

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 52/2024

SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

OMISSIS OMISSIS S.R.L.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Elmelinda Mercurio

Custode Giudiziario

avv. Maria Corona

Esperto Stimatore

arch. Omissis Omissis

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	2
<u>QUESITO n. 1</u> <i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	3
<u>QUESITO n.2</u> <i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	5
Caratteristiche ubicazionali	6
Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	7
Calcolo della superficie commerciale	29
<u>QUESITO n.3</u> <i>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	32
Identificazione catastale e storia del bene pignorato	32
Difformità catastali	33
Storia catastale del terreno	37
<u>QUESITO n.4</u> <i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	38
<u>QUESITO n.5</u> <i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	39
<u>QUESITO n.6</u> <i>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	43
Analisi regolarità urbanistica	50
Regolarizzazione delle difformità	53
<u>QUESITO n.7</u> <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	58
<u>QUESITO n.8</u> <i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	58
<u>QUESITO n.9</u> <i>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	62
<u>QUESITO n.10</u> <i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	62
<u>QUESITO n.11</u> <i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>.....	62
<u>QUESITO n.12</u> <i>Procedere alla valutazione dei beni</i>	63
Criterio e procedimento di stima	63
Analisi dei valori di mercato	65
Stima del bene	67
Prezzo base d'asta	68
<u>QUESITO n.13</u> <i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	69
<u>QUESITO n.14</u> <i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	69

ALLEGATI

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, con studio in *Omissis Omissis*, in via *Omissis Omissis n.9*, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 52/2024 SIENA NPL 2018 S.R.L. contro OMISSIS OMISSIS S.R.L.**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 18.11.2024.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 17.12.2024, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 29.11.2024, con il Custode Giudiziario, avv. Maria Corona, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione alla società esecutata, è stato raggiunto il compendio oggetto del procedimento consistente in un complesso produttivo, al momento dismesso, sito nel Comune di Casagiove, alla via Nazionale Appia Km 210,66. In tale occasione, stante l'assenza della parte esecutata e lo stato di disuso degli immobili, non è stato possibile accedervi all'interno. Poiché i macchinari contenuti negli immobili sono oggetto di fallimento della società *Omissis Omissis s.p.a.*, in passato operante all'interno del complesso, dalla cui scissione è derivata quella esecutata, è stato contattato il Curatore fallimentare avv. *Omissis Omissis* in possesso della copia delle chiavi. In data 09.12.2024, quindi, alla presenza del Curatore e della sig.ra Merola Luisa, amministratore della società esecutata, è stato effettuato l'accesso presso il compendio pignorato, dando inizio alle operazioni peritali di rilievo metrico degli immobili. Considerate le notevoli dimensioni del complesso, le operazioni sono state sospese e rinviata a nuova data. Previo accordo con il Curatore fallimentare, in data 20.01.2025 è stato effettuato un nuovo accesso, completando in questa occasione le operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali rinvenute. Il tutto come riportato nei verbali di accesso redatti dal Custode a cui si rimanda (*cfr. Allegato 1*).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), l'Archivio Notarile di S. Maria C.V., nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

3. RISPOSTA 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

- nell'ipotesi di "**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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica) ed 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle 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 SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni

effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno della società **OMISSIS OMISSIS S.R.L.** (sede in Omissis, cf. Omissis) è la **piena ed intera proprietà degli immobili in Comune di Casagiove alla via Nazionale Appia Km 210,600, riportati in catasto al: - foglio 5 particella 326 sub 1 graffato foglio 5 p.lla 327 sub 1 (ex p.lla 326 e p.lla 327 graffate), Cat. D/8; - foglio 5 p.lla 326 sub 2 cat. C/2 (cfr. atto di pignoramento).**

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità alla società eseguita in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto degli immobili presenta alcune differenze rispetto alla planimetria catastale riguardanti la composizione interna.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni pignorati:



imm.1.01: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



imm1.02: estratto mappa catastale



imm1.03: ortofoto (estratto da Google Earth®)

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come descritto nel seguente schema:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di un complesso produttivo/commerciale ubicato nel Comune di **Casagiove**, alla **via Nazionale Appia Km 210,66**, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **FABBRICATO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI** distinto al N.C.E.U. al **foglio 5, particella 326 sub 1 e p.lla 327 sub 1 (graffate)**, Cat. D/8
- **MAGAZZINO** distinto al N.C.E.U. al **foglio 5, p.lla 326, sub 2**, cat. C/2

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.

Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un complesso produttivo/commerciale ubicato nel Comune di Casagiove (CE), alla via Nazionale Appia Km 210,600, composto da più corpi di fabbrica destinati ad uffici, magazzini e sala lavorazioni, con spazio esterno annesso, il tutto distinto al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 5, particella 326 sub 1 e p.lla 327 sub 1 (graffate) e p.lla 326, sub 2.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Casagiove, lungo la Via Nazionale Appia, principale arteria stradale che collega tutti i Comuni del circondario. Il contesto ha destinazione sia residenziale che commerciale, con edifici sia per civile abitazione che destinate all'attività commerciale, servito dai servizi pubblici.



**1. Immobili pignorati - 2. Centro storico Casagiove - 3. Casapulla - 4. Caserta - 5. Stazione FS
6. Autostrada A1 - casello "Caserta Nord"**

via Nazionale Appia

Autostrada A1

imm2.01: inquadramento territoriale

L'area si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di pubblica illuminazione e di marciapiedi, con ampia disponibilità di parcheggio pubblico a

pagamento. Il complesso è posto a breve distanza sia dal centro di Casagiove che da quello di Caserta ed al confine con il territorio di Casapulla; risulta facilmente raggiungibile essendo posto direttamente sulla strada principale e a breve distanza dal casello autostradale di Caserta Nord della A1 (circa 500 m) e dal viale Carlo III (circa 1,5 Km). I beni, inoltre, sorgono a margine dell'area industriale caratterizzata da fabbricati a destinazione industriale/artigianale/terziaria, ricadente nei territori dei Comuni di Caserta, Casagiove, Recale e San Nicola la Strada.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

L'intero complesso sorge su un'area di oltre 3.600 mq, a forma trapezoidale, sviluppantesi in direzione nord-sud, perpendicolarmente alla via Nazionale Appia, delimitata sul lato meridionale da una stradina vicinale. È composto da tre corpi di fabbrica contigui, articolati secondo un impianto planimetrico a "C" intorno al piazzale esterno. Il primo corpo di fabbrica (A) consiste nella palazzina di due piani, prospiciente la strada, realizzato in struttura di cemento armato, comprendente, al piano terra, locali deposito, magazzino e servizi del personale, ed al primo piano gli uffici. Il secondo corpo di fabbrica (B), localizzato lungo il confine est, è di due piani come il precedente, realizzato con struttura in cemento armato e, al piano superiore, in parte con struttura metallica; in esso sono dislocati spazi lavorativi al piano terra e magazzini a quello superiore. Infine, nella parte terminale dell'area si sviluppa il terzo corpo di fabbrica (C), consistente nel capannone ad unico livello, per lo più a doppia altezza, realizzato in cemento armato, destinato alle attività produttive, oltre a laboratori, vani tecnici, servizi per il personale e le cabine elettriche. Su parte del capannone, al primo piano, è stato realizzato un deposito, costituente il sub 2, realizzato con struttura in cemento armato e copertura con capriate metalliche. Sulla stessa verticale, al piano interrato vi è un magazzino. I corpi di fabbrica, internamente, sono tutti comunicanti tra loro, sia in orizzontale che tra i diversi piani; la palazzina principale è dotata di due corpi scala, privi di ascensore, di cui uno con ingresso prospiciente la strada, l'altro posto internamente al piazzale. Nel secondo corpo di fabbrica, inoltre, il collegamento del piano terra con il piano superiore e quello interrato avviene attraverso una scala di servizio e un montacarichi. L'accesso all'interno del complesso avviene unicamente dalla via Nazionale Appia, attraverso un primo cancello carrabile e un altro pedonale, conducenti allo spazio

antistante la palazzina degli uffici; da qui, attraverso il secondo cancello carrabile, si accede all'interno del piazzale.



imm2.02: planimetria generale de complesso (ortofoto estratta da Google Earth®)



imm2.03: immagine aerea (estratta da Google Earth®)



imm2.04: vista del fabbricato dalla strada



imm2.05: viste della facciata esterna e dell'ingressi dalla strada



imm2.06: ingresso antistante la strada



imm2.07: ingresso al piazzale



imm2.08: viste dal piazzale interno

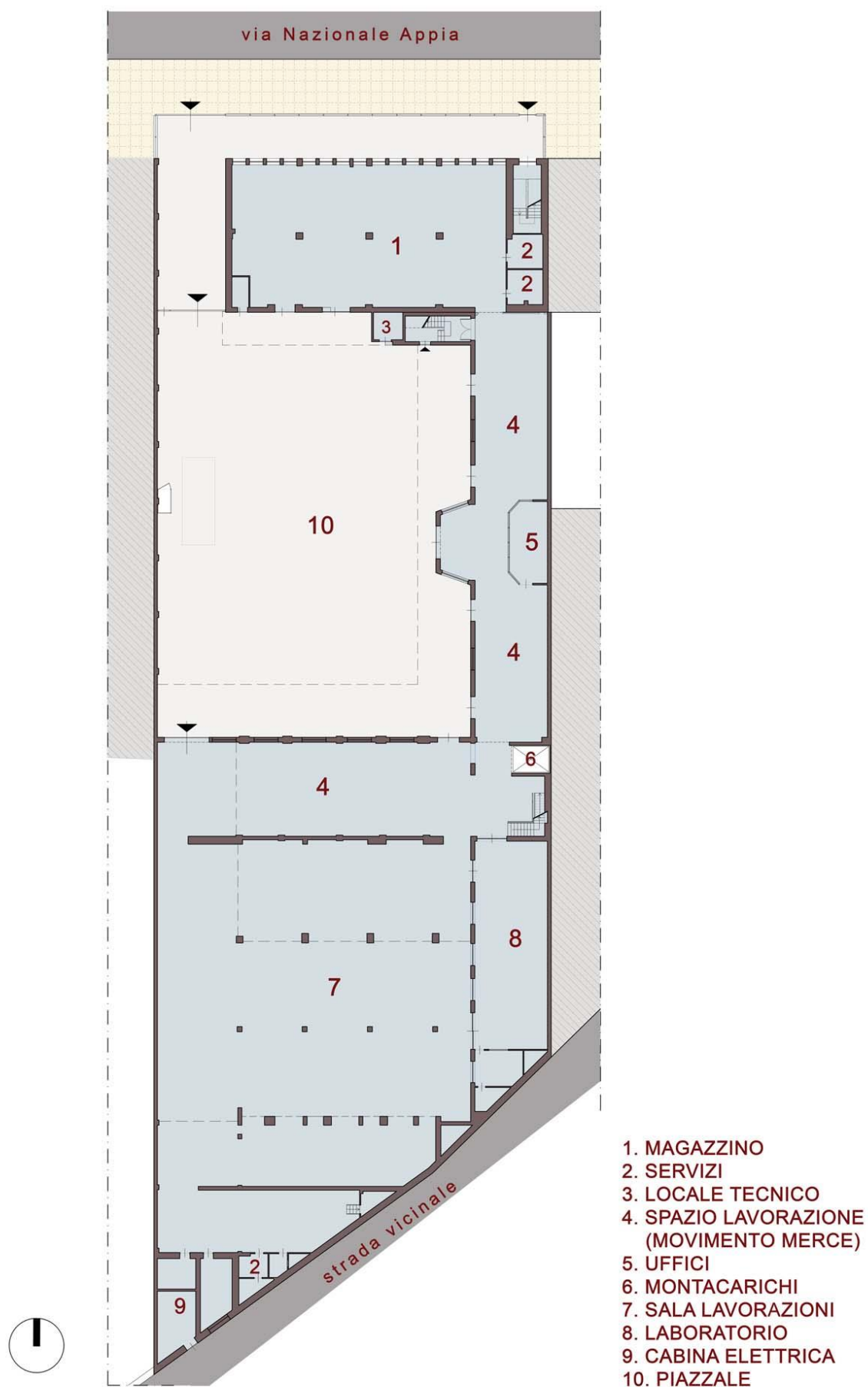


imm2.09: viste dal piazzale interno



➤ **PIANO TERRA**

Al piano terra sono dislocati tutti gli spazi di lavorazione e i depositi/magazzini, nonché i servizi per i lavoratori e i locali tecnici. Dal piazzale è possibile accedere all'interno dello stabilimento su tutti e tre fronti, anche con mezzi carrabili. La superficie complessiva dell'intero piano è di 2150 mq circa, oltre al piazzale (spazio esterno) di 1319 mq; le altezze interne differiscono a seconda del corpo di fabbrica: 3,59 m per i locali del fabbricato A, 4 m per il corpo di fabbrica B, mentre nel corpo di fabbrica C l'altezza varia da 3,72 m a 6,28 m per la zona centrale a doppia altezza. L'intero piano presenta una pavimentazione in battuta di cemento, ad eccezione di alcune porzioni pavimentate con klinker rosso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate per la parte inferiore di colore grigio e quella superiore di bianco. È presente l'impianto elettrico di tipo industriale con canalizzazioni a vista e quello dell'acqua. Gli infissi, alquanto datati, sono in metallo con vetro singolo.



gr2.01: pianta stato di fatto PIANO TERRA

VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm2.10: corpo scala nel piazzale



imm2.11: collegamento fabbricato A e fabbricato B e servizi



imm2.12: deposito



imm2.13: deposito fabbricato A e accessi sul piazzale



imm2.14: corpo di fabbrica B – spazi lavorazione



imm2.15: accesso centrale corpo di fabbrica B





imm2.16: box uffici



imm2.17: spazi di lavorazione



imm2.18: montacarichi



imm2.19: montacarichi e scala di servizio e accesso al corpo di fabbrica C





imm2.20: corpo di fabbrica C e ingresso a sala lavorazione



imm2.21: sala lavorazione



imm2.22: sala lavorazione corpo di fabbrica C





imm2.23: corpo di fabbrica C



imm2.24: corpo di fabbrica C – spazi di servizio



imm2.25: corpo di fabbrica C – spazi di servizio



imm2.26: corpo di fabbrica C e accesso sul piazzale



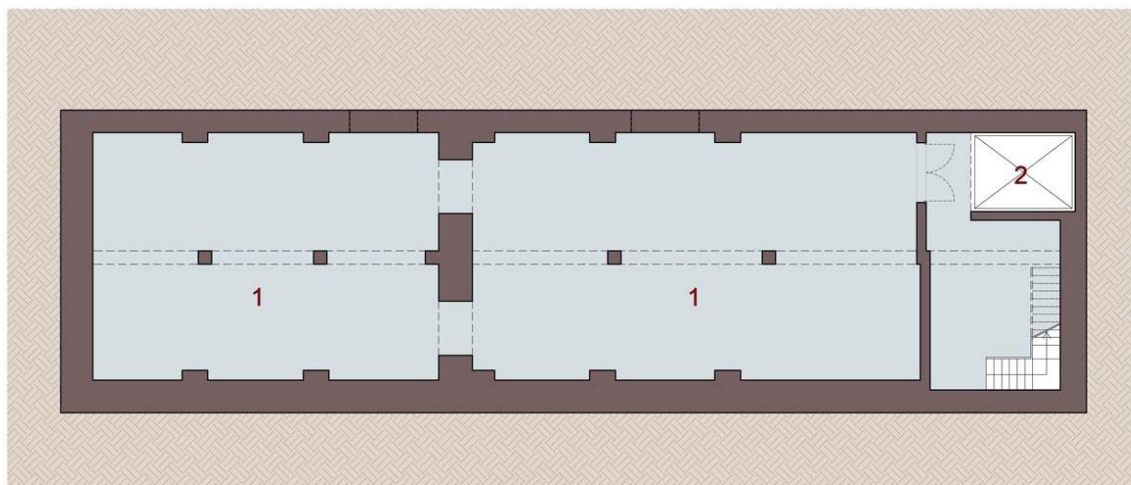
imm2.27: accesso dal piazzale e spazio di lavorazione



imm2.28: spazio di lavorazione e accessi dal piazzale

➤ PIANO INTERRATO

Dalla scala di servizio, nonché attraverso il montacarichi, si accede al piano interrato, destinato a magazzino, diviso in tre locali posti in successione tra loro, il cui spazio è scandito dai pilastri centrali. La superficie dell'intero piano è di 224 mq circa, con un'altezza interna netta di 3,36 m. I locali presentano una pavimentazione in battuta di cemento e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Sulle pareti laterali sono presenti delle bocche di lupo, poste in corrispondenza del piazzale, che garantiscono l'aerazione naturale. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista.



1. MAGAZZINO - 2. MONTACARICHI

gr2.02: pianta stato di fatto PIANO INTERRATO

VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm2.29: accesso dalla scala di servizio



imm2.30: deposito



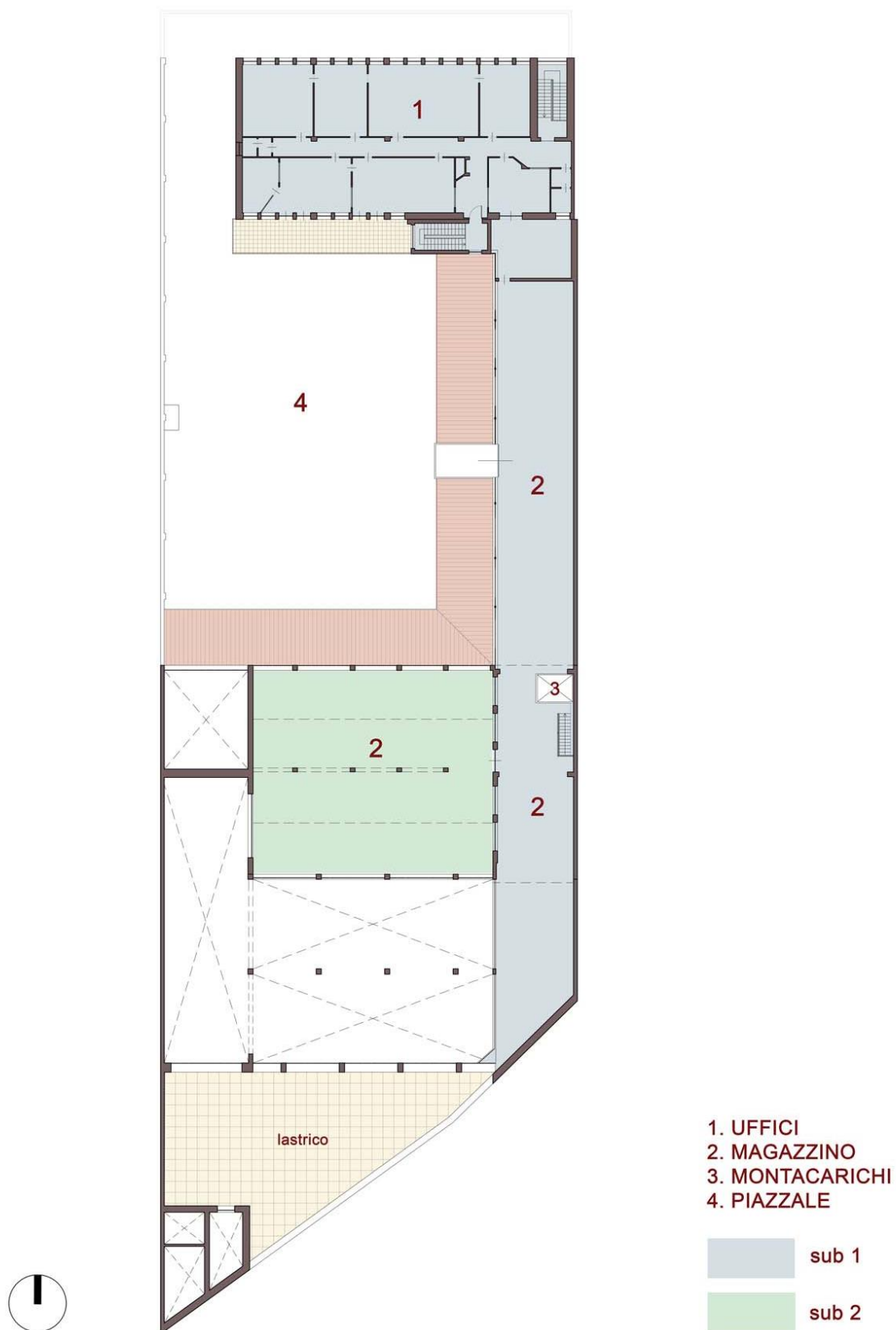
imm2.31: deposito



➤ PRIMO PIANO

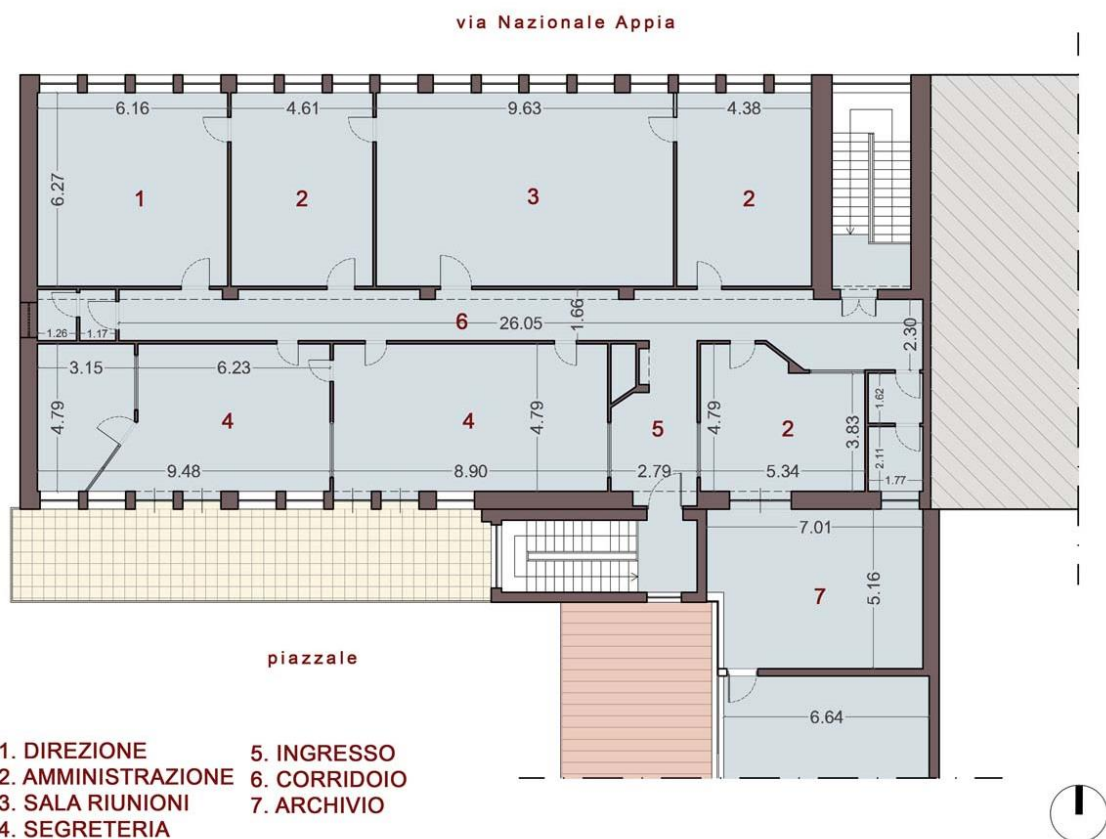
Il primo piano, da un punto di vista funzionale, si divide tra la porzione destinata agli uffici, posti nella palazzina fronte strada, e dai locali deposito/magazzino posti lungo il corpo di fabbrica longitudinale. Come al piano terra, anche al primo piano tutti gli spazi sono interamente comunicanti tra loro. L'accesso avviene attraverso i due corpi scala, uno dal piazzale e l'altro dal passetto antistante la strada, nonché dalla scala di servizio con il montacarichi.

via Nazionale Appia



gr2.03: pianta stato di fatto PIANO PRIMO

Gli uffici occupano l'intera superficie del fabbricato A; il piano a pianta rettangolare si articola lungo il corridoio centrale, collegato con l'ingresso e i due corpi scala, dal quale si accede ai vari locali. Da un lato, in corrispondenza del fronte strada, sono posti, in successione e in comunicazione tra loro, un ufficio di direzione, due uffici e un ampio salone conferenze, caratterizzati dalla sequenza ritmica delle finestrate. Dall'altro lato sono posti due ampi uffici di segreteria, di cui uno ulteriormente diviso in un locale più piccolo, con balcone prospettante sul piazzale interno. Vi è inoltre un altro ufficio, da cui si accede ad un locale archivio ricavato in corrispondenza dell'estremità del corpo di fabbrica B. Alle due estremità del corridoio sono posti i wc. La superficie complessiva è di 330 mq circa, con l'altezza interna netta di 3,43 m.



gr2.04: pianta stato di fatto UFFICI (corpo di fabbrica A)

Internamente, al di là del disordine legato allo stato di disuso dei locali, le condizioni di manutenzioni sono sufficienti, a meno di evidenti problemi di infiltrazione e di umidità provenienti dal lastrico solare di copertura. Le finiture, di semplice fattura, sono datate. La pavimentazione, uguale per tutti gli ambienti, è realizzata con mattonella quadrata 20x20 posata in maniera regolare rispetto alle

pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate per la parte inferiore di colore grigio e superiormente di bianco. I bagni di servizio, dotati di lavandino e sanitari, presentano pavimenti e rivestimenti realizzati con mattonella quadrata 20x20 di colore azzurro e bianche. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamere. Sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico del tipo sottotraccia. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrici.

Per la porzione degli uffici non è stato rinvenuto l'Attestazione di Prestazione Energetica.

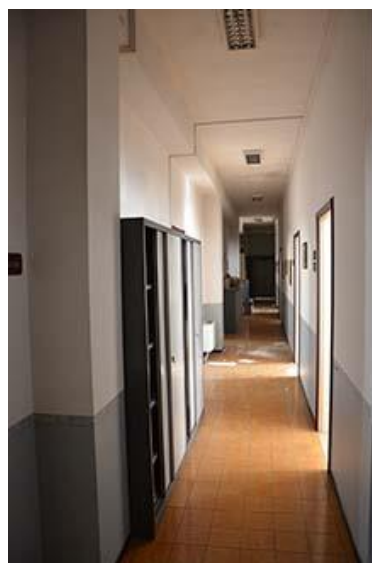
VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm2.32: ingresso



imm2.33: deposito





imm2.34: direzione



imm2.35: ufficio

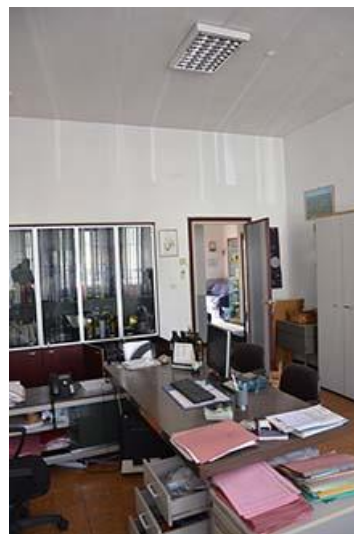


imm2.36: sala riunioni





imm2.37: ufficio



imm2.38: segreteria



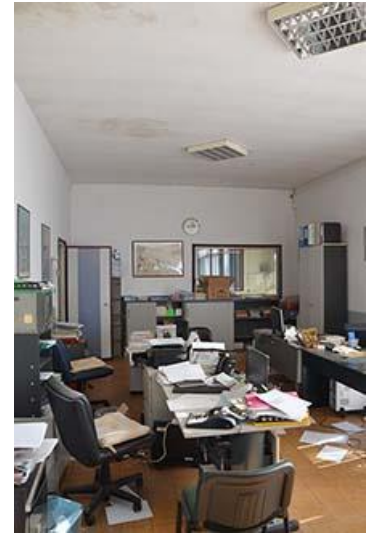
imm2.39: segreteria



imm2.40: terrazzo



imm2.41: segreteria



imm2.42: corridoio



imm2.43: bagni



imm2.44: corpo scala





imm2.45: ufficio



imm2.46: archivio



Dalla scala di servizio si raggiunge il primo piano del corpo di fabbrica B, composto da un unico spazio a sviluppo longitudinale, destinato ad uso deposito, raggiungibile anche attraverso il montacarichi. All'estremità nord del corpo longitudinale vi è inoltre un collegamento diretto con gli uffici, attraverso la porta di accesso sull'archivio. All'estremità opposta, sul versante sud, si accede al lastrico solare. La parte centrale è realizzata in cemento armato, mentre le porzioni laterali sono state chiuse con struttura metallica, coperte con lamiera grecata, quest'ultima impiegata anche per le tamponature perimetrali. Da qui si accede al magazzino, costituente il sub 2, realizzato per sopraelevazione sull'originario terrazzo, consistente in uno

spazio rettangolare diviso in due campate, ciascuna coperta con tetto a due falde realizzato con struttura a capriate metalliche e pannelli.

La superficie del corpo longitudinale è di 458 mq circa, con un'altezza di 3.96 m per la parte in cemento armato e di 4.90 (colmo) e 4.33 m (gronda) per le parti coperte a falda. Il magazzino sub 2, invece, ha una superficie netta di 370 mq circa, con un'altezza al colmo di 4.96 m e alla gronda 4.35 m. L'intero piano presenta una pavimentazione industriale in lastre di cemento; le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, completate con tamponature in lamiera grecata metallica. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

VEDUTE DELL'IMMOBILE



imm2.47: deposito (tratto nord) e collegamento con gli uffici



imm2.48: deposito



imm2.49: scala di servizio con montacarichi



imm2.50: spazio centrale e ingresso al sub 2



imm2.51: capannone (sub 2)



imm2.52: capannone (sub 2)





imm2.52: deposito (tratto a sud)



imm2.52: deposito (tratto a sud)



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento alla categoria degli edifici a destinazione *commerciale/produttiva*, combinando i criteri previsti per la tipologia dei *capannoni*, dei *magazzini* e delle *strutture di vendita*, dovendo considerare le diverse destinazioni d'uso degli immobili. La superficie commerciale è pertanto computata come somma della:

- *Superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *superficie dell'area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)*

CRITERI DI MISURAZIONE La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE

Oltre ai vani principali per i quali si adotta un coefficiente pari a 1, per la determinazione della superficie commerciale si considerano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

a) *Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)*

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) *Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)*

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale. Nel conteggio della superficie viene esclusa quella delle rampe di accesso.

c) *pertinenze esclusive di ornamento:* per i balconi, le terrazze e similari si adotta un coefficiente del 10%.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
A - unità p.IIa 326 sub 1 e 327 sub 1 (graffate)					
A1 - piano terra					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
magazzino	326,51	mq	1	326,51	mq
servizi	20,37	mq	1	20,37	mq
spazio di lavorazione (movimento merci)	319,09	mq	1	319,09	mq
laboratorio	145,74	mq	1	145,74	mq
spazio di lavorazione (movimento merci)	247,96	mq	1	247,96	mq
sala lavorazione (capannone)	977,94	mq	1	977,94	mq
servizi	35,17	mq	1	35,17	mq
cabine elettriche	28,74	mq	1	28,74	mq
Superficie netta totale	2101,52	mq			
corpo scala 1	14,07	mq	1	14,07	mq
corpo scala 2	16,05	mq	1	16,05	mq
scala di servizio+montacarichi	15,75	mq	1	15,75	mq
locale tecnico	6,92	mq	1	6,92	mq
piazzale	1319,49	mq	0,1	131,95	mq
muratura interna	75,65	mq	1	75,65	mq
muratura esterna	140,55	mq	1	140,55	mq
totale A1				2502,46	mq
A2 - piano primo					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
uffici	333,17	mq	1	333,17	mq
archivio	34,77	mq	1	34,77	mq
deposito	423,83	mq	1	423,83	mq
Superficie netta totale	791,77	mq			
balcone	46,75	mq	0,1	4,68	mq
muratura interna	28,86	mq	1	28,86	mq
muratura esterna	95,63	mq	1	95,63	mq
totale A2				920,94	mq
A3 - piano interrato					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
ingresso	22,12	mq	1	22,12	mq
deposito	114,01	mq	1	114,01	mq
deposito	88,27	mq	1	88,27	mq
Superficie netta totale	224,40	mq			
muratura interna	12,72	mq	1	12,72	mq
muratura esterna	42,78	mq	1	42,78	mq
totale A3				279,90	mq
TOTALE A				3703,29	mq
B - unità p.IIa 326 sub 2					
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}	
deposito	371,00	mq	1	371,00	mq
Superficie netta totale	371,00	mq			
muratura interna	0,57	mq	1	0,57	mq
muratura esterna	30,02	mq	1	30,02	mq
TOTALE B				401,59	mq
TOTALE (A+B)				4104,88	mq
totale (arrotondamento)				4105,00	mq

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizi Catastali, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

Il complesso edilizio pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Casagiove (CE) con i seguenti dati:

FABBRICATO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

foglio 5, particella 326 sub 1 e p.lla 327 sub 1 (graffate), Cat. D/8

indirizzo: **STRADA STATALE 7 APPIA n. 359 Piano S1 - T-1**

MAGAZZINO

foglio 5 particella 326 sub 2 cat. C/2 consistenza 374 mq

indirizzo: **STRADA STATALE 7 APPIA n. 359 Piano 1**

confini (nell'insieme): a nord con via Nazionale Appia, a sud con strada vicinale, a est con p.lla 5332, a ovest con p.lla 352 e p.lla 5221

Entrambi in ditta:

OMISSIS OMISSIS S.R.L. (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

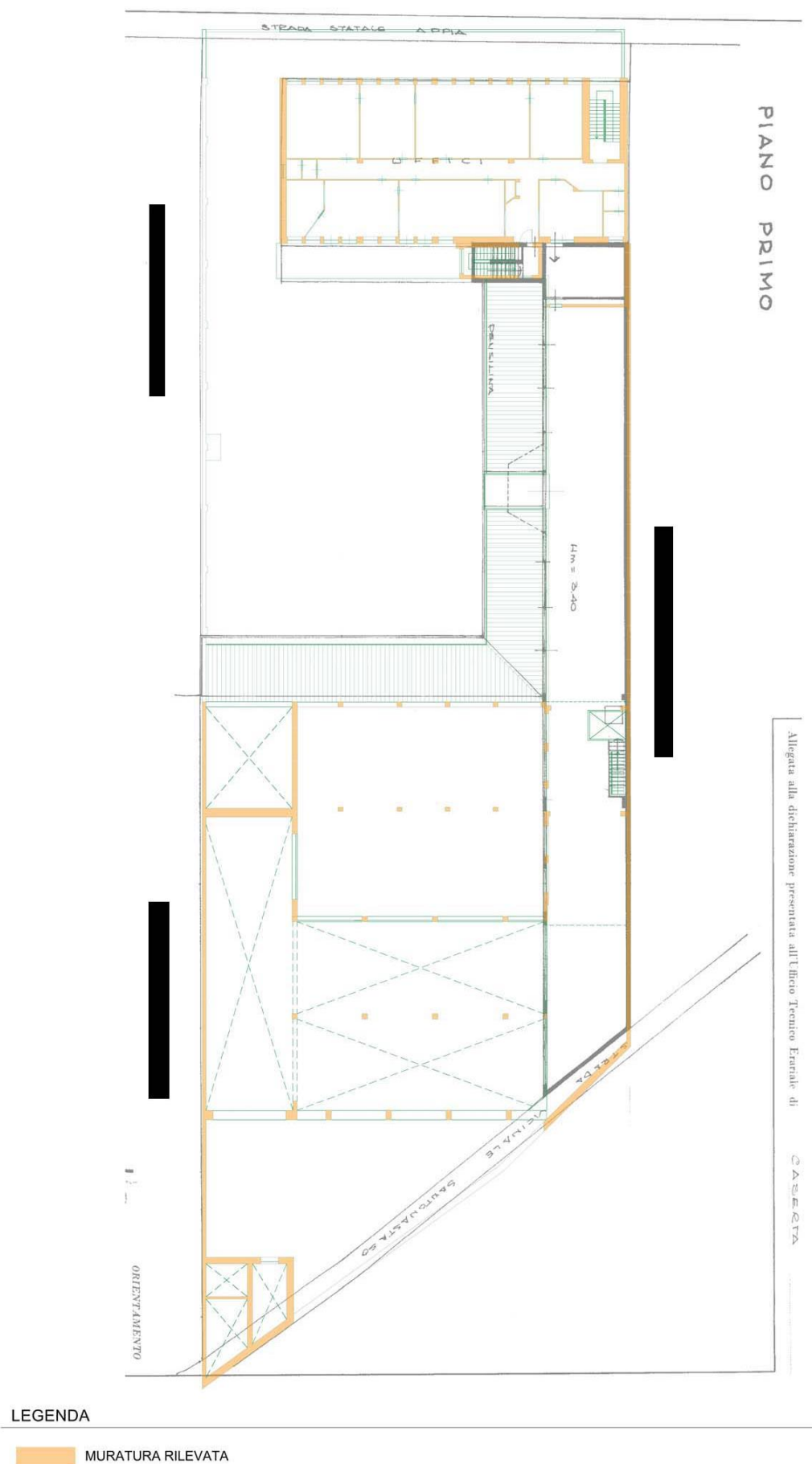
Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo all'esecutata i beni pignorati sono riportati con l'attuale identificativo catastale.

Il fabbricato per attività commerciali risulta **così distinto dal 03.05.2007** a seguito di variazione per modifica identificativo (*Pratica n. CE0221979 in atti dal 03/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.22054.1/2007)*). In precedenza era distinto con le **particelle 326 e 327 graffate, costituito in data 10.02.1992** poiché sfuggito all'acquisizione meccanografica (*COSTITUZIONE del 10/02/1992 in atti dal 10/02/1992 INS. DI U.I.U. PER OMISS. ALL'ACQUIS.MECCANOGRAFICA (n. 61/R.1/1992)*). Dai registri catastali antecedenti la meccanizzazione, l'immobile risulta così distinto già dall'impianto originario a seguito della dichiarazione di **nuova costituzione n.21749 del 01.04.1965**.

Il **magazzino sub 2**, invece, risulta così distinto dalla sua **costituzione del 03.05.2007**, quale unità afferenti edificate in sopraelevazione (*Pratica n. CE0222002 in atti dal 03/05/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1620.1/2007)*) (Cfr. Allegato 02).

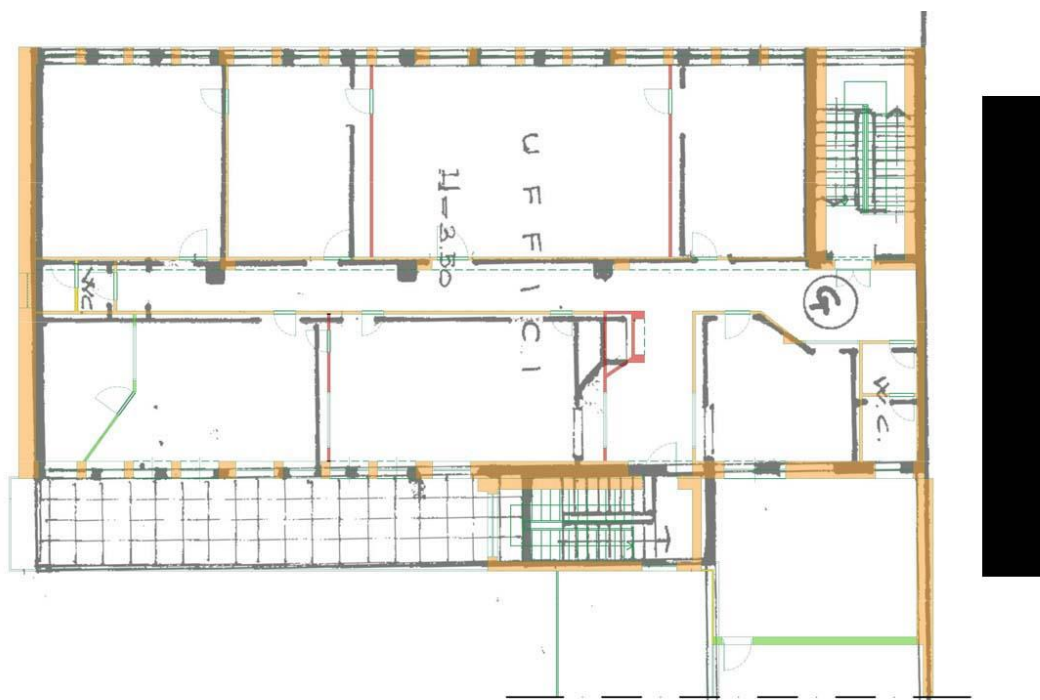
DIFFORMITA' CATASTALI

Confrontando le piante dei rilievi con le planimetrie catastali, fundamentalmente si riscontra la stessa divisione interna dei fabbricati. Da un confronto dettagliato, sono comunque riscontrabili piccole difformità riguardanti nella composizione, consistenti nella diversa posizione o mancanza di alcuni tramezzi. In generale, come evidente dalla sovrapposizione delle piante (*cfr. Allegato 11 – grafici 9-10*), al di là delle specifiche variazioni apportate, è evidente un certo disallineamento delle piante, dovuto probabilmente alla errata rappresentazione grafica delle planimetrie catastali e/o al fattore di scala.



imm3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto_PIANO PRIMO

Piccole differenze sono riscontrabili per l'area uffici, dove si rileva la diversa partizione delle finestre, il diverso posizionamento di alcuni tramezzi, la divisione interna di un locale, la presenza del vano porta tra due ambienti, la parete di chiusura dell'archivio (cfr. Allegato 11 – grafico 11).

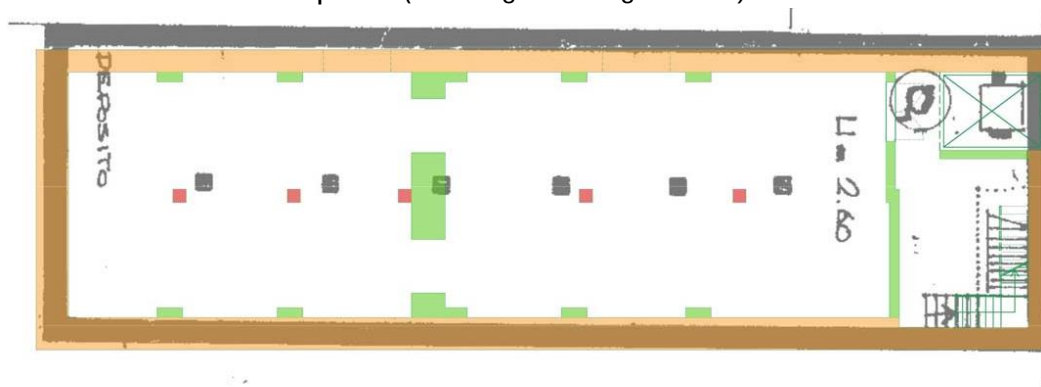


LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 MURATURA REALIZZATA
 DIVERSA POSIZIONE TRAMEZZO	 REALIZZAZIONE PORTA INTERNA

imm3.03: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto_UFFICI PIANO PRIMO

Anche per il piano interrato, al di là delle discordanze grafiche, si rileva la divisione in tre ambienti dell'intero piano (cfr. Allegato 11 – grafico 12).

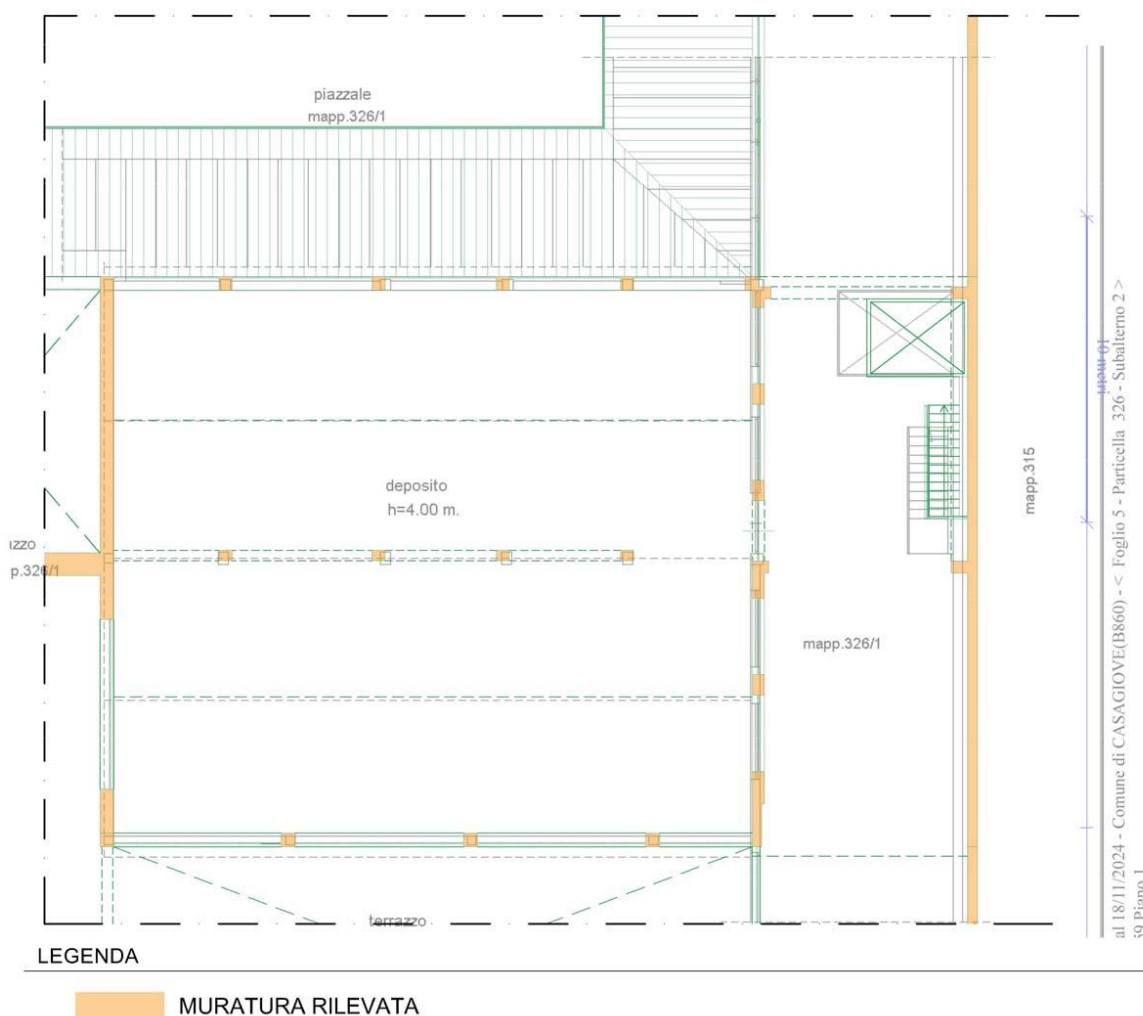


LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 MURATURA REALIZZATA
 DIVERSA POSIZIONE PILASTRI	

imm3.04: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto_PIANO INTERRATO

Per il sub 2, invece, lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale (cfr. Allegato 11 – grafico 13).



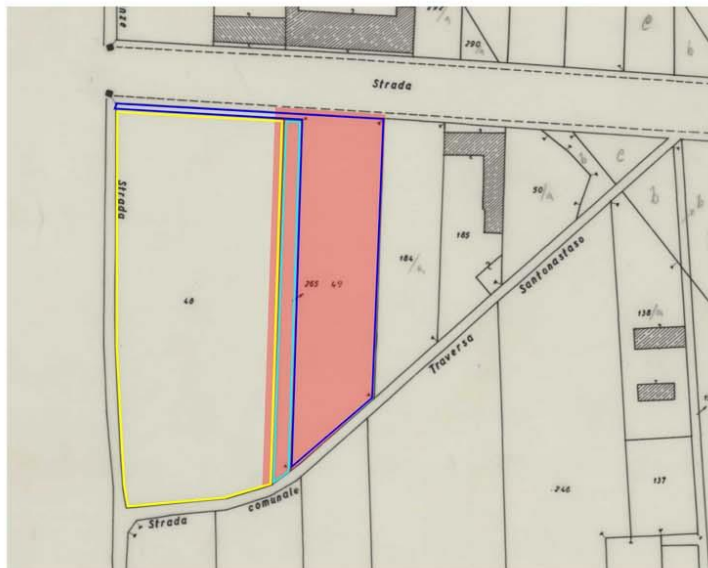
imm3.05: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto_SUB 2 (PIANO PRIMO)

Per quanto detto, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 3.000 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il complesso edilizio sorge sull'area distinta al N.C.T. del Comune di Casagiove al **foglio 5 particella 49** superficie 3.682 mq, ENTE URBANO, così distinta dall'impianto meccanografico del 26.03.1985. Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dal confronto dell'attuale mappa con quella storica all'impianto,

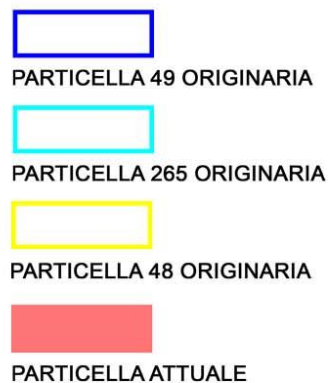
risalente alla fine dell'Ottocento (1891), si evince che l'attuale p.lla 49 ricade sulle originarie particelle **49, 265** e parte della **48** (Cfr. Allegato 03).



MAPPA ALL'IMPIANTO (1890)



MAPPA ATTUALE (2025)



imm3.02: confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto

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 UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di un **complesso produttivo/commerciale** ubicato nel Comune di Casagiove, alla **via Nazionale Appia Km 210,66**, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- **FABBRICATO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI**, articolato tra piano terra, primo e cantinato; si compone, al piano terra, di depositi, spazi di lavoro, locali tecnici e servizi; al piano cantinato da depositi; al primo piano, da uffici e depositi; il tutto è distinto al N.C.E.U. al **foglio 5, particella 326 sub 1 e p.lla 327 sub 1 (graffate)**, Cat. D/8;
- **MAGAZZINO** posto al primo piano, distinto al N.C.E.U. al **foglio 5, p.lla 326, sub 2**, cat. C/2

Il tutto confinante (nell'insieme) **a nord con via Nazionale Appia, a sud con strada vicinale, a est con p.lla 5332, a ovest con p.lla 352 e p.lla 5221**

Lo stato di fatto dei beni presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale riguardanti la composizione interna. In generale, vi è un **disallineamento dovuto alla rappresentazione grafica della planimetria catastale.**

Il complesso edilizio risale alla prima metà degli anni Sessanta ed oggetto di successivi ampliamenti. Non sono stati individuati i titoli originari relativi alla configurazione iniziale; sono stati rilasciati successivamente i seguenti titoli: **Concessione Edilizia n.134/1971 (pratica n.20/1971)** per la realizzazione del secondo piano della palazzina degli uffici; **Concessione Edilizia in sanatoria n.54/1992, pratica n.119**, riguardante il primo piano del corpo longitudinale; **Permesso di Costruire n.29/2004 del 23.07.2004** e successiva **D.I.A. per variante in corso d'opera n.12/2007 prot.3103 del 26.02.2007**, per la realizzazione del magazzino al primo piano distinto con il sub 2. Rispetto ai titoli edilizi rinvenuti, in generale, il bene è difforme per la diversa composizione interna del primo piano della palazzina degli uffici e per la realizzazione della porzione a doppia altezza del capannone.

Non vi è certificato di agibilità. Il bene (per la porzione degli uffici) **non è dotato** dell'Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE: _____ **3.700.000,00 €**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- **deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del compendio pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione dello stesso (19.02.2024) si rilevano i seguenti titoli:

1. ATTO DI SCISSIONE per notar Raffaele Orsi di Santa Maria C.V. del **30.07.2007** rep. n. 88347/50289, trascritto il **27.03.2009** ai nn. 16412/9875

a favore di:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

trasferimento della **piena ed intera proprietà** dell'intero complesso immobiliare sito in Casagiove (CE) alla via Nazionale Appia n.349/351 (Km210,600), costituito da tre corpi di fabbrica tra loro uniti e contigui, con annesso cortile centrale, per complessivi metri quadrati duemilaquattrocentodieci di superficie coperta (mq 2410), confinante con detta via Nazionale Appia, beni Omissis Omissis Omissis, via Santonastaso, beni Omissis Omissis e Omissis Omissis, salvo altri; riportato nel catasto dei fabbricati del Comune di Casagiove al **foglio 5, particella 326, sub 1**, cat. D/8, piano T-1-S1 e **p.lla 327 sub 1** – graffata alla precedente; nonché **p.lla 326, sub 2**, cat. C/2, piano 1 (cfr. Allegato 05a).

2. ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar Luigi Ronza di Macerata Campania del **11.07.1979**, trascritto il **21.07.1979** ai nn. 15521/13816

a favore di:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- 1/1 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

conferimento in società della **piena ed intera proprietà** dello stabilimento industriale sito in Casagiove alla via Appia n.277/279, (...), esteso su circa metri quadrati tremilaquattrocentosettantanove, (...) riportato: - nel N.C.T. alla partita 197 foglio 5 particella 354 are 2,14; particella 49 are 26,67; particella 265 are 5,98; - al N.C.E.U. alla partita 1556 foglio 5 **particelle 326 e 327**, cat. D/8 (cfr. Allegato 05b).

L'atto costituisce il primo titolo derivativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

Procedendo ulteriormente a ritroso nel tempo, si rilevano i seguenti titoli:

3. ATTO DI VENDITA per notaio Salvatore Maturo di Santa Maria Capua Vetere del 25.10.1967 rep. 13423, **trascritto 30.10.1967** nn.33874/30556

a favore di:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis) - 1/2 di proprietà

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis) - 1/2 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

quota di 1/2 di piena proprietà dell'intero fabbricato, formato da locali terranei cinque, con comodità, accessori e diritti, costruito sopra all'intero terreno "Lenze" in Casagiove di are (32,65) trentadue e centiare sessantacinque, il tutto lo stabile, a portone chiuso, formante un suo corpo e confinante con: via Appia, con beni Omissis Omissis e con beni eredi Omissis Omissis; già riportato nel catasto alla partita 445, foglio 5 numero 49, 265 e oggi nel catasto urbano alla **partita 1557, N.C. foglio 5, numero 326, 327, via Appia, terranei, categoria D/ 8** (cfr. Allegato 05c).

4. ATTO DI VENDITA per notaio Salvatore Maturo di Santa Maria Capua Vetere del 28.01.1959 rep. n.3577, **trascritto il 02.02.1959** nn. 3627/3163

a favore di:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis) - 1/6 di proprietà

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis) - 1/6 di proprietà

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis) - 1/3 di proprietà

diritti ed immobile trasferiti:

quota di 1/3 di piena proprietà dell'intero terreno "Lenze", in Casagiove, esteso are (32,65) trentadue e centiare 65, confinante a settentrione con strada nazionale Appia, a Occidente con fondo di proprietà eredi Omissis Omissis, e a mezzogiorno con strada comunale traversa Santonastaso, in **catasto partita 445 foglio 5 n. 265-49**, il tutto formante un sol corpo compreso il sovrastante fabbricato composto da:

quattro vani di casa terranei con accessori, accessioni, comodità e diritti, recentemente ivi costruito e non ancora accatastato. (cfr. Allegato 05c).

5. ATTO DI VENDITA per notar Umberto Caporaso di Santa Maria Capua Vetere del 10.09.1957, **trascritto il 16.09.1957** nn. 23117/21127

a favore di:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)	- 1/3 di proprietà
OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)	- 1/3 di proprietà
OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)	- 1/3 di proprietà

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)	- 1/1 di proprietà
---	--------------------

diritti ed immobile trasferiti:

quota di 1/3 di piena proprietà dell'appezzamento di terreno in tenimento di Casagiove, denominato "Lenze", dell'estensione di aree 32,65, pari a moggio uno di antica misura capuana; confinante a settentrione con la strada nazionale Appia, ad occidente con fondo di proprietà eredi di Omissis Omissis e a mezzogiorno con strada comunale traversa Santonastaso: riportato in catasto alla partita 445 foglio 5 particelle 265 e 49. (cfr. Allegato 05c).

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Casagiove, previa richiesta inviata a mezzo PEC (prot. 432 del 07.01.2025) (cfr. Allegato 06a), e la documentazione reperita, risulta che il complesso edilizio pignorato risale all'inizio degli anni Sessanta ed è stato poi oggetto di ampliamenti e modifiche. In particolare, come da attestazioni dell'U.T.C. prot. 2025/2025 del 21.01.2025 e prot. n.3649/2025 del

06.02.2025 (cfr. Allegato 06a), relativamente agli ampliamenti e alle modifiche del complesso edilizio, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- **Licenza edilizia n.134/1971 del 14.05.1971 (pratica n.20/1971)** rilasciata ai sensi della L.765/68 a *Omissis Omissis*, per la *sopraelevazione del complesso commerciale "Omissis Omissis"* (cfr. Allegato 06b).

Per la sopraelevazione del fabbricato, agli atti risulta una precedente richiesta di cui alla pratica n.72/1970, chiusa con il diniego della licenza.

- **Concessione Edilizia in sanatoria n.54/1992, pratica n.119**, rilasciata alla società *Omissis Omissis s.p.a.*, a seguito della pratica di condono prot.5467 del 27.03.1986 ai sensi della L.47/85, riguardante il corpo di fabbrica a sviluppo longitudinale tra piano terra e primo (cfr. Allegato 06c);
- **Permesso di Costruire n.29/2004 del 23.07.2004, pratica n.17/2004**, e successiva **D.I.A. per variante in corso d'opera n.12/2007 prot.3103 del 26.02.2007**, intestate a *Omissis Omissis*, amministratore unico della società *Omissis Omissis s.p.a.*, per la *realizzazione di porticato nell'ambito dell'immobile sito in via Naz. Appia* (cfr. Allegato 06d);

Agli atti, inoltre, risultano:

- **pratica n.47/1976 del 21.05.1976 prot.4499** riguardante l'ampliamento del corpo di fabbrica interno, con chiusura della porzione compresa tra il locale esistente e il muro di cinta. La pratica fa seguito all'ordinanza di demolizione n.11 del 21.04.1976 dell'opera realizzata, contro cui è stato fatto ricorso al TAR (cfr. Allegato 06e). Sebbene sia stata presentata la documentazione richiesta, il titolo non risulta rilasciato.
- **pratica n.52/1975** che però non è rinvenibile. Al riguardo, l'U.T.C. rappresenta che l'archivio comunale è in fase manutentiva.

Oltre a quelle indicate, **non risultano presentate ulteriori pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neanche in sanatoria, né domande di condono. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.**

Come da attestazione prot.4823/2025 del 18.02.2025 del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Casagiove (cfr. Allegato 06a), risulta che il fabbricato:

- non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori;
- non è censito nel patrimonio indisponibile dell'Ente;

- è compreso nel "VINCOLO SU STRADA STATALE N.7 VIA APPIA (G.U. n. 72 del 24/03/1960)";

Il vincolo di cui sopra trova conferma dalla consultazione del *SITAP*, sistema web-gis della *Direzione generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanee*. Con il vincolo ex artt.136 e 157 del D.Lgs. 42/2004, la zona della strada statale Appia n.7, per una fascia ai margini della stessa per una profondità di 20 m dal ciglio, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della L.1497/39, con decreto emesso il 14.12.1959, pubblicato sulla G.U. n.72 del 24.03.1960, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni del Titolo III del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*:

Presentazione

Cartografia di base

☐ OpenStreetMap
☐ Google Streets
☒ Google Satellite
☐ Google Hybrid
☐ Nessuna base

Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "decretati"
[artt.136, 157, 142 c. 1 lett. M]

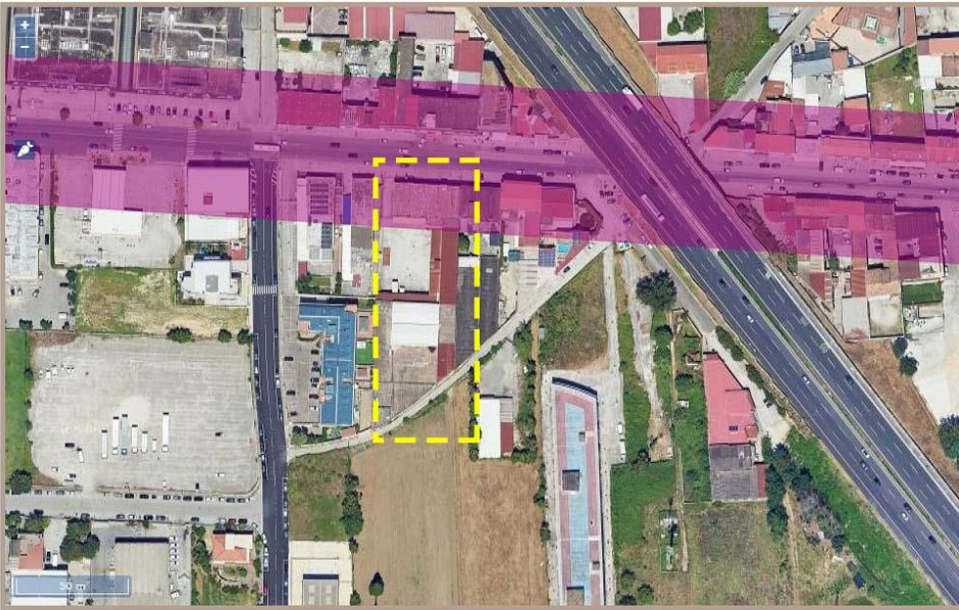
Introduzione

☐ VINCOLI
☒ Vincoli ex artt. 136 e 157: STATALI
☐ Vincoli ex artt. 136 e 157: REGIONALI
☐ Vincoli ex art. 142 c. 1 LETT. M

Vincoli D.Lgs. 42/2004 c.d. "ope legis"
[art. 142 c. 1, esc. lett. E, H, M]

Introduzione

☒ Aree di rispetto coste e corsi idrici
☒ Montagne oltre 1600 o 1200 metri
☒ Parchi
☒ Boschi
☒ Zone umide
☒ Zone vulcaniche



Vincolo [150104]

AREA PANORAMICA COMPRENDENTE LA ZONA DELLA STRADA STATALE N.7 APPIA NEL COMUNE DI CASAGIOVE

Pubblicazione: GU n° 72 del 1960-03-24
 emissione: 1959-12-14
 Legge istitutiva: L1497/39
 Stato del vincolo: Vincolo operante
 Uso: Modificabilità previa autorizzazione
 Lettera M: NO

imm.6.01: ortofoto Sitap - DBABAP

Il vincolo ricade di fatto sull'area occupata dalla palazzina degli uffici. Al riguardo, si evidenzia che nel fascicolo della Licenza Edilizia n.134/71, con cui è stata autorizzata la sopraelevazione del fabbricato, non vi è alcun documento attestante il parere favorevole della Soprintendenza o comunque dell'autorità all'epoca preposta, né vi è alcun riferimento ad esso nel titolo rilasciato o nella relativa domanda.

Dalla documentazione della vigente Variante al Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta

n. 159 del 21.02.1989, consultabile sul sito web istituzionale del Comune di Casagiove, risulta che il complesso edilizio ricade in parte in **Zona omogenea B4 - Recupero dell'asse viario (Nazionale Appia di accesso da ovest alla Reggia Vanvitelliana)** e in parte in **Zona omogenea F5 - Di rispetto dai nastri stradali e ferroviari**, normate rispettivamente dagli artt.33 e 44 delle N.T.A..

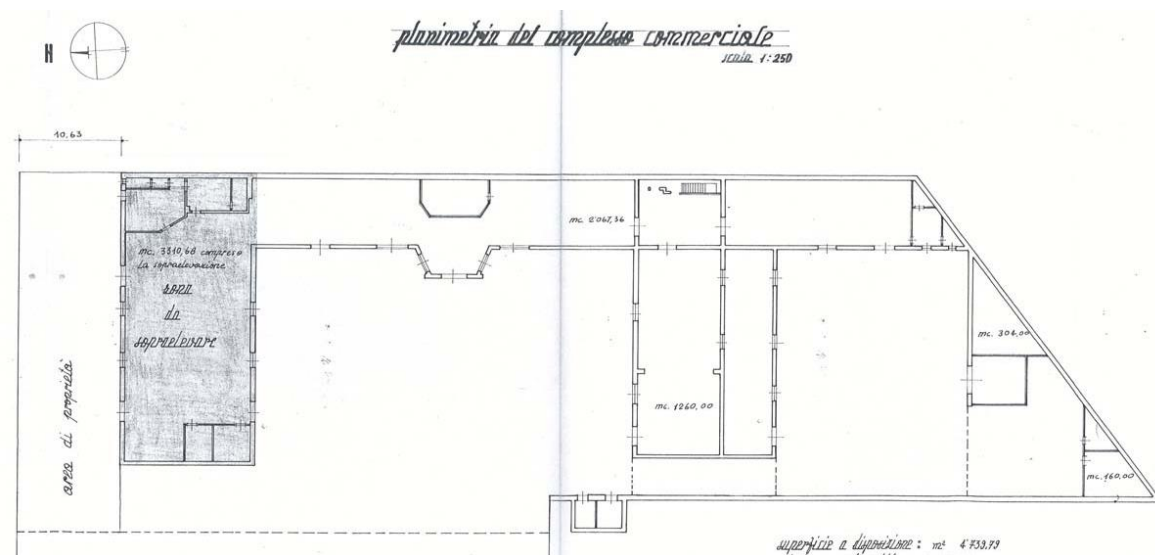
Nel recente P.U.C., adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 50 del 30.12.2024, il complesso ricade in **zona SEDI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ESERCIZIO**, normato dall'art. 21 delle N.T.A. (cfr. Allegato 06f).

In base a quanto accertabile dai titoli edilizi rinvenuti, alle descrizioni contenute nei titoli di provenienza e alle risultanze catastali, quindi, si possono distinguere le diverse porzioni del complesso immobiliare in funzione dell'epoca di realizzazione, come riportato nei seguenti grafici (cfr. Allegato 11 – grafico 14):



gr.6.01: composizione del complesso immobiliare

Come evidente, i titoli rinvenuti non legittimano tutte le porzioni di cui si compone il complesso edilizio. Per il fabbricato originario, risalente all'inizio degli anni Sessanta, non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi. Tale circostanza potrebbe essere in parte motivata dalla datazione remota delle pratiche e quindi dalle conseguenti difficoltà riscontrabili nelle ricerche. Eppur vero, però, che nella documentazione reperita e nei titoli di proprietà gli unici titoli citati sono quelli effettivamente riscontrati dall'U.T.C.. Va inoltre considerato che all'epoca non vi era alcun strumento urbanistico operante (il primo approvato è stato il programma di fabbricazione risalente al 1974), per cui vigeva la L.1150/42 che prevedeva l'obbligo del titolo autorizzativo per le nuove costruzioni solo se poste all'interno del centro abitato. Vista la posizione decentrata rispetto al territorio comunale, è probabile che l'area al momento della costruzione fosse considerata all'esterno del centro abitato: tale ipotesi, se verificata, giustificherebbe l'assenza di titoli. Poiché però all'epoca la relativa perimetrazione non era stata ancora definita, resta lo stato di incertezza regolamentativa di quegli anni che non consente valutazioni certe. La prima perimetrazione del centro abitato, infatti, è stata redatta solo nel 1969, approvata con delibera del C.C. n.17 del 17.02.1969: il fabbricato ricade all'interno di esso, ma occorre evidenziare che il perimetro fu ampliato rispetto alle proposte iniziali per considerare l'urbanizzazione realizzata anche in nuove zone di eventuale insediamento, palesando quindi una situazione urbanistica molto probabilmente differente rispetto a quella di inizio decennio. La configurazione originaria è presumibilmente quella rappresentata nella planimetria allegata alla **Licenza del 1971**, con cui è stato realizzato il primo piano della palazzina fronte strada.



imm.6.02: planimetria del complesso allegata alla L.E. n.134/1971

Dalla planimetria si evince che il complesso era costituito unicamente dagli spazi al piano terra e articolati intorno a due piazzali esterni: oltre a quello attuale, infatti, vi era un altro più piccolo, corrispondente all'attuale sala lavorazione a doppia altezza. Lo spazio esterno è stato appunto chiuso con solaio di copertura: la parte principale è stata realizzata tra il 1971 e il 1974, come dimostra la foto area dell'I.G.M. del 1974 in cui compare il nuovo volume; la parte laterale a ridosso del muro di cinta risale, invece, presumibilmente al 1976, quando fu anche emessa un'ordinanza di demolizione seguita poi dalla presentazione della relativa pratica edilizia, mai definita.



imm.6.03: stralcio immagine aerea IGM del 1974

Per entrambi gli spazi, quindi, **non sono stati rinvenuti i titoli edilizi**.

Al 1979, invece, come dichiarato nella domanda di condono, risale la realizzazione del volume del primo piano del corpo longitudinale, con le tettoie realizzate a chiusura dell'originario terrazzo, come indicato nelle foto allegate alla pratica.



imm.6.04: porzione immobiliare condonata (estratto dalla pratica n. prot.5467 del 27.03.1986)

Per tali opere è stata quindi rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n.54/1992**.

Infine, l'ultima porzione realizzata è il capannone al primo piano, costruito nel 2007 sulla parte restante del terrazzo originario in virtù del **P.d.C. n.29/2004** e della successiva **D.I.A. per variante in corso d'opera n.12/2007**.

ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA

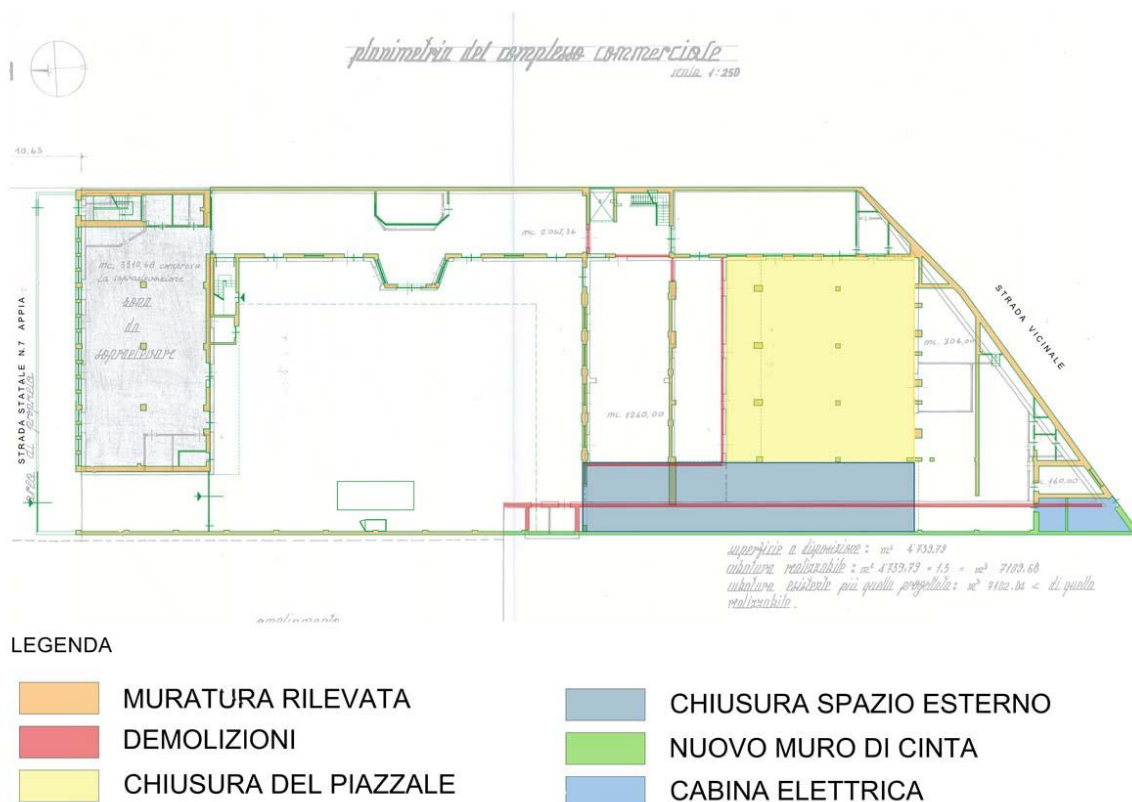
Poiché per il complesso edilizio originario non sono stati individuati titoli edilizi, l'analisi della conformità urbanistica può essere effettuata, a parere dello scrivente, in virtù dell'art.9bis comma 1bis del D.P.R. 380/2001, per cui lo stato legittimo dell'immobile è quello stabilito dal titolo abilitativo (...) *che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

Per quanto detto, quindi, per lo stato legittimo del fabbricato originario si può considerare la Licenza Edilizia n.134/71, che, avendo interessato l'intero immobile, di cui oltretutto ne è stata conteggiata la volumetria complessiva, lascia presumere che l'Amministrazione abbia ritenuto legittima la costruzione originaria. Con la C.E. in sanatoria n.54/1992 e la D.I.A. n.12/2007 in variante del P.d.C. n.29/2004, invece, è possibile definire lo stato legittimo dell'intero primo piano del complesso.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria del piano terra allegata alla L.E. 134/71, si può constatare la sostanziale corrispondenza dello sviluppo planimetrico dell'intero complesso in direzione longitudinale nord-sud, di per sé "costretto" dalla stessa conformazione dell'area, delimitata tra le due strade e i confini laterali. Come evidente dalla sovrapposizione della pianta di rilievo con quella del titolo (cfr. Allegato 11 – grafico 15 e 16), al di là delle differenze dovute alla rappresentazione grafica dell'elaborato (per es. il disallineamento della parete al confine con la strada vicinale a sud), si evidenziano le seguenti difformità:

piano terra

- chiusura con solaio di copertura del piazzale più piccolo e dello spazio laterale di passaggio compreso tra il muro di cinta e il locale esistente, con conseguente realizzazione degli attuali spazi di lavorazione a doppia altezza;
- spostamento del tratto del muro di cinta sul lato ovest in corrispondenza del capannone e realizzazione dei locali della cabina elettrica;
- demolizione delle pareti perimetrali lungo gli spazi esterni chiusi per la creazione degli attuali spazi di lavorazione;
- demolizione di alcune pareti interne;

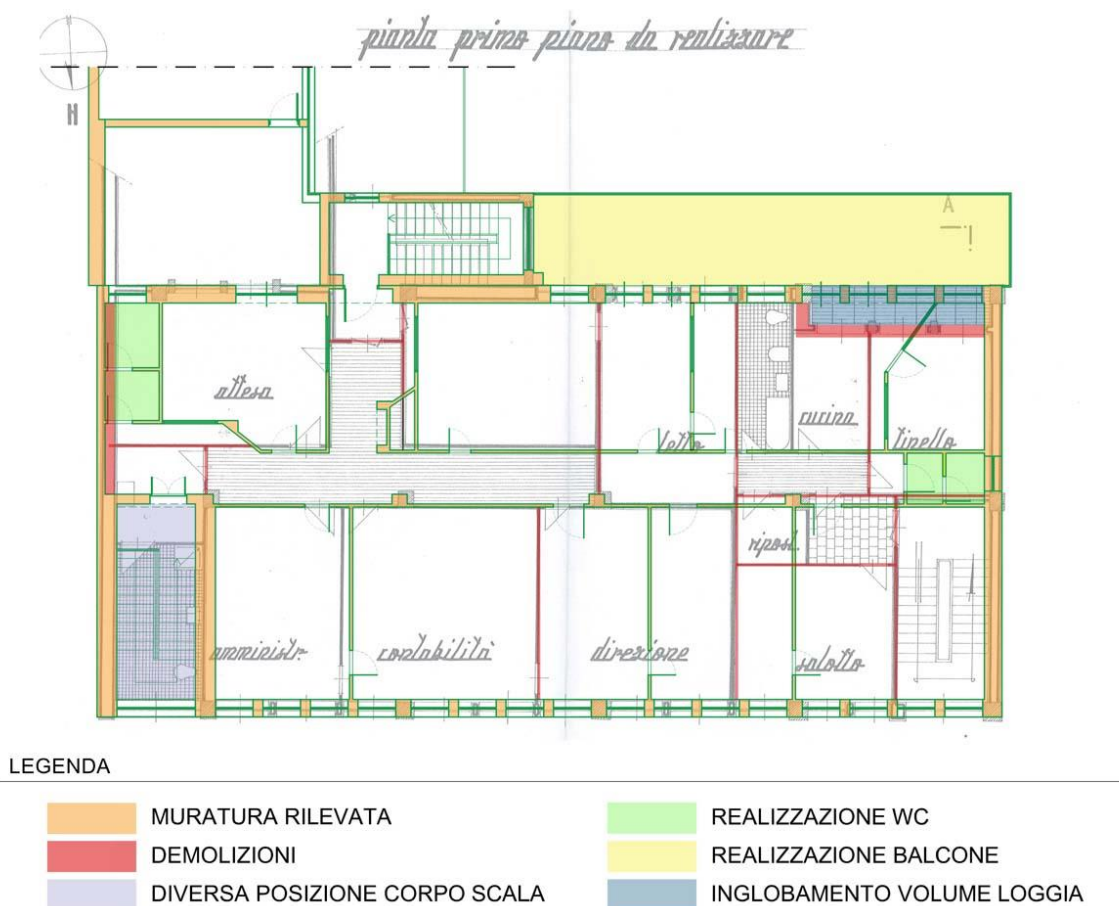


gr.6.02: sovrapposizione stato di fatto con pianta del complesso L.E. n.134/71

Tali modifiche risalgono presumibilmente all'epoca stessa di realizzazione dei lavori previsti dalla licenza o comunque non oltre il 1974, come dimostra l'ortofoto dell'IGM risalente a quell'anno, prima riportata, dove sono evidenti le opere realizzate.

primo piano, uffici

- a. diversa divisione interna, con modifica dei tramezzi e delle porte interne;
- b. trasformazione dei vani adibiti ad abitazione in locali ufficio;
- c. diverso posizionamento del corpo scala;
- d. realizzazione del balcone;
- e. inglobamento della piccola loggia nel volume interno;
- f. realizzazione dei bagni di servizio;

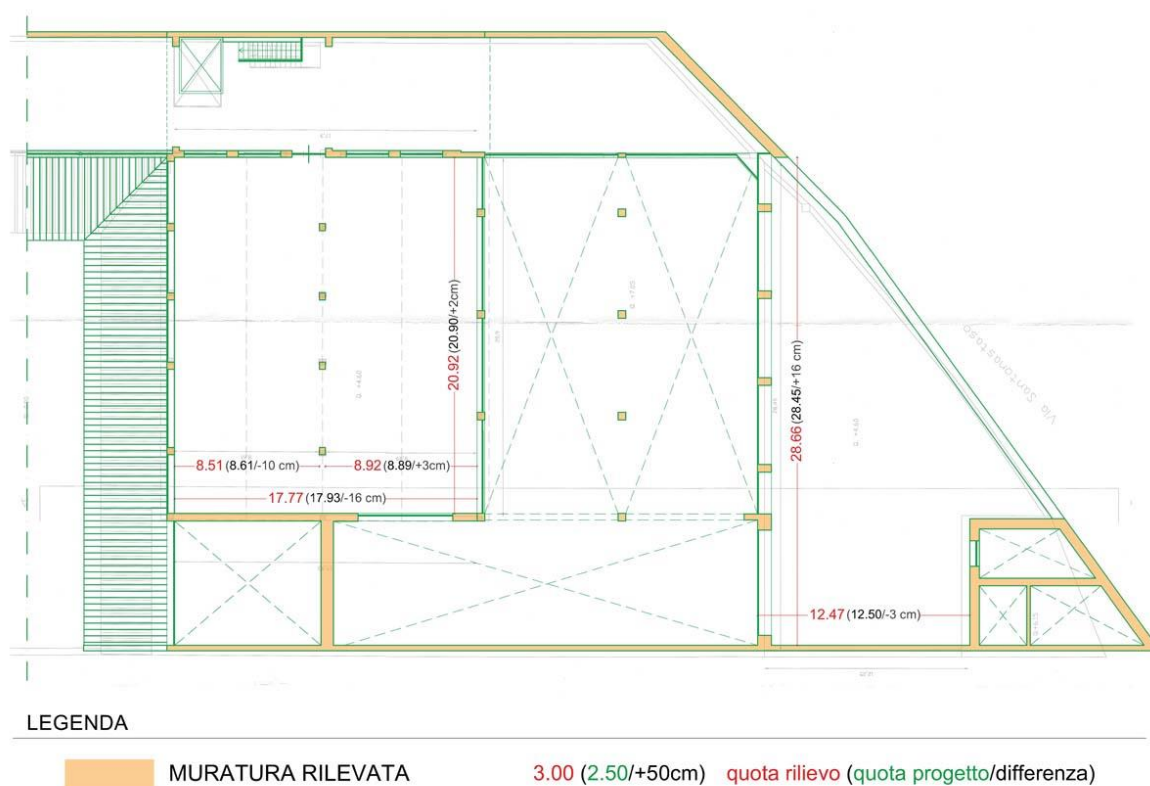


gr.6.03: sovrapposizione stato di fatto con pianta piano primo L.E. n.134/71

Tali modifiche, per la natura stesse delle opere, risalgono molto probabilmente all'epoca di realizzazione stessa dei lavori previsti dalla licenza.

Per quanto riguarda la parte restante del primo piano, invece, sebbene non siano stati reperiti i grafici allegati alla pratica della Concessione in sanatoria, le porzioni

del fabbricato longitudinale chiuso con le tettoie in struttura metallica trovano corrispondenza con quanto rappresentato nella documentazione fotografica e nella relazione. Gli stessi spazi corrispondono inoltre a quanto riportato sulla planimetria allegata alla D.I.A. n.12/2007. Rispetto alla pianta di progetto allegata a quest'ultima pratica, riguardante unicamente la realizzazione, sul preesistente terrazzo, del capannone distinto con il sub 2, lo stato di fatto è conforme, avendo rilevato misure pressoché coincidenti con le corrispondenti quote di progetto o variabili di pochi cm e comunque nei margini di tolleranza previsti dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001 (cfr. Allegato 11 – grafico 17).



gr.6.02: sovrapposizione stato di fatto con pianta stato esistente C.E. n.28/90

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Occorre, innanzitutto, considerare che con l'adozione del P.U.C. ha avuto inizio il periodo delle misure di salvaguardia, il cui termine di efficacia è di tre anni, come meglio disposto dall'articolo 12 comma 3 del DPR 380/01 (3. *In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione*).

Con le misure di salvaguarda si delinea il principio di “doppia conformità” strumentale, ovvero l'intervento edilizio deve essere conforme allo strumento urbanistico vigente e a quello adottato. In tale sede, quindi, occorre valutare l'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate sia con riferimento al previgente P.R.G. che al P.U.C. adottato.

È bene evidenziare che con il P.U.C., fermo restando il preventivo controllo della legittimità urbanistica, il complesso, rientrando nell'ambito delle *SEDI DI ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ESERCIZIO* (art.21 delle N.T.A.), deve essere oggetto di verifica delle condizioni di compatibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico da parte dei competenti Uffici comunali (UTC, Ambiente e sanità, Polizia locale etc.), con l'eventuale supporto della ASL e dei VV.FF.. In caso di utilizzazioni confermate sono ammessi, in regime di intervento diretto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In caso di diniego della conferma, invece, è obbligatoria la presentazione di un progetto di adeguamento entro sei mesi dalla comunicazione del provvedimento. In caso contrario, verrà automaticamente classificato come *sedì produttive dismesse* (art.25 delle N.T.A.). Detti ambiti vanno considerati trasformabili ai fini insediativi ed infrastrutturali: il Piano operativo del PUC seleziona quello/i da trasformare – anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volume – nel quinquennio successivo mediante preventiva formazione di PUA. Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, degli uffici e servizi privati anche direzionali, del turismo, del tempo libero, dello sport (cfr. Allegato 06f).

Per quanto riguarda le difformità rilevate rispetto alla Licenza Edilizia del 1971, a parere dello scrivente, quelle relative alla palazzina degli uffici, configurabili quali opere di manutenzione straordinaria come definiti all'art.3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, potrebbero essere regolarizzate in virtù dell'art.34-ter (*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*) comma 1 del D.P.R. 380/2001 (*1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore*), mediante S.C.I.A. ed il pagamento a titolo di oblazione di una somma determinata secondo i criteri del comma 5 dell'art.36-bis

(5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.). Poiché il corpo di fabbrica insiste sulla area oggetto di vincolo, essendo l'intervento realizzato senza autorizzazione paesaggistica, si rende necessario il parere vincolante della soprintendenza in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento come previsto dall'art.36-bis comma 4 (*Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente*). In caso di parere favorevole è prevista una sanzione determinata ai sensi del comma 5-bis; in caso contrario si applicano le sanzioni demolitorie previste dal D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) (*comma 5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*).

Sulla presentazione della pratica resta fermo il comma 6 dell'art.36-bis (6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al

comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori (...), per cui il dirigente dell'ufficio comunale si pronuncia entro il termine di 30 giorni ai sensi dell'art.19 comma 6-bis della L.241/90, termine comunque sospeso fino alla definizione della compatibilità paesaggistica, decorso il quale la richiesta si intende accolta. Considerato che le modifiche hanno riguardato anche la struttura del fabbricato, la regolarizzazione è subordinata anche al rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria.

Per quanto riguarda la realizzazione del capannone sul lato interno del complesso, ovvero dei volumi a doppia altezza destinati a spazi di lavorazione, ricavati dalla chiusura del piazzale esterno originario, occorre procedere con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*) del D.P.R. 380/2001, comma 1, ovvero verificando la conformità *alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda*. In caso di esito positivo dell'accertamento è previsto il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ed il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Sulla richiesta il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Analizzando le indicazioni sia del P.R.G. che del P.U.C., a parere dello scrivente, non vi è possibilità di regolarizzazione delle suddette opere, non essendo ammessi interventi di edificazione che consentano di compensare la volumetria realizzata *sine titolo*. In tale situazione, le opere diventano assoggettabili ai provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001, all'art.31 (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*). Per tali porzioni occorre pertanto prevederne la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Un calcolo sommario del costo dell'intervento può essere computato sulla base del Prezzario dei Lavori Pubblici della Campania del 2024, considerando il volume vuoto per pieno della porzione immobiliare interessata. La voce relativa alla demolizione parziale o totale di fabbricato in c.a. riporta un costo unitario di 18,94

€/mc (tariffa R02.020.005.B - Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, 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. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno): considerando una volumetria di circa 4.000 mc, il costo corrispondente è pari a 76.000 € circa. Considerando anche i costi di ripristino, gli oneri di sicurezza e quelli professionali legati all'intervento, si può computare in maniera sommaria un costo complessivo di almeno 100.000 €. Tali cifre sono da intendersi puramente indicative, potendo variare in ragione delle specifiche richieste delle ditte e dei professionisti coinvolti, nonché per eventuali variabili o problematiche esecutive non prevedibili in tale fase.

A seguito della regolarizzazione occorre provvedere alla pratica dell'agibilità che, come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, si effettua mediante *Segnalazione Certificata di Agibilità* (S.C.A.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo ((a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.).

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate e tenendo conto di eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico-edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, soprattutto in ragione delle misure di salvaguardia in essere, la possibilità di regolarizzazione con le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutati solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo fondiario, atto per notar Raffaele Orsi del 06.09.2006 rep.83360*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova 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).

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.).

Al momento dell'accesso il compendio pignorato appariva in disuso; nel fabbricato erano presenti, però, i macchinari oggetto del fallimento della società *Omissis Omissis s.p.a.*, operante all'interno dello stesso fino a poco tempo fa.

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per

l'eventuale nomina di un 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31.01.2024 rep. n.342, trascritto il **19.02.2024** ai nn.6891/5727, a favore di **OMISSIS S.R.L.** (sede in Roma, c.f.: OMISSIS) contro **OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Casagiove, via Nazionale Appia km 210.600, distinte al N.C.E.U. al **foglio 5 particella 326 sub 1 e 327 sub 1 (graffate)** (cat. D/8) e **particella 326 sub 2** (cat. C/2) (cfr. Allegato 07a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Raffaele Orsi del 06.09.2006 rep. n. 83360/45928, **iscritta il 12.09.2006** ai nn.53969/19615 (ipoteca di 6.000.000,00 €, capitale di 3.000.000,00 €) a favore di **OMISSIS** (sede in Firenze, cf: OMISSIS) e contro

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Casagiove, via Nazionale Appia km 210.600, distinta al N.C.E.U. al **foglio 5 particella 326 e 327 (graffate)** (cat. D/8) (cfr. Allegato 07b).

Si evidenzia che in data 20.12.2017 la Banca Monte Dei Paschi Di Siena s.p.a. ha ceduto il credito alla società SIENA NPL 2018 S.R.L. in virtù di cessione di crediti di cui all'avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte Seconda n. 151 del 23.12.2017.

Con atto di scissione per notar Raffaele Orsi di Santa Maria C.V. del 30.07.2007 rep. n. 88347/50289, trascritto il 27.03.2009 ai nn. 16412/9875, vi è stata parziale scissione della società *Omissis Omissis s.p.a.* e la conseguente creazione della società esecutata *Omissis Omissis s.r.l.*, a cui sono stati assegnati i beni oggetto dell'ipoteca.

Dalle ispezioni risultano inoltre le ulteriori seguenti trascrizioni (cfr. Allegato 07c):

- DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO del 07.04.2009 rep. n.3/2009, emesso dal Tribunale di S. Maria C.V., trascritto il 13.05.2009 nn.23294/14541, a favore della MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS OMISSIS S.P.A. e contro le società OMISSIS OMISSIS S.P.A. e OMISSIS OMISSIS S.R.L.;
- DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO n.149/20009, emesso dal Tribunale di S. Maria C.V., trascritto il 29.05.2009 nn.25755/16126, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA OMISSIS S.R.L. e contro OMISSIS OMISSIS S.R.L..

Al riguardo si precisa che il Concordato Preventivo non è più in essere dal momento che la società *Omissis Omissis srl*,, come accertabile anche sul portale del creditore (www.portalecreditori.it), risulta fallita con sentenza del Tribunale di S. Maria Capua Vetere n. 2 del 13.2.2023 (cfr. Allegato 07c).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito* 3, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica, lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista

urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 3.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, a cui si rimanda, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune difformità rispetto ai titoli rilasciati. A parere dello scrivente, le difformità riguardanti la palazzina per uffici potrebbero essere regolarizzate ai sensi dell'art.34-ter del DPR 380/2001 con S.C.I.A., subordinata però al parere preventivo della Soprintendenza in considerazione del vincolo paesaggistico, nonché al rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria. I costi per l'eventuale sanatoria comprendono la sanzione per la S.C.I.A., variabili, indicativamente, tra 1.032 € e 10.328 €, oltre a quella prevista per il parere favorevole sul vincolo pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito. In tale sede non è possibile quantificare tale sanzione non avendo elementi utili per il calcolo e dovendo essere stabilita con perizia di stima dall'autorità competente.

Gli incrementi di volume conseguenti alla realizzazione dei capannoni, ricavati dalla chiusura di parte dell'originario spazio esterno, non sono invece regolarizzabili, per cui occorre prevederne la rimozione. Per l'intervento di demolizione e ripristino si può computare un costo di almeno 100.000 €, da considerare puramente indicativo, potendo variare in ragione delle specifiche richieste delle ditte e dei professionisti coinvolti, nonché per eventuali variabili o problematiche esecutive non prevedibili in tale fase.

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle difformità rilevate e tenendo conto di eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico-edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, soprattutto in ragione delle misure di salvaguardia in essere, la possibilità di regolarizzazione con le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutati solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Ai fini della stima, quindi, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di

mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

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

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

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, attraverso il portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale**.

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, come anche attestato dall'U.T.C. (cfr. Allegato 06a) risulta che l'area su cui ricade il compendio pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 02.11.1933 (cfr. Allegato 08) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

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

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

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

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio, per cui non vi sono spese fisse di gestione.

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.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce come **il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione**¹.

¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso *il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare*³. La

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione in maniera rigorosa di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. *Allegato 09a*) riferiti al primo semestre del 2024.

In particolare, però, per la specifica fascia/zona di ubicazione (*periferica/via Nazionale Appia*) degli immobili, l'O.M.I. non fornisce valori riguardo la tipologia edilizia a destinazione *produttiva* in cui rientrano gli stessi. Del resto, analizzando il contesto, quella dei beni de quo rappresenta una tipologia atipica per la zona, caratterizzata piuttosto dalla presenza di edifici per civile abitazione con locali commerciali al piano terra.

Ampliando il margine territoriale di riferimento, però, si può constatare come il complesso pignorato, in realtà, è inserito, anche se al margine, in un'area più ampia a destinazione per lo più industriale/produttiva, con fabbricati analoghi da un punto di vista strutturale e funzionale a quelli pignorati. Tale area, seppur ricadente in ambiti territoriali di più Comuni (Casagiove, Caserta, Recale, San Nicola la Strada, Macerata, Casapulla), appare omogenea sia dal punto di vista spaziale che per tipologia e destinazione edilizia, potendo pertanto essere assunta come contesto di riferimento per la stima.



imm12.01: area di riferimento mercato immobiliare (ortofoto estratta da Google Earth®)

In relazione all'area così individuata, incrociando come detto le quotazioni delle zone limitrofe, i valori disponibili indicati dall'O.M.I., per le sole zone di Caserta e S. Nicola la Strada, spaziano in un intervallo compreso tra 400 €/mq e 800 €/mq, con un valore medio di 600 €/mq.

Ampliando le indagini, onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare, risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare. Tra questi, in particolare, si segnala (cfr. Allegato 09b) *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, che per la specifica zona di ubicazione dei beni (area di Casagiove) riporta un intervallo di valori compresi tra 397 €/mq e 1.202 €/mq, con un valore medio di 800 €/mq per la tipologia dei *capannoni produttivi*. Per le altre tipologie edilizie, inoltre, si rileva un valore medio di 904 €/mq per i *laboratori*, 756 €/mq per i *magazzini* e 826 €/mq per i *capannoni tipici*.

Per le zone limitrofe, invece, per i *capannoni produttivi* si rileva un valore medio di 614 €/mq per Caserta, 517 €/mq per San Nicola La Strada, 438 €/mq per Recale e per Macerata Campania, 755 €/mq per Casapulla. Confrontando i dati è evidente

che i valori sono decisamente maggiori soprattutto in ragione dell'ubicazione lungo la via Nazionale Appia, ovvero per la maggiore centralità rispetto ai centri abitati e alle vie di comunicazione.

Altre indagini, inoltre, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Per l'intera area, in base ai dati disponibili, i prezzi individuati, assai differenti tra loro, partono da 500 €/mq a salire, variando soprattutto in funzione delle dimensioni degli immobili, del livello di finitura e dell'ubicazione.

In generale, alla luce delle indagini condotte e dei valori reperiti, è evidente la migliore quotazione legata alla pozione favorevole rispetto alle aree urbane e alle strade di collegamento e quindi dal punto di vista logistico, in relazione anche alla destinazione d'uso specifica degli immobili.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare congruo per la stima il valore medio unitario di **800 €/mq** con riferimento allo stato manutentivo *normale*, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

STIMA DEL BENE

La valutazione dell'immobile viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio individuato dalle indagini, opportunamente adeguato. Per quanto detto, si applica il valore unitario medio di **800 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,20 (*ubicazione*): i beni sono a margine dell'area indicata, ma a ridosso delle zone centrali ed in posizione favorevole dal punto di vista logistico essendo ubicate lungo la S.S.7 Appia e a breve distanza dall'Autostrada

K₂ = 0,90 (stato manutentivo, livello di finitura): i beni si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, necessitando comunque di lavori di manutenzione e di adeguamento; le finiture sono datate

K₃ = 1,10 (*caratteristiche compositive*): il compendio presenta un'alta dotazione di spazi, articolati in maniera ottimale intorno all'ampio piazzale; gli spazi sono abbastanza adattabili

K₄ = 1,10 (*destinazione d'uso*): gli immobili, pur avendo caratteristiche di capannoni, sono a destinazione commerciale (categoria catastale D/8)

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,20 * 0,90 * 1,10 * 1,10 = 1,3068 = \mathbf{1,31}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $800 \text{ €/mq} \times 1,31 = \mathbf{1048 \text{ €/mq}}$.

Pertanto, avendo determinato, come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, una superficie commerciale dell'intero compendio pari a **4.105 mq**, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (1.048 \text{ €/mq} \times 4.105 \text{ mq}) = 4.302.040,00 \text{ €/mq} = \mathbf{4.300.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 4.300.000,00** (quattromilionitrecentomila).

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle difformità urbanistiche e catastali, della mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la natura e l'entità delle problematiche esistenti, in luogo dei conseguenti costi, computabili solo in maniera indicativa, si ritiene congruo applicare una riduzione del 5 % ($K_{diff} = 0,95$). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m \times K_{diff} = 4.300.000,00 \text{ €} \times 0,95 = 4.085.000,00 \text{ €} = \mathbf{4.100.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato secondo lo stato attuale è di **€ 4.100.000,00** (quattromilionicentomila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 4.100.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 3.690.000,00 \text{ €} = \mathbf{3.700.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **3.700.000,00 €** (tremilionisettecentomila).

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

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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

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

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

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

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

Per la società esecutata è stato acquisito il certificato storico della Camera di Commercio (cfr. Allegato 10). Dalla visura ordinaria risulta che la società, con sede legale in Omissis, via Omissis Omissis, c.f., P. IVA e n. iscr. al Registro Imprese n. Omissis, è stata costituita in data 30.07.2007 e iscritta il 03.09.2007, attiva dal 03.09.2017 svolgendo attività prevalente di *acquisizione, valorizzazione, manutenzione, riattazione di immobili*.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.70 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbali di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale dei beni pignorati**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorgono i beni pignorati, mappa catastale all'impianto;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI SCISSIONE per notar Raffaele Orsi di Santa Maria C.V. del 30.07.2007 rep. n. 88347/50289, trascritto il 27.03.2009 ai nn. 16412/9875 + n.t.
 - b) ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per notar Luigi Ronza di Macerata Campania del 11.07.1979, trascritto il 21.07.1979 ai nn. 15521/13816 + n.t.
 - c) ATTO DI VENDITA per notaio Salvatore Maturo di Santa Maria Capua Vetere del 25.10.1967 rep. 13423, trascritto 30.10.1967 nn.33874/30556; ATTO DI VENDITA per notaio Salvatore Maturo di Santa Maria Capua Vetere del 28.01.1959 rep. n.3577, trascritto il 02.02.1959 nn. 3627/3163; ATTO DI VENDITA per notar Umberto Caporaso di Santa Maria Capua Vetere del 10.09.1957, trascritto il 16.09.1957 nn. 23117/21127 (TRASCRIITTURE)
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richieste inviate a mezzo PEC (prot. 432 del 07.01.2025); attestazioni dell'U.T.C. prot. 2025/2025 del 21.01.2025 e prot. n.3649/2025 del 06.02.2025; attestazione prot.4823/2025 del 18.02.2025 del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Casagiove
 - b) Licenza edilizia n.134/1971 del 14.05.1971 ed estratto della documentazione;
 - c) Concessione Edilizia in sanatoria n.54/1992 ed estratto della documentazione;
 - d) Permesso di Costruire n.29/2004 del 23.07.2004 e D.I.A. per variante in corso d'opera n.12/2007 prot.3103 del 26.02.2007, ed estratto della documentazione
 - e) Pratica n.47/1976 del 21.05.1976 prot.4499, ed estratto della documentazione
 - f) Estratto del P.R.G. e del P.U.C.
- **all.07 - Note delle formalità;**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31.01.2024 rep. n.342, trascritto il 19.02.2024 ai nn.6891/5727
 - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 12.09.2006 ai nn.53969/19615
 - c) n.t. DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO del 07.04.2009 rep. n.3/2009, emesso dal Tribunale di S. Maria C.V., trascritto il 13.05.2009 nn.23294/14541; n.t. DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO n.149/20009, emesso dal Tribunale di S. Maria C.V., trascritto il 29.05.2009 nn.25755/16126; report fallimento da *Portale del creditore*
- **all.08 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.09– Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) fonti web: *BorsinoImmobiliare.it*
- **all.10 – Visura camerale storica;**
- **all.11 - Elaborati grafici (n.18 tavole);**
- **all.12 - Documentazione fotografica;**

San Nicola la Strada, 11.03.2025

L'esperto stimatore

Arch. Omissis Omissis