

## Tribunale di Napoli Nord

**Il Giudice dell'Esecuzione:** dott. Alessandro Auletta

**Oggetto:** ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Causa:** Metal Legno srl. in liquidazione c/ XXX  
- R.G.E. 52/2021

**UDIENZA:** 22 luglio 2022



*Il CTU: arch. PA dott. Vincenzo Erario*

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

Esecuzione Immobiliare  
Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta  
R.G.E. n. 52/2021  
Udienza del 19 aprile 2022

**Indice**

<i>1. Premessa</i>	<i>pag. 2</i>
<i>2. Risposta quesito – 1 -</i>	<i>pag. 6</i>
<i>3. Risposta quesito – 2 -</i>	<i>pag. 8</i>
<i>4. Risposta quesito – 3 -</i>	<i>pag. 35</i>
<i>5. Risposta quesito – 4 -</i>	<i>pag. 37</i>
<i>6. Risposta quesito – 5 -</i>	<i>pag.41</i>
<i>7. Risposta quesito – 6 -</i>	<i>pag.44</i>
<i>8. Risposta quesito – 7 -</i>	<i>pag.45</i>
<i>9. Risposta quesito – 8 -</i>	<i>pag.47</i>
<i>10. Risposta quesito – 9 -</i>	<i>pag.47</i>
<i>11. Risposta quesito – 10 -</i>	<i>pag. 48</i>
<i>12. Risposta quesito – 11 -</i>	<i>pag. 49</i>
<i>13. Risposta quesito – 12 -</i>	<i>pag.47</i>
<i>14. Risposta quesito – 13 -</i>	<i>pag.59</i>
<i>15. Risposta quesito – 14 -</i>	<i>pag.60</i>
<i>16. Allegati</i>	

**PREMESSA**

Il sottoscritto **Architetto Vincenzo Erario** con studio professionale in Trentola Ducenta, alla Via Terminillo, 4 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1713, nonché al n. 252 del Tribunale di Napoli Nord e regolarmente iscritto al n. 8997 del Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi, in relazione alla causa di pignoramento immobiliare promossa da Metal Legno srl. in liquidazione contro XXX, veniva nominato quale Esperto Stimatore, all'udienza del 11 gennaio 2022 dal Giudice dell'Esecuzione dott. Alessandro Auletta, del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Espropriazioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei vari quesiti di perizia, formulati nei seguenti punti:

#### **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.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione **"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E."** dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

In data 1 febbraio 2022 il sottoscritto depositava telematicamente il **modulo per il controllo della documentazione relativo alla procedura R.G. 52/2021**, riportante rispettivamente il nominativo del creditore procedente, il titolo esecutivo posseduto (lodo arbitrale esecutivo), il nominativo del debitore, i dati catastali degli immobili pignorati ed una sintetica descrizione degli stessi, le date di notifica e di trascrizione del pignoramento, la data del deposito dell'istanza di vendita, il nominativo degli altri intestatari catastali nel ventennio antecedente il pignoramento, la data del titolo di acquisto, i nominativi dei precedenti danti causa e i rispettivi titoli fino a coprire il primo passaggio di proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento.

Dalla verifica preliminare della documentazione depositata agli atti, lo scrivente conferma la presenza dell'istanza di vendita, nonché la completezza ed idoneità della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente in relazione al bene pignorato, Inoltre, dalla certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore *ex art. 567 comma 2 Cpc.*, con riferimento all'immobile espropriato, si evince che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni sia a favore che contro risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio (l'esperto ha altresì verificato la continuità delle trascrizioni); si conferma

che, sempre nel certificato notarile sostitutivo, il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione depositata dal creditore procedente non risulta il certificato di stato civile, né l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato che sono stati acquisiti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione.

Sarà cura dell'Esperto, in ogni caso, produrre nel corpo del presente Accertamento Tecnico i documenti e le certificazioni aggiornate presso gli uffici competenti (documenti derivanti dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano (NA) – Settore Urbanistica, nonché derivanti dalla ricerca presso il N.C.E.U. della Provincia di Napoli e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Dopo aver acquisito gli atti necessari, ai fini della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento con riguardo al bene pignorato lo scrivente specifica quanto segue:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

**LOTTO n. 2 – Opificio riportato al N.C.E.U al Foglio 1, Particella 133, Subalterno 4.**

Dopo aver esaminato i titoli di provenienza fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, il sottoscritto esperto stimatore dichiara che il cespite censito presso il N.C.E.U. del Comune di Crispano (CE) Strada Provinciale Caivano Aversa al Foglio 1, Particella 133, appartiene per la quota del ½ al signor:

***1. XXX nato ad XXX il XXX (C.F. XXX)***

Al debitore detta proprietà è pervenuta per la quota del 1/2 con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Iesu del 26/09/1967 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli ai nn. 45020/31982 del 29/09/1967 (Allegato n. 1).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato.

Proprietà di 1/2 di opificio che si sviluppa su un piano terra ed un piano primo ubicato nel Comune di Crispano (CE) Strada Provinciale Caivano Aversa, distinto dal sub. "4" Riportato al catasto urbano:

- **N.C.E.U. del Comune di Crispano (NA) al foglio 1, part.lla 133, sub. 4**, cat. D/1, confinante a Nord con p.lle 689, 501 e traversa Madonnella, a Sud con strada Aversa-Caivano, a Est con strada Madonnella e ad Ovest con le p.lle 646, 643 e 511;

Al fine dell'esatta individuazione dell'opificio pignorato, è stata effettuata una comparazione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, da cui è emerso che l'opificio pignorato è in corrispondenza dell'originario foglio 1 p.lla 133 riportato nel Catasto Terreni del Comune di Crispano (NA).

Accertamento Tecnico  
Causa: Metal Legno srl. In liquidazione c/ XXX - R.G.E. 52/2021



Foglio mappale



Aerofotogrammetria

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

***L'opificio pignorato, costituisce il secondo lotto per la vendita.***

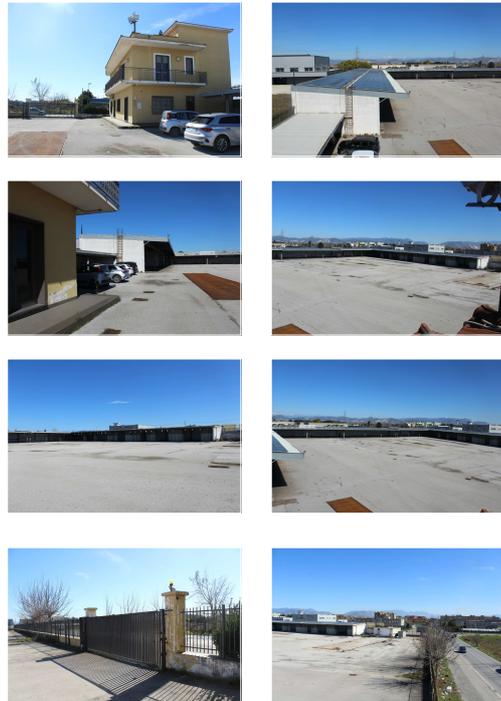
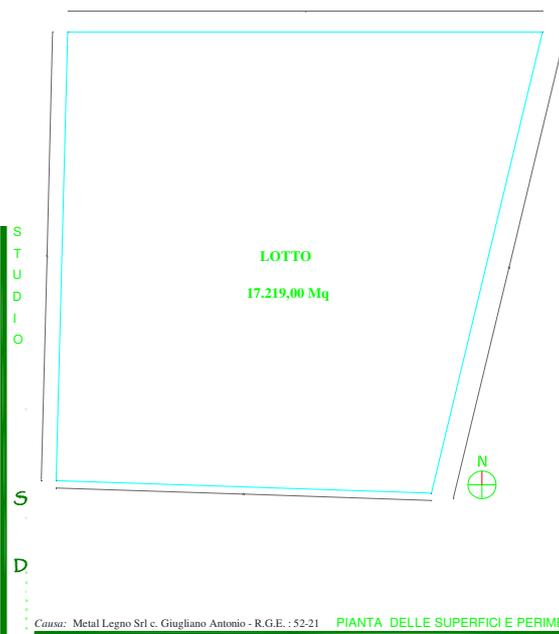
L'esperto stimatore ritiene opportuno procedere ad una dettagliata descrizione del secondo lotto oggetto di pignoramento e come si evince dal rilievo fotografico di cui si allega produzione, trattasi di un opificio sito nel Comune di Crispano (NA), Strada Provinciale Caivano Aversa il cui accesso si diparte dalla medesima strada mediante cancello carrabile. L'intero lotto di terreno di cui l'opificio è parte integrante ha una forma geometrica regolare interclusa sul fronte della strada di accesso, strada Provinciale Caivano- Aversa, da muretto basso sormontato da inferriata. Il piazzale a servizio dei capannoni presenta una pavimentazione in asfalto in discreto stato di tenuta, mentre la pavimentazione interessata dall'impronta dei capannoni è in cemento spazzolato in discreto stato di tenuta.

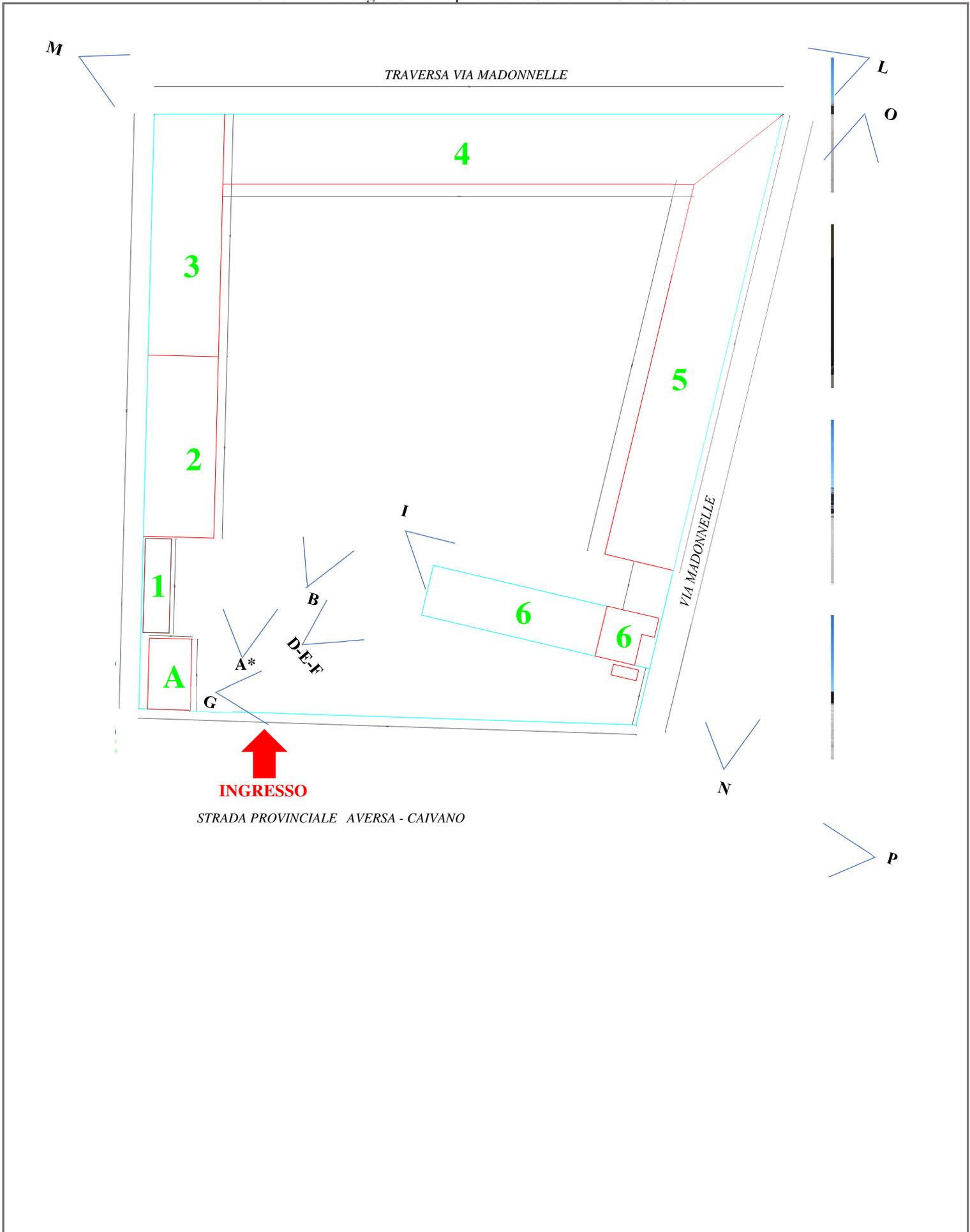
Il complesso industriale risulta in disuso.

L'impianto oggetto di pignoramento, opificio industriale, occupa il lotto identificato con par.lla 133 del foglio 1 con una impronta a ferro di cavallo rivolta verso la Strada Provinciale Aversa-Caivano. L'impianto si compone di:

- **Area Esterna**, il lotto di terreno del mappale 133 del foglio 1, su cui insistono i corpi di fabbricati, ha una superficie complessiva di circa 17.219,00 mq, comprendendo in questa anche l'area di sedime delle fabbriche. Il calcolo di tale superficie è stato ricavato dalla planimetria catastale, quest'ultima sovrapponendola al rilievo metrico eseguito. L'**Area Esterna** al netto delle fabbriche, ha natura pressoché pianeggiante ed interamente asfaltata.

Vincenzo Erario ARCHITETTO - PERITO ASSICURATIVO







A\*



B



D-E-F



D-E-F



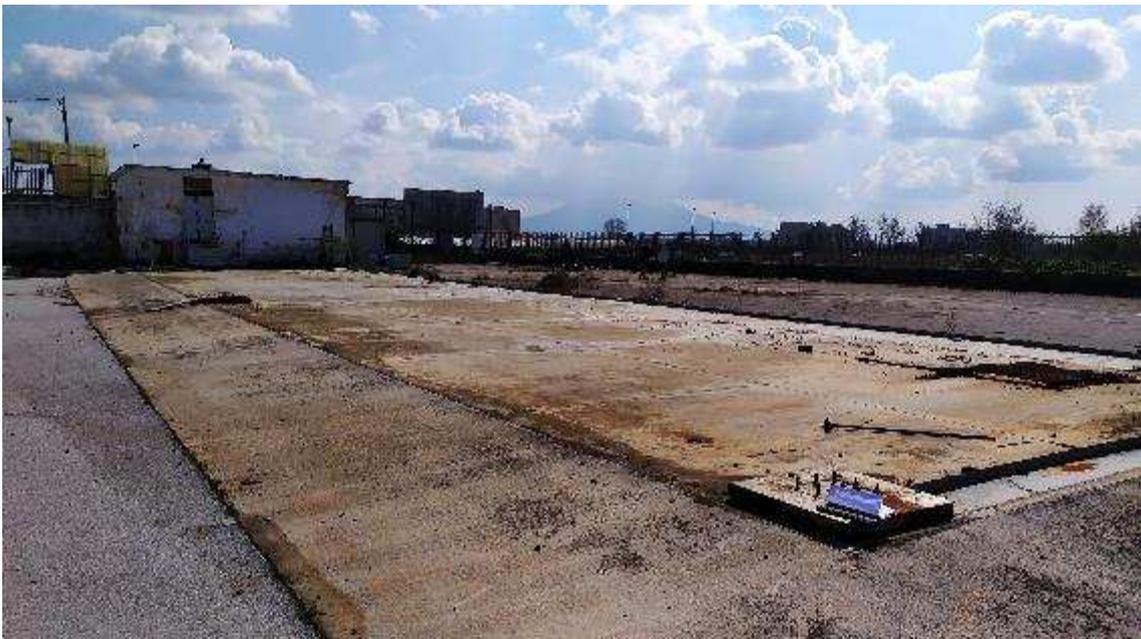
D-E-F



G-H



G-H



I



INGRESSO



INGRESSO



P



L



M



N



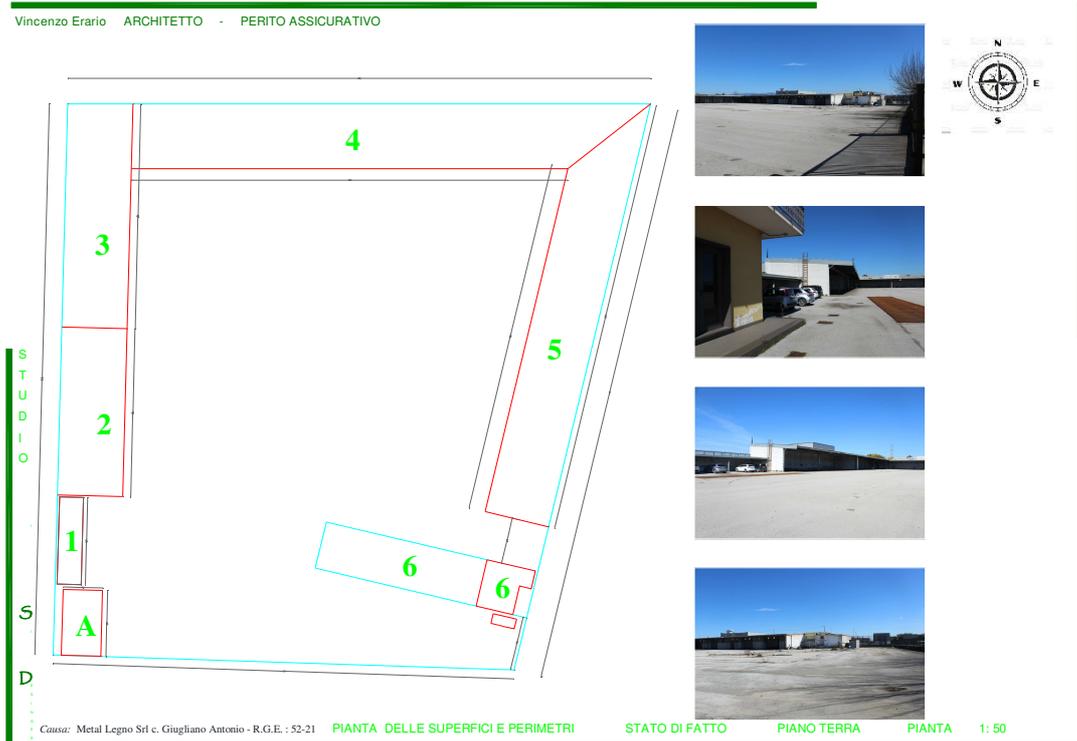
O



O



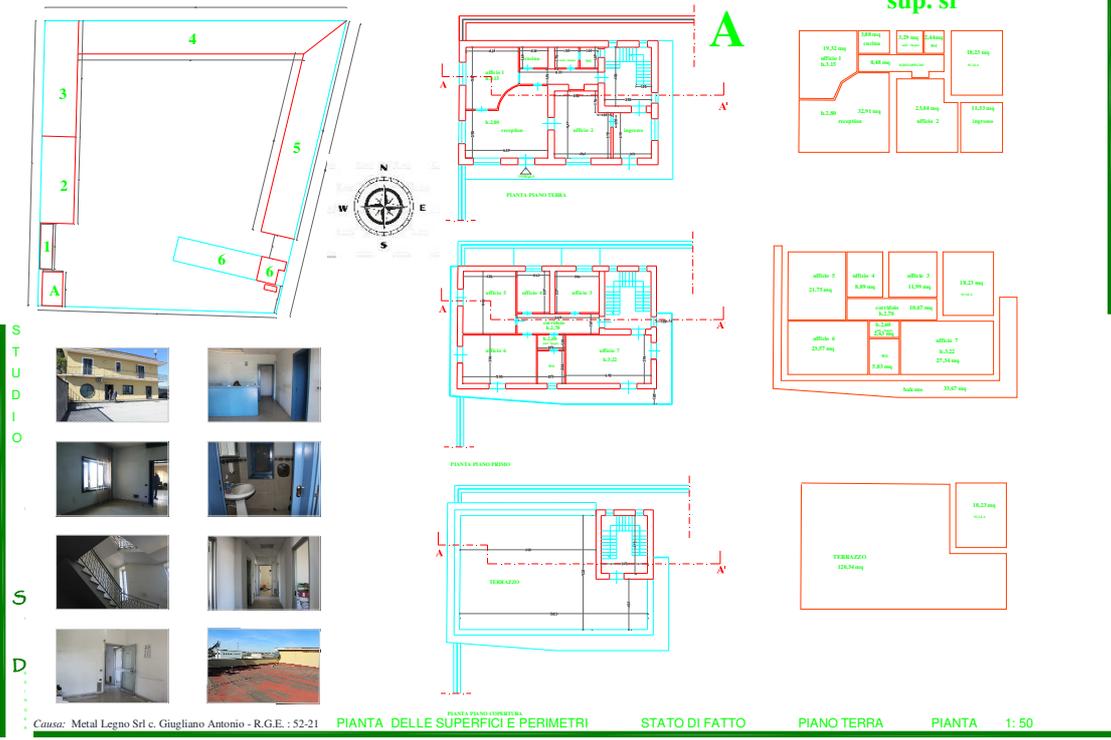
O



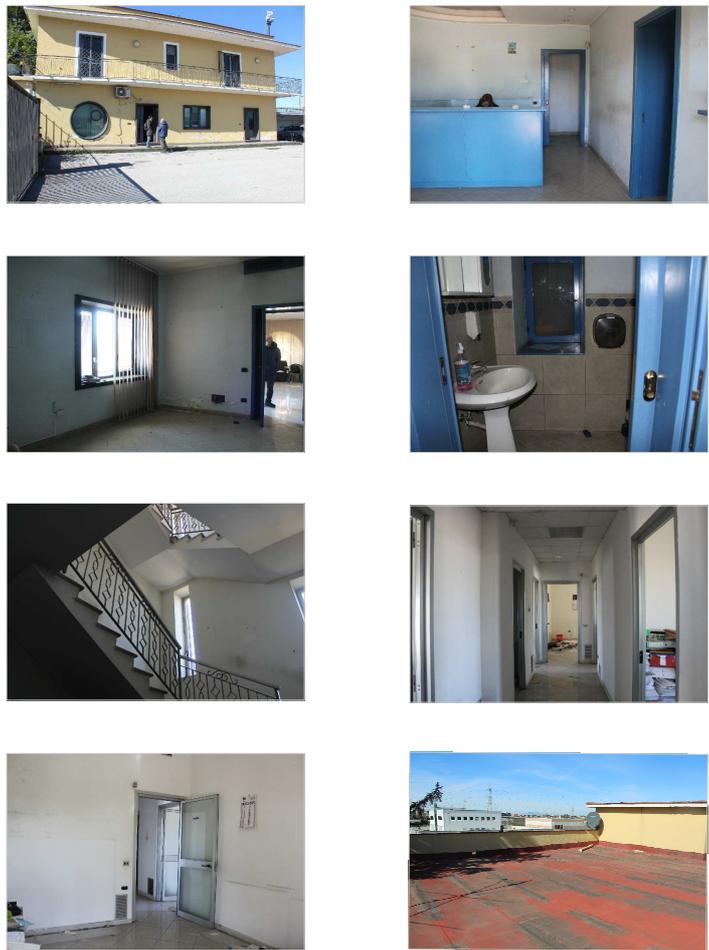
- **Fabbrica "A"**, ha una superficie a piano di 123,00 mq con un'altezza interpiano di 3,20 ml, collocato ad ovest dell'ingresso carrabile, la struttura portante è in muratura con due livelli fuori terra e terrazzo di copertura avente destinazione ufficio. Le tompagnature sono in tufo con infissi esterni in ferro e porte interne in alluminio, le pavimentazioni e rivestimenti in ceramica ed è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e telefonico, questi ultimi due dismessi.

Accertamento Tecnico  
 Causa: Metal Legno srl. In liquidazione c/ XXX - R.G.E. 52/2021

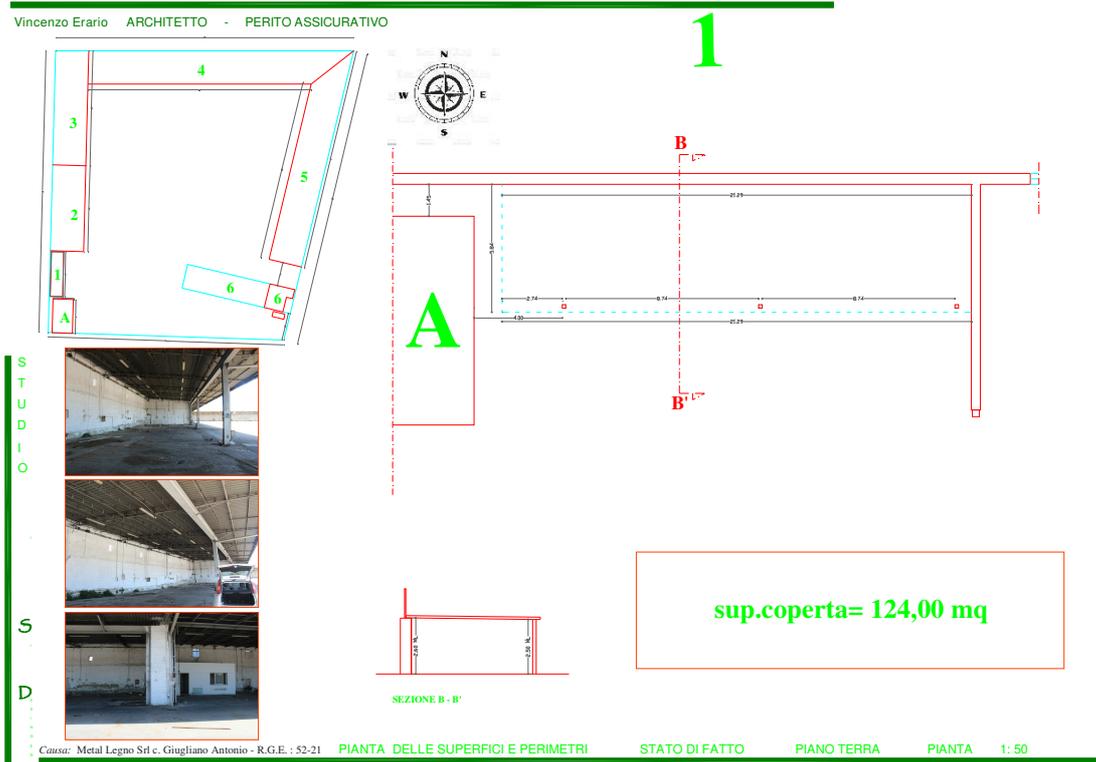
Vincenzo Erario ARCHITETTO - PERITO ASSICURATIVO



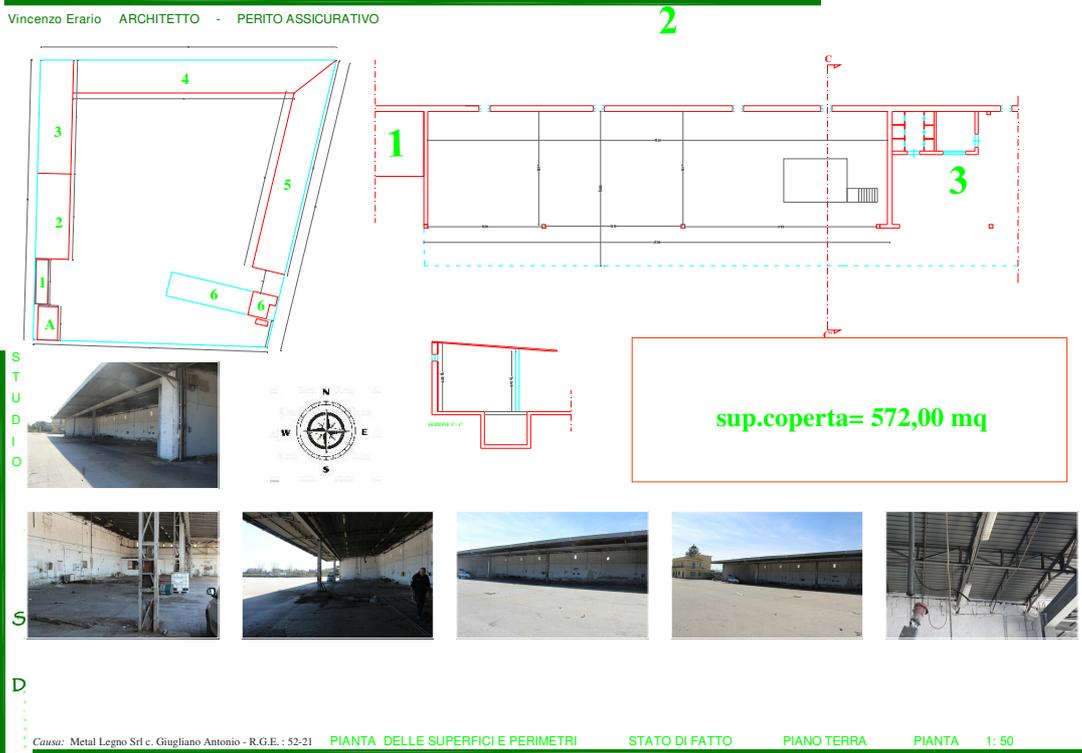
Causa: Metal Legno Srl c. Giugliano Antonio - R.G.E. : 52-21 PIANTE DELLE SUPERFICI E PERIMETRI STATO DI FATTO PIANO TERRA PIANTE 1:50



- **Fabbrica "1"**, ha una superficie di 124,00 mq con un'altezza di 2,55 ml, collocato ad ovest dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su due lati, il cui lato ovest è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con le par.lle 511, 643 e 646, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e della profanazione dello stesso;

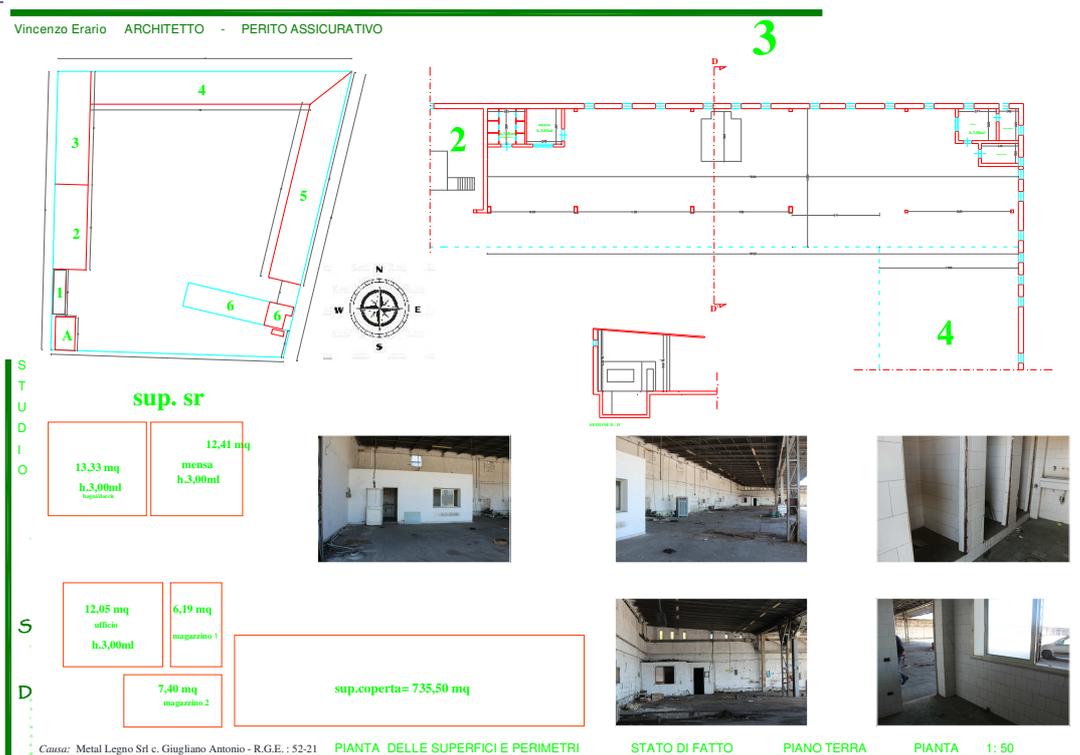


- **Fabbrica "2"**, ha una superficie di 572,00 mq con un'altezza di 5,80 ml, collocato ad ovest dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato ovest è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con le par.lle 511, 643 e 646, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso. Posto in copertura all'estradosso della falda inclinata, accessibile da una scala in ferro è collocato un impianto fotovoltaico, trafugato, avente un'impronta rapportabile alla stessa superficie coperta;



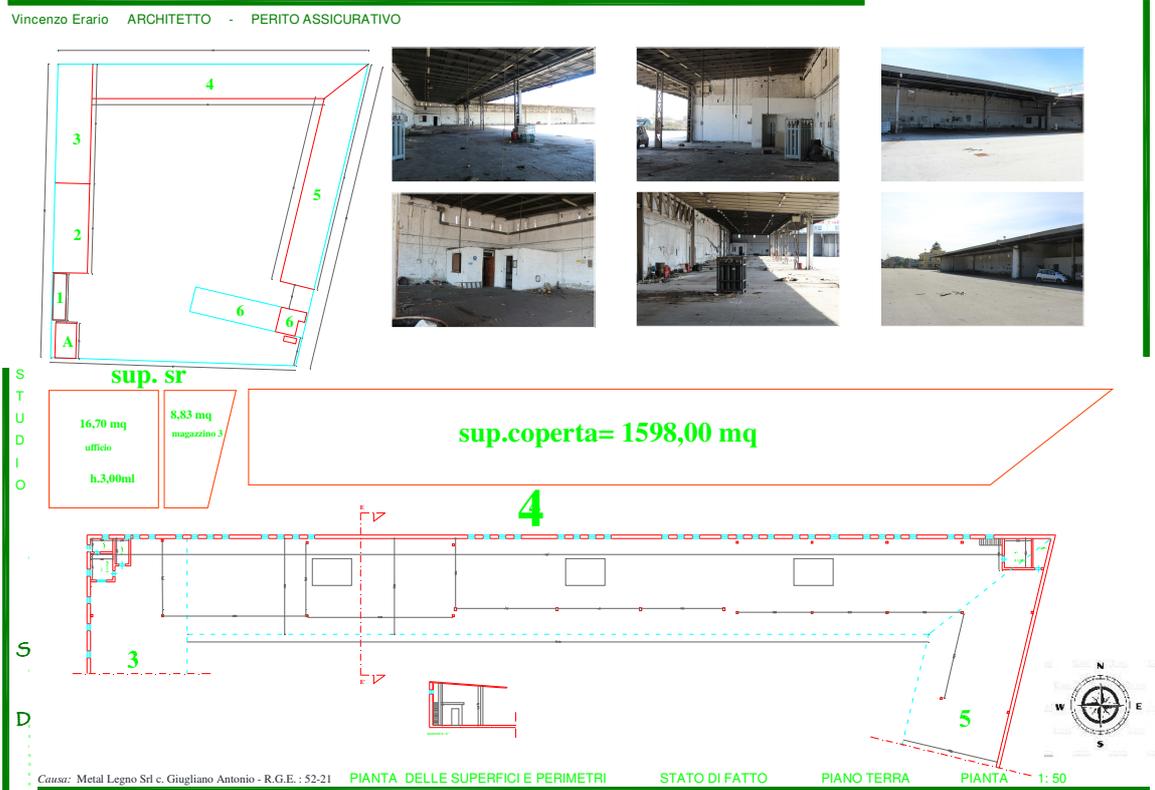
- **Fabbrica "3"**, ha una superficie di 735,50 mq con un'altezza di 5,90 ml, collocato ad ovest dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato ovest è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con le par.lle 511,643 e 646, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso. Posto in copertura all'estradosso della falda inclinata è collocato un impianto fotovoltaico trafugato, avente un'impronta rapportabile alla stessa superficie coperta.

Qui erano alloggiati in una struttura in cemento armato pompata, una mensa e un blocco doccia posti su di un unico livello avente una superficie di 25,74 mq e un'altezza di 3,00 ml; oltre ad un ulteriore blocco di struttura in cemento armato pompata, magazzino 1 e magazzino 2 con un ufficio, posto su di un unico livello avente una superficie 25,64 mq e un'altezza di 3,00 ml, entrambi con stato di conservazione pessimo;



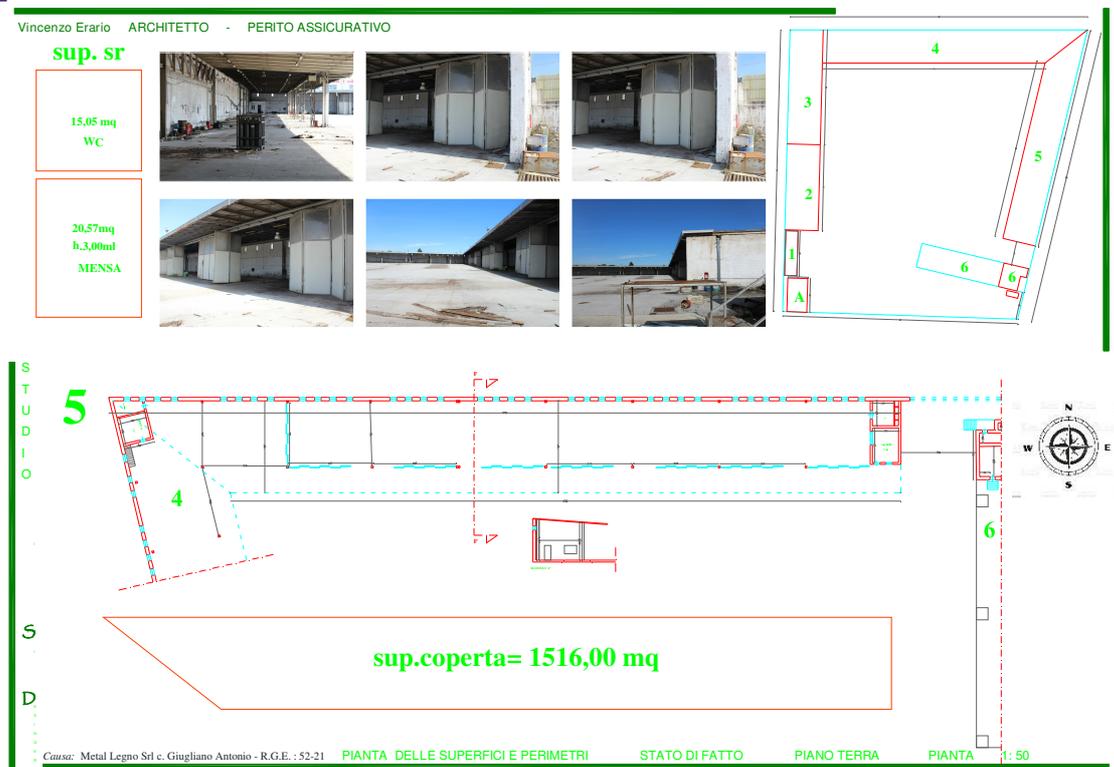


- **Fabbrica "4"**, ha una superficie di 1.598,00 mq con un'altezza di 5,90 ml, collocato a nord dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato nord è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con la traversa di Via Madonnella, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso. Posto in copertura all'estradosso della falda inclinata, è collocato un impianto fotovoltaico avente un'impronta rapportabile alla stessa superficie coperta.  
Qui era alloggiato un ufficio e un magazzino con piano di copertura a deposito accessibile da scala esterna, con struttura in cemento armato tompagnata avente una superficie di 25,53 mq e un'altezza di 3,00 ml, avente uno stato di conservazione pessimo;





- **Fabbrica "5"**, ha una superficie di 1.516,00 mq con un'altezza di 5,90 ml, collocato a est dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato est è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con la Via Madonnella, ma disponendo di pannelli di chiusura industriali a fisarmonica all'occorrenza il fronte aperto che si diparte sul piazzale può celarsi, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso. Posto in copertura all'estradosso della falda inclinata, è collocato un impianto fotovoltaico trafugato, avente un'impronta rapportabile alla stessa superficie coperta. Qui era alloggiata una mensa e blocco wc posto su di un unico livello con struttura in cemento armato tompagnata, avente una superficie di 35,60 mq e un'altezza di 3,00 ml, in pessimo stato di conservazione;

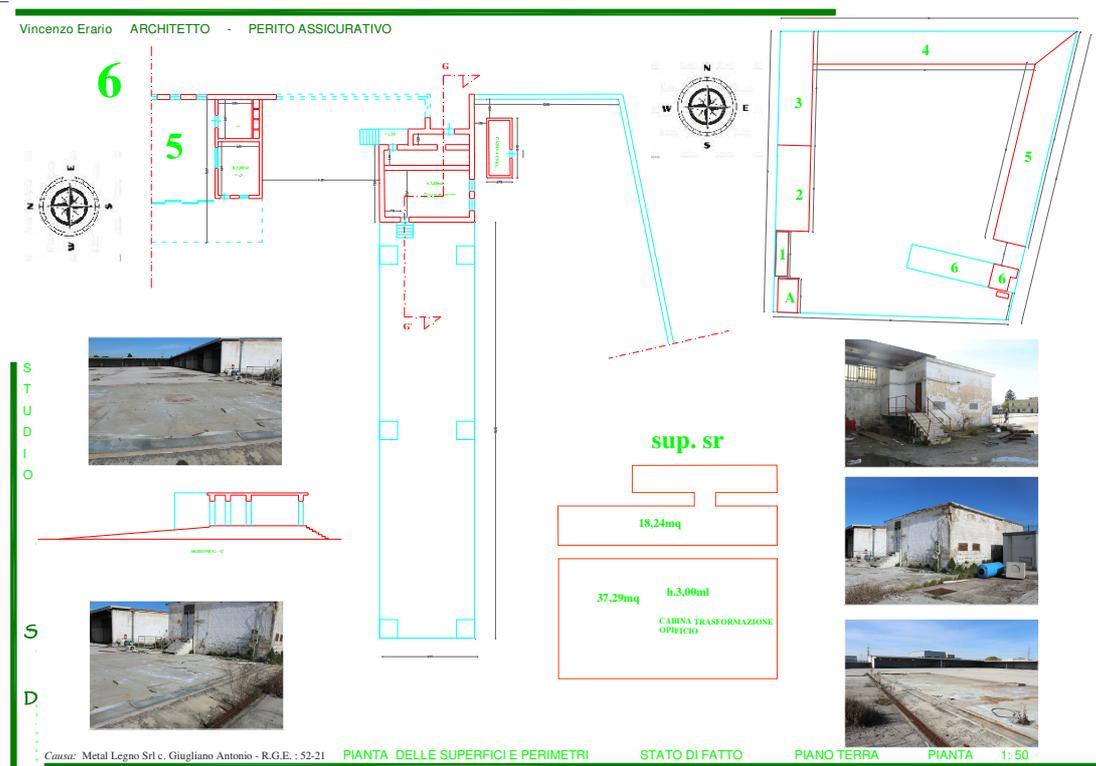


Accertamento Tecnico  
Causa: Metal Legno srl. In liquidazione c/ XXX - R.G.E. 52/2021





- **Fabbrica "6"**, ha una superficie di 55,53 mq con un'altezza di 3,00 ml, collocata ad est dell'ingresso carrabile, la struttura portante è in cemento armato e tompagnatura in latero-cemento è posta rialzata rispetto al piano del piazzale, contiene le centrali tecnologiche ed elettriche, avente uno stato di conservazione pessimo, annesso alla detta fabbrica è collocata una cabina Enel in prefabbricato.







Cabina Enel



Il descritto stato dei luoghi rilevato dallo scrivente corrisponde alla consistenza catastale ed al classamento in ordine alle effettive dimensioni dell'opificio in oggetto.

In relazione all'unità riportata al **N.C.E.U. del Comune di Crispano (NA)** al **foglio 1, part.lla 133, sub. 4**, la stessa non presenta difformità rispetto alle Concessioni Edilizie n. 39/83, n. 7/85, n. 45/88, n. 5/91 e n. 17/91, oltre alle D.I.A. prot.llo 8246 del 25.07.1997, D.I.A. prot.llo 8519 del 22.09.2004, D.I.A. prot.llo 1837 del 15.02.2012 e relativa integrazione, S.C.I.A prot.llo 8298 del 05.07.2011 e S.C.I.A prot.llo 8795 del 15.07.2011.

Il sottoscritto esperto stimatore procede alla descrizione dello stato di fatto dell'opificio rilevato:

- **Fabbrica "A"**, si sviluppa su due livelli:

**PIANO TERRA** altezza interna mt. 3,15 composto da:

- 1 RECEPTION (di mq 32,91)
- 1 UFFICIO 1 (di mq 19,32)
- 1 DISIMPEGNO (di mq 8,48)
- 1 CUCINA (di mq 3,88)
- 1 WC (di mq 2,44)
- 1 ANTI-BAGNO (di mq 3,29)
- 1 UFFICIO 2 (di mq 23,04)
- 1 INGRESSO (di mq 11,53)

**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:**

- SCALA (di mq 18,23)
- Superficie residenziale = 104,85 mq
- Superficie non residenziale = 18,23 mq

**PIANO PRIMO** altezza interna mt. 3,15 composto da:

- 1 UFFICIO 3 (di mq 11,99)
- 1 UFFICIO 4 (di mq 8,89)
- 1 UFFICIO 5 (di mq 21,75)
- 1 UFFICIO 6 (di mq 23,57)
- 1 UFFICIO 7 (di mq 27,34)
- 1 ANTI-BAGNO (di mq 2,63)
- 1 WC (di mq 5,83)
- 1 CORRIDOIO (di mq 10,67)

**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:**

- SCALA (di mq 18,23)
- BALCONE (di mq 33,67)
- Superficie residenziale = 112,67mq
- Superficie non residenziale = 51,90 mq

**PIANO SECONDO – TERRAZZO** composto da:  
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:

- SCALA (di mq 18,23)
- TERRAZZO (di mq 120,34)

- Superficie non residenziale = 138,57 mq

La superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

104,85 mq + 112,67 mq + (0.25 x 18,23 mq) + (0.25 x 51,90 mq) + (0.25 x 138,57 mq) =

104,85 mq + 112,67 mq + 4,55 mq + 12,97 mq + 34,64 mq = 269,68 mq

Il tutto per una superficie calpestabile totale di fabbrica destinata ad uffici di 217,52 mq ed una superficie non residenziale di 208,70 mq con sub. "4", confinante a Nord con fabbrica "1" del medesimo impianto pignorato, a Sud con Strada Provinciale Aversa- Caivano, a Est con piazzale del medesimo impianto pignorato e ad Ovest con par.lla 511 del medesimo foglio 1; è riportato nel N.C.E.U. del **Comune di Crispano (NA)** al **foglio 1 part.lla 133, sub. 4**, cat. D/1, R.C. € 35.500,00.

- **Fabbrica "1"**, si sviluppa su di un unico livello:

**PIANO TERRA** altezza interna mt. 2,55 composto da:

Le dimensioni in pianta sono (21,29 mq x 5,84 mq)

SUPERFICIE COPERTA:

- (di mq 124,00 mq)

- **Fabbrica "2"**, si sviluppa su di un unico livello:

**PIANO TERRA** altezza interna mt. 5,80 composto da:

Le dimensioni in pianta sono (41,00 mq x 13,95 mq)

SUPERFICIE COPERTA:

- (di mq 572,00 mq)

- **Fabbrica "3"**, si sviluppa su di un unico livello:

**PIANO TERRA** altezza interna mt. 5,90 composto da:

Le dimensioni in pianta sono (54,81 mq x 13,41 mq)

SUPERFICIE COPERTA:

- (di mq 735,50 mq)

**PIANO TERRA** altezza interna mt. 3,00 composto da:

- MENSA/DOCCE (di mq 25,74);

- UFFICIO/MAGAZZINO 1/MAGAZZINO 2 (di mq 25,64);
- Superficie residenziale = 51,38 mq
  
- **Fabbrica "4"**, si sviluppa su di un unico livello:  
**PIANO TERRA** altezza interna mt. 5,90 composto da:  
Le dimensioni in pianta sono (105,58 mq x 15,13 mq)  
SUPERFICIE COPERTA:
  - (di mq 1.598,00 mq)
  - PIANO TERRA** altezza interna mt. 3,00 composto da:
  - UFFICIO/MAGAZZINO 3 (di mq 25,53);
  - Superficie residenziale = 25,53 mq
  
- **Fabbrica "5"**, si sviluppa su di un unico livello:  
**PIANO TERRA** altezza interna mt. 5,90 composto da:  
Le dimensioni in pianta sono (87,00 mq x 17,42 mq)  
SUPERFICIE COPERTA:
  - (di mq 1.516,00 mq)
  - PIANO TERRA** altezza interna mt. 3,00 composto da:
  - WC/MENSA (di mq 35,62);
  - Superficie residenziale = 35,62 mq
  
- **Fabbrica "6"**, si sviluppa su un unico livello:  
**PIANO RIALZATO** altezza interna mt. 3,00 composto da:  
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE:
  - 1 CABINA TRASFORMAZIONE OPIFICIO (di mq 55,53)
  - 1 CABINA ENEL (di mq 14,16)
  - Superficie non residenziale = 69,69 mqLa superficie commerciale ragguagliata risulta essere:  
(0,25 x 69,69 mq) = 17,27 mq

Vi sono Concessioni Edilizie n. 39/83, n. 7/85, n. 45/88, n.5/91 e n. 17/91, oltre alle D.I.A. prot.llo 8246 del 25.07.1997, D.I.A. prot.llo 8519 del 22.09.2004, D.I.A. prot.llo 1837 del 15.02.2012 e relativa integrazione, S.C.I.A prot.llo 8298 del 05.07.2011 e S.C.I.A prot.llo 8795 del 15.07.2011, di cui lo stato rilevato e le risultanze catastali risultano allineate (Allegato n. 5)

Il lotto di terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Crispano al Foglio 1 p.lla 133, ricade in zona "D - PIP" – zona di aree produttive art. 43 delle norme tecniche di attuazione. (allegato n. 3).

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Risultanze catastali condizione dei frazionamenti e variazioni catastali dell'immobile **Foglio 1, Particella 133, Subalterno 4:**

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/1993.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) piano T/1, identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.lla 133. Ampliamento del 05.03.1993 in atti dal 12/11/1996 (n. 6252.1/1993)

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/1993.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) piano T/1, identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.lla 133, Categoria D/1, rendita €. 30.625,89

£. 59.300.000. Classamento del 05.03.1993 in atti dal 07/04/1999 P.F.98/99 (n. 6252.2/1993).

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2012.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 133, sub 1, Categoria D/1, rendita €. 30.625,89. Variazione modifica identificativo del 16/04/2012 Pratica n. NA0228414 in atti dal 16/04/2012 Variazione per modifica identificativo (n. 27580.1/2012).

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2012.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 133, sub 1, Categoria D/1, rendita €. 30.625,89. Variazione modifica identificativo del 16/04/2012 Pratica n. NA0228414 in atti dal 16/04/2012 Variazione per modifica identificativo (n. 27580.1/2012).

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2012.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 133, sub 2, Categoria D/1, rendita €. 378,00. Unità afferenti edificate su aree di corte del 16/04/2012 Pratica n. NA0228415 in atti dal 16/04/2012 Unità afferenti edificate su aree di corte (7093.1/2012).

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/05/2012.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 133, sub 2, Categoria D/1, rendita €. 378,00. Variazione toponomastica del 03/05/2012 pratica n. NA0263033 in atti dal 03/05/2012 Variazione di toponomastica (n. 32891.1/2012).

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/2015.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 133, sub 3, Categoria C/7, Classe 1, Consistenza 120 mq, rendita €. 49,58, piano T. Variazione del 23/10/2015 Pratica n. NA0424073 in atti dal 23/10/2015 Dichiarazione UIU art. 19 DL 78/10 (n. 183124.1/2015)

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2015.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.IIa 133, sub 3. Fusione del 29/10/2015 pratica n. NA 0429284 in atti dal 29/10/2015 Fusione (n. 187941.1/2015).

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.Illa 133, sub 3, Superficie catastale 133 mq., piano T. Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati in superficie.

**Indicazioni catastali attuali e variazioni intervenute sub 4:** situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2016.

Unità immobiliare sita nel Comune di Crispano (NA) identificata presso il N.C.E.U. al Foglio 1, P.Illa 133, sub 4, Categoria D/1, Rendita €. 35.500,00., Piano T-1. Variazione nel classamento del 18/10/2016 pratica n. NA04007260 in atti dal 18/10/2016 Variazione nel classamento (n. 188049.1/2016) Notifica effettuata con protocollo n. NA0407676/2016 de 19/10/2016. Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.n. 701/94)

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO N. 2) quota di 1/2 di opificio industriale** ubicato in Crispano (NA) Strada Provinciale Caivano Aversa, piano terra e piano primo; è composto da:

- **Area Esterna**, il lotto di terreno del mappale 133 del foglio 1, su cui insistono i corpi di fabbricati, ha una superficie complessiva di circa 17.219,00 mq, comprendendo in questa anche l'area di sedime delle fabbriche. Il calcolo di tale superficie è stato ricavato dalle planimetrie catastali, sovrapponendo la stessa al rilievo metrico eseguito. L'area al netto delle fabbriche, ha natura pressoché pianeggiante ed interamente asfaltata.

- **Fabbrica "A"**, ha una superficie a piano di 123,00 mq con un'altezza interpiano di 3,20 ml, collocato ad ovest dell'ingresso carrabile, struttura portante in muratura due livelli fuori terra con terrazzo avente destinazione ufficio, le tompagnature in tufo hanno infissi esterni in ferro e in alluminio quelli interni, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica ed è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e telefonico quest'ultimi dismessi.
- **Fabbrica "1"**, ha una superficie di 124,00 mq con un'altezza di 2,55 ml, collocato ad ovest dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato ovest è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con le par.lle 511,643 e 646, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso;
- **Fabbrica "2"**, ha una superficie di 572,00 mq con un'altezza di 5,80 ml, collocato ad ovest dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato ovest è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con le par.lle 511,643 e 646. Posto in copertura all'estradosso della falda inclinata, è collocato un impianto fotovoltaico trafugato, avente un'impronta rapportabile alla stessa superficie coperta, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso;
- **Fabbrica "3"**, ha una superficie di 735,50 mq con un'altezza di 5,90 ml, collocato ad ovest dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato ovest è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con le par.lle 511,643 e 646. Posto in copertura all'estradosso della falda inclinata, è collocato un impianto fotovoltaico trafugato avente un'impronta rapportabile alla stessa superficie coperta, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso. Qui erano alloggiati una mensa e un blocco doccia in una struttura in cemento armato tompagnata posta su di un unico livello avente una superficie di 25,74 mq e un'altezza di 3,00 ml; ed un ulteriore blocco di struttura in cemento armato tompagnato, magazzino 1 e magazzino 2 con ufficio, posto su di un unico livello avente una superficie 25,64 mq con un'altezza di 3,00 ml, entrambi con stato di conservazione pessimo;
- **Fabbrica "4"**, ha una superficie di 1.598,00 mq con un'altezza di 5,90 ml, collocato a nord dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato nord è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con la traversa di Via Madonnella. Posto in copertura all'estradosso della falda inclinata, è collocato un impianto fotovoltaico trafugato avente un'impronta rapportabile alla stessa superficie coperta, all'interno risultano

- materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso. Qui era alloggiato un ufficio e un magazzino con piano di copertura a deposito accessibile da scala esterna, con struttura in cemento armato tompagnata avente una superficie di 25,53 mq e un'altezza di 3,00 ml, avente uno stato di conservazione pessimo;
- **Fabbrica "5"**, ha una superficie a piano di 1.516,00 mq con un'altezza di 5,90 ml, collocato a est dell'ingresso carrabile, la struttura in acciaio con pilastri e travi IPE è chiusa su tre lati il cui lato est è la porzione di recinzione in muratura posta a confine con la Via Madonnella, ma disponendo di pannelli di chiusura industriali a fisarmonica all'occorrenza il fronte aperto che si diparte sul piazzale può celarsi. Posto in copertura all'estradosso della falda inclinata, è collocato un impianto fotovoltaico trafugato avente un'impronta rapportabile alla stessa superficie coperta, all'interno risultano materiali accumulati derivanti da dismissione dell'impianto opificio e profanazione dello stesso. Qui era alloggiata una mensa e blocco wc posto su di un unico livello, con struttura in cemento armato tompagnata avente una superficie di 35,60 mq e un'altezza di 3,00 ml, avente uno stato di conservazione pessimo;
  - **Fabbrica "6"**, ha una superficie di 55,53 mq con un'altezza di 3,00 ml, collocato a est dell'ingresso carrabile, la struttura portante è in cemento armato e tompagnatura in latero-cemento è posta rialzata rispetto al piano del piazzale, contiene le centrali tecnologiche ed elettriche, avente uno stato di conservazione pessimo; annesso alla detta fabbrica è collocata una cabina Enel in prefabbricato, è riportato il tutto nel **N.C.E.U. del Comune di Crispano (NA) al foglio 1, part.lla 133, sub. 4**, cat. D/1, R.C. € 35.500,00; il descritto stato dei luoghi *corrisponde alla consistenza catastale.*

Vi è Concessione Edilizia n. 39 del 07/09/1983; Concessione Edilizia n. 7 del 21/05/1985; Concessione Edilizia n. 5 del 25/01/1991; Concessione Edilizia n. 17 del 22/02/1991; Concessione Edilizia n. 42 del 06/05/1991; DIA prot. n. 8519 del 27/09/2004; SCIA prot. n. 8795 del 15/07/2011; DIA prot. n. 277 del 15/12/2009 e successiva integrazione prot. n. 1837 del 15 febbraio 2012; Permesso di Costruire n. 4228 del 06/05/2012; Autorizzazione Sismica n. 1323/AS/11 del 21/06/2011 e Autorizzazione Sismica n. 1968/AS/11 del 02/09/2011

Il lotto di terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Crispano al Foglio 1 p.lla 133, ricade in zona "D - PIP" – zona di aree produttive art. 43 delle norme tecniche di attuazione.

**PREZZO BASE euro 1.196.072,76**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Dopo aver acquisito gli atti necessari, ai fini della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto *inter vivos* anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento con riguardo al bene pignorato, lo scrivente specifica quanto segue:

**LOTTO N. 2 – Foglio 1, Particella 133, Subalterno 4 piano terra e piano primo.**

Dopo aver esaminato i titoli di provenienza fino al primo passaggio di proprietà *inter vivos* anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, il sottoscritto esperto stimatore dichiara che il cespite censito presso il N.C.E.U. del Comune di Crispano (NA) al Foglio 1, Particella 133, Subalterno 4 appartiene a:

**Situazione degli intestatari dal 17/05/1986**

1. intestatario: XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà per 9/18; dati derivanti da: (Atto pubblico) del 28/09/1967 nota presentata con modello unico in atti dal 29/09/1967 rai n. 45020/31982 rogante: Antonio Iesu da Afragola, registrazione Compravendita;
2. Intestatario: XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà 2/18, dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/05/1986 registrata in Napoli al n. 5345, vol. 3062; accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 07/02/2022 ai n. 5029/3879;
3. Intestatario: XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà 2/18, dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/05/1986 registrata in Napoli al n. 5345, vol. 3062; accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 07/02/2022 ai n. 5029/3879;

4. Intestatario: XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà 2/18, dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/05/1986 registrata in Napoli al n. 5345, vol. 3062; accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 07/02/2022 ai n. 5029/3879;
5. Intestatario: XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà 3/18, dati derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/05/1986 registrata in Napoli al n. 5345, vol. 3062; accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 07/02/2022 ai n. 5029/3879.

### **Situazione degli intestatari dal 28/09/1967**

1. intestatario: XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2; dati derivanti da: (Atto pubblico) del 28/09/1967 nota presentata con modello unico in atti dal 29/09/1967 rai n. 45020/31982 rogante: Antonio Iesu da Afragola, registrazione Compravendita;
2. intestatario: XXX C.F. XXX, diritti e oneri reali: Proprietà per 1/2; dati derivanti da: (Atto pubblico) del 28/09/1967 nota presentata con modello unico in atti dal 29/09/1967 rai n. 45020/31982 rogante: Antonio Iesu da Afragola, registrazione Compravendita.

### **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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un opificio situato nel territorio del Comune di Crispano (NA) identificato al **N.C.E.U. del Comune di Crispano (NA) al Foglio 1, part.lla 133, sub. 4**, cat. D/1, R.C. € 35.500,00. In risposta al presente quesito circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto ha inoltrato regolare richiesta di copia della documentazione tecnica edilizia per l'immobile in oggetto, a seguito di solleciti diretti con sopralluoghi presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano (NA), è stato fornito al sottoscritto copia della:

- Concessione Edilizia n. 39 del 07/09/1983 per lavori di ristrutturazione ed adeguamento all'opificio industriale;
- Concessione Edilizia n. 7 del 21/05/1985 per lavori di variante al progetto di cui alla concessione n. 39/83;
- Concessione Edilizia n. 5 del 25/01/1991 per lavori di ampliamento di un opificio industriale per la lavorazione del legno e ferro;
- Concessione Edilizia n. 17 del 22/02/1991 per lavori di sanatoria ai sensi art. 13 L. 47/85 per lavori eseguiti all'ampliamento degli uffici;
- Concessione Edilizia n. 42 del 06/05/1991 per lavori di ampliamento di variante;
- DIA prot. n. 8519 del 27/09/2004 per la realizzazione di opere ai sensi dell'art. 22, comma 1, DPR 380/01;
- SCIA prot. n. 8795 del 15/07/2011;
- DIA prot. n. 20277 del 15/12/2009 e successiva integrazione prot. n. 1837 del 15 febbraio 2012 per lavori di realizzazione di un manufatto da destinarsi a servizi igienici e la ristrutturazione statica di una tettoia;
- Permesso di Costruire n. 4228 del 06/05/2012;
- Autorizzazione Sismica n. 1323/AS/11 del 21/06/2011 e Autorizzazione Sismica n. 1968/AS/11 del 02/09/2011.

Il lotto di terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Crispano al Foglio 1 p.lla 133, ricade in zona "D - PIP" – zona di aree produttive art. 43 delle norme tecniche di attuazione.

Pertanto il sottoscritto esperto stimatore a seguito di ricerche effettuate presso gli uffici competenti ha rilevato che l'opificio industriale pignorato è conforme catastalmente ed urbanisticamente.

**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.).

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'opificio pignorato, lo stesso risultava dismesso, profanato dell'intera rete di distribuzione elettrica che dalla cabina ENEL posta ad est dell'ingresso all'impianto si dirama in parte in cavidotti interrati e per gran parte in cavidotti aerei.

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

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

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

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

- Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
  - c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
  - d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
  - e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
  - f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In risposta al presente quesito si conferma l'assenza di altri pignoramenti immobiliari sul bene oggetto della presente procedura espropriativa, trascritti anche solo per una quota, e quindi di diversi procedimenti esecutivi anche pendenti dinanzi a Tribunali diversi da quello di Napoli Nord e anche a favore o contro soggetti diversi dalle parti interessate dalla presente procedura espropriativa.

**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.

L'esperto dichiara che il cespite pignorato e costituente il lotto n. 2 per la vendita, non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risultano provvedimenti di declassamento.

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

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

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

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

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

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

L'esperto dichiara che avendo acquisito idonea certificazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano sia dal settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, il cespite pignorato costituente il secondo lotto per la vendita, non risulta gravato da alcun censo e/o livello e/o uso civico, in quanto si tratta di civile abitazione (allegato n. 6). Dal controllo delle trascrizioni non risultano provvedimenti nei registri immobiliari che riconoscano l'immobile pignorato di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) né tanto meno costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D.Lgs. 42/2004.

**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.

L'esperto dichiara che il cespite pignorato e costituente il secondo lotto per la vendita non è gravato da contributi e spese scadute e non pagate o cause di questa natura, visto che l'impianto opificio è risultato dismesso e profanato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al**

momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Per la valutazione del bene, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale lo stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di individuare una valutazione del patrimonio immobiliare della società Metal legno s.r.l., costituito dall'opificio industriale e dalle aree esterne che ne costituiscono pertinenza, quale prezzo minimo al quale l'impianto in oggetto potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità industriale, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **Market Approach**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'impianto in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto ai parametri di riferimento generali. Il valore così ottenuto determinerà il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

Nella fattispecie per la determinazione della stima del valore economico risulta utile la seguente tabella riepilogativa delle superfici coperte:

**Superficie Coperta:**

Opificio industriale (fabbrica 1;fabbrica 2;fabbrica 3;fabbrica 4;fabbrica 5;fabbrica 6)	mq	4.601,03
Uffici (fabbrica A)	mq	138,57
Cabina Enel	mq	14,13

**Totale Superficie Coperta mq 4.753,73**

Riguardo la consistenza dell'area esterna si è presa in considerazione la capacità edificatoria del lotto 2: la superficie attuale del lotto 2 è pari a mq 17.219,00, la superficie coperta è di 4.753,73 mq; considerando che le N.T.A. del Piano Urbanistico Attuativo per la ZTO "D2" (Nuovi Insediamenti Produttivi) del vigente P.R.G, art.8 parametri di edificabilità, prevedono un I.C. (Indice di Copertura) max.= 0,50 mq/mq, potrebbero

essere ancora edificati:  $[(17.219,00/2)-4.753,73] = 3.855,77$  mq di superficie.

Tenendo conto del 20% di superficie fondiaria da destinare a verde privato (Vp); del 10% di superficie da destinare a parcheggio, escludendo gli spazi di manovra e viabilità, i distacchi da altri fabbricati e confini, si può ritenere congruo che la superficie edificabile restante sia pari a 2.500,00 mq.

In merito alla superficie esterna destinata a manovra e stoccaggio, nel rispetto della normativa urbanistica vigente, vi è una parte “edificabile”, e una parte priva di capacità edificatoria, perché destinata al rispetto delle distanze minime dai confini. Nel dettaglio si ha:

**Aree esterne:**

Area manovra e stoccaggio – EDIFICABILE-	mq 2.500,00
Area manovra e stoccaggio - NON EDIFICABILE-	mq 1.355,77

**Totale Aree Esterne mq 3.855,77**

Per la valutazione economica in oggetto si procederà:

- **per la superficie coperta e la superficie non edificabile**, si utilizzerà la media aritmetica tra il metodo sintetico-comparativo, che si ottiene dal confronto con altri immobili il più possibile simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive e rifiniture, e il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato;
- **per la superficie edificabile**, si procederà al calcolo del costo di trasformazione.

***STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE COPERTA E DELLA SUPERFICIE NON EDIFICABILE***

***- METODO SINTETICO-COMPARATIVO***

Il valore di un edificio artigianale-industriale è determinato generalmente dal ***valore della costruzione realizzata***, oltre a tutte le spese accessorie (oneri di urbanizzazione, oneri di progettazione, ecc.).

Tale valore si presenta prevalentemente condizionato dalle caratteristiche intrinseche (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) che, relativamente all'immobile in esame, sono:

- anno di costruzione e tipologia costruttiva;
- livello estetico e qualità architettonica;
- conformazione e destinazione d'uso;

- superficie utile;
- stato di manutenzione e grado di finitura.

Ciò detto, si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (il listino utilizzato in questo caso è quello del primo semestre anno 2021). Di tale indagine se ne riportano i risultati.

Le indagini condotte riferiscono di una quotazione minima di €. 350,00 al mq a una massima di €. 710,00 al mq per capannoni tipici ubicati nel Comune di Crispano (NA) Via Strada Statale Aversa - Caivano.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CRISPANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA: VIA CAMPOSANTO, VIA PROV. ACERRA-CAIVANO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	710	L	1,9	3,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/5 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
capannoni tipici	Normale	350	710	L	1,9	3,8	L

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la zona di pertinenza un Valore di Mercato (€/mq) tra 350,00 e 710,00 €/mq: si assume per l'immobile il valore di 530,00 €/mq, valore in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.

Da cui, la stima del più probabile valore di mercato dei locali e delle aree esterne, descritti nella presente perizia e avente la superficie sopra indicata, seguendo il metodo sintetico-comparativo risulta complessivamente in:

	superficie	Valore di mercato/ mq	valore
Superficie coperta	mq 4.753,73	530,00 €/mq	<b>€ 2.519.476,90</b>
Area manovra e stoccaggio*	mq 135,58	530,00 €/mq	<b>€ 71.857,40</b>
Totale metodo sintetico comparativo	<b>mq 4.889,31</b>		<b>€ 2.591.334,30</b>

Ossia, ricapitolando in:

**€ 2.591.334,30**

**(eurodue milioncinquecentonovantunomilatrecentotrentaquattromila/30)**

**- METODO DELLA STIMA DEL VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si può determinare con il metodo di **stima del valore del costo di riproduzione deprezzato** che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (con "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie e, più in generale, al passare del tempo).

Ciò premesso, si passa alla stima del **valore di riproduzione (Vrip)** che comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V_{rip} = Kc \times (1-D)$$

essendo **Kc** il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, **D** il coefficiente di deprezzamento.

### **Determinazione di Kc**

Per la determinazione del più probabile valore di costo di costruzione a nuovo unitario di capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e Provincia" pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e dall'Associazione di Costruttori Edili della Provincia di Napoli (ACEN) relativo all'anno 2020 (allegato n. 7) che indica, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 510,28€/mq, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura.

\* L'area di manovra e di stoccaggio priva di capacità edificatoria si è considerata come pertinenza del fabbricato, e la sua superficie si è raggugliata allo stesso moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,10.

Pertanto il costo di costruzione nuovo dell'opificio industriale risulta così stimato:

$$Kc = 510,28 \text{ €/mq} \times 4.889,31 \text{ mq}^{**} = \text{€ } 2.494.917,11$$

### **Determinazione di D**

*Il deprezzamento* per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed **A** esprime il rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile (80-100 anni).

Supponendo una vita utile del capannone industriale in oggetto pari a circa 80 anni, e che lo stesso abbia ormai trascorso i 38 di vita, si ottiene il seguente valore di **A** (che esprime in percentuale il rapporto tra gli anni dell'edificio rispetto alla sua vita utile)  $A = 38/80 = 48\%$

da cui consegue il seguente valore percentuale di **D**

$$D = [(0,48+20)^2 / 140] - 2.86 = 0,14$$

Sulla base di quanto finora esposto si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio con destinazione industriale:

$$V_{rip} = Kc \times (1-D)$$
$$V_{rip} = \text{€ } 2.494.917,11 \times (1 - 0,14) = \text{€ } 2.145.628,71$$

Quindi la stima del più probabile valore di mercato del bene immobiliare, descritto nella presente perizia e aventi la superficie sopra indicata, seguendo il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato risulta complessivamente determinata in:

**€ 2.145.628,71**  
**(eurodue milioncento quarantacinquemilaseicentoventotto/71)**

\*\*Il calcolo della superficie del capannone è stato ottenuto sommando, alla superficie coperta del capannone, l'area di pertinenza del fabbricato rappresentata dall'area di manovra e di stoccaggio priva di capacità edificatoria, ragguagliata alla superficie coperta e moltiplicandola per un coefficiente pari a 0,10.

***STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE***  
***- VALORE DI TRASFORMAZIONE***

Un criterio utilizzabile per la stima delle aree edificabili è il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$Vt = Vbt - Ct$$

dove:

**Vt** = valore di trasformazione;

**Vbt** = valore del bene trasformato;

**Ct** = costo della trasformazione.

Si procede alla stima del valore del bene trasformato e alla stima del costo della trasformazione.

***- STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE***

L'area dei terreni in oggetto edificabile è pari a mq 2.500,00: si dovrà, innanzitutto, quantificare la superficie destinata all'edificazione nel rispetto delle norme urbanistiche.

Nell'area in esame, come già riportato, la superficie destinata all'edificazione deve essere inferiore del 50% della superficie territoriale.

Da cui, avremo che la superficie destinata all'edificazione dovrà rispettare la seguente verifica:

$$S \text{ edificabile} < 50\% S \text{ territoriale} \text{ ossia } S \text{ edificabile} < 1.250,00 \text{ mq}$$

Si assume un valore di superficie edificabile pari a 1.200,00 mq.

Relativamente al costo delle superficie edificabile, ipotizzando una destinazione d'uso produttiva, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie di Napoli e Provincia" pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Napoli e dall'Associazione di Costruttori Edili della Provincia di Napoli (ACEN) relativo all'anno 2020 (allegato n. 7) che indica, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 510,28 €/mq, comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura.

<i>costi</i>	<i>superficie</i>	<i>Costo medio (€/mq)</i>	<i>Costo (€)</i>
<i>Costo per la realizzazione del capannone</i>	<i>1.200,00</i>	<i>510,28</i>	<i>612.336,00</i>
<i>Totale costo di trasformazione (Ct)</i>			<b><i>€ 612.336,00</i></b>

#### - **STIMA DEL VALORE DEL BENE TRASFORMATO**

Il valore di mercato del bene trasformato - in questo caso dell'immobile edificato destinato a capannone - è stato stimato sulla base dei dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, nonché la banca dati del Borsino Immobiliare, organo che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia industriale e che si basa sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente (il listino utilizzato in questo caso è quello del primo semestre anno 2021). Di tale indagine se ne riportano i risultati.

Le indagini condotte riferiscono di una quotazione minima di €. 350,00 al mq a una massima di €. 710,00 al mq per capannoni tipici ubicati nel Comune di Crispano (NA) Via Strada Statale Aversa - Caivano.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CRISPANO

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA: VIA CAMPOSANTO, VIA PROV. ACERRA-CAIVANO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	710	L	1,9	3,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /5 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

*Consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari.*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
capannoni tipici	Normale	350	710	L	1,9	3,8	L

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la zona di pertinenza un Valore di Mercato (€/mq) tra 350,00 e 710,00 €/mq: si assume per l'immobile il valore di 530,00 €/mq, valore in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.

Moltiplicando la superficie massima edificabile per tale valore si avrà:

<i>superficie massima edificabile (mq)</i>	<i>Valore OMI (€/mq)</i>	<i>Valore di mercato dell'immobile edificato</i>
1.200,00	530,00	€ 636.000,00
<b>Valore del bene trasformato (Vbt)</b>		<b>€ 636.000,00</b>

- **STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Abbiamo già detto che il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$Vt = Vbt - Ct$$

dove:

**Vt** = valore di trasformazione;

**Vbt** = valore del bene trasformato;

**Ct** = costo della trasformazione.

Da cui,

$$Vt = € 636.000,00 - € 612.336,00 = € 23.664,00$$

Ossia, *la stima del valore di mercato delle aree edificabili* è pari a:

**€ 23.664,00**  
(euroventitremilaseicentosessantaquattro/00)

Da cui, ricapitolando i risultati ottenuti con le diverse metodologie di stima, avremo:

**LOTTO UNICO**

**STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE COPERTA E LA SUPERFICIE NON EDIFICABILE**

<b>stima</b>	<b>Valore €</b>
METODO SINTETICO- COMPARATIVO	€ 2.591.334,30
METODO SULLA BASE DEL VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE	€ 2.145.628,71
<b>media aritmetica</b>	<b>€ 2.368.481,51</b>

in aggiunta alla

## STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE

<i>stima</i>	<i>Valore €</i>
VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 23.664,00

Vale a dire che il valore economico costituito dall'intero **opificio industriale** e dalle **aree esterne che ne costituiscono pertinenza** è pari a:

**€ 2.392.145,51**

**(euroduemilionitrecentonovantaduemilacentotrentacinquemila/51)**

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

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

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da quota indivisa, si rappresenta che la quota dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura dato che dalla conformazione dell'edificato dell'opificio in oggetto, messo in legame con le funzioni logistiche che lo caratterizzano, contestualizzando il tutto alla capacità edificatoria restante e tenuto conto della logistica degli spazi di manovra e spazi da destinare a verde, nonché dei distacchi dalla Strada Provinciale, dovendo in ipotesi di divisione in natura dell'impianto destinare un contenitore strutturale alle funzioni di ufficio logistico, quest'ultima circostanza non concretamente avverabile in virtù degli standard urbanistici minimi da rispettare. Pertanto, non è concepibile una divisione in natura dell'impianto tale da rispondere esattamente alla parità di funzione organica e parità di quota di valore.

**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**.

Dal certificato storico di residenza acquisito presso il Comune di Afragola si evince che alla data del pignoramento ed all'attualità l'esecutato, signor XXX nato ad XXX il XXX risiede nel Comune di XXX (Allegato n. 8).

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di XXX risulta che l'esecutato risulta allo stato civile coniugato in regime di separazione dei beni (Allegato n. 9).

L'Esperto

*Dott. Arch. Vincenzo Erario*

Il G.E.

*dott. Auletta Alessandro*



## ALLEGATI

- ✓ *allegato 1* – Atto di proprietà – Visure ipotecarie;
- ✓ *allegato 2* - Tavole grafiche;
- ✓ *allegato 3* – Certificato di destinazione urbanistica;

- ✓ *allegato 4* – Visure catastali;
- ✓ *allegato 5* – Concessioni edilizie;
- ✓ *allegato 6* – Certificato Regione Campania Ufficio Usi Civici;
- ✓ *allegato 7* - Comparabili;
- ✓ *allegato 8* – Certificato storico di residenza;
- ✓ *allegato 9* – Estratto dell'atto di matrimonio;
- ✓ *allegato 10* - Verbale di accesso all'immobile;
- ✓ *allegato 11* - trasmissione elaborato peritale alle parti;