

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 337/2020 RGE

G. E. Dott. ANTONIO CIRMA

PROSSIMA UDIENZA: 02/05/2023 ore 10:30

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Pasquale Di Stasio

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A
suceduta nel credito a titolo particolare da
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE ESECUTATO:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N.1

*Piena ed intera proprietà di un compendio immobiliare
adibito a tipografia e litografia costituito da:
uffici, laboratori e un appartamento
in Qualiano (NA) Strada Provinciale Circumvallazione Esterna nn. 106/108
NCEU foglio 2 p.lla 269 subb 2 - 4 - 5 - 6- 7 - 8*

Prezzo base € 440.000,00

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Via Salzano 7 Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
Pec: antonia.giovenale@archiworldpec.it



Indice

Elenco allegati.....	3
Premessa	4
CONTROLLO PRELIMINARE:.....	5
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	23
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	29
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	30
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	33
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	37
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	38
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	40
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	40
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	41
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	41
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	47
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.....	47



Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato n. 4** – Rilievo fotografico
- Allegato n. 5** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso
- Allegato n. 6.1** – Visura catastale storica immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 2
- Allegato n. 6.2** – Visura catastale storica immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 4
- Allegato n. 6.3** – Visura catastale storica immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 5
- Allegato n. 6.4** – Visura catastale storica immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 6
- Allegato n. 6.5** – Visura catastale storica immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 7
- Allegato n. 6.6** – Visura catastale storica immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 8
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica terreno in Qualiano NCT f. 2 p.lla 269
- Allegato n. 8.1** – Planimetria catastale immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 2
- Allegato n. 8.2** – Planimetria catastale immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 4
- Allegato n. 8.3** – Planimetria catastale immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 5
- Allegato n. 8.4** – Planimetria catastale immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 6
- Allegato n. 8.5** – Planimetria catastale immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 7
- Allegato n. 8.6** – Planimetria catastale immobile in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 8
- Allegato n. 9** – Descrizione grafica delle difformità catastali
- Allegato n. 10** – Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Napoli emesso il 18/10/2011 con trascrizione del 26/10/2011 ai nn. 43722/30763
- Allegato n. 11** – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar Alfonso Monda del 26/09/1991 trascritto presso la C. RR. II il 03/10/1991 ai nn. 32076/24774
- Allegato n. 12** – Estratto di matrimonio
- Allegato n. 13** – Istanza di condono con grafici progettuali
- Allegato n. 14** – Descrizione grafica delle difformità edilizie
- Allegato n. 15** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 16** – Contratto di locazione
- Allegato n. 17** – Quotazioni locazioni immobiliari
- Allegato n. 18** – Ispezione ipotecaria sul nominativo
- Allegato n. 19** – Ispezione ipotecaria sui beni immobili in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 subb 2, 4, 5, 6, 7, 8
- Allegato n. 20** – Nota di trascrizione ipoteca giudiziale del 19/02/2019 ai nn. 7968/975
- Allegato n. 21** – Nota trasmessa dall'Ufficio Usi Civici
- Allegato n. 22** – Visura Camerale
- Allegato n. 23** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 24** – Dati fiscali creditore precedente



Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di S. Maria C. V. al n. 814, avente domicilio professionale in Via Salzano n. 7 - Marcianise (CE), con decreto del 29/11/2022 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. Antonio Cirma dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 29/11/2022 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:**
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

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

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

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

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

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni**



ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di acquisto derivativo (compravendita) trascritto in data antecedente (03/10/1991) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (17/11/2020);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** delle unità staggite;
- in terzo luogo, che agli atti non è presente il certificato di stato civile essendo eseguita una società.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 17/11/2020) e la tempestività del deposito della relazione notarile (depositata in data 13/01/2021), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento: *"Piena proprietà degli immobili in Qualiano (NA), riportati in catasto al foglio 2:*



- p.lla 269 sub. 3 cat. A/2;
- p.lla 269 sub. 2 cat. A/10;
- p.lla 269 sub. 4 cat. C/3;
- p.lla 269 sub. 5 cat. A/2;
- p.lla 269 sub. 6 cat. A/10;
- p.lla 269 sub. 7 cat. C/2;
- p.lla 269 sub. 8 cat. A/10.”

Successivamente, avendo rilevato che il debitore esecutato, aveva alienato l'immobile censito nel NCEU del Comune di Qualiano al f. 2, p.lla 269, sub. 3, con atto con atto di compravendita in data 8/10/2020, trascritto il giorno successivo, quindi in data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 17/11/2020, il precedente AMCO SPA ha rinunciato al pignoramento relativo al cespite in questione, con estinzione della procedura relativamente all'immobile censito nel NCEU del Comune di Qualiano al f. 2, p.lla 269, sub. 3.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni così come ricostruite nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento in data 06/10/2020, nelle mani di Non risultano creditori intervenuti.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 27 dicembre 2022, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E. in quanto non sono emerse criticità da segnalare.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, avv. Pasquale Di Stasio, comunicava alla società esecutata che il primo accesso ai beni si sarebbe svolto in data 5 dicembre 2022, congiuntamente all'Esperto Stimatore. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva presso i cespiti pignorati la sig.ra , legale rappresentante della società esecutata, che consentiva il regolare accesso presso tutti gli immobili oggetto di pignoramento [cfr. allegato n.1_Verbale di accesso].

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 1/2, 1/4; ecc.] ed i beni oggetto del pignoramento.



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

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; 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:

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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



L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate gia 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.

Trattasi del pignoramento della **piena ed intera proprietà** di un complesso immobiliare costituito da uffici e un appartamento al piano rialzato, nonché da un laboratorio con adiacente tettoia/deposito al piano interrato, attualmente adibito a tipografia e litografia, in Qualiano (NA), Strada Provinciale Circumvallazione Esterna nn. 106-108.

Il diritto reale pignorato è **correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della società eseguita per aver acquistato, con Decreto di Trasferimento emesso il 18/10/2011 dal Tribunale di Napoli, gli immobili *"in Qualiano f. 2 p.la 269 sub 2, 5, 6, 7 e 8 piano terra rialzato e sub 4 piano seminterrato"*.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

"Piena proprietà degli immobili in Qualiano (NA), riportati in catasto al foglio 2:

- p.la 269 sub. 2 cat. A/10;
- p.la 269 sub. 4 cat. C/3;
- p.la 269 sub. 5 cat. A/2;
- p.la 269 sub. 6 cat. A/10;
- p.la 269 sub. 7 cat. C/2;
- p.la 269 sub. 8 cat. A/10."



Tali dati risultano perfettamente coincidenti con i dati catastali attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come LOTTO n.1, **perché funzionalmente e fisicamente collegati**, mentre l'appartamento in Giugliano in Campania, parimenti staggito, costituirà il LOTTO N.2.

L'unità identificata NCEU al f. 2 p.lla 269 sub 2, comprendente gli uffici, ubicata al piano rialzato, confina con:

- appartamento sub 3 a nord;
- area comune sub 1 a sud e ad est;
- terrazzo pertinenziale al sub 3 e area comune sub 1 ad ovest.

L'unità identificata NCEU al f. 2 p.lla 269 sub 5, comprendente un appartamento, ubicata al piano rialzato, confina con:

- tettoia sub 7 a nord;
- area comune sub 1 ad est;
- appartamento sub 3 a sud;
- laboratorio sub 6 ad ovest.

L'unità identificata NCEU al f. 2 p.lla 269 sub 6, comprendente un locale dismesso, precedentemente adibito a laboratorio, ubicata al piano rialzato, confina con:

- tettoia sub 7 a nord;
- appartamento sub 5 ad est;
- terrazzo pertinenziale al sub 3 a sud;
- fabbricato p.lla 70 ad ovest.

L'unità identificata NCEU al f. 2 p.lla 269 sub 4, comprendente la tipografia e la litografia, ubicata al piano interrato, confina con:

- tettoia sub 7 a nord;
- terrapieno a sud, est ed ovest.

L'unità identificata NCEU al f. 2 p.lla 269 sub 7, comprendente la tettoia, ubicata al piano interrato, confina con:



- rampa comune sub 1 a nord ad ovest;
- area comune sub 1 ad est;
- laboratorio sub 4 a sud.

L'unità identificata NCEU al f. 2 p.lla 269 sub 8 risulta demolita e fisicamente fusa all'area comune sub 1.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del bene [cfr. allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale].



Figura n. 1 – Ortofoto





Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Si riporta altresì la sovrapposizione tra le due mappe:

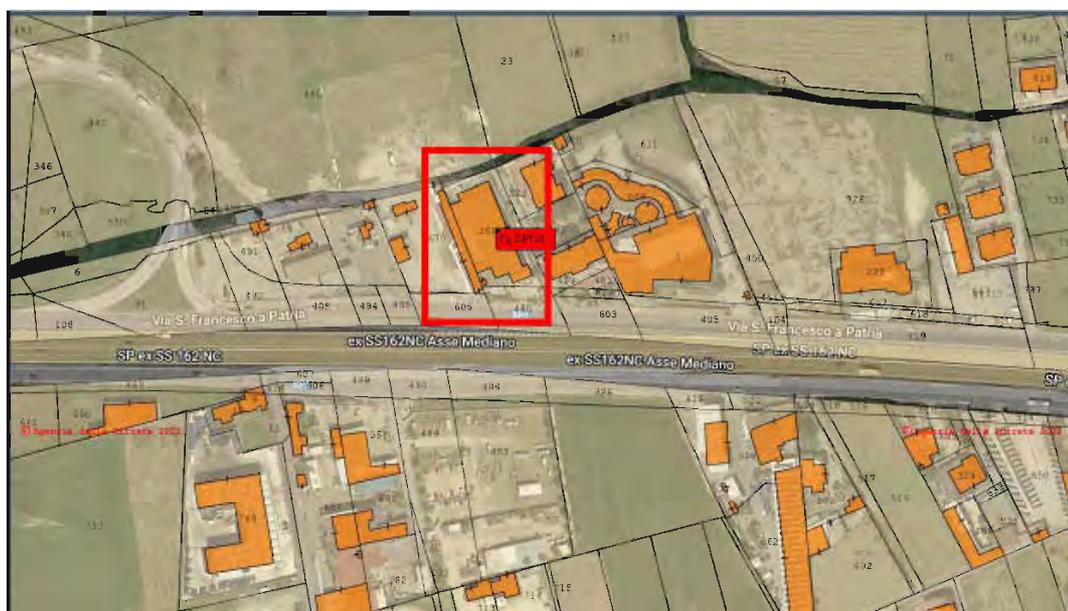


Figura n. 3 – Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto

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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il LOTTO n.1 coincide con un compendio immobiliare adibito a tipografia e litografia, in Qualiano (NA), Strada Provinciale Circumvallazione Esterna nn. 106/108.

Costituiscono il compendio una pluralità di unità immobiliari, aventi accesso attraverso un'area comune collegata alla strada principale mediante due ingressi carrabili ed uno pedonale. Ciascuna unità costituente il compendio è adibita ad una specifica funzione meglio precisata nel prosieguo.

Il sub 2, al piano rialzato, è costituito da uffici e servizi; in particolare sono presenti tre uffici prospicienti l'area comune, a confine con la strada principale, e un'ampia sala operativa ubicata nel retro; fruisce di un balcone collegato da una piccola rampa di scale all'area anzi detta. Fanno inoltre parte del sub 2 due wc: uno funzionale all'ufficio posto a sud/est ed un secondo posto nella sala operativa nel retro, dove si rileva anche una scala interna, che collega gli uffici descritti al laboratorio posto al piano interrato.

Il sub 4 occupa tutto il piano interrato; è costituito da un ampio laboratorio in cui sono presenti più sale, ove sono ubicati i macchinari funzionali alla precipua attività svolta. Il piano accoglie inoltre i servizi e gli spogliatoi per gli operai. È



collegato da una scala interna al piano rialzato; è inoltre collegato dalla rampa carrabile e da due scale esterne all'area comune sub 1.

Il sub 5 è costituito da un appartamento al piano rialzato, avente accesso da una rampa di scale esterna con smonto sul ballatoio. È costituito da cinque vani, un wc oltre al disimpegno. Al momento del sopralluogo, l'unità si presentava in corso di manutenzione, priva di infissi interni, di tinteggiatura e con impianti da completare.

Il sub 6, al piano rialzato, è costituito da un unico vano a forma di "elle", precedentemente adibito ad uffici o laboratorio, ma attualmente dismesso e non occupato. L'unità è accessibile solo attraversando il terrazzo scoperto pertinenziale al sub 3, non oggetto di pignoramento.

Il sub 7 coincide con una tettoia interposta tra il laboratorio sub 4 e la rampa carrabile comune, delimitata superiormente da una copertura in policarbonato; è adibita a deposito e presenta un wc in adiacenza al confine est.

Il sub 8, precedentemente occupato dalla guardiola, risulta demolito; sull'area comune sub 1 si individuano le tracce del manufatto preesistente, ubicato nell'angolo sud/ovest. L'area di interesse è coperta da una tettoia, estesa anche sull'area comune adiacente.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO n. 1 ricade lungo la Strada Provinciale Circumvallazione Esterna, in una zona avente prevalente vocazione terziaria e industriale, distante circa tre chilometri dal centro del Comune di Qualiano.

A circa un chilometro sono presenti attività commerciali di rilievo: il Centro Commerciale Grande Sud ed il mercato ortofrutticolo di Giugliano in Campania, il cui centro urbano è distante dal LOTTO n. 1 circa cinque chilometri.

In riferimento ai collegamenti viari, la strada su cui ricade il compendio assume una notevole rilevanza in quanto collega in linea retta i comuni di Giugliano in Campania e di Qualiano al Lago Patria, ovvero al litorale posto ad ovest.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, come individuate nell'elenco subalterni, sono: il sub 1, di cui fa parte la corte interna comune ai subb 2, 3, 4, 5, 6, e il sub 9, di cui fa parte l'area perimetrale esterna del fabbricato comune ai subb 2, 3, 4, 6, 7, 8.

L'elaborato planimetrico invece, in maniera non coerente con l'elenco subalterni, individua le parti comuni unicamente con il sub 1, di cui fanno parte: androne,



scala interna, camminamenti e area perimetrale esterna [cfr. allegato n. 3 _ Elenco subalterni ed elaborato planimetrico].

Le stesse non sono individuate da millesimi di proprietà.

RILEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO n.1, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 4_Rilievo fotografico LOTTO N.1].



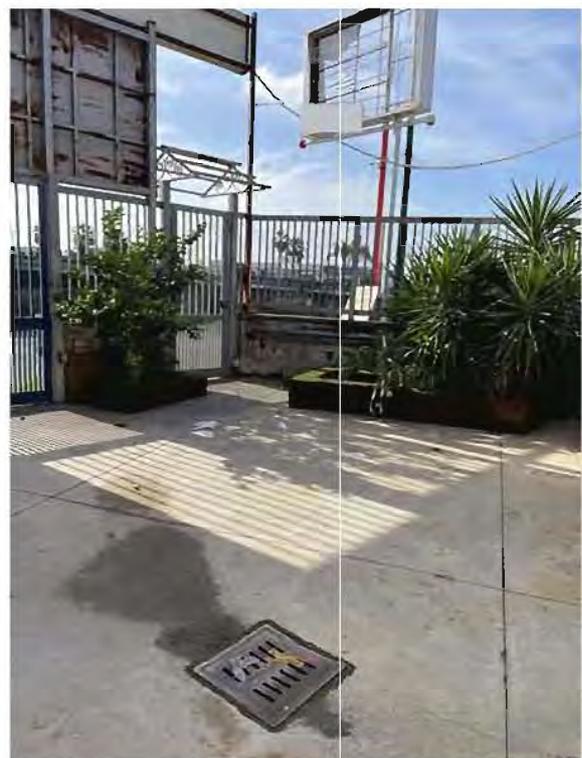
Fotografia n. 1 _ Ingresso agli uffici sub 2



Fotografia n. 2 _ Collegamento del terrazzo antistante gli uffici all'area comune



Fotografia n. 3 _ Cancelli interno all'area comune



Fotografia n. 4 _ Ingresso n. 1 dalla strada





Fotografia n. 5 _ Ingresso n. 2 dalla strada



Fotografia n. 6 _ Camminamento e prospetto ovest



Fotografia n. 7 _ Area precedentemente occupata dal sub 8



Fotografia n. 8 _ Ingresso al sub 3 (non oggetto di pignoramento) dall'area comune.
Il passaggio attraverso il sub 3 è funzionale al raggiungimento del sub 6 (oggetto di pignoramento)





Fotografia n. 9 _ Ingresso al sub 6 attraverso il terrazzo pertinenziale al sub 3 (non pignorato)



Fotografia n. 10 _ Ingresso al sub 5 (freccia in alto a dx) e scala di collegamento con il piano interrato (freccia in basso a sx)



Fotografia n. 11 _ Ingresso al sub 7



Fotografia n. 12 _ Ingresso carrabile al sub 4



Fotografia n. 13 _ Scala di collegamento tra il sub 4 e l'area comune



Fotografia n. 14 _ Particolare camminamento e prospetto ovest





Fotografia n. 15 _ Uffici sub 2



Fotografia n. 16 _ Uffici sub 2



Fotografia n. 17 _ Laboratorio/ufficio sub 6



Fotografia n. 18 _ Laboratorio/ufficio sub 6





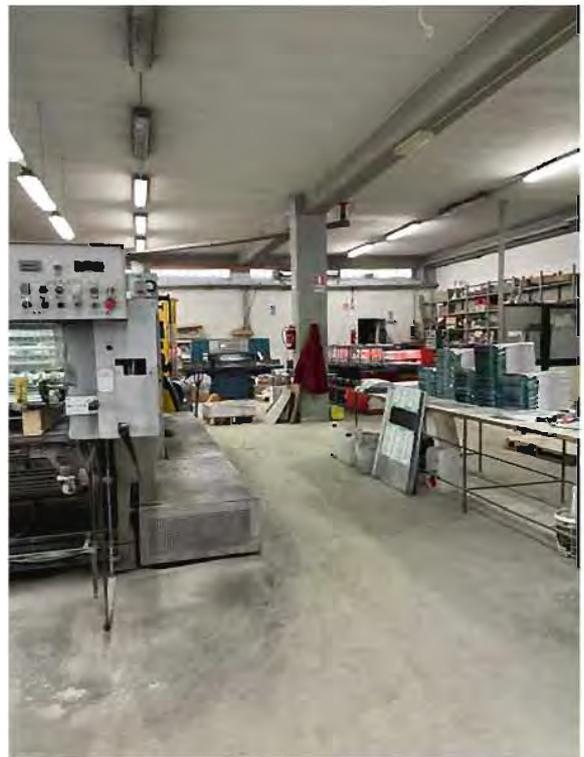
Fotografia n. 19 _ Appartamento sub 5



Fotografia n. 20 _ Appartamento sub 5



Fotografia n. 21 _ Laboratorio interrato sub 4



Fotografia n. 22 _ Laboratorio interrato sub 4





Fotografia n. 23 _ Laboratorio interrato sub 4



Fotografia n. 24 _ Tettoia sub 7

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40



SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	**Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori*collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO n. 1 comprende:

- locali adibiti ad uffici (sub 2), al piano rialzato, aventi altezza interna pari a 3,10 ml;
- laboratorio per tipografia e litografia (sub 4), al piano interrato, avente altezza interna pari a 4,20 ml;
- un appartamento in corso di ristrutturazione (sub 5), al piano rialzato, costituito da 5 vani, un servizio, oltre al disimpegno, avente altezza interna pari a 3,00 ml;
- un locale in disuso precedentemente adibito ad ufficio/laboratorio (sub 6), al piano rialzato, avente altezza interna pari a 3,00 ml;
- una tettoia adibita a deposito (sub 7), al piano interrato, la cui copertura è leggermente inclinata ed il cui punto massimo è pari a 3,70 ml;
- l'area di sedime della guardiania (sub 8) attualmente demolita.



Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. uffici sub 2	250,00	100	250,00
Terrazzo sub 2	58,00	35**	12,05
Laboratorio sub 4	1000,00	60	600,00
Appartamento sub 5	185,00	100	185,00
Ufficio/lab. sub 6	120,00	100	120,00
Tettoia sub 7	65,00	35	22,75
Area sub 8	10,00	10	1,00
Tot.			1.190,80

ESPOSIZIONE

Gli uffici sub 2 sono esposti a sud e ad ovest.

Il laboratorio tipografico sub 4 è interrato e presenta finestre a confine con la rampa, in parte coperte dalla tettoia, nonché alcuni lucernai perimetrali.

L'appartamento sub 5 presenta l'ingresso ad est; due vani hanno finestre aperte verso la rampa a nord, altri due vani presentano finestre ad est; il bagno, il vano a sud/ovest ed il disimpegno sono ciechi.

Il sub 6 presenta l'ingresso sul terrazzo a sud ed una finestra a nord.

La tettoia è delimitata superiormente e lateralmente da pannelli in policarbonato; il fronte ovest è aperto.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO n. 1 presenta condizioni manutentive differenti in base alle singole unità descritte. Gli uffici sub 2 e il laboratorio tipografico al piano interrato vigono in sufficiente stato manutentivo.

Differente è lo stato conservativo del sub 6, sul cui soffitto l'intonaco risulta distaccato e le pignatte sono state soggette al fenomeno dello "sfondellamento".

L'appartamento sub 5, come anticipato, è privo di infissi interni e di tinteggiatura; gli impianti sono incompleti; la pavimentazione è notevolmente danneggiata e incrostata, condizione aggravata dalla presenza di materiale edile conservato all'interno in stato di abbandono; in alcuni vani si nota la presenza di infiltrazioni.

La copertura della tettoia sub 7 risulta danneggiata.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato, mentre i solai sono in latero cemento. Le pareti perimetrali del piano interrato sono in



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 (predata 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.

Gli immobili costituenti il LOTTO n.1 sono così identificato catastalmente:

Comune di Qualiano NCEU Foglio 2 Particella 269 Subalterno 2 [cfr. allegato n.

6.1_Visura catastale storica sub 2]:

Classamento:

Rendita: Euro 1.558,41 Categoria A/10^a), Classe 1, Consistenza 8,5 vani

Indirizzo: VIA ESTERNA n. 106-108 Piano T

Dati di superficie: Totale: 251 m², Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 251 m²

I dati identificativi sono rimasti invariati dalla Costituzione del 12/06/1993 in atti dal 15/12/1997.

In data 18/11/2016 con pratica n. NA0463079, in atti dal 18/11/2016, Protocollo NSD n. è stata registrata la variazione per aggiornamento planimetrico (n.



212442.1/2016). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/06/1993, prot. n. R1859.

Comune di Qualiano NCEU Foglio 2 Particella 269 Subalterno 4 [cfr. allegato n. 6.2_Visura catastale storica sub 4]:

Classamento:

Rendita: Euro 4.558,10 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 1209 m²

Indirizzo: VIA ESTERNA n. 106-108 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 1.198 m²

I dati identificativi sono rimasti invariati dalla Costituzione del 12/06/1993 in atti dal 15/12/1997.

Comune di Qualiano NCEU Foglio 2 Particella 269 Subalterno 5 [cfr. allegato n. 6.3_Visura catastale storica sub 5]:

Classamento:

Rendita: Euro 189,80 Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: VIA ESTERNA n. 106-108 Piano T

Dati di superficie: Totale: 57 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 57 m²

I dati identificativi sono stati definiti in data 15/02/2007, come unità afferenti edificate su aree di corte, Pratica n. NA0123464, in atti dal 15/02/2007 (n. 1214.1/2007)

In data 25/01/2008 è stata registrata una Variazione nel classamento, Pratica n. NA0077230 in atti dal 25/01/2008, (n. 6532.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0536756 del 16/06/2008.

Comune di Qualiano NCEU Foglio 2 Particella 269 Subalterno 6 [cfr. allegato n. 6.4_Visura catastale storica sub 6]:

Classamento:

Rendita: Euro 2.016,76 Categoria A/10^a), Classe 1, Consistenza 11 vani

Indirizzo: VIA ESTERNA n. 106-108 Piano T

Dati di superficie: Totale: 259 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 259 m²

I dati identificativi sono stati definiti in data 15/02/2007, come unità afferenti edificate su aree di corte, Pratica n. NA0123464, in atti dal 15/02/2007 (n. 1214.1/2007)



In data 25/01/2008 è stata registrata una Variazione nel classamento, Pratica n. NA0077230 in atti dal 25/01/2008, (n. 6532.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. NA0536756 del 16/06/2008.

Comune di Qualiano **NCEU Foglio 2 Particella 269 Subalterno 7** [cfr. allegato n. 6.5_Visura catastale storica sub 7]:

Classamento:

Rendita: Euro 179,68 Categoria C/2^a), Classe 1, Consistenza 71 m²

Indirizzo: VIA ESTERNA n. 106-108 Piano S1 Dati di superficie: Totale: 80 m²

I dati identificativi sono stati definiti in data 15/02/2007, come unità afferenti edificate su aree di corte, Pratica n. NA0123464 in atti dal 15/02/2007 (n. 1214.1/2007).

Comune di Qualiano **NCEU Foglio 2 Particella 269 Subalterno 8** [cfr. allegato n. 6.6_Visura catastale storica sub 8]:

Classamento:

Rendita: Euro 183,34 Categoria A/10^a), Classe 1, Consistenza 1 vani

Indirizzo: VIA ESTERNA n. 106-108 Piano T

Dati di superficie: Totale: 10 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 10 m²

Gli intestati catastali risultano:

nata a

dal 12/06/1993 al 18/10/2011 Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 2 p.lla 269, ente urbano avente superficie di 1967 m² [cfr. allegato n.7_Visura catastale storica terreno f. 2 p.lla 269].

L'Ente Urbano è stato costituito con Tipo Mappale del 06/02/2007 Pratica n. NA0093527 in atti dal 06/02/2007 (n. 93527.1/2007).

In data 22/01/2007 il terreno è stato interessato dal Frazionamento del 11/07/1994, Pratica n. NA0051006 in atti dal 22/01/2007 (n. 5119.1/1994), che ha variato la p.lla 480. A quella data i dati catastali erano i seguenti: Foglio 2 Particella 269 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00, Particella con qualità: Ente Urbano Superficie: 1.967 m².



In data 31/03/2003 il terreno è stato interessato da Tipo Mappale del 12/03/1993 Pratica n. 352393, in atti dal 31/03/2003, istanza n. 644/03. A quella data i dati catastali erano i seguenti: Foglio 2 Particella 269, Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: Ente Urbano Superficie: 2.867 m².

In data 27/01/1989 il terreno è stato interessato da Frazionamento in atti dal 27/01/1989 (n. 8789. F01/1985). A quella data i dati catastali erano i seguenti: Foglio 2 Particella 269, Redditi: dominicale Euro 48,67 Lire 94.236 agrario Euro 27,60 Lire 53.447, Particella con qualità: seminativo arborato di classe 02 Superficie: 2.813 m².

In data 27/01/1989 il terreno è stato interessato da Frazionamento in atti dal 27/01/1989 (n. 8782. F01/1985). A quella data i dati catastali erano i seguenti: Foglio 2 Particella 269, Redditi: dominicale Euro 97,35 Lire 188.505 agrario Euro 55,22 Lire 106.913, Particella con qualità: seminativo arborato di classe 02 Superficie: 5.627 m². Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 2, Foglio 2 Particella 269, Foglio 2 Particella 270.

In data 27/01/1989 il terreno è stato interessato da Frazionamento in atti dal 27/01/1989 (n. 7027. F01/1985). A quella data i dati catastali erano i seguenti: Foglio 2 Particella 2, Redditi: dominicale Euro 69,21 Lire 134.000 agrario Euro 39,25 Lire 76.000, Particella con qualità: seminativo arborato di classe 02 Superficie: 4.000 m². Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 286.

In data 27/01/1989 il terreno è stato interessato da Frazionamento in atti dal 27/01/1989 (n. 7027. F01/1985). A quella data i dati catastali erano i seguenti: Foglio 2 Particella 2 Redditi: dominicale Euro 95,16 Lire 184.250 agrario Euro 53,97 Lire 104.500 Particella con qualità: seminativo arborato di classe 02 Superficie: 5.500 m². Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 2 Particella 2, Foglio 2 Particella 269, Foglio 2 Particella 270.

All'impianto meccanografico del 19/02/1973 l'immobile predecessore era il seguente:

Comune di Qualiano (NA) Foglio 2 Particella 2

Redditi: dominicale Euro 253,07 Lire 490.005 agrario Euro 143,53 Lire 277.913

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 02 Superficie: 14.627 m².



RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono sia con quelli attuali che con quelli riportati nel decreto di trasferimento trascritto il 26/10/2011 ai nn. 43722/30763.

Catastalmente il bene è intestato alla società esecutata, per la quota di 1000/1000. **È verificata la conformità soggettiva**, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali risultanti dai registri immobiliari.

In riferimento al LOTTO n.1, **non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 06/10/2020 ed alla trascrizione del 17/11/2020.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

L'esperto rappresenta che:

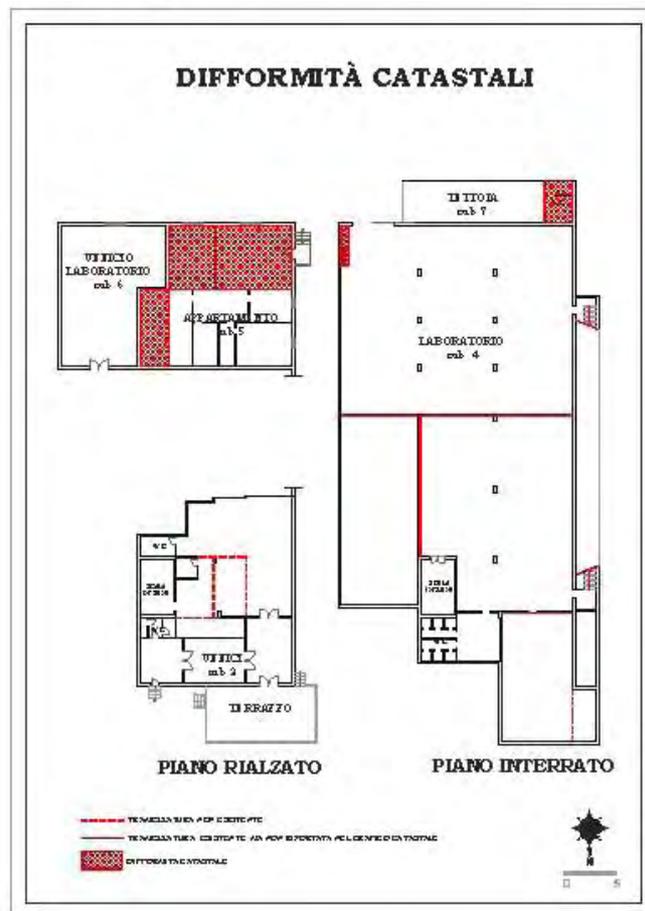
- lo stato di fatto non coincide con la planimetria catastale del sub 2 [cfr. allegato n. 3.1_Planimetria catastale sub 2], in quanto:
 - risultano incoerenti le tramezzature;
- lo stato di fatto non coincide con la planimetria catastale del sub 4 [cfr. allegato n. 3.2_Planimetria catastale sub 4], in quanto:
 - risultano incoerenti le tramezzature;
 - non è rappresentata la scala in ferro adiacente l'ingresso carrabile;
- lo stato di fatto non coincide con la planimetria catastale del sub 5 [cfr. allegato n. 3.3_Planimetria catastale sub 5], in quanto:
 - risulta ampliato in riduzione del sub 6 e modificato nelle tramezzature interne;
 - risulta altresì variato l'ingresso, che da planimetria doveva aversi dal terrazzo sub 3, ma di fatto avviene dal camminamento comune ad ovest, attraverso un ballatoio;
- lo stato di fatto non coincide con la planimetria catastale del sub 6 [cfr. allegato n. 3.4_Planimetria catastale sub 6], in quanto:



- risulta ridotto in funzione dell'ampliamento del sub 5;
- lo stato di fatto non coincide con la planimetria catastale del sub 7 [cfr. allegato n. 3.5_Planimetria catastale sub 7], in quanto:
- risulta realizzato un wc;
- lo stato di fatto non coincide con la planimetria catastale del sub 8 [cfr. allegato n. 3.6_Planimetria catastale sub 8], in quanto:
- risulta demolito.

Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico mediante specifiche pratiche di DOCFA per ciascun subalterno, per le quali è opportuno quantificare una spesa di € 3.000,00.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 9_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO N.1 – piena ed intera proprietà di un compendio immobiliare adibito a tipografia e litografia, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Qualiano (NA), Strada Provinciale Circumvallazione Esterna nn. 106/108, costituito al piano rialzato da: uffici (sub 2), appartamento (sub 5), laboratorio/ufficio (sub 6) – quest'ultimo avente accesso dal terrazzo pertinenziale di un'unità non oggetto di pignoramento, pertanto intercluso - , area di sedime della guardiania (sub 8), e costituito al piano interrato da: un laboratorio adibito a tipografia e litografia (sub 4) e una tettoia (sub 7); il sub 2 confina con: appartamento sub 3 a nord, area comune sub 1 a sud e ad est, terrazzo pertinenziale al sub 3 e area comune sub 1 ad ovest; il sub 4 confina con: tettoia sub 7 a nord, terrapieno a sud, est ed ovest; il sub 5 confina con: tettoia sub 7 a nord, area comune sub 1 ad est, appartamento sub 3 a sud, laboratorio sub 6 ad ovest; il sub 6 confina con: tettoia sub 7 a nord, appartamento sub 5 ad est, terrazzo pertinenziale al sub 3 a sud, fabbricato p.lla 70 ad ovest; il sub 7 confina con: rampa comune sub 1 a nord ad ovest, area comune sub 1 ad est, laboratorio sub 4 a sud; il sub 8 confina con corte comune su tutti i lati; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Qualiano (NA) foglio 2 p.lla 269 subb 2, 4, 5, 6, 7 e 8**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali in quanto si rilevano variazioni interne; in particolare si pone in rilievo che il sub 5 è stato ampliato in danno del sub 6 ed il sub 8 risulta demolito. È presente richiesta di



sanatoria edilizia, ai sensi della L. 724/94, prot. n. 2299 del 24/02/1995, annotata al n. B17 reg. UT, da integrare; si rilevano ulteriori difformità rispetto alla Richiesta di sanatoria in atti, da sanare a valle del perfezionamento della stessa, previa demolizione degli abusi esistenti, non ammissibili. **PREZZO BASE euro 440.000,00** (quattrocentoquarantamila/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.).

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 17/11/2020), fino a risalire ad un atto di compravendita trascritto in data 03/10/1991.

- Decreto di trasferimento immobili del 18/10/2011 emesso dal Tribunale di Napoli trascritto presso la C. RR. II il 26/10/2011 ai nn. 43722/30763 [cfr. allegato n. 10_Decreto di Trasferimento immobili LOTTO N. 3].

, nata a trasferisce alla società

in persona del legale rappresentante,

via , il

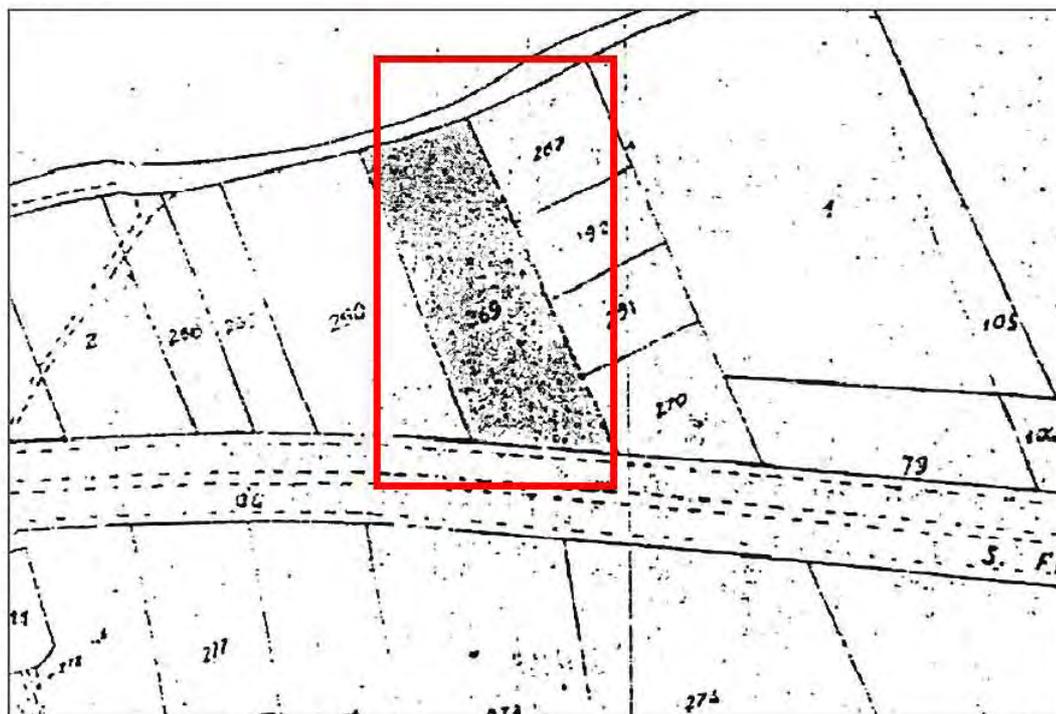
diritto di piena proprietà sull'immobile costituente il LOTTO 3°: Unità immobiliare sita in Qualiano (NA) Loc. Masseria Cacciapuoti, Via Circumvallazione Esterna di Napoli n. 106 e n. 108, in catasto f. 2 p.lla 269 sub 2, 5, 6, 7 e 8 piano terra rialzato e sub 4 piano seminterrato.

- Atto di compravendita per notar Alfonso Monda del 26/09/1991, trascritto presso la Conservatoria RR. II. il 03/10/1991 ai nn. 32076/24774 [cfr. allegato n. 11_Atto di compravendita del 26/09/1991 con nota di trascrizione].



, e nata a
, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido,
vendono a la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in
Qualiano, alla Masseria Cacciapuoti, f. 2 p.lla 269 della superficie effettiva di are
20,13.

Si allega estratto della mappa catastale con evidenziazione del terreno sedime del
LOTTO N. 1.



**Figura n. 5 - Estratto della mappa catastale con evidenziazione
del sedime del LOTTO N. 1**

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà della società
esecutata, corrispondono a quelli trasferiti in forza del decreto di trasferimento
emesso in data 18/10/2011 e trascritto in data 26/10/2011 ai nn. 43722/30763.

Il dante causa della società esecutata, il
, era coniugata in regime di separazione dei beni al momento del
trasferimento del bene, acquistato dalla stessa in stato civile nubile [cfr. allegato n.
12 Estratto di matrimonio].



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.

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Qualiano, è emerso che il compendio pignorato è stato realizzato in assenza di titoli edilizi e per lo stesso è stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 724/94, in data 24/02/1995, prot. n. 2299 annotata al n. B17 reg. UT, su committenza di avente ad oggetto un fabbricato dichiarato con destinazione d'uso "attività artigianale di litografia e tipografia" [cfr. allegato n. 13 _ Istanza di condono con grafici progettuali]. In riferimento alla detta istanza di condono si rilevano due criticità: *in primis* risultano incompleti i pagamenti delle oblazioni e degli oneri, *in secundis* esistono difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza.



Circa oblazioni ed oneri, gli stessi sono stati calcolati in base ai volumi dichiarati; alla determinazione sono stati aggiunti gli interessi legali maturati dal 24/02/1995 alla data di redazione della perizia, per un totale di **euro 90.000,00**.

Si rilevano inoltre diverse difformità tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'istanza di condono:

- risultano modificate le tramezzature negli uffici e nel laboratorio al piano interrato, ove risulta altresì realizzata una scala metallica interna;
- l'appartamento al piano rialzato è stato ampliato in danno del locale adiacente, precedentemente adibito a laboratorio/ufficio; per accedere all'unità è stato realizzato un ingresso da una rampa di scale esterna;
- è stato realizzato un bagno sottostante la tettoia al piano interrato.

È possibile sanare solo le modifiche distributive che non apportano ampliamenti volumetrici, pertanto sarà necessaria la demolizione del bagno sottostante la tettoia al piano interrato.

Le restanti opere potranno essere sanate a valle del perfezionamento dell'istanza di condono e della rimozione di eventuali ulteriori opere abusive realizzate sull'area comune (risulta una tettoia in adiacenza agli uffici sub 2), mediante Permesso di costruire in sanatoria ex art.36 del DPR 380/2001, per il quale è possibile quantificare una spesa di **euro 10.000,00**, comprensiva della demolizione del wc sottostante la tettoia.

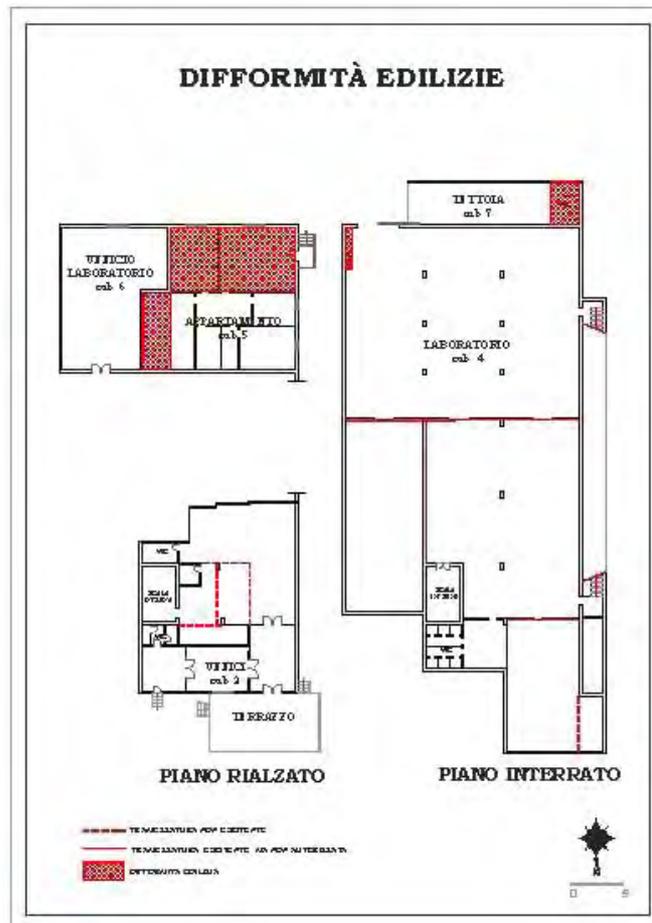
Si evidenzia altresì che potrebbe essere necessaria anche una sanatoria strutturale con opportuna pratica da inoltrare al Genio Civile competente.

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le



quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del decreto ingiuntivo n. 136/2018 emesso dal Tribunale di Napoli Nord contro la società debitrice, è il 27/12/2017, pertanto successiva all'ultimo condono.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 14_Descrizione grafica delle difformità edilizie], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade, in base al vigente Programma di fabbricazione, in "zona agricola"; in base al PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 104 del 05/07/2022, lo stesso terreno ricade in Zona Territoriale Omogenea D2: Mista residenziale e produttiva esistente; si evidenzia che il confine sud rientra nella fascia di rispetto della Strada extraurbana principale [cfr. allegato n. 15_Certificato di destinazione urbanistica].

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.



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.).

Parte del LOTTO n.1, comprendente il sub 2 ed una quota del sub 4 (488 mq) è locato, con contratto di locazione commerciale a C. M. grafica di

dal 01/07/2017 al

30/06/2023, registrato al n. 3950/3T/2017, opponibile alla procedura. Il canone di locazione mensile pattuito è pari ad euro 600,00 [cfr. allegato n. 16_Contratto di locazione].

Il nominato esperto ha verificato la congruità del canone versato, come da determinazioni che seguono.

In riferimento alla Circumvallazione Esterna di Qualiano, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo dei capannoni tipici in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 2,00 €/mq x mese e un massimo di 4,10 €/mq x mese, riferiti al primo semestre dell'anno 2022 [cfr. allegato n. 17_Dati OMI].

Tenuto conto del coefficiente minimo proposto, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata (sub 2 = 262,50 mq; sub 4 = 488,00 mq x 0,60 = 292,80 mq; tot. 555,30 mq), si computerà il seguente canone di locazione mensile:



2,00 €/mq * mese * 555,30 mq = 1.110,60 € * mese

Il canone mensile versato, pari ad € 600,00, non può essere ritenuto congruo perché inferiore ad un terzo del giusto prezzo, ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Il canone mensile dovrà pertanto essere pari a euro 1.110,60 ovvero euro 1.100,00 in cifra tonda.

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) Diffornità 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) Diffornità 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).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[cfr. allegato n. 18 _ Ispezione ipotecaria sul nominativo**

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non è presente il regolamento di condominio;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, come emerge del certificato di destinazione urbanistica [allegato n. 15].

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[cfr. allegato n. 19_ Ispezione ipotecaria sul bene in Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 2, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8]:**

- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 19/02/2019 ai nn. 7968/975 derivante da decreto ingiuntivo del 13/09/2018 emesso dal Tribunale di Napoli nord **a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa** (creditore procedente) con sede in Siena, contro (debitore esecutato), gravante, oltre ad altro, sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 2, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8 **[cfr. allegato n. 20_Ipoteca giudiziale trascritta il 19/12/2019 ai nn. 7968/975];**
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 17/11/2020 ai nn. 43789/32038 **a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa** (creditore procedente) con sede in Siena, contro (debitore esecutato), gravante, oltre ad altro, sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Qualiano NCEU f. 2 p.lla 269 sub 2, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 100.000,00;**
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 3.000,00;**



- il costo per l'acquisizione degli attestati di prestazione energetica è pari ad € **1.200,00**, il costo per l'adeguamento a norma degli impianti è pari ad € **50.000,00** entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso 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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il LOTTO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO N.1, in Qualiano NCEU f. 17 p.lla 269 sub 2, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. In base a quanto attestato dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928, relativa al Comune di Qualiano (NA), si può leggere che nel territorio di pertinenza dello stesso Comune non vi sono terreni gravati da usi civici [cfr. allegato n. 21 _ Nota trasmessa dall'Ufficio Usi Civici].



Per economia processuale è stata allegata nota rilasciata dall'Ufficio Usi Civici allo scrivente esperto stimatore relativa ad altra procedura esecutiva del Tribunale di Napoli nord riferita allo stesso comune di Qualiano.

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.

Il LOTTO n.1 non è soggetto ad amministrazione condominiale.

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

In particolare, il valore di mercato è stato determinato applicando sia il metodo "comparativo - sintetico" che il "metodo del costo".

METODO "COMPARATIVO - SINTETICO"

Il metodo determina il valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Affinché il risultato economico di questa stima sia oggettivo ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, la sottoscritta ha tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente alle zone in esame.

In riferimento ai capannoni industriali tipici, ricadenti sulla Circumvallazione Esterna di Qualiano, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ne definisce un valore commerciale compreso tra un minimo di 375,00 €/mq e un massimo di 760 €/mq. Si stabilisce che ai beni oggetto di stima, in riferimento alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, si attribuisca il seguente valore commerciale medio 567,50 €/mq.



Tenendo conto delle superfici precedentemente calcolate, nonché dell'interclusione del sub 6 si determinerà il seguente valore:

	Superficie commerciale mq	Coeff. di riduzione	€/mq	Valore di mercato
Uffici sub 2	250,00	1	567,50 €	141.875,00 €
Terrazzo sub 2	12,05	1	567,50 €	6.838,38 €
Laboratorio sub 4	600,00	1	567,50 €	340.500,00 €
Appartamento sub 5	185,00	1	567,50 €	104.987,50 €
Ufficio/lab. sub 6	120,00	0,7	567,50 €	47.670,00 €
Tettoia sub 7	22,75	1	567,50 €	12.910,63 €
Area sub 8	1,00	1	567,50 €	567,50 €
				655.349,00 €

Il valore di mercato del bene secondo il metodo “comparativo - sintetico” è pari a
Euro 655,349,00

METODO “DEL COSTO”

Il valore del lotto è stato anche determinato unendo al valore di mercato dell'area su cui insiste il manufatto, il valore di costo del manufatto stesso.

Si precisa che per valore di mercato si intende: *“la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto alla data della valutazione, fra un venditore ed un acquirente, entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che le parti agiscano in modo informato, prudentemente e senza costrizioni”* e per valore di costo: *“la somma delle spese che vengono sostenute da un imprenditore ordinario per produrlo”*.

Area di sedime

Al fine di determinare il valore dell'area di sedime, si è tenuto conto del valore di mercato di beni analoghi e di prezzo noto con cui eseguire il confronto, considerando i parametri estrinseci, legati, in particolare, alla zona in cui ricade il bene e alla destinazione urbanistica dell'area. Nel caso di specie, il LOTTO n. 1 risulta ricompreso nella perimetrazione del vigente Programma di Fabbricazione in zona Agricola, mentre nel PUC adottato con Delibera di Giunta n. 104 del 05/07/2022 in zona D2 *“Mista residenziale e produttiva esistente”* [cfr. allegato n. 15_Certificato di destinazione urbanistica].



Lo stesso certificato specifica che il confine sud rientra per una parte all'interno della fascia di rispetto di Strada extraurbana principale.

Ai fini della stima del terreno si è tenuto conto dei valori di terreni simili in vendita, ricadenti nella medesima zona del LOTTO, proposti dalle agenzie locali. In linea con i valori definiti dall'Agenzia del Territorio il valore del terreno è stato posto pari a 56,70 €/mq.

Tenendo conto che, come riferisce il Certificato di destinazione urbanistica, una minima parte del terreno ricade nella zona di rispetto dei nastri stradali, posta la superficie di questa zona pari a 100 mq e considerando per la stessa un valore del terreno pari al 70% di quello definito, si determinerà un valore dell'area di sedime dell'intero impianto pari a **euro 60.699,00** come meglio sintetizzato dalla tabella che segue.

Zona	Valore unitario	Superficie	Valore totale
D2	56,75 €/mq	1000,00	56.750,00 €
F5	39,73 €/mq	100,00	3.972,50 €
TOTALE			60.669,00 €

Costo di costruzione

Il costo parametrico di costruzione - C.C. - è stato desunto da:

- Stima parametrica del costo di Costruzione -Politecnico di Milano;
- La valutazione degli immobili e la relazione di stima- Edizioni DEI;
- Prezzario dei LL. PP. Regione Campania edizione 2022;
- Prezzario per le stime a costo di costruzione degli immobili di categoria speciale e particolare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Nelle determinazioni, inoltre, si è tenuto conto dei subalterni non ultimati e/o fatiscenti, nonché dell'interclusione del sub 6, applicando delle aliquote riduttive ai parametri di stima.

Si precisa che al costo di costruzione sono stati aggiunti gli oneri connessi e di urbanizzazione (5% del costo di costruzione), gli oneri professionali (6% del costo di costruzione), il profitto dell'imprenditore ordinario (30% del costo di costruzione), le spese generali (15% del costo di costruzione) e gli interessi passivi sul capitale finanziario (6% del costo di costruzione).



Il coefficiente di deprezzamento

Il valore del deprezzamento – *D* – è funzione principalmente dell'età dell'edificio.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei coefficienti considerati.

La prima colonna riporta l'età dell'edificio, o gli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria; la seconda colonna rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo, stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino).

Anni	Coef.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

La vita del capannone è stata considerata pari a 31 anni, facendo riferimento al tempo intercorso tra l'anno successivo all'acquisto del terreno (1992) e la data di redazione della presente relazione di stima (2023), pertanto è stato applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,77.

SCHEMA DI CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Identificativo catastale	Superficie mq	CC unitario €/mq	Percentuale di ultimazione %	Costo di costruzione
Sup. uffici sub 2	250,00	400,00	1	100.000,00 €
Terrazzo sub 2	58,00	100,00	1	5.800,00 €
Laboratorio sub 4	1000,00	350,00	1	350.000,00 €
Appartamento sub 5	185,00	400,00	0,7	51.800,00 €
Ufficio/lab. sub 6	120,00	350,00	0,7	29.400,00 €
Tettoia sub 7	65,00	100,00	1	6.500,00 €
				543.500,00 €

In funzione del Costo di costruzione si determineranno gli ulteriori valori:



Oneri concessori (5%)	27.175,00 €
Oneri professionali (6%)	32.610,00 €
Utile (30%)	163.050,00 €
Spese generali (15%)	81.525,00 €
Interessi passivi sul capitale finanziario (6%)	32.610,00 €

Si avrà pertanto:

543.500,00 € +
27.175,00 € +
32.610,00 € +
163.050,00 € +
81.525,00 € +
32.610,00 € =
815.250,00 €

Il valore così calcolato dovrà essere ridotto in funzione del coefficiente di vetustà (0,77) e sarà pertanto pari a: 627.742,50 €.

Sommando al valore di costo deprezzato del fabbricato, il valore di costo dell'area di sedime si otterrà il valore di costo complessivo dell'opera, pari a:

627.742,50 € +
60.722,50 € =
688.465,00 €

Poiché i risultati ottenuti con il metodo "comparativo-sintetico" e quelli determinati con il "metodo del costo" si discostano tra loro in misura inferiore al 10%, si ritiene di aver ben adempiuto alla determinazione del valore, in applicazione alle regole procedurali ed alla disciplina scientifica.

Il valore di mercato del manufatto sarà la media tra il valore determinato con il metodo "comparativo-sintetico" e quello determinato con il "metodo del costo", ovvero:

$$(655.349,00 € + 688.465,00 €) / 2 = 671.907,00 €$$

Al dedotto importo dovranno essere sottratti:

- 50.000,00 € per adeguamento impianti;
- 3.000,00 € per aggiornamento catastale;
- 1.200,00 € per attestato di prestazione energetica;



- 90.000,00 € per pagamento oblazione e oneri;
- 10.000,00 € per regolarizzazione edilizia;

per un totale di 154.200,00 €

Si avrà: 671.907,00 € - 154.200,00 € = 517.707,00 €

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

440.050,95 € arrotondato a **440.000,00 €**

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

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

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

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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

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

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

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

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

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

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

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



Si allega la visura camerale aggiornata della società esecutata [cfr. allegato n. 22 _
Visura camerale].

Si riportano di seguito i dati sintetici:

Indirizzo sede legale:

c.f.

Forma giuridica: società a responsabilità limitata con socio unico

Data atto di costituzione 10/11/2008

Data di iscrizione 19/11/2008

Procedure in corso: scioglimento e liquidazione

Data ultimo protocollo: 08/10/2022

Amministratore Unico: (rappresentante dell'impresa)

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in
maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Antonio Cirma con tutto quanto
prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti
e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE

