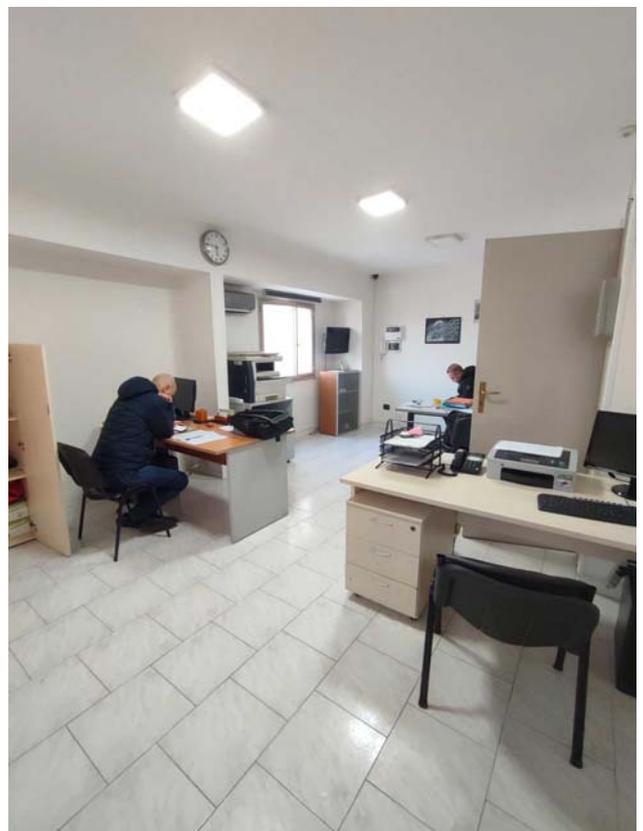


Foto 27. Ufficio 2



Foto 28. Corridoio 1



Foto 29. Corridoio 2



Foto 30. Sala Ristoro



Foto 31. Movimentazione merci



Foto 32. Sala Cottura



Foto 33. Area Preparazione



Foto 34. Immobiliare visto dallo spazio esterno sub.2

Le opere di finitura

Le finiture dell'unità in oggetto sono di manifattura economica: tutti gli ambienti destinati alle lavorazioni, le aree dedicate ai servizi, gli uffici e l'ingresso agli stessi al piano terra hanno il pavimento in gres porcellanato di colore marrone effetto cortain nel formato cm 60x60, ad eccezione di una parte del pavimento della zona "movimentazione merce" che è realizzato con piastrelle di gres porcellanato di colore nero.

Le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricato di cemento tipiche della tipologia industriale, internamente intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione dei bagni che sono interamente rivestite con piastrelle di maiolica di colore bianco, così come l'area cottura (*cf. allegato 15, foto n.33*). I soffitti sono anch'essi tinteggiati di bianco.

Le pareti divisorie tra gli ambienti sono realizzate con struttura metallica e pannelli di cartongesso o con mattoni di cemento alleggerito tipo *siporex*, rifiniti con rasante e/o stucco e tinteggiate di colore bianco.

L'ingresso è delimitato da una porta REI ad anta singola di colore chiaro (accesso vano scala), mentre l'accesso fronte sud dal ballatoio in ferro è delimitato da una porta in alluminio preverniciato di colore bianco e protetta con un cancello scorrevole esterno realizzato con pannelli isolanti.

Gli Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di tutti gli impianti necessari a svolgere le attività di cui la società conduttrice si occupa (settore food).

L'immobile è asservito dai relativi impianti con adduzione idrica, elettrica e gas dai normali servizi Comunali. È presente l'impianto elettrico, citofonico, idrico acqua calda e fredda, gas metano ed in alcune zone sono presenti dei condizionatori. Tali impianti sono realizzati sottotraccia, e da una analisi strettamente visiva sembrerebbe essere a norma, ma se ne consiglia in ogni caso una revisione. Nella sala cottura sono presenti dei forni con relative cappe di aspirazione. Ogni ambiente è dotato di punti luce e punti prese in quantità necessaria.

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'intero immobile nel suo complesso è discreto.

2) SUB.6 : LOCALE DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO

Il cespite in oggetto è costituito da un locale deposito (catastale) al piano seminterrato, posto sul lato sinistro del sub.3 con accesso dallo spazio esterno sub.2 (cfr. allegato 15, foto n. 35 e 36), diviso in due ambienti per una superficie complessiva di mq 10,00, il tutto così desunto:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Vano 1	6,30
Vano 2	3,70
sommano superfici residenziali TOT	10,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	11,00
--	--------------

Si precisa che la destinazione reale di utilizzo del locale in oggetto è quello di "servizio igienico", difatti entrambi i locali presentano l'installazione di alcuni sanitari. Il primo vano da cui si accede dal cortile esterno ha una superficie di mq 6,70 dove sono presenti un lavabo, un wc ed un piatto doccia (cfr. allegato 15, foto n. 37), mentre nel secondo vano (inaccessibile a causa di materiale depositato al suo interno) separato dal primo attraverso una porta scorrevole, si rileva la presenza di un ulteriore lavabo (cfr. allegato 15, foto n. 38). Si evince ancora la presenza di un ulteriore accesso fronte ovest all'interno del locale deposito realizzati sul sub.2.

L'altezza utile interna è cm 207.

Le opere di finitura

Le finiture dell'unità in oggetto sono di manifattura economica: il locale è pavimentato con piastrelle in maiolica di colore chiaro nel formato cm 30x30.

L'ingresso è protetto da una porta in ferro arrugginita (cfr. allegato 15, foto n. 36).

Le pareti interne tutte rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura di colore bianco così come il soffitto.

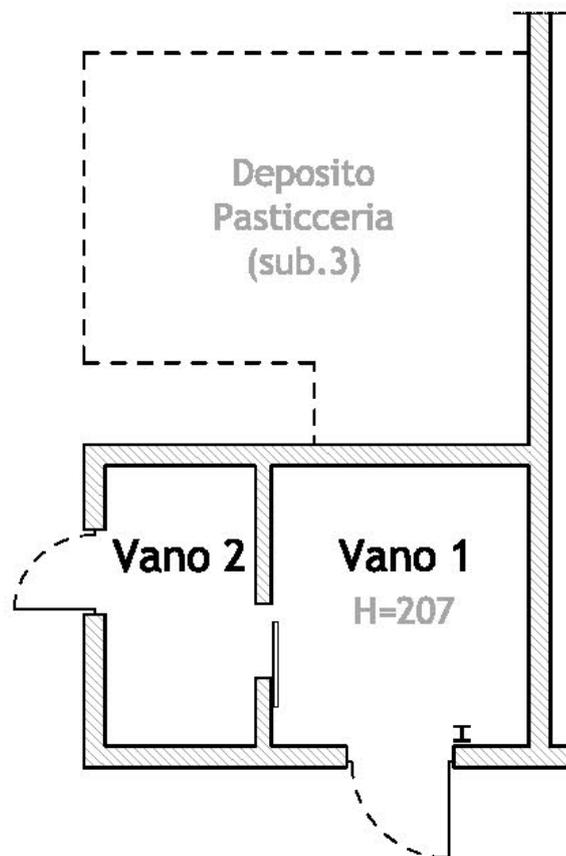
E la separazione tra i due vani è realizzata con un pannello isolante usato come porta scorrevole, che al momento dell'accesso risulta bloccata (cfr. allegato 15, foto n. 38).

Gli Impianti tecnologici

Date le condizioni di abbandono del locale, non è stato possibile verificare la presenza degli impianti, ma da un rilievo visivo si evince la presenza dell'impianto elettrico (illuminazione) ed idrico, di cui si necessita una revisione.

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è insufficiente.



Allegato 05. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.6



Foto 35. Immobile visto dallo spazio esterno sub.2



Foto 36. Ingresso al locale sub.6



Foto 37. Vano 1

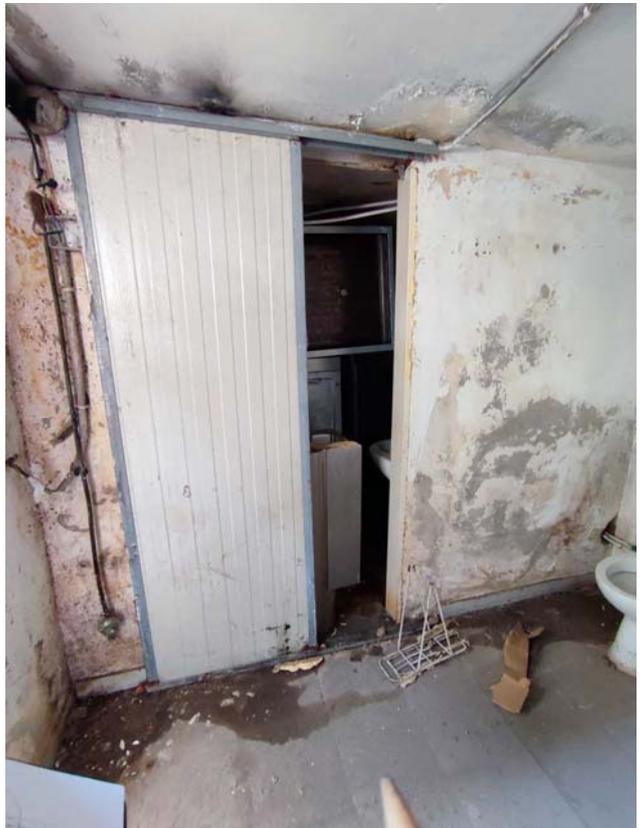


Foto 38. Porta verso Vano 2 inaccessibile

3) UNITA' IMMOBILIARE NON CENSITA P.T. e P.1

L'unità immobiliare in oggetto è costituito da un vano collocato al piano terra in corrispondenza del Sub.6 a cui si accede attraverso la scaletta in ferro realizzata in aderenza al prospetto (*cf. allegato 15, foto n. 39*). L'accesso avviene in questo primo ambiente con angolo cottura (*cf. allegato 15, foto n. 40*) dove sulla sinistra vi è un piccolo bagno, e frontalmente vi è un secondo ambiente destinato a camera da letto con la scala a giorno (*cf. allegato 15, foto n. 41*) di collegamento con il piano superiore che è rappresentato dalla camera da letto n.2 (*cf. allegato 15, foto n. 42*), con affaccio sulla copertura della cucina-ingresso sottostante.

Esso ha una superficie complessiva di mq 36,10, il tutto così desunto:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)
Ingresso - ang. cottura	6,70
Bagno	3,80
Letto 1	14,10
Letto 2	11,50
sommano superfici residenziali TOT	36,10

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	39,70
--	--------------

L'altezza utile interna è cm 277 al piano terra e cm 230 al piano primo.

Le opere di finitura

Le finiture dell'unità in oggetto sono di manifattura economica: il locale è pavimentato con piastrelle in maiolica di colore bianco nel formato cm 30x30.

Le pareti di confine dell'ingresso sono realizzate con pannelli isolanti, e la porta di ingresso è realizzata nello stesso materiale (*cf. allegato 15, foto n. 39*), mentre le pareti dell'ambiente degli ambienti destinati a zona letto sono realizzati con pannelli in cemento prefabbricati in quanto rappresentano appunto lo spazio destinato al montacarichi preesistente.

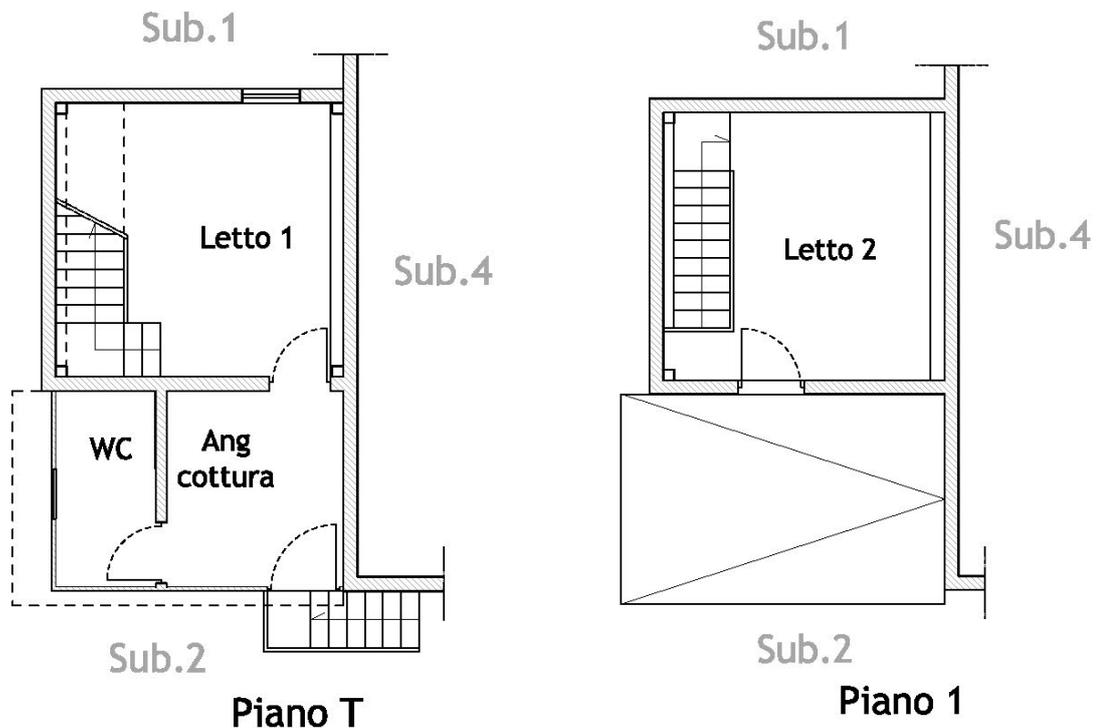
Le pareti interne tutte rifinite con intonaco civile e tinteggiate con pittura di colore bianco così come il soffitto realizzato con pannelli di cartongesso che nel bagno ed al primo piano risulta divelto, probabilmente a causa di infiltrazioni (*cf. allegato 15, foto n. 42*).

Gli Impianti tecnologici

Date le condizioni di abbandono del locale, non è stato possibile verificare la presenza degli impianti, ma da un rilievo visivo si evince la presenza dell'impianto elettrico (illuminazione) ed idrico.

Stato di Manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è assolutamente insufficiente, soprattutto in considerazione della destinazione d'uso di fatto, in quanto mancano le condizioni igienico sanitarie per essere abitato.



Allegato 05. Planimetria dello Stato di Fatto dell'UNITA' IMMOBILIARE NON CENSITA



Foto 39. Unità vista dallo spazio esterno sub.2

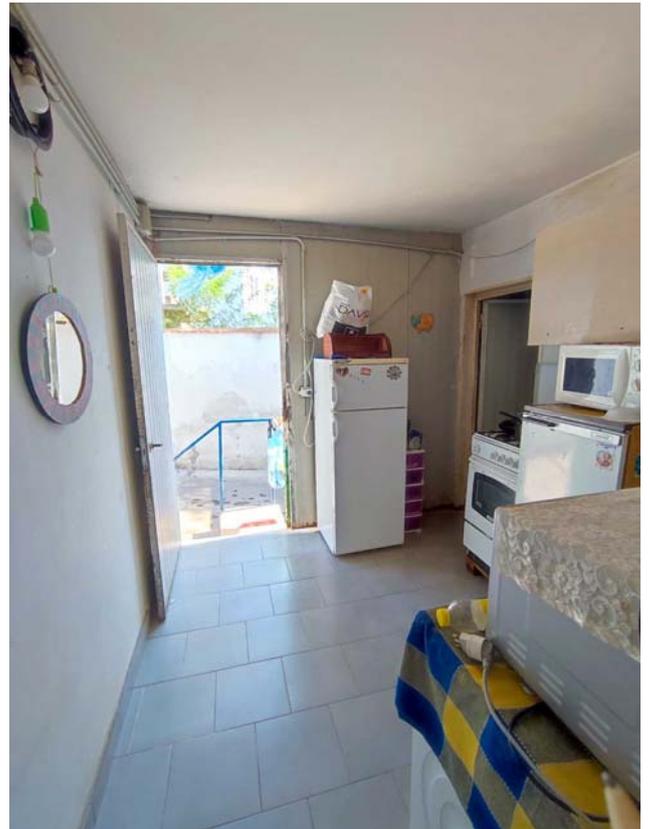


Foto 40. Ingresso con ang. cottura



Foto 41. Letto 1 al piano Terra



Foto 42. Letto 2 al Piano 1

4) SUB.2 : SPAZIO ESTERNO (B.C.N.C.)

Si precisa che lo spazio esterno di pertinenza del LOTTO n.2 è rappresentato catastalmente dal subalterno 2. Dai sopralluoghi effettuati dallo scrivente si evince che una porzione (a confine con il lato Ovest) è costituita da depositi realizzati con strutture in ferro e delimitata da pannelli isolanti, in continuità con quelli sul sub.1 (cfr. allegato 15, foto n. 43), Si precisa difatti che tali depositi sono in uso alla A.C. Ricevimenti.

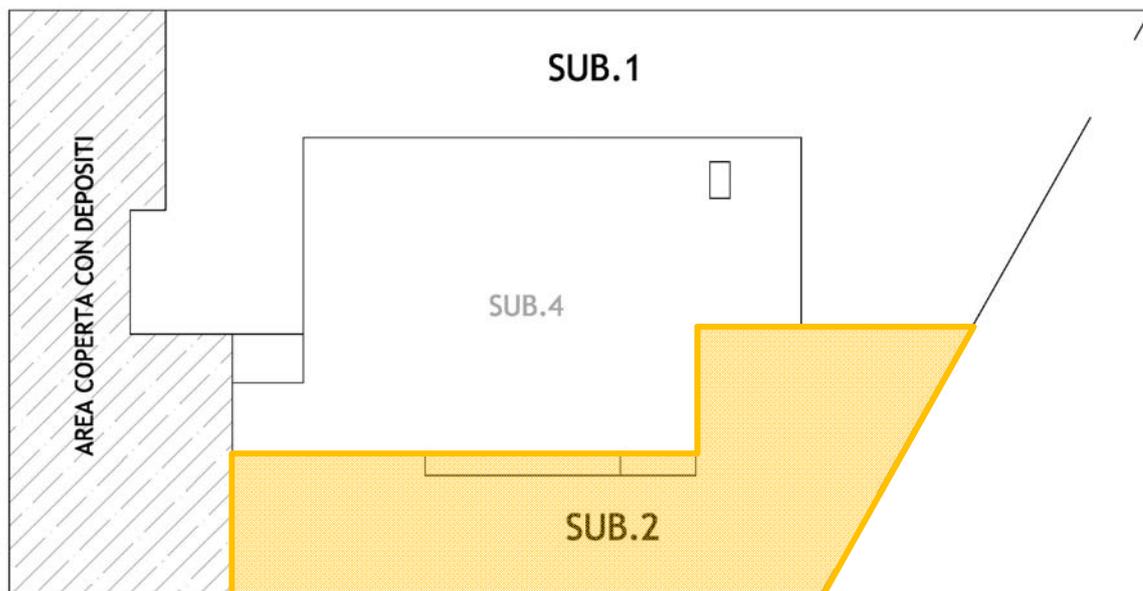
La superficie del sub.2 in uso al LOTTO n.2 è pari di fatto a circa 390 mq.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA (mq)	
Spazio Scoperto	390,00	
sommano superfici residenziali TOT	390,00	

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT (mq)	10% di 390,00	39,00
---------------------------------	---------------	-------



Foto 43. Deposito insistente sul Sub.2



Allegato 05. Rappresentazione grafica stato di fatto Sub.2 (b.c.n.c.) e spazio coperto da depositi

Gli immobili NON risultano dotati di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, per l'assunzione dei quale si prevede una spesa di circa € 1.000,00, da decurtare dal valore di stima finale.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

I beni oggetti di pignoramento sono identificati presso in N.C.E.U. con i seguenti estremi:

LOTTO N.1 PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE

Bene Comune Non Censibile

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Casagiove	6	950	1					
indirizzo	VIA PONTESELICE SNC, piano: S1;							

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Casagiove	6	950	3	D/1				€ 7.471,20
indirizzo	VIA PONTESELICE SNC, piano: S1;							

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Casagiove	6	950	5	C/2	1	97 mq	Tot. 103 mq	€ 265,51
indirizzo	VIA PONTESELICE SNC, piano: S1;							

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Casagiove	6	950	7	A/4	2	2,5 vani	Tot:31 mq Totale escluse aree scoperte 31 mq	€ 94,25
indirizzo	VIA PONTESELICE SNC, piano: S1;							

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Casagiove	6	950	8	A/4	2	2,5 vani	Tot:41 mq Totale escluse aree scoperte 41 mq	€ 94,25
indirizzo		VIA PONTESELICE SNC, piano: T;						

STORIA CATASTALE (cfr. allegato 2)

Intestatari Catastali Attuali:

I cespiti in oggetto sono attualmente in ditta dal 02.08.2012 a:

- OMISSIS con sede in Milano CF OMISSIS Proprietà per 1/1;

Intestatari Catastali Precedenti:

- OMISSIS con sede in Casagiove CF OMISSIS Proprietà 1/1 fino al 02.08.2012;
- OMISSIS con sede in Caserta CF OMISSIS Proprietà 1000/1000 fino al 23.09.2011;

Variazioni Catastali:

derivano tutte dalla Unità Immobiliare identificata al F.6 P.IIa 950 Catg D/7, Rendita € 10.930,00 per VARIAZIONE del 22.11.2018 Pratica n. CE0146486 in atti dal 22.11.2018 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.33714.1/2018)

Non sono state rilevate Variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali.

Si riportano di seguito i dati catastali contenuti nei diversi atti:

DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI (cfr. allegato 02) :

• **contenuti nell'atto di Pignoramento:**

immobili siti nel comune di Casagiove alla via Ponteselice snc:

1. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.1**;
2. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.3**;
3. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.5**;
4. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.7**.
5. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.8**.

- **contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:**

immobili siti nel comune di Casagiove alla via Località Regalone:

1. Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 950, **Sub.1**, natura Ente comune;
2. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.3**, natura D/1;
3. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.5**, natura C/2;
4. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.7**, natura A/4;
5. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.8**, natura A/4;

- **contenuti negli atti di acquisto:**

Complesso Industriale segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove al foglio 6, particella 950, categoria D/7, rendita catastale € 10.930,00, Piano S1-T-1.

- **attuali:**

1. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.1**, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.3**, categoria D/1, r.c. € 7.471,20 , Via Ponteselice snc, piano S1;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.5**, categoria C/2, classe 1, mq 97, superficie catastale totale 103 mq , r.c. € 265,52 , Via Ponteselice snc, piano S1;
4. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.7**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 31 mq - escluse aree scoperte 31 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano S1.
5. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.8**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 41 mq - escluse aree scoperte 41 mq, r.c. € 94,25, via Ponteselice snc, piano T.

Tutti i dati catastali identificativi dei beni sono stati riportati senza errori.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto delle planimetrie degli immobili assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, con i rilievi eseguiti dal sottoscritto in fase di accesso, si sono riscontrate le seguenti difformità:

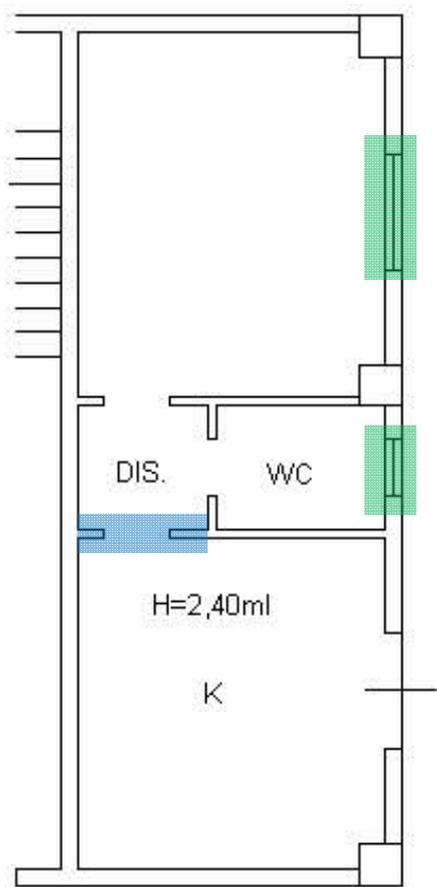
1) SUB.8 : ABITAZIONE POPOLARE PIANO TERRA

- a) Dalla planimetria Catastale si evince la mancanza della finestra fronte Nord e quella piccola fronte est, evidenziate in pianta con il colore rosso;
- b) Differenza della posizione delle finestre fronte Est, evidenziate in pianta con il colore verde;
- c) Lieve variazione della distribuzione interna dovuta alla mancanza della parete di divisione tra soggiorno e disimpegno (riportata in pianta con il colore azzurro);
- d) Minore superficie (riportata in pianta con il colore viola);
- e) Errata categoria catastale: attualmente riportata come A/4 dovrebbe essere D/10 in quanto non risulta cambio di destinazione d'uso.

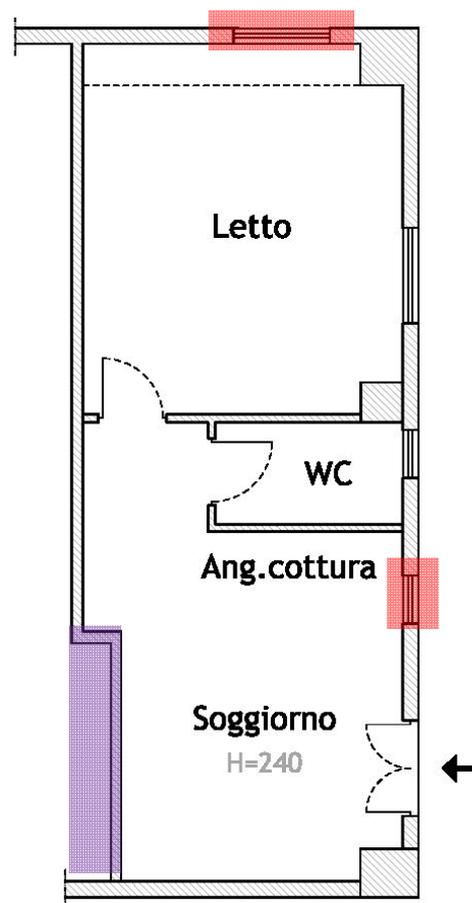
Tali discrasie, rappresenterebbero di norma, anche delle difformità urbanistiche, ma come vedremo nel paragrafo dedicato, non potendone accertarne la conformità, si riportano solo le difformità tra i rilievi e le ultime planimetrie catastali del 2018.

Pertanto si dovrà aggiornare la planimetria con procedura DOC.FA., considerando una spesa di circa € 600,00, comprensiva di oneri e spese tecniche, che saranno defalcati dal valore di stima finale.

Si precisa che, l'aggiornamento catastale deve comunque essere anticipato da una pratica urbanistica.



Allegato 02. Planimetria Catastale Sub.8



Allegato 04. Rilievo Sub.8

2) SUB.5 : DEPOSITO AL PIANO SEMITERRATO

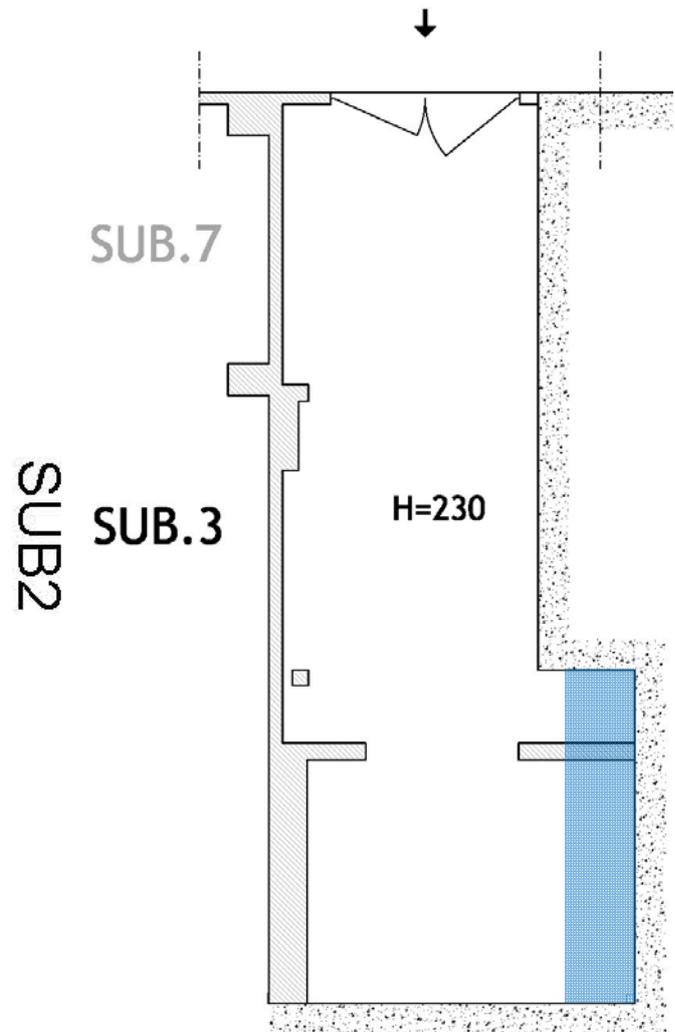
- Lieve variazione del perimetro;
- Minore superficie (riportata in pianta con il colore viola), caduta a favore del Sub.3;
- Maggiore superficie (riportata in pianta con il colore azzurro);
- Minore superficie (riportata in pianta con il colore rosso);
- Errata categoria catastale: attualmente riportata come C/2 dovrebbe essere D/7 in quanto non risulta essere stato richiesto ed ottenuto il cambio di destinazione d'uso.

Tali discrasie, rappresenterebbero di norma, anche delle difformità urbanistiche, ma come vedremo nel paragrafo dedicato, non potendone accertare la conformità, si riportano solo le difformità tra i rilievi e le ultime planimetrie catastali del 2018.

Pertanto si dovrà aggiornare la planimetria con procedura DOC.FA., considerando una spesa di circa € 600,00, comprensiva di oneri e spese tecniche, che saranno defalcati dal valore di stima finale.



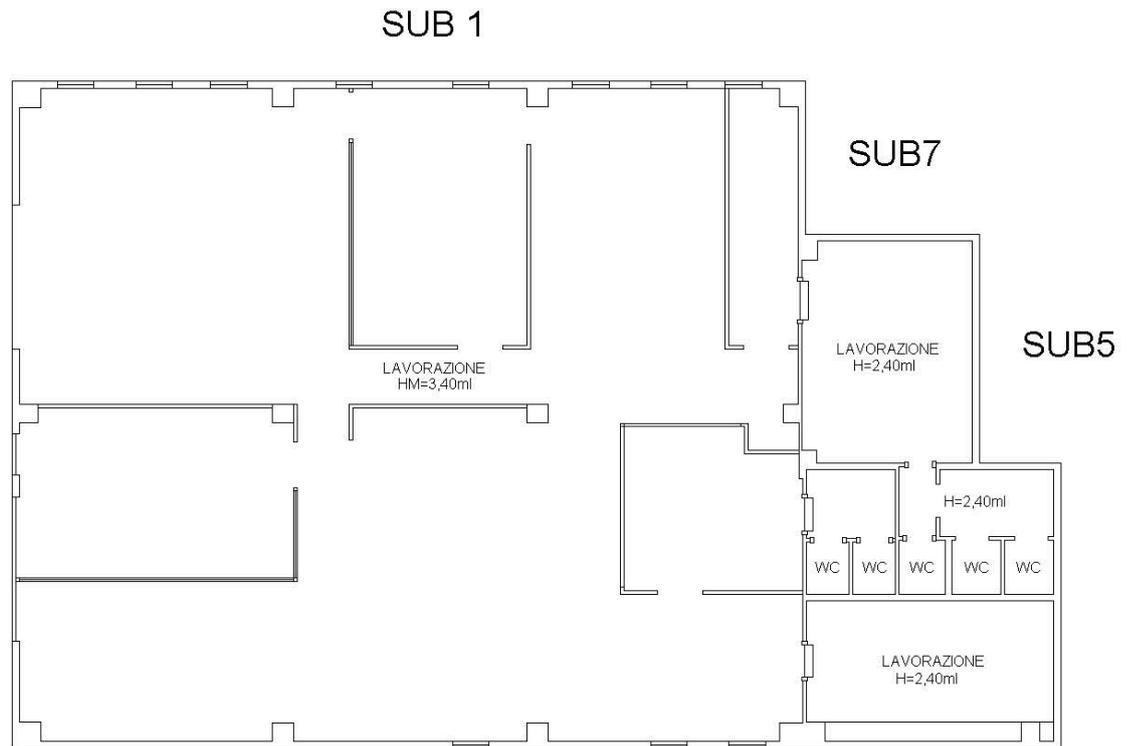
Allegato 02. Planimetria Catastale Sub.5



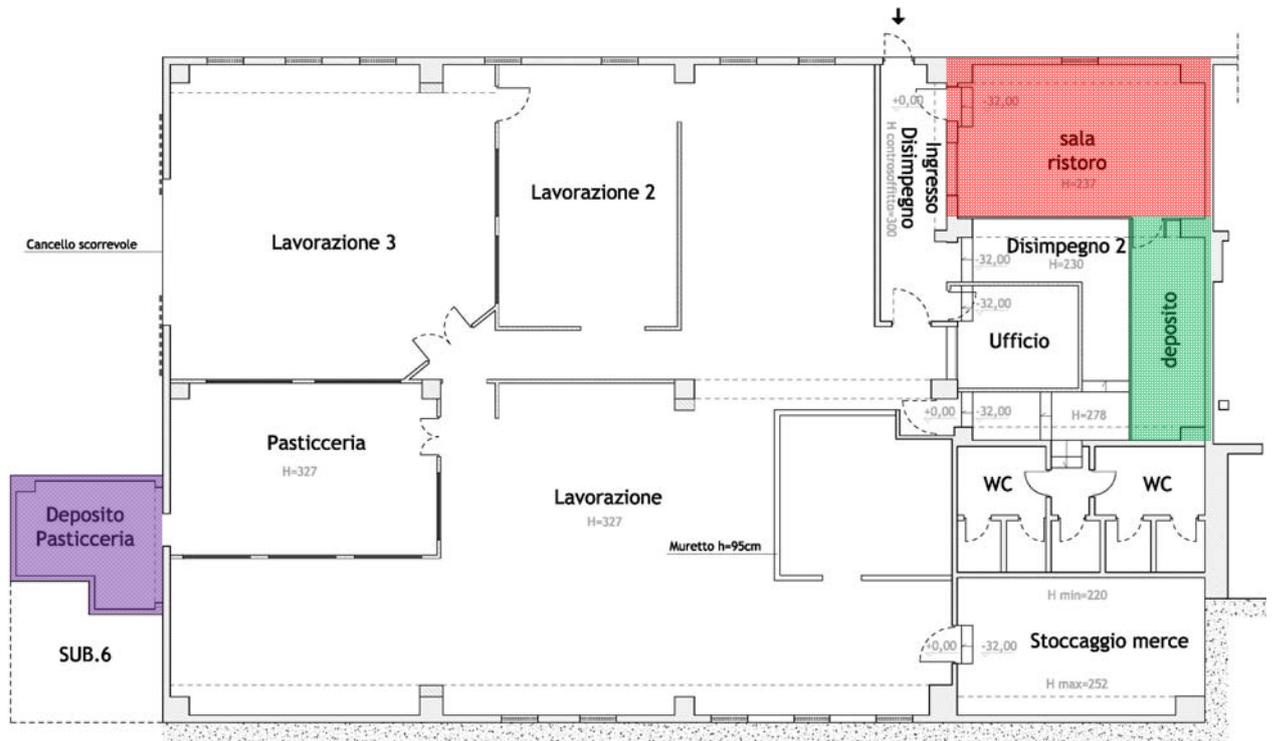
Allegato 04. Rilievo Sub.5

3) SUB.3: LOCALE INDUSTRIALE AL PIANO SEMITERRATO

- Lievi variazioni degli ambienti interni;
- Il sub. 7 è stato accorpato al sub.3 (riportata in pianta con il colore rosso);
- Parte del sub.5 è stato accorpato al sub.3 (riportata in pianta con il colore verde);
- Maggiore superficie dovuta al deposito della pasticceria (riportata in pianta con il colore viola);



Allegato 02. Planimetria Catastale Sub.3

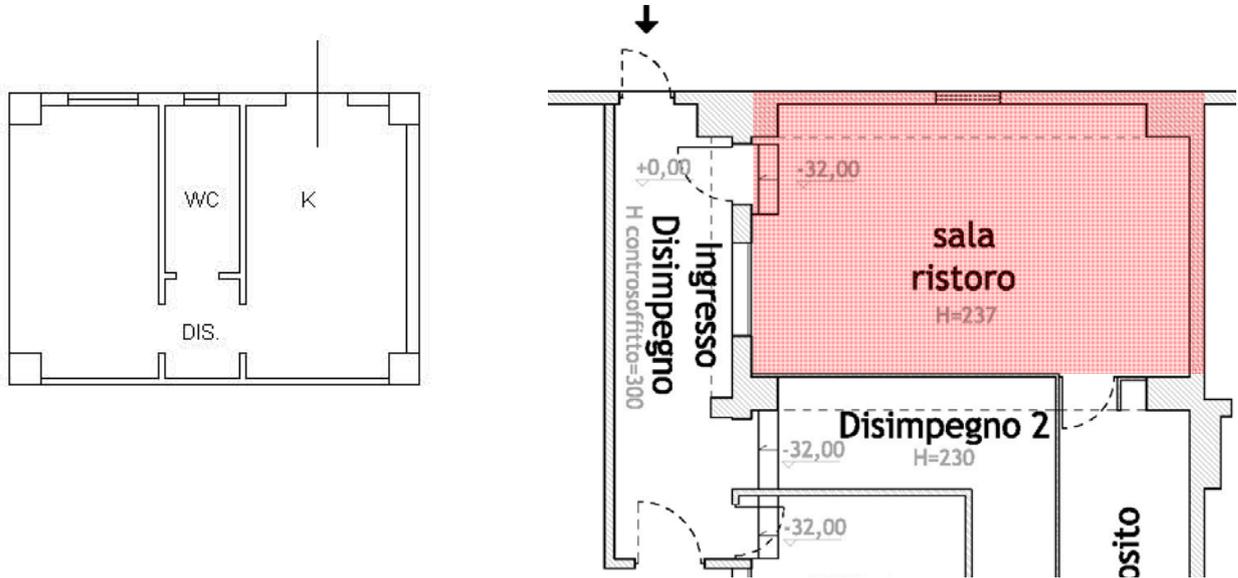


Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.3

Pertanto si dovrà aggiornare la planimetria con procedura DOC.FA., considerando una spesa di circa € 1.200,00, comprensiva di oneri e spese tecniche, che saranno defalcati dal valore di stima finale.

4) SUB.7: ABITAZIONE POPOLARE AL PIANO SEMITERRATO

Si precisa che il subalterno 7 è stato accorpato al sub.3 e corrisponde alla sala ristoro.



Allegato 02. Planimetria Catastale Sub. 7

Allegato 04. Rilievo Sub. 7 (accorpato al sub. 3)

Pertanto si dovrà aggiornare la planimetria con procedura DOC.FA., effettuando una fusione del sub.7 con il sub.3, con la soppressione dello stesso sub.7. In questo caso i costi sono già stati considerati per il Subalterno 3.

Riassumendo: l'aggiornamento catastale relativo al LOTTO N.1 ha un costo complessivo pari ad € 2.400,00 comprensivo di oneri e spese tecniche che saranno defalcati dal valore di stima finale.

N.B. Alcune delle discrasie sopra riportate, rappresenterebbero di norma, anche delle difformità urbanistiche, ma come vedremo in risposta al paragrafo n.6) , non potendone accertare la conformità, si è provveduto ad effettuare un mero elenco delle sole difformità tra i rilievi e la rappresentazione grafica catastale del 2018.

LOTTO N.2 PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE

Bene Comune Non Censibile

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Casagiove	6	950	2					
indirizzo	VIA PONTESELICE SNC, piano: S1;							

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Casagiove	6	950	4	D/1				€ 3.200,00
indirizzo	VIA PONTESELICE SNC, piano: T-1;							

Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Casagiove	6	950	6	C/2	1	14 mq	Tot. 16 mq	€ 38,32
indirizzo	VIA PONTESELICE SNC, piano: S1;							

STORIA CATASTALE (cfr. allegato 2)

Intestatari Catastali Attuali:

I cespiti in oggetto sono attualmente in ditta dal 02.08.2012 a:

- OMISSIS con sede in Milano CF OMISSIS Proprietà per 1/1;

Intestatari Catastali Precedenti:

- OMISSIS con sede in Casagiove CF OMISSIS Proprietà 1/1 fino al 02.08.2012;
- OMISSIS con sede in Caserta CF OMISSIS Proprietà 1000/1000 fino al 23.09.2011;

Variazioni Catastali:

derivano tutte dalla Unità Immobiliare identificata al F.6 P.IIa 950 Catg D/7, Rendita € 10.930,00 per VARIAZIONE del 22.11.2018 Pratica n. CE0146486 in atti dal 22.11.2018 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.33714.1/2018)

Non sono state rilevate Variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali.

Si riportano di seguito i dati catastali contenuti nei diversi atti:

DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI (cfr. allegato 02) :

• **contenuti nell'atto di Pignoramento:**

immobili siti nel comune di Casagiove alla via Ponteselice snc:

1. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.2**;
2. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.4**;
3. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.6**;

• **contenuti nella nota di Trascrizione del Pignoramento:**

immobili siti nel comune di Casagiove alla via Località Regalone:

1. Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 950, **Sub.2**, natura Ente comune;
2. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.4**, natura D/1;
3. N.C.E.U., foglio 6, particella 950, **Sub.6**, natura C/2;

• **contenuti negli atti di acquisto:**

Complesso Industriale segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove al foglio 6, particella 950, categoria D/7, rendita catastale € 10.930,00, Piano S1-T-1.

• **attuali:**

1. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.2**, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.4**, categoria D/1, r.c. € 3.200,00 , Via Ponteselice snc, piano T-1;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.6**, categoria C/2, classe 1, mq 14, superficie catastale 16 mq , r.c. € 38,32 , Via Ponteselice snc, piano S1;

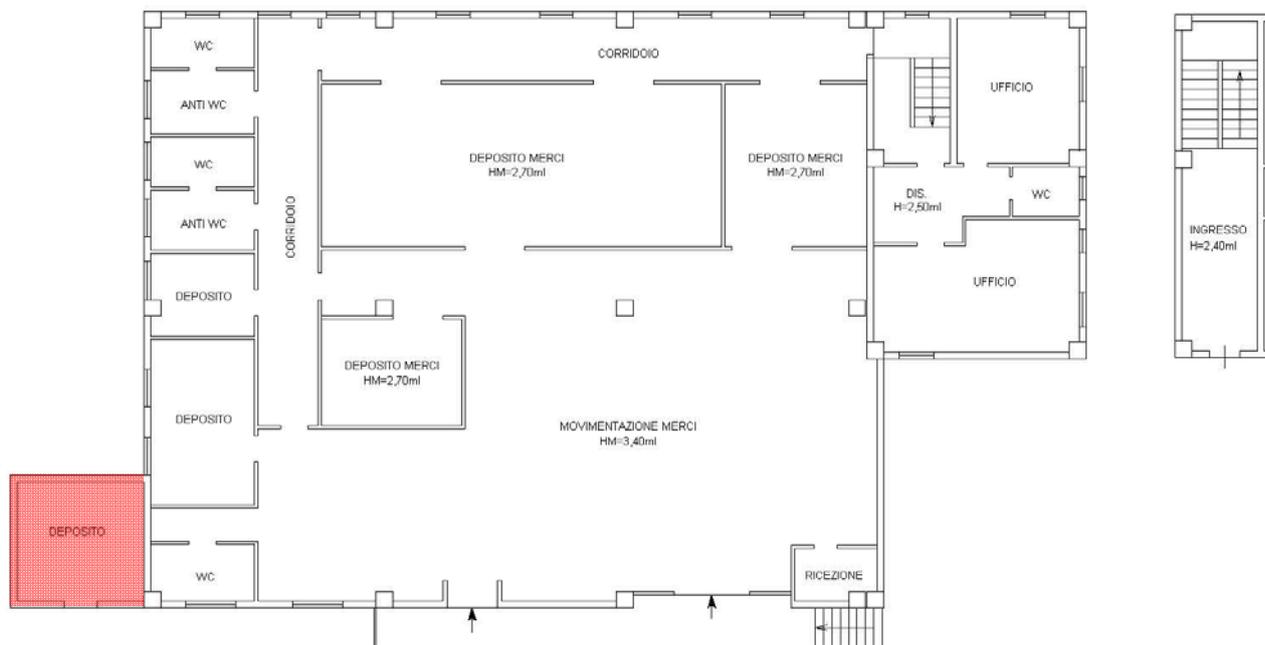
Tutti i dati catastali identificativi dei beni sono stati riportati senza errori.

DIFFORMITA' CATASTALI

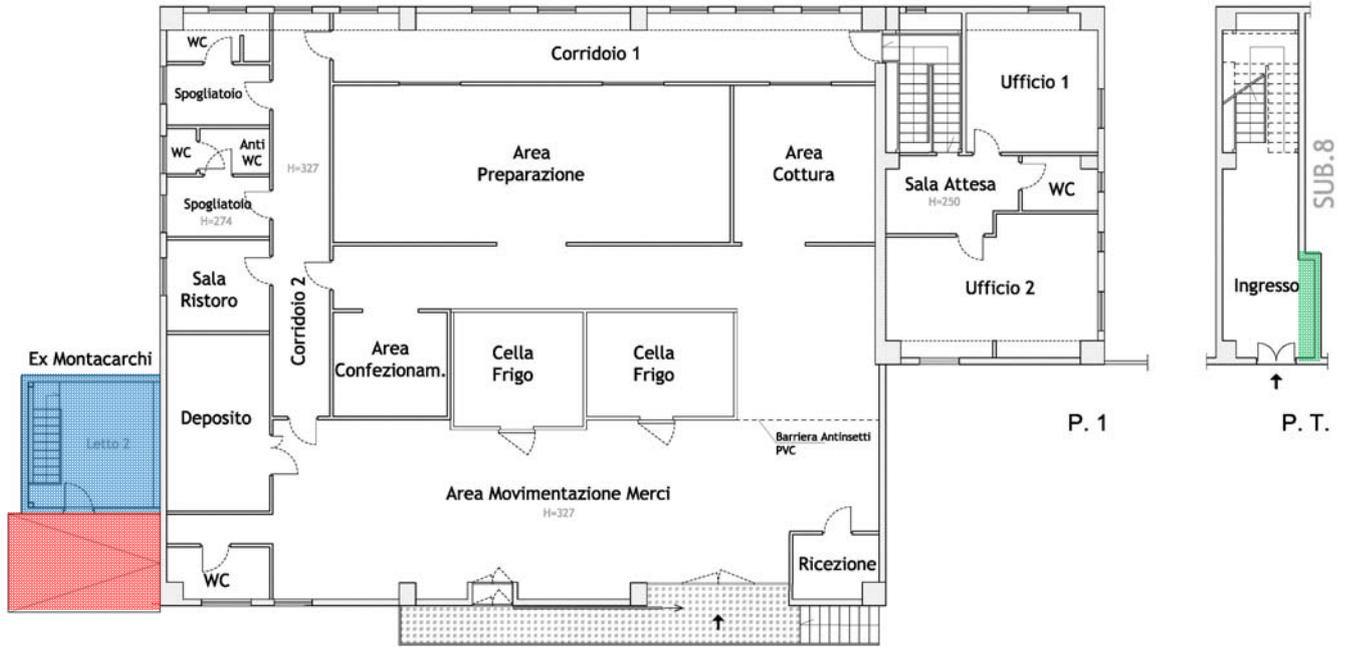
1) SUB.4: LOCALE INDUSTRIALE E UFFICI AL PIANO PRIMO

- Minime variazioni degli ambienti interni;
- Maggiore superficie dell'ambiente ingresso al piano terra degli uffici (riportata in pianta con il colore verde);
- Il locale "deposito" riportato sulla planimetria catastale (evidenziato in pianta con il colore rosso) rappresenta il piano terra di unità su due livelli realizzata in corrispondenza del sub.6 sottostante, includendo anche il vano montacarichi* (riportato con il color azzurro) già preesistente dalla realizzazione del capannone e che probabilmente non è stata riportata per mero errore grafico del tecnico che effettuò le planimetrie catastali.

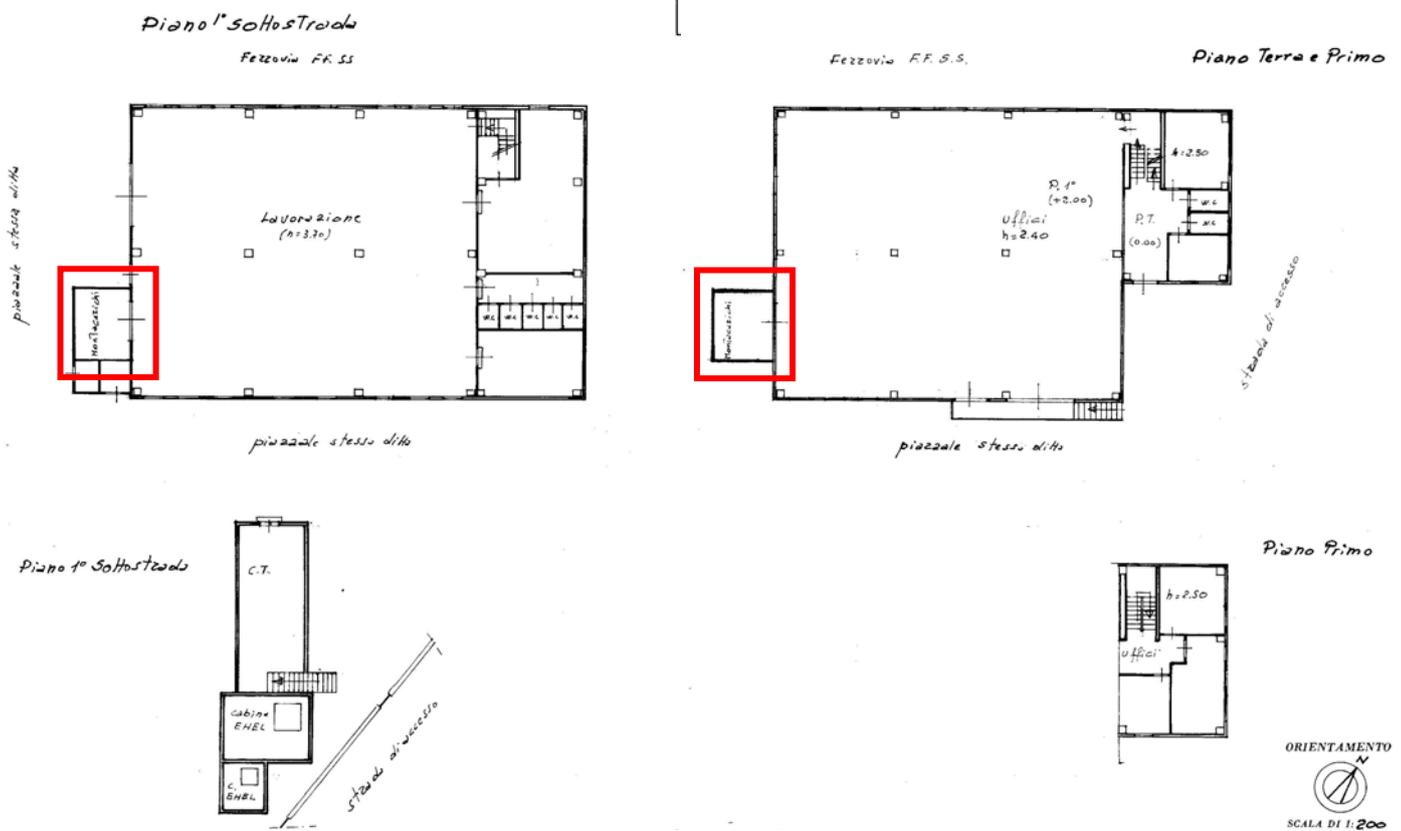
Pertanto si dovrà aggiornare la planimetria con procedura DOC.FA., considerando una spesa di circa € 1.200,00, comprensiva di oneri e spese tecniche, che saranno defalcati dal valore di stima finale.



Allegato 02. Planimetria Catastale Sub. 4



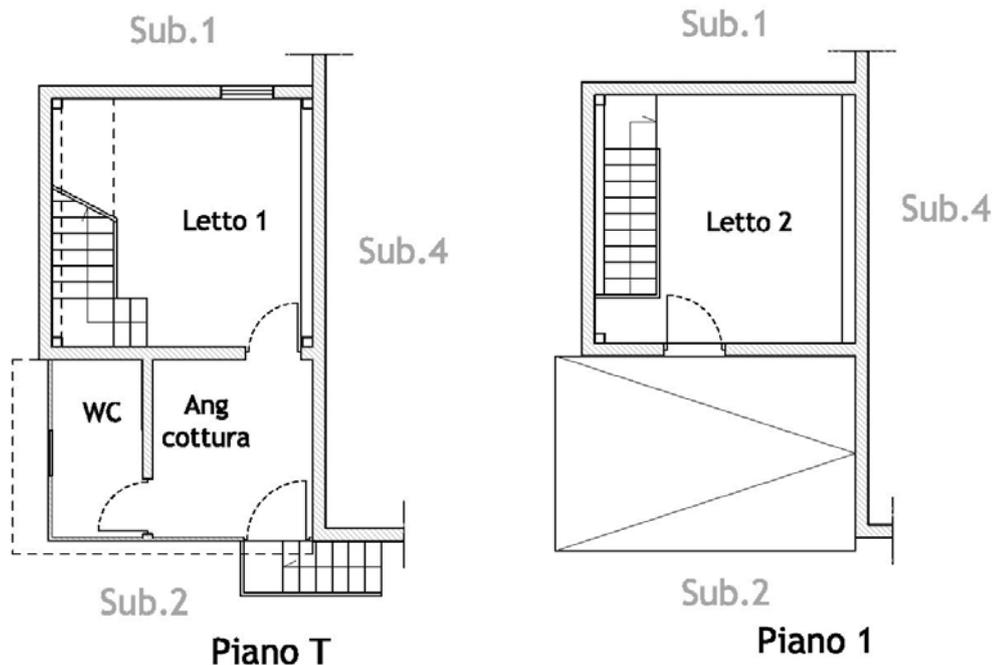
Allegato 05. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.4



Allegato 02. Planimetria catastale della ex P.IIa 950 del 1992

* N.B. Il montacarichi è rappresentato all'interno del vecchio elaborato planimetrico della p.lla 950 ante frazionamento, che seppur non sia probatorio rappresenta comunque uno stato dei luoghi al momento della sua redazione (1992).

Si riporta difatti, anche il rilievo eseguito dell'*unità immobiliare non censita* costituita dalla porzione di locale realizzato sopra il sub.6 ed unito al montacarichi al piano terra ed al primo.

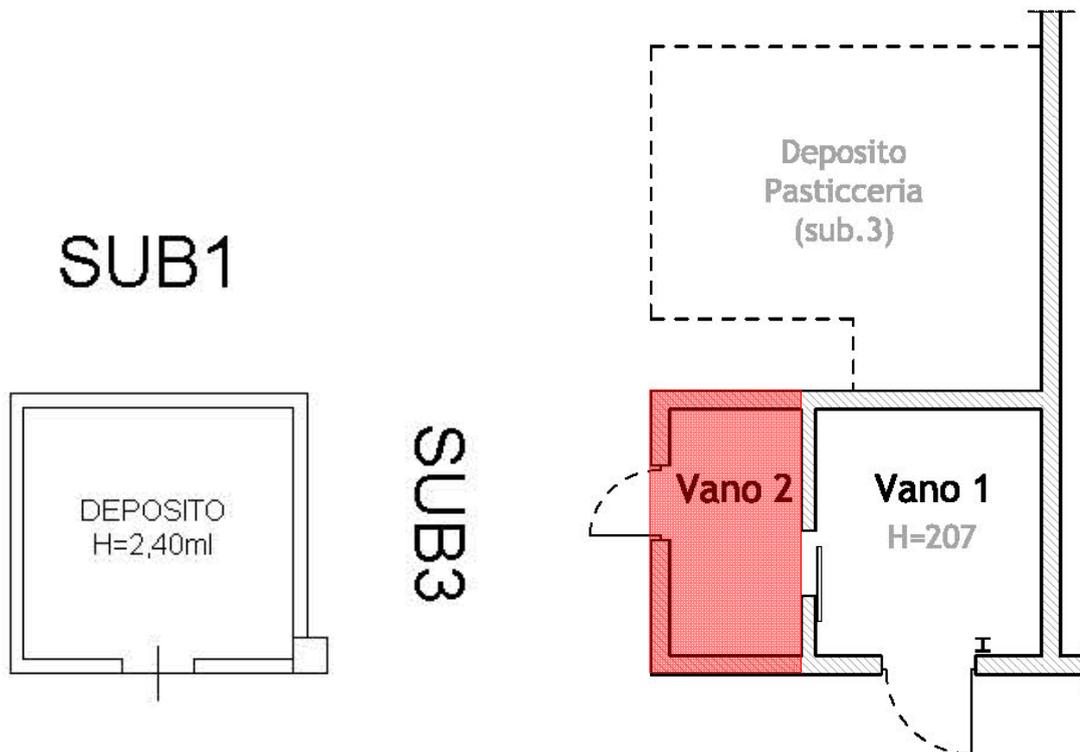


Allegato 05. Planimetria dello Stato di Fatto dell'UNITA' IMMOBILIARE NON CENSITA

2) SUB.6: LOCALE DEPOSITO AL PIANO SEMITERRATO

- Maggiore superficie (riportata in pianta con il colore rosso) e relativa variazione degli ambienti interni;
- Errata categoria catastale: attualmente riportata come C/2 dovrebbe essere D/7 in quanto non risulta essere stato richiesto ed ottenuto il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto si dovrà aggiornare la planimetria con procedura DOC.FA., considerando una spesa di circa € 600,00, comprensiva di oneri e spese tecniche, che saranno defalcati dal valore di stima finale.



Allegato 02. Planimetria Catastale Sub.6

Allegato 05. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.6

Riassumendo: l'aggiornamento catastale relativo al LOTTO N.2 ha un costo complessivo pari ad € 1.800,00 comprensivo di oneri e spese tecniche che saranno defalcati dal valore di stima finale.

N.B. Alcune delle discrasie sopra riportate, rappresenterebbero di norma, anche delle difformità urbanistiche, ma come vedremo in risposta al paragrafo n.6) , non potendone accertare la conformità, si è provveduto ad effettuare un mero elenco delle sole difformità tra i rilievi e la rappresentazione grafica catastale del 2018.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di **porzione di Capannone industriale** ubicato in Casagiove alla via Ponteselice n. SNC , località Regalone; è composto dalle seguenti unità:

- a) Spazio esterno posto al piano seminterrato , confina con subb.3, 7 e 5 oltre che con sub.2 e 6 a sud, con ferrovia a nord, con p.lla 902 ad ovest, con p.lla 724 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casagiove al foglio 6 , p.lla 950 , sub 1, b.c.n.c.**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di alcuni manufatti su tale spazio esterno; vi è concessione edilizia n. 56 del 28.06.1983 , che non è stata rinvenuta presso l'archivio generale, e pertanto non è possibile accertarne la conformità;
- b) Locale industriale posto al piano seminterrato , confina con sub.2 a sud, con Sub.1 e distacco su ferrovia a nord, con subb.7 e 5 ad ovest, con subb.7 e 5 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casagiove al foglio 6 , p.lla 950 , sub 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a variazioni interne, accorpamento del sub.7 e parte del sub.5 e maggiore superficie sul fronte ovest; vi è concessione edilizia n. 56 del 28.06.1983 , che non è stata rinvenuta presso l'archivio generale, e successiva CILA n.62/2018 e CILA n.14/2019 cui non è conforme in ordine alla fusione dello stesso con i sub adiacenti ;
- c) Locale Deposito posto al piano seminterrato , confina con sub.2 a sud, con Sub.1 e distacco su ferrovia a nord, con sub.2 e distacco da traversa di via Ponteselice ad ovest, con subb.3 e 7 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casagiove al foglio 6 , p.lla 950 , sub 5**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto una parte è stata accorpata al Sub.3 ed è registrato con una categoria catastale errata A/4 al posto della D/7; vi è concessione edilizia n. 56 del 28.06.1983 , che non è stata rinvenuta presso l'archivio generale, e pertanto non è possibile accertarne la conformità;
- d) Alloggio di tipo popolare posto al piano seminterrato , confina con subb.3 e 5 a sud, con Sub.1 e distacco su ferrovia a nord, con sub.5 ad ovest, con sub.3 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casagiove al foglio 6 , p.lla 950 , sub 7**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto è stato accorpato al Sub.3; vi è concessione edilizia n. 56 del 28.06.1983 , che non è stata rinvenuta presso l'archivio generale, e pertanto non è possibile accertarne la conformità;
- e) Alloggio di tipo popolare posto al piano Terra , confina con sub.2 a sud, con Sub.1 e distacco su ferrovia a nord, con sub.2 ad ovest, con sub.4 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casagiove al foglio 6 , p.lla 950 , sub 8**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezioni di alcune piccolissime variazioni interne, della posizione delle finestre di prospetto, ed alla errata categoria catastale che dovrebbe essere D/7 e non A/4; vi è concessione edilizia n. 56 del 28.06.1983 , che non è stata rinvenuta presso l'archivio generale, e pertanto non è possibile accertarne la conformità ;

PREZZO BASE euro 320.000,00 ;

LOTTO n. 2: – piena ed intera proprietà di **porzione di Capannone industriale** ubicato in Casagiove alla via Ponteselice n. SNC , località Regalone; è composto dalle seguenti unità:

- a) Spazio esterno posto al piano seminterrato , confina con p.lla 5280 a sud, con subb. 3 e 5 a nord, con traversa di via Ponteselice ad ovest, con p.lla 724 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casagiove al foglio 6 , p.lla 950 , sub 2 , b.c.n.c.**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di alcuni manufatti su tale spazio esterno; vi è concessione edilizia n. 56 del 28.06.1983 , che non è stata rinvenuta presso l'archivio generale, e pertanto non è possibile accertarne la conformità;
- b) Locale industriale posto al piano primo , confina con sub.2 e distacco da p.lla 5280 a sud, con Sub.1 e distacco su ferrovia a nord, con sub.8 e distacco da traversa di via Ponteselice ad ovest, con sub.1 e distacco da p.lla 724 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Casagiove al foglio 6 , p.lla 950 , sub 4**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a piccole variazioni interne e aumento di superficie al piano terra degli uffici e all'unità in ampliamento al piano al piano terra e primo lato ovest; vi è concessione edilizia n. 56 del 28.06.1983 , che non è stata rinvenuta presso l'archivio generale, e successiva CILA n.75/2018 cui è conforme in ordine ad una sola parte rappresentata dai grafici e che pertanto non è possibile accertarne la conformità ;

- c) Locale Deposito posto al piano seminterrato, confina con sub.2 e distacco da p.lla 5280 a sud, con Sub.1 e distacco su ferrovia a nord, con sub.3 ad ovest, con sub.1 e distacco da p.lla 724 ad est; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Casagiove al foglio 6, p.lla 950, sub 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per una maggiore superficie ed è registrato con una categoria catastale errata C/2 al posto della D/7; vi è concessione edilizia n. 56 del 28.06.1983, che non è stata rinvenuta presso l'archivio generale, e pertanto non è possibile accertarne la conformità;

PREZZO BASE euro 235.000,00 ;

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Passaggi di Proprietà

Il sottoscritto esperto, assumendo ulteriori visure ispettive dalla Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V., ha riassunto le trascrizioni presenti relative all'immobile in questione, ricostruendone i passaggi di proprietà dall'attualità all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (01.08.2022 - 01.08.2002).

- **TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn. 22986/30835 del 07.08.2012;**

a favore di: OMISSIS con sede in Milano C.F. OMISSIS;

contro: OMISSIS con sede in Recale C.F. OMISSIS;

Oggetto: Diritti pari all'intera quota di piena proprietà sul seguente immobile sito in Casagiove alla località Regalone, identificato presso il N.C.E.U al foglio 6, p.IIa 950, categoria D/7, piano S1-T-1, r. c. € 10.930,00.

Copia dell'atto di compravendita (*cfr. allegato 06*).

- **TRASCRIZIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO nn. 30083/46653 del 02.11.2009, e successiva rettifica trascritta il 25.10.2011 ai nn. 37172/26120;**
a favore di: OMISSIS con sede in Recale C.F. OMISSIS;
contro: OMISSIS con sede in Caserta;
Oggetto: Diritti pari all'intera quota di piena proprietà sul seguente immobile sito in Casagiove alla località Regalone, identificato presso il N.C.E.U al foglio 6, p.IIa 950, categoria D/7, piano S1-T-1, r. c. € 10.930,00.
- **TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA nn. 12653 del 08.06.1982;**
a favore di: OMISSIS con sede in Caserta;
contro: -;
Oggetto: Diritti pari all'intera quota di piena proprietà sul terreno sul quale è stato edificato il cespite in questione sito in Casagiove alla località Regalone.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto esperto, effettuata richiesta via PEC all'ufficio tecnico del comune di Casagiove, con Prot. n. 15653 del 03.07.2023, in cui chiede di visionare e di entrare in possesso delle copie dei titoli autorizzativi.

Come si evince dall'attestato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Casagiove, *"l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù di C.E. n. 56/83 del 28.06.1983, pratica 36/82, come risulta dai registri presenti in ufficio, e che la stessa non è stata rinvenuta dalle pratiche presenti sia in ufficio che presso l'archivio generale gestito dalla società OMISSIS di Pastorano (Ce)" (cfr. Allegato 07).*

In virtù di quanto sopra non è stato possibile accertare la conformità urbanistica relativa al titolo originario.

L'attestato riporta inoltre:

*"Che l'immobile non è stato oggetto di istanze di condono edilizio o di sanatoria;
Che l'immobile non è stato oggetto di ordinanze di demolizione;"*

Da ulteriori ricerche effettuate dal personale dell'ufficio tecnico sono stati rinvenuti i seguenti ulteriori titoli abilitativi:

1. C.I.L.A. n. 62/18 del 23.10.2018, richiesta dal sig. OMISSIS in qualità di amministratore della società OMISSIS, come locataria della porzione di Capannone al piano terra in via Ponteselice, per *"diversa distribuzione interna all'unità immobiliare"*.
2. C.I.L.A. n. 75/18 del 11.12.2018, richiesta dal sig. OMISSIS in qualità di amministratore della società OMISSIS, come locataria dell'altra porzione di Capannone al piano primo in

via Ponteselice, per *“intervento di manutenzione straordinaria in via Ponteselice n.13”* (cfr. Allegato 08).

3. C.I.L.A. n. 14/19 del 18.03.2019, richiesta dal sig. OMISSIS in qualità di amministratore della società OMISSIS, come locataria della porzione di Capannone al piano terra in via Ponteselice, per *“apertura di un vano porta all’unità immobiliare al piano terra”* (cfr. Allegato 08).

Per dovere di cronaca si rappresenta la seguente cronistoria:

- a) in data 20.04.2018 la società OMISSIS di OMISSIS, prende in locazione dalla OMISSIS *“porzione dell’unità immobiliare e più precisamente della parte commerciale/industriale del piano terra accesso parte sinistra sita in via Ponteselice n.13 Casagiove, con identificazione catastale Foglio 6, p.IIa 950, Cat.g D/7”*, dove non vengono definiti in maniera precisa e puntuale le reali porzioni ad essa in uso (cfr. Allegato 09).
- b) la società OMISSIS, tramite contratto di locazione registrato il 28.09.2018, è conduttrice della *“porzione della parte commerciale /industriale del piano terra accessi parte destra sita in via Ponteselice snc Casagiove, con identificazione catastale Foglio 6, p.IIa 950, Cat.g D/7”*, dove anche in questo caso non vengono definiti e o descritti in maniera precisa e puntuale le reali porzioni ad essa in uso (cfr. Allegato 10).
- c) in data 23.10.2018 la società OMISSIS presenta la CILA registrata con n.62 relativa solo ad una porzione di capannone, escludendo altre parti che erano in loro utilizzo, in seguito alla quale scaturisce un frazionamento della intera p.IIa 950 in Subalterni da 1 ad 8, con una procedura, a parere dello scrivente, alquanto dubbia. Cila presentata per variazione della distribuzione interna.
- d) in data 11.12.2018 la società OMISSIS di OMISSIS presenta la CILA con n.75 relativa solo ad una porzione di capannone sita al piano primo Sub.4, escludendo la zona uffici che catastalmente rappresentano un *unicum* con la zona industriale. Cila presentata per variazione della distribuzione interna.
- e) in data 18.03.2019 la società OMISSIS presenta la CILA con n.75 relativa alla stessa porzione del capannone Sub.3, relativa all’apertura del vano di ingresso in corrispondenza della finestra già esistente.
- f) in data 26.05.2020 la società OMISSIS *“concede in locazione alla OMISSIS di OMISSIS la seguente unità immobiliare sita in Casagiove alla via Ponteselice snc piano t con*

annessi uffici amministrativi riportato in catasto fabbricati al foglio 06 p.IIa 950 distinto con Sub.3 categoria D/1" (cfr. Allegato 11).

N.B. Trattasi di mero errore materiale in quanto l'immobile concesso in locazione è il sub.4 e non il sub.3 al piano S.1; errore che ovviamente necessita di essere rettificato.

Dallo studio di tutta la documentazione e dai rilievi eseguiti in varie date, scaturisce una considerazione che necessita di essere esplicitata:

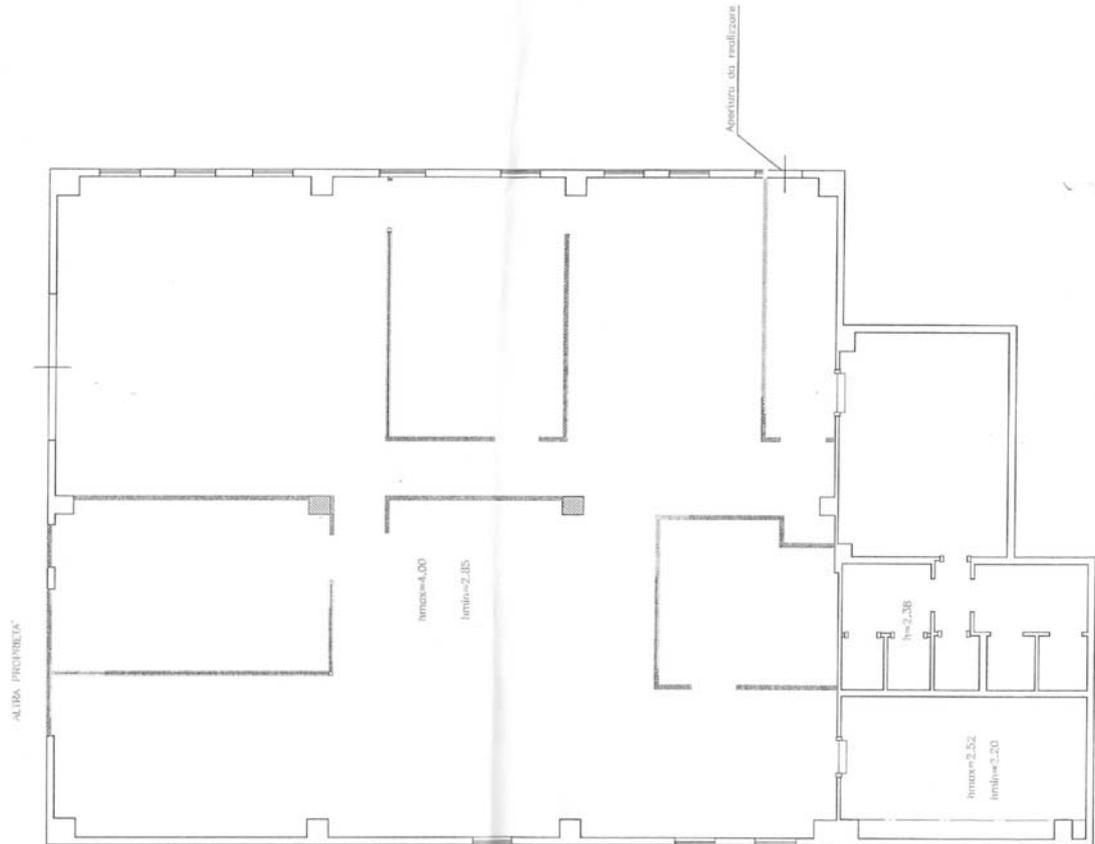
- Dalla CILA n.62 del 23.10.2018 richiesta per variazioni interne su una porzione di capannone industriale preso in locazione e non meglio identificato, scaturisce, senza essere stato richiesto alcun cambio di destinazione urbanistica (anche perché la CILA non è il titolo abilitativo adeguato), un frazionamento dell'intera p.IIa 950 che suddivideva la suddetta p.IIa 950 di categoria D/7 negli attuali Subalterni, aventi (sine titolo) categorie diverse. Si precisa altresì che nel contempo anche l'altra porzione di p.IIa 950 veniva locata (anch'essa non ben identificata).

Poiché il capannone industriale è stato realizzato in virtù di un titolo abilitativo di cui al momento non si dispone, e i successivi titoli presentati sono riferiti solo a porzioni di essa che per altro escludono anche porzioni funzionalmente e fattivamente connesse, lo scrivente non può assolutamente verificarne la conformità urbanistica totale, seppur sia possibile allo stato attuale effettuare un confronto tra i grafici di rilievo ed i grafici allegati ai titoli rinvenuti.

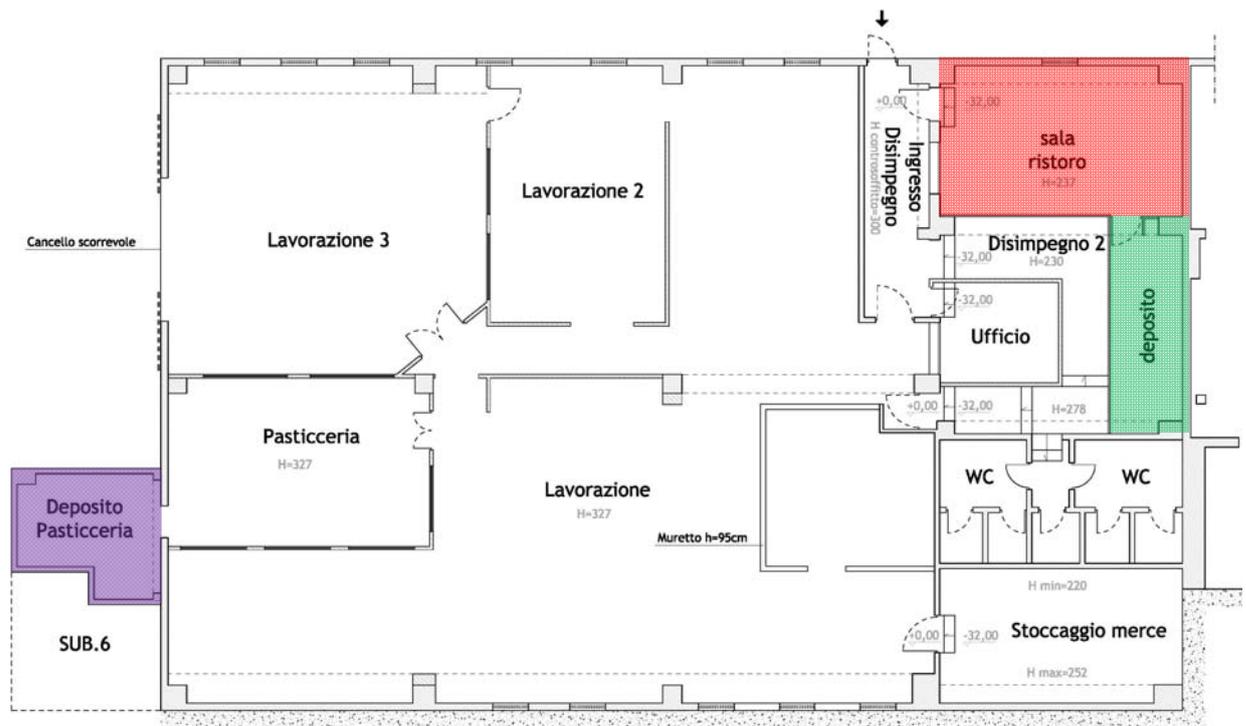
SUB.3 (LOTTO n.1): LOCALE INDUSTRIALE AL PIANO SEMITERRATO

Ponendo a confronto, difatti, la planimetria relativa al Sub.3 (appartenente al LOTTO n.1) della CILA n.14 del 18.03.2019 (successiva alla n.62 del 23.10.2018) con i rilievi eseguiti dallo scrivente si evincono le seguenti difformità:

- a) Variazioni degli ambienti interni;
- b) Ampliamento della superficie e volume sul fronte nord ovest, (riportati in pianta con il colore rosso e verde e viola);



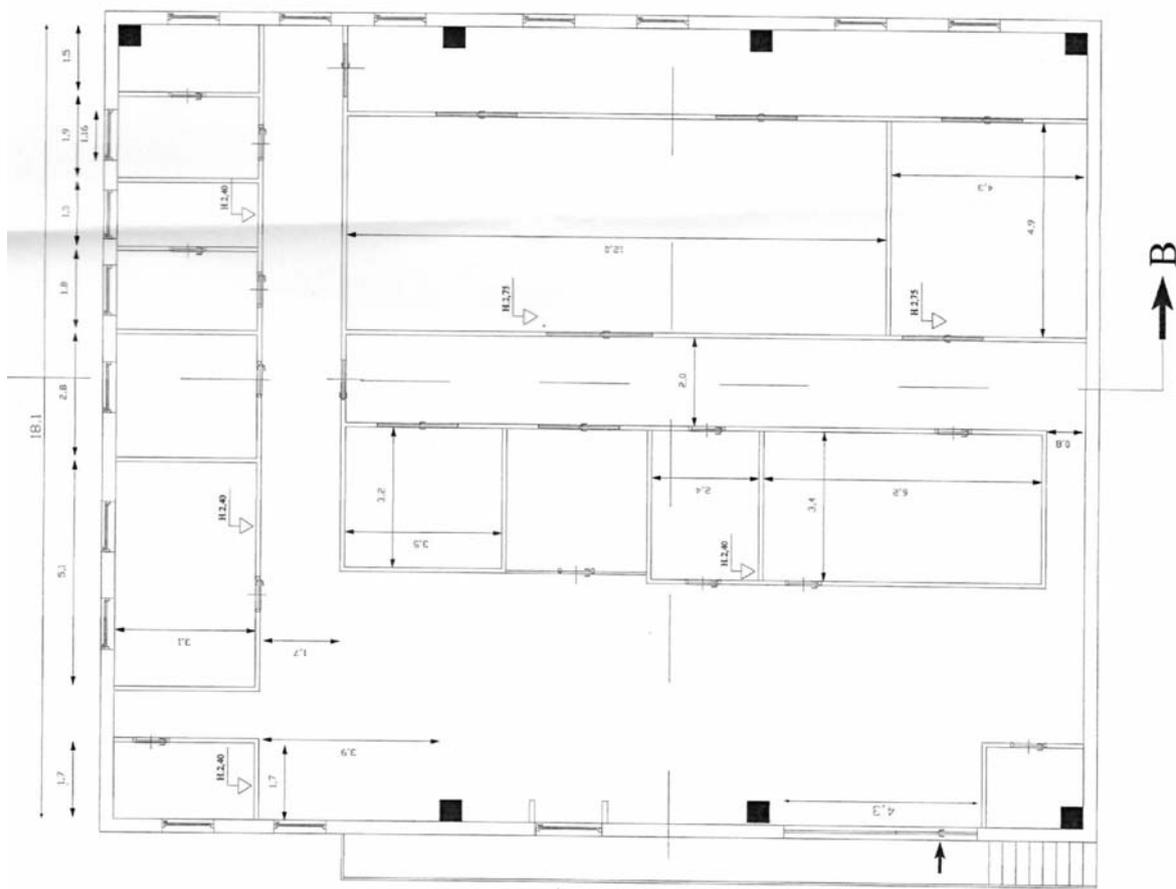
Allegato 08. Planimetria allegata alla CILA n.14 del 18.03.2019 (successiva alla n.62 del 23.10.2018)



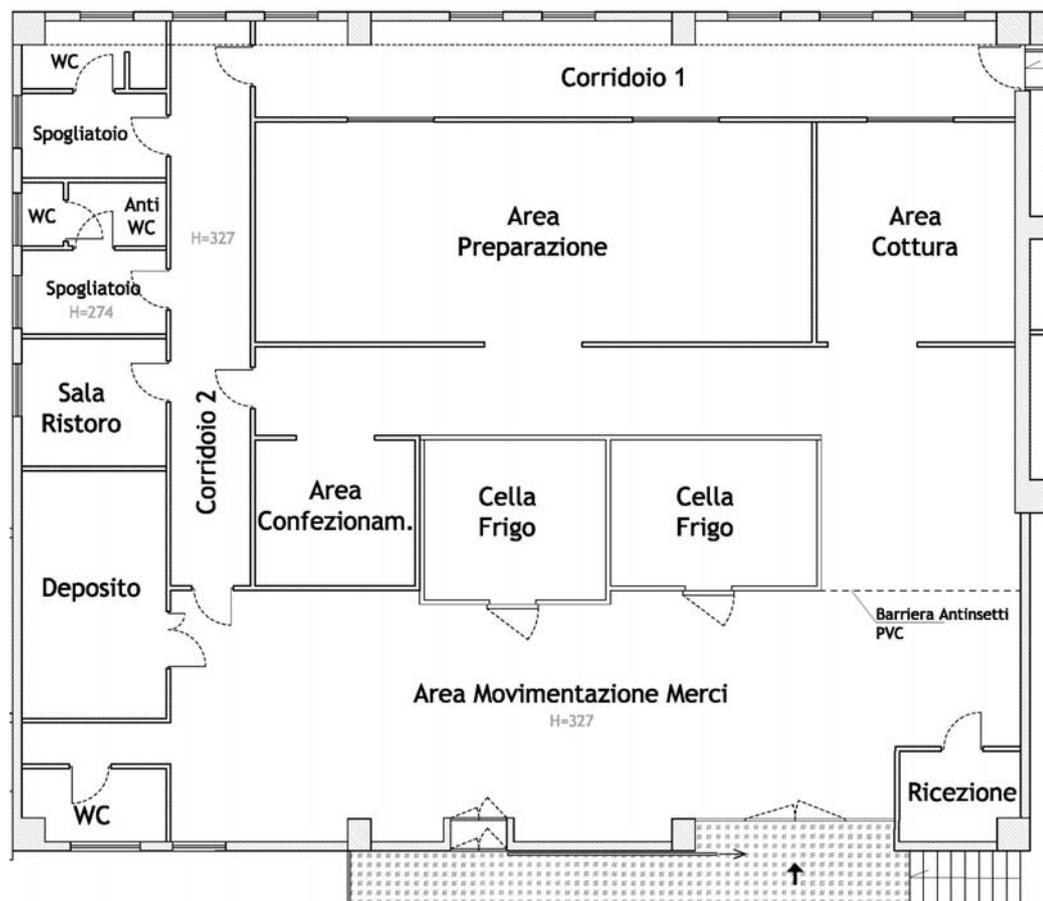
Allegato 04. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.3

SUB.4 (LOTTO n.2) : LOCALE INDUSTRIALE E UFFICI AL PIANO PRIMO

a) Variazioni degli ambienti interni;



Allegato 08. Planimetria allegata alla CILA n.75 del 11.12.2018



Allegato 05. Planimetria dello Stato di Fatto Sub.4

- Relativamente alla “Dichiarazione di Agibilità” si fa presente che generalmente risulta essere inserita all’interno del titolo edilizio (originario), il quale non essendo stato rinvenuto, non è dato sapere nemmeno dell’esistenza eventuale del certificato di agibilità.

Per il rilascio della stessa è necessario seguire il procedimento previsto e disciplinato dagli artt. 24 e 25 del DPR380/200, con un costo stimato di circa € 2.000,00.

N.B. Data l’impossibilità di verificare la conformità urbanistica lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione del 15% al valore del compendio, che sarà defalcato dalla valutazione finale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO N.1:

PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE sito in Casagiove, località Regalone, via Ponteselice snc, composto da più unità (subalterni), con varie destinazioni d'uso (opificio, deposito e unità residenziale popolare) distribuiti tra piano catastale Seminterrato e Terra, oltre spazio esterno di pertinenza (Sub.1). Il tutto distinto così come segue:

1. N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.1**, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.3**, categoria D/1, r.c. € 7.471,20 , Via Ponteselice snc, piano S1;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.5**, categoria C/2, classe 1, mq 97, superficie catastale totale 103 mq , r.c. € 265,52 , Via Ponteselice snc, piano S1;

4. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.7**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 31 mq - escluse aree scoperte 31 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano S1.
5. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.8**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale 41 mq - escluse aree scoperte 41 mq, r.c. € 94,25 , via Ponteselice snc, piano T.

Gli immobili in oggetto, al momento del sopralluogo sono utilizzati dalla società OMISSIS con sede in Caserta (Ce) Corso Trieste 55 P.I. 04270040613, nella persona del sig. OMISSIS domiciliato in OMISSIS, in virtù di Contratto di Locazione ad uso Artigianale stipulato per la durata di 6 anni dal 01.11.2018 al 31.10.2024, registrato telematicamente il 28.09.2018 con n. di prot. 18092820055952908.

N.B. Sul contratto di cui sopra viene concesso in locazione porzione dell'immobile identificato presso il NCEU al F.6, P.IIa 950, e più precisamente *“parte commerciale/industriale del piano terra accesso parte destra sita in via Ponteselice, snc Casagiove”*.

N.B.2 L'intero capannone P.IIa 950 è stato oggetto di frazionamento successivamente all'atto di cui sopra da cui verranno generati gli 8 subalterni attuali.

LOTTO N.2:

PORZIONE DI CAPANNONE INDUSTRIALE sito in Casagiove, località Regalone, via Ponteselice snc, composto da più unità (subalterni), con varie destinazioni d'uso (opificio con uffici e unità residenziale popolare) distribuiti tra piano catastale seminterrato, terra e primo, oltre spazio esterno di pertinenza (Sub.2). Il tutto distinto così come segue:

1. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.2**, b.c.n.c.;
2. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.4**, categoria D/1, r.c. € 3.200,00 , Via Ponteselice snc, piano T-1;
3. Immobile segnato al N.C.E.U. del comune di Casagiove alla via Ponteselice snc, al foglio 6, particella 950, **Sub.6**, categoria C/2, classe 1, mq 14, superficie catastale totale 16 mq, r.c. € 38,32 , Via Ponteselice snc, piano S1;

Si precisa che gli immobili al punto 1 e 2 sono utilizzati dalla società OMISSIS di OMISSIS con sede in OMISSIS n.38 CF OMISSIS in virtù di Contratto di Locazione ad uso Commerciale stipulato per la durata di 6 anni dal 26.05.2020 al 25.05.2026, registrato telematicamente il 26.05.2020 con n. di prot. 20052617263657651.

N.B. Sul contratto di cui sopra è riportato erroneamente l'identificativo catastale del Sub.3 al posto del Sub.4. Contratto che ovviamente necessita di essere rettificato.

N.B.2 Per quanto riguarda l'immobile al punto 3), (sub.6), risulta inutilizzato.

In risposta a tale quesito si ritiene opportuno inserire anche lo stato di occupazione dell'*unità immobiliare non censita*, collocata in corrispondenza dello stesso sub.6 (sopra), al piano terra e primo che include quello che era il vecchio montacarichi. Difatti dai vari sopralluoghi effettuati dallo scrivente non è stato rinvenuto nessuno.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità 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) Diffformità 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).

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

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

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico dell'acquirente.

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

1. Iscrizioni Ipotecarie:

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA nn. 7182 del 19.11.2010

a favore di: UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma;

contro: OMISSIS con sede in Casagiove;

Oggetto: Immobile sito in Casagiove, alla via Ponteselice snc, identificato presso il N.C.E.U al foglio 6, p.IIa 950, piano S1-T-1.

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO nn. 24079/28607 del 01.08.2022

a favore di: ANGERA SECURITATION SRL, con sede in Milano C.F. 03053920165;
contro: OMISSIS con sede in Milano;
Oggetto: Immobili siti in Casagiove, Ila località Regalone, identificati presso il N.C.E.U al foglio 6, p.Ila 950, sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, e sub.8.

Pignoramento alla base della presente Procedura Esecutiva.

Non sono presenti altre trascrizioni pregiudizievoli

3. Difformità urbanistico-edilizie: come riportato al punto 6), il sottoscritto non potendo accertare la conformità urbanistica ritiene di applicare una decurtazione del 15 % al valore del compendio, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

4. Difformità Catastali: Per sanare la difformità riportate al punto 3), il sottoscritto prevede una spesa complessiva pari ad € 2.400,00 per il Lotto n.1 ed € 1.800,00 per il Lotto n.2. Tali importi sono comprensivi di oneri e spese tecniche, da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta.

Non risultano, altri vincoli o altri oneri da regolarizzare a carico della Procedura.

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

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

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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.

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie, così come riportato dall'attestato rilasciato dall'UTC di Casagiove (*cf. allegato 07*).

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

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

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

Sull'immobile in oggetto non gravano spese condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi due lustri, una notevole evoluzione sulla base dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, sull'affermazione degli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS), a cui si allinea il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il quale costituisce lo standard di riferimento per l'attività professionale-estimativa a livello nazionale per l'intero mondo economico-finanziario. Tali codici di valutazione utilizzano metodologie incentrate sulla possibilità di optare, in base al caso di studio, per uno dei procedimenti di stima riconosciuti: "Market Comparison Approach" o metodo del confronto di mercato, "Income Capitalization Approach" o metodo di capitalizzazione dei redditi e il "Cost Approach" o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

È noto che dalla teoria estimativa, ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici, in funzione della ragion pratica per la quale si richiede

la valutazione. La scelta del criterio di stima dipende poi, soprattutto dalle caratteristiche del bene da valutare.

In realtà, considerata la tipologia dell'immobile, i tempi e le modalità di costruzione, le caratteristiche del manufatto rispetto alla sua posizione geografica, ne consegue che il più indicato metodo di stima, in questo caso, è quello che individua il più probabile valore di mercato. In particolare, si individuerà il valore unitario di mercato, scaturito dal confronto di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona, che, moltiplicato per la sola superficie dei locali oggetto di stima, darà il VALORE stimato della proprietà oggetto del presente incarico (procedimento di *stima sintetica per comparazione dei beni* o Market Comparison Approach).

Anche il metodo di stima analitica, basato sulla capitalizzazione dei redditi (Income Capitalization Approach) potrebbe offrire degli indicatori utili per la valutazione.

Comunque, avere la possibilità di confrontare i valori stimati con almeno due diversi approcci, permette in conseguenza di qualificare anche la bontà della strada presa, soprattutto in caso di risultati numericamente vicini.

Contemporaneamente alla fase di raccolta delle informazioni sul valore di beni simili, vanno considerate tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che poi servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito.

In particolare:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanza pedonale, di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area;
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, conformità rispetto alle norme urbanistiche in materia di regolarità, abitabilità;
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, evincibili chiaramente dalle descrizioni fatte nei precedenti paragrafi ed ampliate rispetto all'esigenza, è necessario quantificare la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato: ciò viene fatto, individuando opportuni coefficienti correttivi di tipo declassante, i quali in alcuni casi, e più nello specifico quando non si riferiscono al fabbricato di cui fanno parte, ma ai singoli immobili, saranno presi in considerazione solo quelli relativi alla porzione industriale e lavorativa, cioè sub.3 e sub.4

a) Caratteristiche di localizzazione:

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE
Migliore	1.00
Intermedia	0.95
Peggior	0.90

L'edificio di cui fa parte il bene staggito è ubicato su traversa di via Ponteselice, zona periferica del comune di Casagiove, a confine con l'autostrada e la ferrovia. In una zona a bassa densità urbana, con pochi servizi necessari.

L'area è connotata da edilizia di carattere promiscuo residenziale, di tipo privato, ed industriale/artigianale al massimo con tre livelli fuori terra.

Nel caso specifico si ritiene opportuno prendere in considerazione il coefficiente di **0.95**.

b) Caratteristiche di posizione: si prendono in considerazione, perché più significativi, il coefficiente di orientamento ed il coefficiente di quota.

Coefficiente di orientamento: è espresso analiticamente in funzione del numero di ore/anno di sole su facciate con diverso orientamento:

ORIENTAMENTO DEI VANI	COEFFICIENTE
SUD	1.00
SUD-EST	1.00
SUD-OVEST	1.00
EST	0.97
OVEST	0.97
NORD-EST	0.93

NORD-OVEST	0.93
NORD	0.90

L'immobile **Sub.3**, per il **Lotton.1**, è caratterizzato da un'esposizione a nord-ovest, per cui si considera valido il coefficiente medio di **0.93**.

L'immobile **Sub.3**, per il **Lotton.2**, è caratterizzato da un'esposizione degli ambienti interni lungo l'asse sud-est, per cui si considera valido il coefficiente medio di **1.00**.

Tali coefficienti tengono conto che la buona esposizione beneficia anche dell'assenza e della buona distanza dalle costruzioni limitrofe che possono schermare l'azione dei raggi solari in alcune ore della giornata.

Coefficiente di quota: prende in considerazione tutti gli aspetti di un'unità immobiliare che derivano dalla sua altezza rispetto al suolo:

EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANO	COEFFICIENTE
Seminterrato	0.90
Rialzato - Terra	0.95
Dal Primo in poi	1.00

L'immobile **Sub.3**, per il **Lotto n.1**, è sito al piano Seminterrato, per cui si può considera valido un coefficiente pari a **0.90**.

L'immobile **Sub.4**, per il **Lotton.2**, è sito al piano Terra (e Primo con gli uffici), per cui si può considera valido un coefficiente pari a **0.95**.

c) **Caratteristiche tipologiche**, sono numerosi i parametri analizzabili:

Coefficiente di vetustà:

ANNI	COEFFICIENTE
1-10	1.00
10-30	0.95
30-60	0.90
60-100	0.85

Nel caso specifico, il coefficiente da prendere in esame è **0.90** in quanto il fabbricato è stato assentito e realizzato nel 1983.

Coefficiente legato alla tecnica costruttiva:

TIPOLOGIA DI TECNICA	COEFFICIENTE
Tecnica costruttiva moderna e finiture presenti	1.00
Tecnica costruttiva moderna e finiture assenti	0.90
Tecnica costruttiva superata e finiture presenti	0.85
Tecnica costruttiva superata e finiture assenti	0.70

L'immobile è caratterizzato da una tecnica costruttiva superata e finiture presenti, per cui si considera un coefficiente pari a **0.85**.

Coefficiente di manutenzione:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFFICIENTE
Ottimo	1.00
Discreto	0.95
Buono	0.90
Sufficiente	0.80
Insufficiente	0.70

Per entrambi gli immobili si ritiene opportuno considerare valido il coefficiente di **0.95** (Discreto).

Coefficiente di forma dei vani: questo coefficiente si introduce per tenere conto della conformazione più o meno regolare dei vani, dalla quale dipende lo sfruttamento ottimale degli stessi. Nel caso di forme regolari (quadrata o rettangolare) si assume il valore unitario, mentre in caso di forme irregolari si attribuisce un valore inferiore all'unità fino ad un minimo di 0.70.

FORMA DEI VANI	COEFFICIENTE
Regolare	1.00
Irregolare	0.70

Nel caso specifico, si ritiene opportuno attribuire a tutti gli immobili coefficiente pari ad 1.00, in quanto tutti gli ambienti hanno forma alquanto regolare.

Coefficiente di funzionalità: tale coefficiente indica la maggiore o peggiore disposizione degli ambienti in ciascuna unità immobiliare.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI	COEFFICIENTE
Funzionale	1.00
Poco razionale	0.80

Nel caso specifico, si ritiene opportuno attribuire all'immobile il coefficiente pari a 1.00, in quanto gli immobili sono stati conformati in virtù del loro utilizzo materiale e pertanto hanno una distribuzione funzionale.

Coefficiente legato alla presenza di impianti: il coefficiente in oggetto serve a quantificare l'influenza della dotazione degli impianti.

DOTAZIONE	COEFFICIENTE
Sufficiente	1.00
Insufficiente	0.80

Sempre in riferimento alle unità principali che per il Lotto n.1 è il Sub.3, e per il Lotto n.2 è il Sub.4, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente pari a 1.00.

Coefficiente di destinazione: prende in considerazione il deprezzamento del bene in funzione dell'uso che dello stesso viene fatto:

UTILIZZO DELL'IMMOBILE IN FUNZIONE DEL SUO USO	COEFFICIENTE
Adeguito	1.00
Buono	0.95
Parziale	0.90
Insufficiente	0.80
Inadeguato	0.70

In riferimento a tale caratteristica si assume come riferimento il coefficiente di 0.90 (valido per entrambi i lotti), in quanto ci sono diversi subalterni che sono adibiti ad uso abitativo e non industriale.

Complessivamente si ha:

COEFFICIENTE	LOTTO 1	LOTTO 2
Localizzazione	0.95	0.95
Orientamento	0.93	1.00
Quota	0.90	0.95
Vetustà	0.90	0.90
Tecnica costruttiva	0.85	0.85
Manutenzione	0.95	0.95
Forma dei vani	1.00	1.00
Funzionalità	1.00	1.00
Impianti	1.00	1.00
Destinazione	0.90	0.90
TOTALE	9.38	9.50

Coefficiente di deprezzamento totale LOTTO N.1 = $(9.38/10) = 0.938$

Coefficiente di deprezzamento totale LOTTO N.2 = $(9.50/10) = 0.950$

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICA - " INCOME CAPITALIZATION APPROACH "

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima.

Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo, a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, a carico del proprietario.

È stata effettuata una accurata indagine di mercato e si sono acquisite informazioni presso alcune Agenzie immobiliari site nel comune di Casagiove e Caserta; le quali, dall'analisi di

qualche contrattazione effettuata di recente nella stessa zona dei beni in esame, e di altre soluzioni in corso, hanno fornito alcuni prezzi di mercato relativi ai canoni di affitto mensile di un capannone industriale di circa 600 mq più spazio scoperto, dichiarando che tale prezzo oscilla tra i €/mq commerciale 2,00 ÷ 3,00.

Si sono assunti poi, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare - Quotazioni OMI relativi alla zona ASI di Caserta che sono quelli più prossimi alla zona in oggetto, poiché per la zona D5 (area in oggetto) non sono presenti valori di riferimento. Tali valori, saranno moltiplicati per la superficie commerciale degli stessi, ottenendo così: (cfr. allegato 12).

Si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

FORTE	PREZZO RILEVATO DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI RESIDENZIALI	
Ag. Immobiliare OMISSIS	Capannone industriale di circa 600 mq	€/mq Lordo 2,0/3,0
Quotazioni OMI	Capannone industriale	€/mq Lordo 1,5/3,0

Si ritiene opportuno, quindi, assumere come riferimento, il canone di locazione mensile pari al valore MEDIO delle Quotazioni OMI:

LOTTO n.1 = S.C. mq 730,40

Sub.8 - ABITAZIONE POPOLARE PIANO TERRA = (S.C. mq 42,90)

Sub.5 - DEPOSITO AL PIANO SEMITERRATO = (S.C. mq 73,50)

Sub.3 - LOCALE INDUSTRIALE AL PIANO SEMITERRATO = (S.C. mq 550,00)

Sub.1 - SPAZIO SCOPERTO DI PERTINENZA = (S.C. mq 64,00)

Valore Medio Quotazione OMI = 2,25 €/mq Lordo

Mq 730,40 x 2,25 €/mq = €/mese 1.643,40

che si ritiene opportuno approssimare ad € 1.640,00 per facilità di conteggi, per cui il reddito annuo lordo sarà pari a: € 1.640,00 x 12 mesi = € 19.680,00

LOTTO n.2 = S.C. mq 540,00

Sub.4 - LOCALE INDUSTRIALE AL PIANO TERRA = (S.C. mq 490,00)

Sub.6 - DEPOSITO AL PIANO SEMITERRATO = (S.C. mq 11,00)

Sub.2 - SPAZIO SCOPERTO DI PERTINENZA = (S.C. mq 39,00)

Valore Medio Quotazione OMI = 2,25 €/mq Lordo

Mq 540,00 x 2,25 €/mq = €/mese 1.215,00

per cui il reddito annuo lordo sarà pari a: € 1.215,00 x 12 mesi = € 14.580,00

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente del 2,5% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno pari a quello sopra riportato, si ottiene con la seguente formula estimativa:

$r \times (K+1)/2K$ dove $r = \text{interesse annuo}$ $K = \text{numero di rate anticipate}$
quindi $2,5 \% \times (12+1)/2 \times 12 = 1,95\%$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti e inesigibilità e per imposte e tasse), tenuto conto dello stato generale di manutenzione dell'immobile e dell'età, si aggirano intorno al 20% del reddito lordo. Quindi il reddito netto annuo da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a :

LOTTO N.1 = (€ 19.680,00 x 0,80) + (€ 19.680,00 x 0,0195) = € 16.127,76

LOTTO N.2 = (€ 14.580,00 x 0,80) + (€ 14.580,00 x 0,0195) = € 11.948,31

A questo punto bisogna tenere conto che il tasso di Capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre che essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del beneficio fondiario o reddito, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, sulla scorta dei tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti immobili dello stesso tipo, si può stimare un tasso di capitalizzazione del 3,2%, per cui si può determinare il più probabile valore di mercato nel modo seguente:

LOTTO N.1 = € 16.127,76 / 0,032 = € 503.992,50 in c.t.

LOTTO N.2 = € 11.948,31 / 0,032 = € 373.384,68 in c.t.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

" MARKET COMPARISON APPROACH "

Una fase di fondamentale importanza è rappresentata dalla ricerca di dati storici obiettivi, nei cui confronti operare la comparazione. Elementi di riferimento essenziali vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari o dagli intermediari del settore, che appaiono sempre in più rapida espansione e che vanno occupando uno spazio sempre crescente anche sulle pagine dei quotidiani e dei periodici.

In questo caso, trattandosi di beni, ben individuati, in un territorio alquanto vasto ma con pochi parametri di riferimento, sono stati contattati sia intermediari immobiliari, sia alcune agenzie immobiliari di Casagiove e Caserta, che di fatto raccolgono le informazioni e le procedure operative di tutto il territorio, i quali lamentano che dato il periodo storico purtroppo molti immobili vanno sottovalutati restando al contempo invenduti.

Note le caratteristiche dell'immobile, e sulla scorta di alcune compravendite, è scaturito che il prezzo di vendita di un'immobile: capannone industriale di 500/600 mq circa oscilla tra 400,00 ÷ 600,00 €/mq di superficie commerciale.

Anche in questo caso si sono assunti poi, anche i parametri di riferimento rilasciati dall'Osservatorio Immobiliare - Quotazioni OMI relativi alla zona ASI di Caserta che sono quelli più prossimi alla zona in oggetto, poiché per la zona D5 (area in oggetto) non sono presenti valori di riferimento. Tali valori assunti, saranno moltiplicati per la superficie lorda degli stessi, ottenendo così: (*cf. allegato 12*).

Di seguito si elencano i prezzi di mercato assunti dalle diverse fonti:

FONTE	PREZZO RILEVATO DELLE COMPRAVENDITE €/mq Commerciale	
Ag. Immobiliare OMISSIS	Capannone industriale di circa 5-600 mq	€ 400,00 / 600,00
Quotazioni OMI	Capannone industriale	€ 350,00 / 700,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CASERTA

Fascia/zona: Periferica/A.S.I.

Codice di zona: D12

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	700	L	1,5	3	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.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Allegato 12. Estratto delle Quotazioni OMI - Zona ASI CASERTA

per cui, anche in questo caso si ritiene opportuno assumere come riferimento il valore MEDIO delle Quotazioni OMI, pari ad € 525,00, di poco superiore al valore medio di Mercato (€ 500,00).

Si adotta come parametro tecnico di riferimento il mq di superficie commerciale (cfr. paragrafo 2), ottenendo così:

LOTTO n.1 = S.C. mq 730,40

Sub.8 - ABITAZIONE POPOLARE PIANO TERRA = (S.C. mq 42,90)

Sub.5 - DEPOSITO AL PIANO SEMITERRATO = (S.C. mq 73,50)

Sub.3 - LOCALE INDUSTRIALE AL PIANO SEMITERRATO = (S.C. mq 550,00)

Sub.1 - SPAZIO SCOPERTO DI PERTINENZA = (S.C. mq 64,00)

Valore Medio Quotazione OMI = 525,00 €/mq Lordo

Mq 730,40 x 525,00 €/mq = € 383.460,00

Moltiplicando l'importo ottenuto per il coefficiente di deprezzamento relativo si ottiene
€ 383.460,00 x 0.938 = € 359.685,48 in c.t.

LOTTO n.2 = S.C. mq 540,00

Sub.4 - LOCALE INDUSTRIALE AL P.T. CON UFFICI = (S.C. mq 490,00)

Sub.6 - DEPOSITO AL PIANO SEMITERRATO = (S.C. mq 11,00)

Sub.2 - SPAZIO SCOPERTO DI PERTINENZA = (S.C. mq 39,00)

Valore Medio Quotazione OMI = 525,00 €/mq Lordo

Mq 540,00 x 525,00 €/mq = € 283.500,00

Moltiplicando l'importo ottenuto per il coefficiente di deprezzamento relativo si ottiene
€ 283.500,00 x 0.950 = € 269.325,00 in c.t.

CONCLUSIONI

Dai due procedimenti di stima (analitico e sintetico), sono risultati due valori che si ritiene opportuno, al fine di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni, confrontare e ricercare la media aritmetica, per cui:

$$\text{Valore di mercato dei beni} = \frac{\text{Valore stima analitica} + \text{valore stima sintetica}}{2}$$

LOTTO N.1: Porzione di Capannone Industriale P.S1

$$V_m = \frac{€ 503.992,50 + € 359.685,48}{2} = € 431.780,60$$

LOTTO N.2: Porzione di Capannone Industriale P.T. e Uffici P.1

$$V_m = \frac{€ 373.384,68 + € 269.325,00}{2} = € 321.354,84$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore ottenuto si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari a:

• LOTTO N.1	€ 431.780,60
a) Impossibilità verifica conformità urbanistica (-15 %)	€ 64.767,09;
b) Regolarizzazione catastale	€ 2.400,00;
c) Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 1.000,00;
d) Decurtaz. del 10% per vendita in sede di espropriazione forzata	€ 43.178,06;

Si otterrà, quindi:

Valore totale: € 431.780,60 - € 64.767,06 - € 2.400,00 - € 1.000,00 - € 43.178,06 =
€ 320.435,45.

Al valore ottenuto si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari a:

• LOTTO N.2	€ 321.354,84
a) Impossibilità verifica conformità urbanistica (-15 %)	€ 48.203,22;
b) Regolarizzazione catastale	€ 1.800,00;
c) Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 1.000,00;
d) Decurtaz. del 10% per vendita in sede di espropriazione forzata	€ 32.135,48;

Si otterrà, quindi:

Valore totale: € 321.354,84 - € 48.203,22 - € 1.800,00 - € 1.000,00 - € 32.135,48 =
€ 238.216,13.

Per cui, approssimando la cifra per difetto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni, meglio descritti al punto "2" può essere fissato in:

LOTTO N.1 Porzione di Capannone Industriale al P.S1 € 320.000,00 in c.t.

LOTTO N.2 Porzione di Capannone Industr. al P.T e Uffici P.T e P1 € 235.000,00 in c.t.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

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

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

I cespiti in oggetto non rientrano nel caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si allega certificato della Camera di Commercio allegato al fascicolo del 10.06.2022 (*cfr. allegato 13*).

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Perizia Immobiliare, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

S. Maria C.V., lì 25.09.2023

L'Esperto

arch. Michele ALTERIO

