

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**FINO 1 SECURITISATION S.r.l. c/ XXX**



**IMMOBILE IN CASORIA (NA)  
LOTTO N. 1: OPIFICIO INDUSTRIALE**

**R.G.E.: 280/2020**

**G.E.: dott.ssa P. CASERTA**

**DATA PROSSIMA UDIENZA: 11.07.2023**

**l'Esperto**  
dott. ing. Luigi de Lucia

## INDICE:

### PREMESSA

<u>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE.....</u>	<u>4</u>
<u>2. DESCRIZIONI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</u>	<u>6</u>
<u>3. CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. ....</u>	<u>7</u>
<u>4. RISPOSTE AI QUESITI.....</u>	<u>7</u>
<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</u>	<u>9</u>
<u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</u>	<u>12</u>
<u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</u>	<u>21</u>
<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....</u>	<u>24</u>
<u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</u>	<u>26</u>
<u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</u>	<u>30</u>
<u>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</u>	<u>36</u>
<u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</u>	<u>37</u>
<u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</u>	<u>46</u>
<u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</u>	<u>47</u>
<u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</u>	<u>48</u>
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</u>	<u>49</u>
<u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</u>	<u>69</u>
<u>QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....</u>	<u>69</u>

### CONCLUSIONI

## **ALLEGATI:**

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

## PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Luigi de Lucia, con studio in Caserta (CE) alla P.zza Matteotti n. 67, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2814, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, in data 02.11.2022 veniva nominato esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. CASERTA, incarico che accettava il 09.11.2022.

### 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, oggetto del rapporto di stima, sono ubicati nel Comune di Casoria (NA) e nel Comune di Giugliano in Campania (NA).

Ciò detto i cespiti pignorati in Casoria (NA) sono un capannone industriale alla Via Ischia n. 2 e un appartamento alla Via Nazionale delle Puglie 155/B.

Casoria è una città della Campania, in provincia di Napoli, con più di settantottomila abitanti. Sorge nella pianura Campana, al centro della bonifica delle antiche paludi di Napoli.

Il territorio comunale confina con quello di Napoli.

Il Comune di Casoria fa parte della Regione Agraria n. 2 – Colline Litoranee di Napoli e confina con a est: [Casalnuovo di Napoli](#); a nord: [Cardito](#), [Frattamaggiore](#); a nord-est e est: [Afragola](#); a nord-ovest: [Arzano](#); a ovest: [Casavatore](#); a sud: [Napoli](#); a sud-est: [Volla](#).

La zona è interessata prevalentemente da insediamenti abitativi di recente costruzione.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati.

I cespiti, infatti, sono ubicati alla predetta via ben collegata alla Circumvallazione Esterna di Napoli e all'Autostrada A1; queste infrastrutture viarie collegano la città con i comuni della provincia di Napoli e con Caserta.

L'immobile pignorato in Giugliano in Campania (NA) è un villino con annesso garage alla Via Lago Patria n. 261.

Giugliano in Campania è il Comune, dopo il capoluogo, con più abitanti nella Provincia di Napoli (circa centoventimila). Sorge a nord dei Campi Flegrei, fra agro Napoletano e Bonifica del basso Volturno, circondato dalle colline di Marano, alla sinistra del lago di Patria, su di un'ampissima superficie territoriale, che dalla pianura napoletana giunge fino al litorale Domitio.

Il Comune è a pochi chilometri da Napoli.

Le frazioni sono: Licola, Lago Patria, Varcaturò; le circoscrizioni: Giugliano Centro, Casacelle, Lago Patria, Licola-Varcaturò.

Il Comune di Giugliano in Campania fa parte di: Regione Agraria n. 5 - Piano Campano sud-occidentale e confina con [Aversa \(CE\)](#), [Casapesenna \(CE\)](#), [Castel Volturno \(CE\)](#), [Lusciano \(CE\)](#), [Melito di Napoli](#), [Mugnano di Napoli](#), [Parete \(CE\)](#), [Pozzuoli](#), [Qualiano](#), [Quarto](#), [San Cipriano d'Aversa \(CE\)](#), [Sant'Antimo](#), [Trentola-Ducenta \(CE\)](#), [Villa Literno \(CE\)](#), [Villaricca](#).

La zona è interessata da attività commerciali e di ricezione di recente costruzione.

I beni staggiti sono facilmente raggiungibili attraverso l'ausilio di mezzi di locomozione pubblici e privati. I cespiti, infatti, sono ubicati al predetta strada ben collegata alla SP1 e all'asse mediano; queste infrastrutture viarie collegano la città con i comuni dell'hinterland di Napoli e con Caserta.

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

## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, congiuntamente con il C.G., effettuava il sopralluogo il giorno 12.12.2022 presso lo stabilimento industriale in Casoria (NA) per dare inizio alle operazioni peritali.

In questo accesso – alla presenza del legale rappresentante della società conduttrice dell'immobile staggito – l'esperto stimatore effettuava una ricognizione dello stato dei luoghi e procedeva ad un dettagliato rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Il giorno 27.12.2022 l'esperto stimatore eseguiva i rilievi metrici e fotografici dell'immobile appartenente al complesso edilizio denominato P.co del Sole sito in Casoria (NA) alla via Nazionale delle Puglie,155/B alla presenza dell'affittuaria.

In data 20.01.2023 e 08.02.2023 venivano ultimate le operazioni peritali effettuando i rilievi del villino sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Lago Patria,261 alla presenza dell'affittuario (*ALL. 1 – Verbali di sopralluogo*).

Successivamente alla ricognizione dello stato dei luoghi del procedimento in epigrafe, il sottoscritto, procedeva alle necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali onde venire in possesso delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate, nonché del certificato storico all'impianto; espletava le ispezioni ordinarie presso la ex Conservatoria dei RR.II. (attuale Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale Napoli 2 della Direzione Provinciale I di Napoli) per ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento e rilevare tutte le trascrizioni a favore e contro il debitore, nonché contro il dante causa; contestualmente inoltrava l'istanza di accesso agli atti amministrativi della PA al fine di estrarre copia dei titoli abilitativi degli immobili; inoltrava, infine, l'istanza al Settore Bilancio e Credito Agrario-Servizio Amministrativo della Regione Campania (*Ufficio Usi Civici*) per verificare l'esistenza/inesistenza degli usi civici sulla particella originaria degli immobili pignorati.

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

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

**Risulta depositata** dal creditore procedente:

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

**Non risulta depositata** la seguente documentazione:

- la visura storica per immobile a catasto fabbricati dove si rilevano i dati catastali attuali e storici dei beni pignorati che sono indicati nella detta certificazione notarile;
- l'estratto catastale storico a catasto terreni dove sono riportati gli estremi catastali storici dei cespiti che sono riportati nella certificazione notarile;
- il certificato di stato civile dei debitori esecutati.

Si provvedeva, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito dei moduli contenenti il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. che nel caso di specie è sufficiente ma incompleta e, pertanto, è stata integrata dall'esperto.

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

#### 4. RISPOSTE AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

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

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

Il compendio pignorato è in capo ai debitori esegutati come di seguito precisato:

- l'appartamento espropriato per la **piena ed intera proprietà al debitore XXX**, corrisponde all'immobile in titolarità dello stesso in forza del titolo di provenienza a suo favore dell'11.03.1975 mentre il capannone industriale espropriato per la **quota di ¼ della piena proprietà** è in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di provenienza del 30.06.1982;

- il villino con annesso garage espropriato per la **piena ed intera proprietà al debitore XXX**, corrisponde all'immobile in titolarità dello stesso in forza del titolo di provenienza a suo favore del 27.03.1980.

Gli immobili sono riportati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- **C.F. del Comune di Casoria al foglio 10, p.lla 288, sub 1;**
- **C.F. del Comune di Casoria al foglio 14, p.lla 186, sub 8;**
- **C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 1296, sub 1-2.**

Ciò detto, l'esperto stimatore, dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto del procedimento, la loro consistenza e valutato le loro caratteristiche, ritiene che i summenzionati cespiti debbano formare n. 3 lotti di vendita e segnatamente:

**LOTTO N. 1: quota di ¼ della piena proprietà di capannone industriale distinto in C.F. del Comune di Casoria al foglio 10, p.lla 288, sub 1**, confinante nell'insieme con SP1 detta Circumvallazione Esterna di Napoli (ex p.lla 841) per un lato, Via Ischia per un altro lato, p.lle 12 e 13 per un altro ancora, p.lle 301 e 838 per l'ultimo lato;

**LOTTO N. 2: piena ed intera proprietà di villino con annesso garage e latistante giardino in C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 55, p.lla 1296, sub 1 e 2**, confinante nell'insieme con Via Lago Patria per due lati, con vilino 1297, villini 1393, 1413 e 1394 per un altro lato;

**LOTTO N. 3: piena ed intera proprietà di appartamento in C.F. del Comune di Casoria al foglio 14, p.lla 186, sub 8**, confinante con cassa scala, appartamento sub 7, viale condominiale e appartamento sub 9.

A tal proposito si rappresenta che lo scrivente soprassiede al deposito della perizia immobiliare del Lotto n. 2 in quanto è in attesa delle determinazioni del G.E. sulla richiesta agli atti dell'accatastamento dell'immobile che compone il medesimo lotto.

Il seguente rapporto di stima riguarda il **LOTTO N. 1**

Lo scrivente, al fine di individuare esattamente l'immobile pignorato, ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con lo stralcio di mappa catastale evidenziando in rosso le risultanze di tale sovrapposizione (vedi sovrapposizione foto satellitare e stralcio di mappa).



Foto satellitare



Stralcio di mappa

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

*Oggetto della stima*

Il compendio pignorato è un opificio industriale costituito da due capannoni con annesso blocco uffici adibito ad officina meccanica per la riparazione di macchine movimento terra ed edili, con relativa vendita delle stesse nonché dei pezzi di ricambio, con annessa area di pertinenza (piazzale) di circa 2.600 mq ad uso parcheggio ed esposizione macchine.

### *Descrizione dell'area*

L'area sulla quale insiste lo stabilimento ha forma pressoché trapezoidale, con un lato sulla Via Ischia da cui si accede e un lato adiacente alla Circumvallazione Esterna di Napoli (SP1).

### *Ambientazione e caratteristiche della zona*

La zona in esame risulta servita dall'Autostrada A1 e dalla SP1 detta Circumvallazione Esterna di Napoli.

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

### *Ubicazione ed accessi*

Il lotto è recintato con ringhiera metallica su muretto (h= 50 cm) sul confine di Via Ischia – angolo Circumvallazione Esterna e con muro sugli altri due lati interni; l'accesso carrabile e pedonale, posto sulla Via Ischia, è costituito da n. 1 cancello carrabile di m (6,90 x 2,80) circa e n. 1 pedonale da m 1,20 circa elettricamente comandati.



*(foto n.1: vista accesso opificio)*

### *Descrizione dell'immobile*

Il complesso produttivo è composto da due capannoni identificati con la lettera “A” e “B” , un corpo uffici identificato con la lettera “C” e una tettoia identificata con la lettera “D”.

Il capannone “A” è costituito da un manufatto monopiano di forma rettangolare composto da piano terra e piccolo soppalco nella maggiore altezza, con altezze laterali di gronda di m 4,90 e altezza centrale di colmo m 6,00, per una superficie di circa mq 776,00. Esso per quasi tutta la superficie è utilizzato come officina riparazione meccaniche e deposito, mentre la restante parte, situata sulla sinistra dell'ingresso è adibita ad ufficio e servizi operai con annesso soppalco utilizzato come mensa. Nel capannone esistono n. 3 accessi.

### *Caratteristiche*

Il capannone è caratterizzato dalla tompagnatura perimetrale di spessore di circa 30 cm ed alta m 2,60; essendo la quota di gronda posta a m 4,90 fino a tale quota al di sopra della tompagnatura per un'altezza quindi di m 2,00 esistono finestroni continui che assicurano al capannone un'ottima illuminazione. Esso è realizzato con strutture portanti metalliche, la struttura portante verticale è affidata a colonne costituite da profili HEA 140 spiccanti tramite piastra di fondazione in conglomerato cementizio armato composto da n. 22 colonne. Le strutture portanti in orizzontale sono costituite da travature reticolari (capriate tipo inglese) collegate con arcarecci (complessivamente in n. 13, ossia 2 x 6 laterali e 1 di colmo) costituite da travi di composte di tipo reticolare poste ad interasse di circa 1,20 m che sostengono la copertura in lamiera grecata zincata. Le giunzioni sono del tipo misto ossia sono state previste alcune di tipo saldate e alcune di tipo bullonate. L'ossatura portante metallica principale e secondaria assicura una sufficiente interconnessione.

Il capannone “B” è costituito da un manufatto monopiano di forma rettangolare composto da piano terra e piccolo soppalco nella maggiore altezza, con altezze laterali di gronda di m 5,70 e altezza centrale di colmo di m 7,60, per una superficie di circa 636,00 mq. Esso per quasi tutta la

superficie è utilizzato come magazzino e vendita ricambi e deposito, con un corpo ufficio e servizi antistante, in adiacenza all'ingresso con annesso soppalco utilizzato come deposito attrezzi. Nel capannone esistono n. 2 accessi.

### *Caratteristiche*

Il capannone è caratterizzato dalla tompagnatura perimetrale di spessore di circa 30 cm ed alta m 4,20; essendo la quota di gronda posta a m 5,70 fino a tale quota al di sopra della tompagnatura per un'altezza quindi di m 1,20 esistono finestroni continui che assicurano al capannone un'ottima illuminazione. Esso è realizzato con strutture portanti metalliche, la struttura portante verticale è affidata a colonne costituite da profili HEA 140 spicanti tramite piastra di fondazione in conglomerato cementizio armato composto da n. 22 colonne. Le strutture portanti in orizzontale sono costituite da travature reticolari (capriate tipo inglese) collegate con arcarecci (complessivamente in n. 13, ossia 2 x 6 laterali e 1 di colmo) costituite da travi di composte di tipo reticolare poste ad interasse di circa 1,20 m che sostengono la copertura in lamiera grecata zincata. Le giunzioni sono del tipo misto ossia sono state previste alcune di tipo saldate e alcune di tipo bullonate. L'ossatura portante metallica principale e secondaria assicura una sufficiente interconnessione.

Il blocco uffici "C" è costituito da un manufatto monopiano di forma rettangolare composto dal solo piano terra adibito ad uffici, con altezze laterali di gronda di m 2,94 e altezza centrale di colmo di m 3,56, per una superficie di circa 174,00 mq. Esso per tutta la superficie è utilizzato a uffici e servizi di pertinenza del plesso produttivo.

### *Caratteristiche*

La struttura portante metallica del tipo scatolare monolitica racchiusa con pannelli coibentati. Essa è poggiata su idonea piastra di fondazione in c.c.a..

La tettoia "D" in ferro adiacente al corpo A e al corpo B, ha una forma pressochè rettangolare, è aperta ed ha una superficie di 36,00 mq.

## *IMPIANTI*

Il plesso è munito di:

- impianto elettrico (la dichiarazione di conformità dell'impianto eseguito a regola d'arte ai sensi del D.M. n. 37 del 22.01.2008 resa in data 01.10.2011 è stata rilasciata dalla ditta Ecatech Group s.r.l. con sede in Volla (NA) alla Via G. Carducci,5);
- impianto di videosorveglianza;
- impianto di adduzione e smaltimento idrico;
- impianto telefonico;
- impianto di illuminazione di sicurezza che entra in funzione automaticamente al mancare dell'energia elettrica, a tal uopo ci sono lampade fisse con autonomia non inferiore a due ore alimentate da accumulatori ermetici ricaricabili.
- impianto di climatizzazione per le zone uffici.

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

Si precisa, infine, che l'immobile è dotato del **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** rilasciato in data 12.12.2013 dal Ministero dell'Interno, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, pratica n. 90399.

È sprovvisto dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, i cui costi per l'acquisizione possono essere quantificati preventivamente in € **1.000,00**.

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



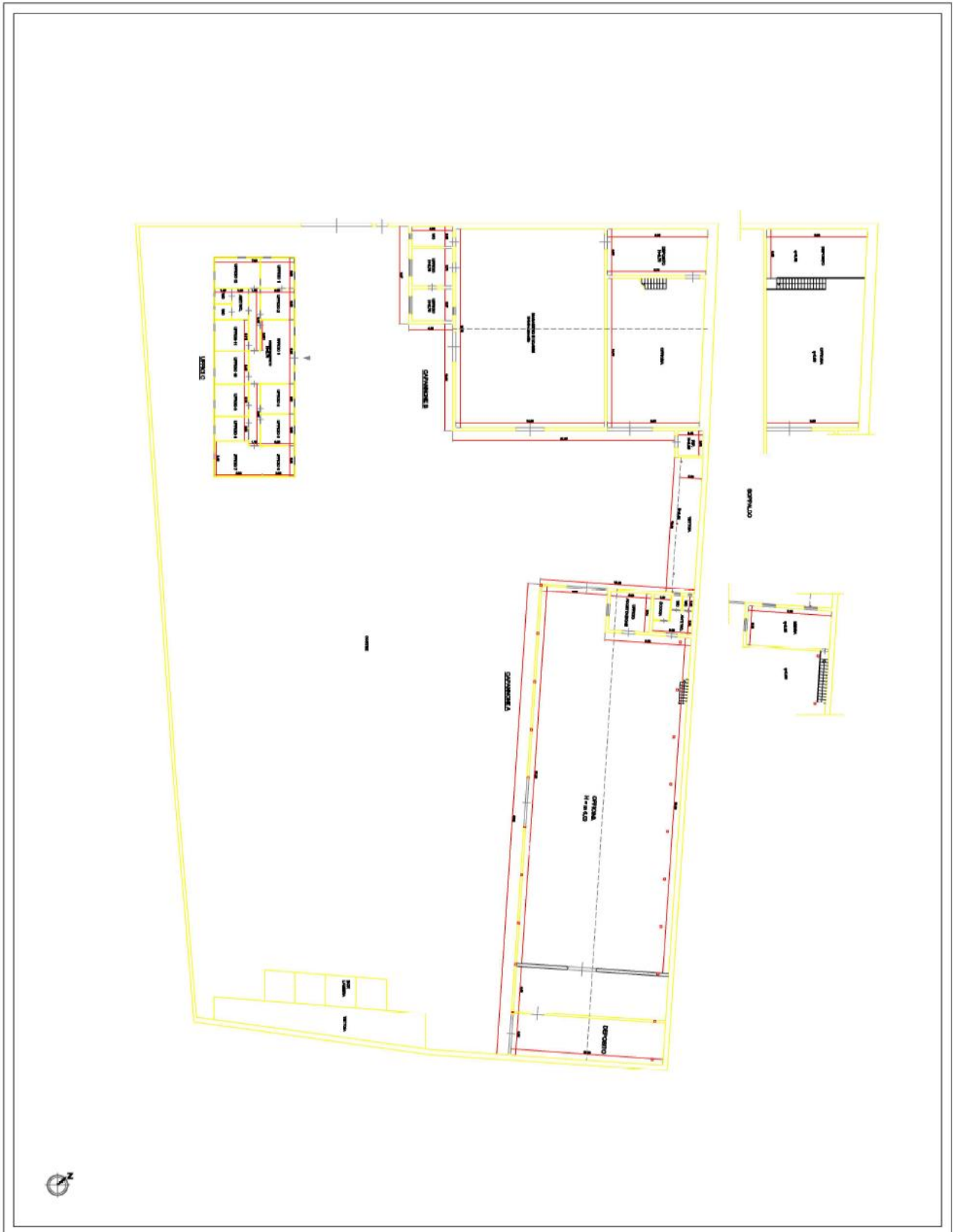
*CORPO A*



*CORPO B*



*CORPO C*



## *Determinazione della superficie commerciale*

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

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

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

*100% delle superfici calpestabili;*

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

*50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

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

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

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

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

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

<i>Destinazione OPIFICIO INDUSTRIALE</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni Normali</i>
Corpo A - Officina (h= 6,00)					
Officina	623,60	1,00	623,60		
Deposito	75,36	1,00	75,36		
Ufficio	19,80	1,00	19,80		
Blocco WC	18,90	1,00	18,90		
Soppalco - Mensa	38,55	0,60	23,13		
<b>Totale A</b>	<b>776,21</b>		<b>760,79</b>		
Corpo B - Magazzino e Ricambi (h <sub>min</sub> = 5,40 )					
Magazzino e ricambi	310,00	1,00	310,00		
Officina	159,00	1,00	159,00		
Deposito	55,00	1,00	55,00		
Ripostiglio	9,00	1,00	9,00		
Uffici	32,55	1,00	32,55		
WC	9,90	1,00	9,90		
Soppalco - Dep. attrezzi	60,13	0,60	36,08		
<b>Totale B</b>	<b>635,58</b>		<b>611,53</b>		
Corpo D - Tettoia (h= 2,45)	<b>35,90</b>	0,60	<b>21,54</b>		

Superficie Calpestabile (netta): mq 1.447,69 - Superficie commerciale complessiva: mq 1.393,86

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
<b>OPIFICIO INDUSTRIALE</b> Corpo C - Uffici (h= 2,70)				sud/ovest	Normali
Uffici	162,90	1,00	162,90		
Blocco WC	10,70	1,00	10,70		
<b>Totale</b>	<b>173,60</b>		<b>173,60</b>		
Cortile	1155,00	0,10	115,50		
Parcheggio ed esposizione	1445,00	0,10	144,50		

Superficie Calpestabile (netta): mq 2.773,60 - Superficie commerciale complessiva: mq 433,60

### **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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

Per quanto concerne la storia catastale del bene si precisa che il fabbricato è stato costruito sul terreno distinto in **C.T. di Casoria al foglio 10 p.lla 288** dell'estensione di are 47.63 (**mq 4763**).

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

#### **C.T.**

- Partita 4521, foglio 10, p.lla 288, seminativo arborato irriguo di classe 2, di are 47.63 (*Impianto meccanografico del 02/01/1980*);
- foglio 10, p.lla 288, seminativo arborato irriguo di classe 2, di are 47.63 (*VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/12/2004 Pratica n. NA0853597 in atti dal 23/12/2004 - n.198419.1/2004*);
- foglio 10, p.lla 288, seminativo arborato irriguo di classe 2, di are 43.45 (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/01/2015 Pratica n. NA0005632 in atti dal 09/01/2015 INSERIMENTO TF PROT 873/1991 DEL 12/04/1991 COLL. A EDM PROT. 5350/2015 - n. 245.1/2015*);

**E' stato inoltre variato il seguente immobile:** Foglio 10 Particella 841;

#### **Area di enti urbani e promiscui**

- foglio 10, p.lla 288, ente urbano, di are 43.45 (*Tipo Mappale del 14/01/2015 Pratica n. NA0010177 in atti dal 14/01/2015 presentato il 14/01/2015 - n. 10177.1/2015*);
- foglio 10, p.lla 288, ente urbano, di are 43.45 (*VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/01/2015 Pratica n. NA0012961 in atti dal 15/01/2015 COLL. A T.M. 10177/15 - n. 10177.1/2015*)

**Annotazioni di immobile:** GEOMETRIA DA VERIFICARE- VARIATA DI SUPERFICIE TF 873/1991 DEL 12/04/1991 IN FAVORE DELLA P.LLA 841 COLL. A EDM PROT. 5350/2015. ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART. 1 COMMA 8 DEL D.M. 701/94

## **Mappali Fabbricati Correlati**

*Codice Comune B990 - Foglio 10 - Particella 288/*

### **C.F.**

- foglio 10, p.lla 288, Via Padula n. 2 Piano T - 1 (*Impianto meccanografico del 30/06/1987*);
- foglio 10, p.lla 288, ctg. D/8, Via Padula n. 2 Piano T – 1 (*CLASSAMENTO del 06/04/1987 in atti dal 23/03/1999 PF 99 - n. 975P.1/1987*);
- foglio 10, p.lla 288, sub 1, ctg. D/7, Via Ischia n. 2 Piano T (*VARIAZIONE del 15/01/2015 Pratica n. NA0013397 in atti dal 15/01/2015 AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ. n. 3964.1/2015*);
- **foglio 10, p.lla 288, sub 1, ctg. D/7, Via Ischia n. 2 Piano T** (*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2015 Pratica n. NA0553942 in atti dal 23/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - n. 254550.1/2015*);

## **Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune B990 - Foglio 10 - Particella 288

Per i beni staggiti vi è l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

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

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

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

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

\_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ;  
**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO N.1:** quota di ¼ della piena proprietà di un opificio industriale costituito da due capannoni identificati con la lettera "A" e "B" con annesso corpo uffici identificato con la lettera "C" e una tettoia identificata con la lettera "D", adibito ad officina meccanica per la riparazione di macchine movimento terra ed edili, con relativa vendita delle stesse nonché dei pezzi di ricambio, che occupa una superficie di circa 1.500,00 mq con annessa area di pertinenza (piazzale) di circa mq 2.600,00 ad uso parcheggio ed esposizione macchine sito in Casoria (NA) alla Via Ischia,2; il capannone "A" di circa mq 776,00 è costituito da un manufatto monopiano di forma rettangolare composto da piano terra e piccolo soppalco nella maggiore altezza, con altezze laterali di gronda di m 4,90 e altezza centrale di colmo m 6,00; esso per quasi tutta la superficie è utilizzato come officina riparazione meccaniche e deposito, mentre la restante parte, situata sulla sinistra dell'ingresso è adibita ad ufficio e servizi operai con annesso soppalco utilizzato come mensa; il capannone "B" di circa mq 636,00 è costituito da un manufatto monopiano di forma rettangolare composto da piano terra e piccolo soppalco nella maggiore altezza, con altezze laterali di gronda di m 5,70 e altezza centrale di colmo di m 7,60; esso per quasi tutta la superficie è utilizzato come magazzino e vendita ricambi e deposito, con un corpo ufficio e servizi antistante, in adiacenza all'ingresso, con annesso soppalco utilizzato come deposito attrezzi. Nel capannone esistono n. 2 accessi; il blocco uffici "C" di circa mq 174,00 è costituito da un manufatto monopiano di forma rettangolare composto dal solo piano terra adibito ad uffici, con altezze laterali di gronda di m 2,94 e altezza centrale di colmo di m 3,56; esso per tutta la superficie è utilizzato a uffici e servizi di pertinenza del plesso produttivo; la tettoia "D" in ferro di 36,00 mq adiacente al corpo A e al corpo B, è aperta ed ha una forma pressoché

rettangolare; confina nell'insieme con SP1 detta Circumvallazione Esterna di Napoli per un lato, Via Ischia per un altro lato, p.lle 12 e 13 per un altro ancora, p.lle 301 e 838 per l'ultimo lato; è riportato nel **C.F. del Comune di Casoria al foglio 10, p.lla 288, sub 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 9/2015 del 16.01.2015** cui è conforme lo stato dei luoghi ad eccezione di una tettoia con annessi box in lamiera per le quali opere abusive non può ottenersi sanatoria in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico vigente; non risulta ordine di demolizione delle predette opere abusive.

**PREZZO BASE euro 290.500,00**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

##### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

##### **6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Sulla scorta delle indagini svolte presso i pubblici registri immobiliari per le ispezioni ipotecarie e presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio, Servizi Catastali per le visure

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

**NN. 21214/18189 del 26.07.1982** – Trascrizione nei pubblici registri immobiliari di atto di compravendita per notar Alfonso Monda del 30.06.1982, rep. 4243/724 a favore XXX coniugato in regime di separazione dei beni, ciascuno per il diritto di  $\frac{1}{4}$  della nuda proprietà, contro XXX, vedova, la quale si riservava l'usufrutto vitalizio, dell'appezzamento di terreno in Casoria alla località "S. Pancrazio" della complessiva estensione di are 47.63 riportato in C.T. alla partita 4521 al foglio 10, p.lla 288 qualità seminativo irriguo di cl. 2, are 47.63 su cui successivamente è stato realizzato l'immobile di cui ci si occupa.

Si precisa che con il decesso dell'usufruttuaria sig.ra XXX avvenuto in data 30.04.2001 si è consolidato in capo ai germani XXX la quota di  $\frac{1}{4}$  della piena proprietà ciascuno.

Per la ulteriore provenienza la parte venditrice dichiara di avere acquistato il cespite alienato giusta atto del notaio C. De Luca del **16.11.1964** registrato il 27.11.1964 al n. 11509 e trascritto il **26.11.1964 ai nn. 56273/40782**.

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

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Casoria è emerso che l'immobile è stato costruito senza permesso autorizzativo.

Successivamente è stata presentata **istanza di condono n. 4913 del 31.12.1986** dalla sig.ra XXX, dante causa del debitore esecutato, tesa ad ottenere il permesso in sanatoria del plesso industriale realizzato abusivamente ed ultimato nel 1981.

Il Dirigente VIII Settore – Pianificazione e Controllo del Territorio del Comune di Casoria rilasciava il **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 9/2015 del 16.01.2015** agli eredi della suddetta sig.ra Cacace.

Il manufatto è dotato del **Certificato di Agibilità Parziale n. 42 del 06.02.2015** rilasciato dal Direttore del Servizio – Sportello Unico dell’Edilizia del Comune qui accluso.

L’intervento realizzato è in aderenza ai progetti assentiti (*ALL.6-Documentazione Urbanistica*) ad eccezione della tettoia e dei box lamiera che sono state realizzati a ridosso del muro di confine a sud/est e che devono essere demoliti in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

Si veda a tal proposito il grafico di sovrapposizione stato di fatto-stato di progetto, dove sono *opportunamente indicate graficamente in rosso le riscontrate strutture abusive*, riportato di seguito in formato ridotto e restituito in formato ordinario in allegato alla relazione medesima (*cfr. Elaborati grafici*).



L'area su cui insiste il complesso industriale, infatti, ricade nella **Zona Bp2.Aree della produzione e dei servizi** del PUC (Piano Urbanistico Comunale) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27.12.2022, le cui prescrizioni urbanistiche ai sensi dell'Art. 8.e – **Zona Bp2.Aree della produzione e dei servizi** delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), qui allegate, sono:

- **8.e.1** – Parti prevalentemente produttive, destinate ad attività commerciali, direzionali, manifatturiere e per la logistica:

a) disposte nella parte mediana del territorio comunale, lungo la Circumvallazione esterna e la Strada delle Puglie (è il caso di specie). Sono caratterizzate da una morfologia insediativa discontinua, costituita da recinti produttivi e spazi aperti residuali. I recinti presentano ampie superfici impermeabilizzate, destinate a deposito e/o parcheggio. Carente è il sistema delle urbanizzazioni pubbliche in specie per quanto attiene i servizi e le attrezzature di tipo secondario. All'interno di questo contesto è incluso un quartiere caratterizzato da funzioni residenziali (**Bp2.r**) disposte in edifici multipiano con rari esercizi commerciali ai piani terra su strada;

b) appartenenti al nucleo consortile Asi di Casoria-Frattamaggiore-Arzano, situata nei pressi della bretella stradale variante alla SS 87 "Sannitica" nella parte occidentale del territorio comunale.

- **8.e.2** – Per l'insediamento di cui al punto a), il Piano promuove il consolidamento e l'integrazione urbanistica, verso un rafforzamento del suo ruolo di polo produttivo nel contesto metropolitano.

È in particolare perseguito:

- il riequilibrio ambientale, mediante interventi volti alla riduzione delle superfici impermeabili e la verifica degli standard ambientali degli insediamenti verso un modello del tipo "Apea" (aree produttive ecologicamente attrezzate, art. 26 D. Lgs. 112/98). A tal scopo l'attuazione del Puc si baserà su piani attuativi basati su: 1) la schedatura delle attività produttive presenti e delle specifiche condizioni ambientali e infrastrutturali, anche ai fini di una definizione dei requisiti di

compatibilità delle tipologie di attività insediabili; 2) la valutazione dell'entità e tipologia dei consumi energetici dell'insediamento, delle opportunità di risparmio, di ottimizzazione energetica, di cogenerazione e, ove ve ne siano le condizioni, anche di produzione energetica nell'insediamento stesso; 3) la valutazione dell'entità e tipologia dei consumi idrici dell'insediamento, delle opportunità di risparmio, di riciclo o, riutilizzo irrigua delle risorse in uscita dalla depurazione, nonché di eventuale realizzazione di reti acquedottistiche dedicate, alimentate con acque grezze di origine superficiale; 4) la valutazione dell'entità e tipologia dei rifiuti prodotti nell'ambito, delle caratteristiche di pericolosità, valutazione delle opportunità di riutilizzo, recupero e riciclo, nonché di eventuale realizzazione di reti di raccolta per filiera e/o tipologia, in condizioni di sicurezza, senza provocare inconvenienti per l'ambiente e nel rispetto della normativa vigente; 5) il riutilizzo, a fini produttivi o per attrezzature e servizi, delle aree e degli insediamenti disponibili per dismissione; 6) il miglioramento delle opportunità di organizzazione della logistica e delle condizioni di accessibilità per le merci e per le persone, anche con i servizi di trasporto collettivo locale, nonché valutazione delle opportunità di gestione manageriale della mobilità degli addetti per l'intero agglomerato; 7) la qualificazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori;

- sono consentiti, con intervento diretto, interventi sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, privilegiando la riconfigurazione del sedime al fine di recuperare superfici scoperte libere a terra, con possibile incremento del rapporto di copertura fino a  $H=20,00$ ,  $R_c=0,70$  e  $P=0,10$ . E' inoltre consentita, con intervento diretto convenzionato, la nuova costruzione in lotti inedificati, nel rispetto dei seguenti parametri: 1) almeno il 15% della superficie interessata dal piano consisterà in spazi aperti inedificati, destinati a parco, piazza alberata, infrastrutture stradali e parcheggi, con cessione delle aree come standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/1968; 2) l'intervento possa prevedere l'utilizzo fondiario fino ad un massimo di  $U_f=1,00$  mq/mq e  $H=20,00$  m, con indice di permeabilità  $P=0,15$ ; 3) la superficie coperta non sia superiore al 70% della superficie fondiaria complessiva; 4) gli spazi riservati alla destinazione produttivo-

direzionale (Pd) non superino il 10% della SL complessiva prevista dall'intervento. Tali parametri potranno essere utilizzati anche per la riconfigurazione insediativa di parti del tessuto già insediato, mediante pianificazione urbanistica attuativa, nel rispetto del lotto minimo definito nella componente programmatica (art. 21);

- è perimetrato un quartiere caratterizzato da funzioni residenziali (Bp2.r) per il quale il piano individua l'opportunità di una riconversione funzionale in chiave produttiva, con recupero delle volumetrie esistenti a scopi terziari e quaternari, nonché l'immissione di servizi pubblici e di uso pubblico a servizio delle imprese. In tale zona, sono consentiti, con intervento diretto, interventi sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, senza incremento di Sl e di V. E' inoltre consentito, mediante pianificazione attuativa estesa a comparti in zona Br2.1, Br2.2, Bp3 e Bp4, l'utilizzazione delle aree per funzioni produttive, nel rispetto dei parametri individuati al precedente comma 3, a patto che le funzioni residenziali oggi insediate siano delocalizzate nelle zone dedicate precedentemente richiamate;
- all'interno della zona, sono compatibili le seguenti destinazioni funzionali: servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico (S); produttivo industriale e logistica (Pi); produttivo-direzionale (Pd); produttivo-commerciale (Pc); produttiva turistico-ricettiva (Pr); per la mobilità (M). È consentita la permanenza di funzioni residenziali se presenti alla data di adozione del Puc e legittimamente realizzate o munite di titolo abilitativo in sanatoria.

- **8.e.3** – Per l'insediamento di cui al punto b) - sottozona Bp2.asi, appartenente al nucleo industriale consortile di Arzano-Casoria-Frattamaggiore, valgono le disposizioni impartite dal vigente Piano regolatore territoriale dell'Asi.

Nel **PTC** (Piano Territoriale di Coordinamento) **Città Metropolitana di Napoli** l'area ricade in "*Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse provinciale e/o sovracomunale*"

- Articolo 55 delle NTA che qui si accludono.

Orbene, nel Prezzario della Regione Campania 2022 la demolizione parziale o totale di fabbricati, con strutture verticali in legno, muratura e ferro, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature, effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza, vuoto per pieno è pari a € 14,93/mc.

I costi (C) per la demolizione delle strutture abusive, atteso che la superficie di esse è pari a mq 100,00 e l'altezza pari a m 2,50, sono dunque pari a:

$$C = (\text{mq } 100 \times \text{m } 2,50) \times \text{€/mc } 14,93 = \text{€ } 3.732,50$$

Il costo comprensivo di spese tecniche può essere dunque preventivamente pari a € 5.000,00.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato in virtù di contratto di locazione del 01.03.2015 (*ALL.7*) regolarmente registrato ed **opponibile alla procedura** dalla XXX, con canone locativo mensile di € **6.500,00** (quota canone di spettanza della procedura pari a 1/4 per € 1.625,00).

Il canone di locazione non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici tant'è che il bene non è stato riconosciuto di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche come certifica il Dirigente del Settore VII – Pianificazione e Controllo del Territorio (*cfr. Documentazione Urbanistica*).

Lo scrivente indica per la SEZIONE A che gli **oneri e vincoli a carico dell'acquirente sono:**

**NN. 3469/2562 del 27.01.2011** – Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 29573 del Tribunale di Napoli a favore UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.A., con sede in Verona – C.F. 03656170960, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 14, p.lla 186 sub 8-34, foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1 e foglio 4, p.lla 812;

**NN. 38570/26989 del 20.09.2011** – Domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti a trascrizione n. 31755/2011 del 15.07.2011 del Tribunale di Napoli – Sez. dist. Marano di Napoli a favore BANCA POPOLARE DI BARI S.p.A., con sede in Bari – C.F. 00254030729, contro XXX gravante sugli immobili in oggetto;

**NN. 5670/4616 del 19.02.2015** – Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 43376 del 20.11.2014 del Tribunale di Napoli Nord a favore BANCA DELLA CAMPANIA S.p.A., con sede in Napoli – C.F. 04504971211, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 55, p.lla 1296, sub 1-2, foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1, foglio 14, p.lla 186 sub 8-34 e foglio 4, p.lla 812;

**NN. 14031/11383 del 28.04.2015** – Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 1477 del 23.10.2014 del Tribunale di Napoli Nord a favore CEMENTI DELLA LUCANIA S.p.A. F.LLI MARROCCOLI FU MICHELE, con sede in Potenza – C.F. 00084870765, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1, foglio 14, p.lla 186 sub 8-34 e foglio 4, p.lla 812;

**NN. 12126/9741 del 08.04.2015** – Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 21316 del 29.10.2014 del Tribunale di Nola a favore CEMENTI DELLA LUCANIA S.p.A. F.LLI MARROCCOLI FU MICHELE, con sede in Potenza – C.F. 00084870765, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1, per 9/72 della proprietà;
- foglio 55, p.lla 1296 sub 1-2 per 1/2 della proprietà;

**NN. 40568/32250 del 03.11.2015** – Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 12865 del 28.04.2015 del Tribunale di Napoli a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA. S.p.A., con sede in Siena – C.F. 00884060526, contro XXX gravante sugli immobili in oggetto.

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

*1. Iscrizioni:*

**NN. 12970/2560 del 16.03.2010** – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 2310 del Tribunale di Napoli del 04.03.2010, sorta capitale € 1.568.728,29, ipoteca di € 1.750.000,00 a favore UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.A., con sede in Verona – C.F. 03656170960, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 14, p.lla 474 sub 5-6-101, foglio 55B, p.lla 1296 sub 1-2 e foglio 55, p.lla 1296 per 1/1 della proprietà di XXX;
- foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1, per 250/1000 della nuda proprietà di XXX; foglio 14, p.lla 186, sub 8 per 1/1 della nuda proprietà di XXX;

**NN. 14216/2752 del 22.03.2010** – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara n. 384/2010 del 10.03.2010, sorta capitale € 246.919,67, ipoteca di € 250.000,00 a favore CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.p.A., con sede in Ferrara – C.F. 01208710382, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 55B, p.lla 1296 sub 1-2 per 1/1 della proprietà di XXX;
- foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1, per 18/72 della proprietà di XXX e per ¼ della proprietà di XXX; foglio 14, p.lla 186, sub 8-34 per 1/1 della proprietà di XXX; foglio 4, p.lla 812 per ¼ della proprietà di XXX;

**NN. 33210/6244 del 12.07.2010** – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli n. 5359/2010 del 15.06.2010, sorta capitale € 187.266,93, ipoteca di € 270.000,00 a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., con sede in Novara – C.F. 01848410039, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1, per 250/3000 della proprietà di XXX;
- foglio 55B, p.lla 1296 sub 1-2, foglio 55, p.lla 1296 e foglio 5, p.lla 1239, sub 15 per 1/1 della proprietà di XXX;
- foglio 10, p.lla 288, foglio 4, p.lla 812, sub 1 e foglio 4 p.lla 812 per 250/1000 della proprietà di XXX;
- foglio 14, p.lla 186, sub 8-34 per 1/1 della proprietà di XXX;

**NN. 26690/4334 del 22.06.2011** – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torre Annunziata – Sez. distaccata Torre del Greco n. 115/2011 del 01.03.2011, sorta capitale

€ 28.984,49, ipoteca di € 32.000,00 a favore BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A., con sede in Torre del Greco (NA) – C.F. 00423310630, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 14, p.lla 186, sub 8-34 per 1/2 della proprietà;
- foglio 10, p.lla 288, per 1/8 della proprietà;

**NN. 30927/4998 del 15.07.2011** – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli n. 2246 del 21.03.2011, sorta capitale € 350.000,00, ipoteca di € 350.000,00 a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA. S.p.A., con sede in Siena – C.F. 00884060526, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 55B, p.lla 1296 sub 1-2, foglio 55, p.lla 1296 e foglio 5, p.lla 1239, sub 15 per 1/1 della proprietà di XXX;
- foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1, per 1/4 della proprietà di XXX; foglio 14, p.lla 186, sub 8-34 e foglio 4, p.lla 812 per 1/1 della proprietà di XXX;

**NN. 572/38 del 08.01.2014** – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza n. 701 del 24.03.2010, sorta capitale € 469.677,87, ipoteca di € 500.000,00 a favore CEMENTI DELLA LUCANIA S.p.A. F.LLI MARROCCOLI FU MICHELE, con sede in Potenza – C.F. 00084870765, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 55, p.lla 1296 sub 1-2, per 1/1 della proprietà;
- foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1, per 1/4 della proprietà;

**NN. 573/39 del 08.01.2014** – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 701/1 del Tribunale di Potenza del 24.03.2010, sorta capitale € 469.677,87, ipoteca di € 500.000,00 a favore CEMENTI DELLA LUCANIA S.p.A. F.LLI MARROCCOLI FU MICHELE, con sede legale in Potenza – C.F. 00084870765, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 14, p.lla 186, sub 8-34 per 1/1 della proprietà;
- foglio 10, p.lla 288 e foglio 4, p.lla 812, sub 1, per 1/4 della proprietà;

**NN. 33971/4350 del 18.09.2015** – Ipoteca legale derivante da estratti ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) n. 3158/7115 del 17.09.2015, sorta capitale € 1.382.968,47, ipoteca di € 2.765.936,94 a favore EQUITALIA SUD S.p.A., con sede in Roma – C.F. 11210661002, contro XXX gravante sugli immobili:

- foglio 14, p.lla 186, sub 8 per 1/3 della nuda proprietà e per 2/3 della proprietà;
- foglio 10, p.lla 288, sub 1, per 1/4 della nuda proprietà;

2. *Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**NN. 36338/26377 del 05.10.2020** – **Verbale di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Napoli Nord, rep. 4993 del 10.08.2020 a favore FINO 1 SECURITISATION S.r.l., con sede in Milano, C.F. 09966380967, contro XXX, gravante sugli immobili relativi alla procedura *de qua*:

- foglio 10, p.lla 288, sub 1 per 1/4 della proprietà di XXX;
- foglio 14, p.lla 186, sub 8 per 1/1 della proprietà di XXX;
- foglio 55, p.lla 1296, sub 1-2 per 1/1 della proprietà di XXX.

**NN. 75040/53824 del 29.12.2009** - Costituzione di fondo patrimoniale per notar Paola De Dominicis del 22.12.2009 rep. n. 9010/2847 a favore XXX, come sopra generalizzato, dove al quadro D risulta: *“XXX coniugi a seguito di matrimonio con effetti civili celebrato il 08.04.1978 nel Comune di Napoli hanno convenuto che gli immobili costituiti in fondo patrimoniale, ai sensi degli artt. 167 ss c.c. hanno costituito in fondo patrimoniale destinando a far fronte ai bisogni della famiglia i beni in oggetto con le relative accessioni e pertinenze di proprietà esclusiva di XXX. Avvalendosi della facoltà di cui all’art. 169 c.c. i coniugi espressamente hanno convenuto che sia consentito ad essi alienare gli immobili sopra descritti, costituire diritti reali di godimento o di garanzia sugli stessi, creare comunque vincoli nonché compiere ogni altro atto di straordinaria amministrazione, compresi quelli con i quali si costituiscono diritti personali di godimento, con il solo loro consenso senza la preventiva autorizzazione del giudice. La proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetta a XXX che ne è attualmente titolare. L’amministrazione del bene in*

*oggetto è regolata dalle norme dell'art. 180 c.c.. L'immobile riportato nel catasto fabbricati al foglio 4, mappale 812, sub 1 è riportato anche in catasto terreni quale ente urbano al foglio 4, p.lla 812, ha 02.61.05, senza reddito”.*

**NN. 40484/11153 del 07.08.2014** – Annotazione a trascrizione nascente da sentenza di inefficacia (n. reg. part. 53824 del 29.12.2009) del Tribunale di Napoli del 14.01.2014 rep. n. 507, dal quadro “D” si riporta quanto segue: *“Il Tribunale di Napoli con sentenza n. 507/2014 definitivamente pronunciando così provvede: dichiara l'inefficacia nei confronti dell'attrice e degli interventori dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale per notar Paola De Dominicis del 22.12.2009 rep. 9010 racc. 2847 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 29.12.2009 ai nn. 47948/33726 e presso la conservatoria di Napoli 2 in data 29.2.2009 ai nn. 75040/539824; e dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale per notar Elda Romano del 04.02.2010, rep. 89436 racc. 9045 trascritto in data 09.02.2010 presso la conservatoria dei RR. II. di Napoli ai nn. 3437/2221 e presso la conservatoria di Napoli 2 ai nn. 5885/3839”.*

**NN. 52503/4734 del 16.12.2016** – Annotazione a trascrizione nascente da sentenza di inefficacia (n. reg. part. 53824 del 29.12.2009) del Tribunale di Napoli del 21.04.2016 rep. n. 4995, dal quadro “D” si riporta quanto segue: *“Il Tribunale di Napoli, definitivamente pronunciando nella causa promossa come in narrativa, così provvede: accoglie la domanda attore e per l'effetto dichiara inefficaci nei confronti della Banca Popolare di Bari ScpA dichiara l'inefficacia nei confronti dell'attrice i seguenti atti: A) Atto pubblico del 22.12.2009 per notar Paola De Dominicis, rep. 90102847, avente ad oggetto gli immobili siti in Comune di Casoria (NA), alla via Nazionale delle Puglie, censiti al C.F. foglio 14, p.lla 186, sub 8 e 34, il terreno censito in C.T., al foglio 10, p.lla 288, della consistenza di 47 are e 63 centiare, nonché l'immobile ed il terreno siti nel Comune di Cercola (NA), rispettivamente alla via Travi n. 37, censito al C.F. foglio 4, p.lla 812, sub 1 e C.T. al foglio 10, p.lla 812 della consistenza di ha 02.61.05. Ordina il conservatore dei RR.II. l'annotazione della presente sentenza con esonero dagli ogni responsabilità”.*

**NN. 10117/907 del 06.03.2018** – Annotazione a trascrizione nascente da sentenza di inefficacia (n. reg. part. 53824 del 29.12.2009) del Giudice unico del Tribunale di Napoli Nord del 14.12.2015 rep. n. 1120, dal quadro “D” si riporta quanto segue: *“PQM il Giudice unico del Tribunale di Napoli Nord – Sezione II Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa e contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede: 1) dichiara la contumacia di XXX; 2) accoglie la domanda e per l’effetto dichiara l’inefficacia nei confronti della parte attrice CEMENTI DELLA LUCANIA S.p.A. F.LLI MARROCCOLI FU MICHELE, in persona del legale rappresentante p.t., del fondo patrimoniale costituito in data in data 22.12.2009 con atto per notar Paola De Dominicis, rep. 9010, racc. 2847, registrato in Napoli il 23.12.2009 al n. 29504 e annotato nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Napoli il 18.01.2010 avente ad oggetto piena proprietà dell’appartamento al primo piano interno 3, composto di due vani ed accessori del fabbricato in Casoria (NA) alla via alla via Nazionale delle Puglie n. 155/B, riportato nel C.F. al foglio 14, p.lla 186, sub 8, e dell’appartamento al primo piano interno 29, composto di due vani ed accessori del fabbricato in Casoria (NA) alla via alla via Nazionale delle Puglie n. 155/B, riportato nel C.F. al foglio 14, p.lla 186, sub 34; diritti di comproprietà pari ad 1/4 sul terreno sito in Casoria località San Pancrazio esteso circa mq 4763, ridotta a mq 400 a seguito di esproprio del 29.12.1994 trascritto il 07.02.1995 ai nn. 3599/2673 e nota rettificata del 18.09.1995 ai nn. 24719/18129, riportato nel C.T. al foglio 10, p.lla 288, della consistenza di 47 are e 63 centiare, diritti pari a 1/4 sull’immobile ed il terreno siti nel Comune di Cercola (NA), rispettivamente alla via Travi n. 37, censito al C.F. foglio 4, p.lla 812, sub 1 e C.T. al foglio 10, p.lla 812 della consistenza di ha 02.61.05 senza reddito”.*

**NN. 22619/2843 del 03.07.2020** – Annotazione a trascrizione nascente da inefficacia (n. reg. part. 53824 del 29.12.2009) del Tribunale di Napoli Nord del 24.02.2017 rep. n. 1045/2017, dal quadro “D” si riporta quanto segue: *“Si segnala che il terreno foglio 4, p.lla 812 è indicato in sentenza come ubicato in Casoria anziché in Cercola come da formalità di riferimento, PQM il Giudice*

*unico del Tribunale di Napoli Nord, II sezione civile accoglie la domanda e per l'effetto dichiara l'inefficacia nei confronti della parte attrice Banca della Campania S.p.A. in persona dei legali rappresentanti p.t., del fondo patrimoniale costituito in data in data 22.12.2009 con atto per notar Paola De Dominicis, rep. 9010, racc. 2847, note di trascrizione 47948/33726 e 75040/53824”.*

### *3. Difformità urbanistico-edilizie*

**I costi** per la demolizione delle strutture abusive pari a € **5.000,00** sono stati detratti dal prezzo a base d'asta.

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

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

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

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

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

I beni pignorati, dalle indagini effettuate presso il Comune, non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al **patrimonio indisponibile** *ex art. 826 c.c.* di un ente pubblico come certifica il Dirigente del Settore VII – Pianificazione e Controllo del Territorio (*cfr. Documentazione Urbanistica*).

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

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

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

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

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

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

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

Il R. Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise nell'Ordinanza del 21.03.1928 **assevera che non vi sono beni demaniali** nel Comune di Casoria, pertanto, il terreno su cui insiste l'immobile espropriato evidentemente **non risulta gravato da uso civico** (*ALL.8: R° Decreto Regione Campania – Ufficio USI CIVICI*).

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

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

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

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

Non vi sono spese condominiali in quanto trattasi di plesso industriale indipendente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare sembrano acquisire notevole incidenza:

*a) Caratteristiche della zona*

L'immobile è localizzato nella zona di Aree della produzione e dei servizi di Casoria, contraddistinta evidentemente dalla presenza di capannoni. La zona in esame risulta servita dalla Circumvallazione Esterna di Napoli e dall'autostrada A1.

*b) Caratteristiche intrinseche dell'immobile*

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

*c) Caratteristiche del mercato attuale*

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

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

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

*d) Stato di manutenzione*

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso rispondono in maniera efficiente all'utilizzazione prevista, anche in considerazione dell'area di pertinenza ad uso parcheggio ed esposizione di macchine edili.

*e) Redditività*

Il complesso immobiliare è incluso nella categoria catastale D/7 ovvero fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

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

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

Viceversa l'utilizzo globale quale sede per attività produttive, in generale, non solo è efficace, ma consente, ai fini della stima, di considerare il bene come immobile destinato ad uso prevalentemente industriale, anche in considerazione dello stato di manutenzione complessivamente buono in cui lo stesso si trova.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### 1. Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità

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

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

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l’immobile, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l’aspetto economico del “valore di trasformazione”, che prevede l’identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

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

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

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

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento

logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

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

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

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

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

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

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

a) *di stima sintetica*

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

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

## 2. La metodologia valutativa adottata

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

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

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

### *Procedimento diretto o sintetico*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) determinazione del valore del bene.

#### *Procedimento indiretto o analitico*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) il saggio medio di rendimento immobiliare.

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

### 3. Considerazioni metodologiche conclusive

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

a) procedimento sintetico definito per “*valori tipici*”;

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

c) sintesi valutativa finale.

### 4. Fase applicativa - Elaborazioni estimali

*Valutazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per “valori tipici”*

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

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

### Elementi di confronto

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

Si sono acquisiti, attraverso queste indagini, i seguenti riferimenti estimali (ALL.9):



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

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Suburbana/ARPINO - CITTADELLA

Codice di zona: E1

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 industriali	NORMALE	410	820	L	2,2	4,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	400	800	L	2,2	4,3	L
Laboratori	NORMALE	445	900	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 /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI/NA > CASORIA

## Casoria (NA)

Via Ischia, 80026 Casoria Na, Italia

**ZONA** ARPINO CITTADELLA

📍 Posizione Zona

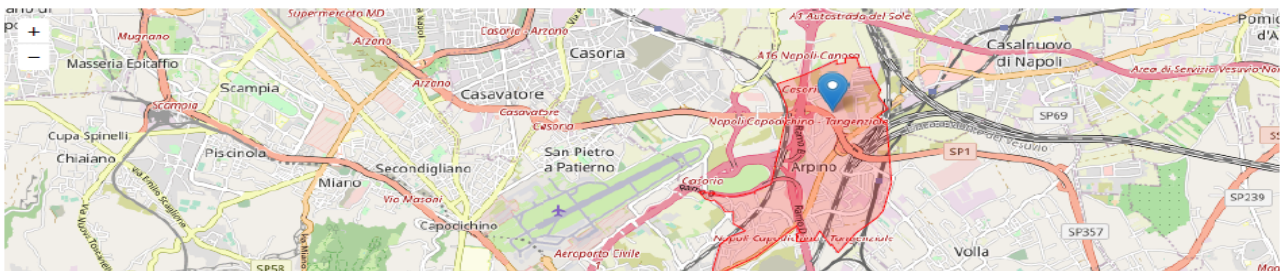
Periferia

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



### Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
<b>Quotazioni di Vendita</b>		<b>Quotazioni di Affitto</b>	
<b>Magazzini</b>			
Valore minimo Euro <b>199</b>	Valore medio Euro <b>359</b>	Valore massimo Euro <b>518</b>	Valuta questo immobile
<b>Laboratori</b>			
Valore minimo Euro <b>338</b>	Valore medio Euro <b>635</b>	Valore massimo Euro <b>932</b>	Valuta questo immobile
<b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo Euro <b>286</b>	Valore medio Euro <b>534</b>	Valore massimo Euro <b>782</b>	Valuta questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
<b>Capannoni produttivi</b>			
Valore minimo Euro <b>252</b>	Valore medio Euro <b>510</b>	Valore massimo Euro <b>767</b>	Valuta questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

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

1. **Gabetti Immobiliare** Via P. di Piemonte,1/3 - Casoria Tel. 081.7576171;
2. **Tecnotravel Immobiliare** Via Giosuè Carducci,100 - Casoria Tel. 081.19808995;
3. **Andromeda Immobiliare** Via Lipari,6 - Casoria Tel. 081.5775167.

Si sono consultati, infine, annunci immobiliari relativi alla città di Casoria pubblicati sul sito *immobiliare.it*.

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

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

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

- per i **CORPI LAVORAZIONI A e B**

$$V_1 = \text{mq } 1.394,00 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 975.800,00$$

- per il **CORPO UFFICI C**

$$V_2 = mq\ 173,60 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 138.880,00$$

- per il **PIAZZALE**

$$V_3 = mq\ 2.600,00 \times 0,10 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 182.000,00$$

Il valore complessivo del lotto è dunque pari a:

$$V = V_1 + V_2 + V_3 = \text{€ } (975.800,00 + 138.880,00 + 182.000,00) = \text{€ } 1.296.680,00$$

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

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

- a) determinazione del reddito medio lordo ordinario dispiegabile dall'unità immobiliare (R.L.O.);
- b) determinazione delle quote detratte medie ordinarie e del reddito netto ordinario (R.N.O.);
- c) determinazione del saggio di rendimento immobiliare medio (rm);
- d) determinazione del più probabile valore di mercato sulla base del R.N.O. e del rm.

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

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

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

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

## Elementi di confronto



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

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Suburbana/ARPINO - CITTADELLA

Codice di zona: E1

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 industriali	NORMALE	410	820	L	2,2	4,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	400	800	L	2,2	4,3	L
Laboratori	NORMALE	445	900	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 /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI/NA > CASORIA

## Casoria (NA)

Via Ischia, 80026 Casoria Na, Italia

**ZONA** ARPINO CITTADELLA

📍 Posizione Zona

Periferia

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili


[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)


[Passa a Borsino PRO](#)



### Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b>	 Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b>	 Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b>	 Quotazioni <b>Locali &amp; Capannoni</b>
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitte</b>	

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo <i>Euro</i> <b>0,59</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>1,14</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>1,69</b>

 <b>Laboratori</b>		
Valore minimo <i>Euro</i> <b>1,13</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>2,02</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>2,92</b>

 <b>Capannoni tipici</b>		
Valore minimo <i>Euro</i> <b>1,15</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>2,15</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>3,15</b>

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distr territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

 <b>Capannoni produttivi</b>		
Valore minimo <i>Euro</i> <b>0,93</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>1,96</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>2,99</b>

\* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impianti

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

Superficie complessiva mq 2.000 a €/mq 3,50 x mese = € 7.000,00

- il canone annuo è pari a (€ 7.000,00 x 12) = € 84.000,00

Totale R.L.O. = € 84.000,00

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

Per quanto sopra la redditività lorda annua risulta pari a circa il 6,5% del valore capitale determinato al precedente punto.

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

Le spese annue “ordinariamente incidenti” sul reddito lordo retribibile dal capitale immobiliare possono essere suddivise in due distinti gruppi:

1) quote detratte varie (ad esclusione delle imposte)

- manutenzione, ammortamento, assicurazione;

- alee improduttive;

- amministrazione.

2) quote detratte per imposte dirette.

Per quanto riguarda le quote detratte varie, non essendo disponibili indagini aggiornate relative al mercato locale da cui desumere dati attendibili, si è ritenuto opportuno evincere le stesse da una attenta analisi comparativa tra le entità medie percentuali indicate in pubblicazioni

specializzate e le incidenze medie riferite a dati concreti in possesso delle sezioni estimali dell'Ufficio Catasto.

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

Quote dettrattive varie

manutenzione immobile 10,0%

ammortamento immobile 1,5%

assicurazioni 1,5%

alee improduttive 5,0%

amministrazione 2,0%

*totale detrazioni 20,0%*

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

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

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

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

- quote dettrattive varie 20,0%

- quote dettrattive per imposte 25,0%

totale detrazioni 45,0%

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

$$D = R.L.O. \times 56,0\% = € 84.000,00 \times 45,0\% = € 37.800,00$$

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

- Reddito lordo ordinario	€ 84.000,00
- <u>Detrazioni complessive</u>	<u>€ 37.800,00</u>
Reddito netto ordinario	€ 46.200,00

*c) Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm)*

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

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

Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 2,0 % ed il 6,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 2,0 % ed il 5,0 %.

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

Come indica la dottrina estimale, è possibile risalire dai valori medi esposti dal mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e la equa ponderazione di tutte

quelle circostanze “ascendenti” e “discendenti” che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

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

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

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

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

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3,5 %.

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

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

$$V = \text{R.N.O.} / r = (\text{R.L.O.} - D) / r$$

$$V = \text{€ } 46.200,00 / 3,5\% = \text{€ } 46.200,00 / 0,035 = \text{€ } 1.320.000,00$$

## 5. Sintesi valutativa

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

- valore di mercato per confronto € **1.296.680,00**
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) € **1.320.000,00**

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

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

## 6. Osservazioni conclusive

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

Come è stato ampiamente illustrato nel corso della stima, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato del complesso attraverso l'adozione di una metodologia articolata essenzialmente su due distinti procedimenti dei quali il secondo esclusivamente a verifica:

- valore di mercato in base al procedimento sintetico per "valori tipici";
- valore di mercato in base alla capitalizzazione dei redditi.

Il più probabile valore venale è stato così determinato in cifra tonda € **1.297.000,00**.

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

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

#### ***Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:***

Costi per la demolizione delle opere abusive	€	5.000,00
Costi per APE	€	1.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e redazione APE	€	1.291.000,00

### **Prezzo base d'asta**

Il prezzo a base d'asta decurtato del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e precisamente per la **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata e per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata è di € **1.161.900,00**.

**Prezzo base d'asta in c.t. € 1.162.000,00**

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

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

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

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

Si precisa che trattasi di espropriazione della quota di **¼ della piena proprietà** del bene staggito che astrattamente è pari a € **290.500,00**.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente, infine, acquisiva i seguenti certificati (*ALL.10*):

- certificato di residenza storico: rilasciato dal competente ufficio comunale dove risulta che la residenza anagrafica del debitore esecutato ora come allora è in XXX;
- certificato di stato civile: lo stato civile del debitore esecutato al momento dell'acquisto dei beni staggiti (1982) è di coniugato in regime di separazione legale dei beni come si evince dall'estratto di matrimonio del 1978.

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

**l'Esperto**  
dott. ing. Luigi de Lucia