

# TRIBUNALE di NAPOLI

5<sup>^</sup> Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: PRESIDENTE DOTT.SSA BALLETTI

**Procedimento esecutivo immobiliare n.232/2021R.G.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

**“ FINO 1 SECURITISATIONS SRL CONTRO**

\*\*\*\*\*”

**CESPITE PIGNORATO SITO IN NAPOLI AL CORSO**

**VITTORIO EMANUELE N° 101**



**TECNICO INCARICATO:**

dott. arch. Pietro Cobio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

Immobile 1: Locale Deposito sito in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n° 101 riportato al NCEU alla sez. CHI foglio 11 p.lla 71 sub 26

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 1. PREMESSA            | pag. 2    |
| 2. RISPOSTA AI QUESITI | pag. 2-50 |
| 3. CONCLUSIONI         | pag.. 50  |
| 4. ALLEGATI            |           |

### PREMESSA.

In data 18/05/2023 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: [pietro.cobio@archiworldpec.it](mailto:pietro.cobio@archiworldpec.it), prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Presidente Dott.ssa Balletti

### Quesito 1

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

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

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

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalla certificazione presente nel fascicolo telematico del Notaio çéçéçééççé in Castelvetrano (TP), la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa di estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, **solo contro e non a favore**, relative all'immobile pignorato. Il Notaio è risalito al primo atto anteriore la trascrizione del pignoramento datato 21/12/1979 del Notaio \*°\*°\*°\*°\*°\* fino ad arrivare al successivo atto con data 1 aprile 2005 del Notaio \*°\*°\*°\*°\*°\* (cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie)

Si precisa che il sottoscritto ha effettuato una nuova ricerca aggiornando la documentazione al 9/8/2023.

Nel certificato del Notaio \_ \_ ° ° \_ \_ ° sono presenti le seguenti formalità contro:

- ✚ Iscrizione del 16/12/2010 ai nn. 33949/6649 ipoteca legale ai sensi art. 77/ DPR 602/73 modif. dal D.lgs 46/99 del 2010 a favore di Equitalia Polis e contro \*\*\*\*\* srl ;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10801/1182 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore Unicredit Banca di ROMA e contro \*\*\*\*\* srl ;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10802/1183 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo a favore Unicredit Banca di ROMA e contro \*\*\*\*\* srl ;
- ✚ Trascrizione del 07/6/2021 ai nn. 17287/12498 verbale di pignoramento a favore di Fino 1 Securitisation srl e contro \*\*\*\*\* srl.

Nel certificato del Notaio ° \_ ° ° \_ \_ ° sono indicati i dati catastali attuali e storici infatti viene riportata la scheda con cui è stata registrata al Catasto nel 1979 la n° 6424.

Nei documenti depositati in atti vi è anche la Visura camerale storica della Società esecutata.

Visto il certificato notarile depositato in atti, lo scrivente ha eseguito un'attenta ricerca per nominativo al Registro Immobiliare di Napoli I – a nome della Società esecutata ed una ricerca per dati catastali per l'immobile pignorato. (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

A nome della Società sono presenti le seguenti formalità:

(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

## TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- ✚ Trascrizione a favore del 01/08/2002 ai nn. 22639/16581 Compravendita;
- ✚ Trascrizione a favore del 05/04/2005 ai nn. 11143/5372 Compravendita;
- ✚ Trascrizione a favore del 28/4/2008 ai nn. 16343/10667 verbale di pignoramento
- Trascrizione n. 9863 del 2/372009  
\*\*\*\* Nota Annotata
- Annotazione n. 2922 del 09/7/2009 (Cancellazione Totale);
- ✚ Rettifica a trascrizione a favore del 02/03/2009 ai nn. 12574/9863
- Annotazione n. 2923 del 09/7/2009 (Cancellazione);
- ✚ Trascrizione contro del 07/12/2010 ai nn. 33037/22081 Contratto preliminare di vendita;
- ✚ Trascrizione contro del 31/12/2010 ai nn. 35873/23955 Compravendita
- Annotazione n. 404 del 01/02/2011 (Quietanza);
- ✚ Trascrizione del 7/6/2021 ai nn. 17287/12498 verbale di pignoramento.

## ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- ✚ Iscrizione del 06/10/2005 ai nn. 35379/14368 Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
- Annotazione n° 405 del 01/02/2011 (Cancellazione Totale);
- ✚ Iscrizione del 16/12/2010 ai nn. 33949/6649 ipoteca legale ai sensi art. 77/ DPR 602/73 modif. dal D.lgs 46/99 del 2010 ;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10801/1182 Decreto Ingiuntivo;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10802/1183 Sentenza di Condanna;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le seguenti formalità: Comune di Napoli al NCEU sez. CHI foglio 11 p.lla 71 sub 26

## TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- ✚ Trascrizione del 30/12/1994 ai nn. 22865/15279 Compravendita;
- ✚ Trascrizione del 05/04/2005 ai nn. 11143/5372 Compravendita;

- ✚ Trascrizione del 08/09/2009 ai nn. 34986/25393 Verbale di Pignoramento
- Annotazione n. 3870 del 20/10/2010 (Cancellazione);
- Annotazione del 20/10/2010 ai nn. 27816/3870 Cancellazione Formalità di riferimento Trascrizione n. 25393 del 2009;
- ✚ Trascrizione del 7/6/2021 ai nn. 17287/12498 Verbale di pignoramento.

### ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- ✚ Iscrizione del 5/4/2005 ai nn. 11144/4410 Concessione a garanzia di finanziamento
- Comunicazione n. 131 del 04/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2012;
- Cancellazione totale eseguita in data 23/01/2013;
- ✚ Iscrizione del 16/12/2010 ai nn. 33949/6649 ipoteca legale ai sensi art. 77/ DPR 602/73 modif. dal D.lgs 46/99 del 2010 ;
- Annotazione n.38 del 11/01/2011 (Restrizione dei Beni) ;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10801/1182 Decreto Ingiuntivo;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10802/1183 Sentenza di Condanna;

Si precisa all'Ill.mo Presidente che la verifica effettuata dallo scrivente con i dati catastali parte dal 1994 fino ad oggi, in quanto la Conservatoria ha iniziato a memorizzare le formalità con i dati catastali solo da tale anno. Precedentemente bisognava effettuare la ricerca con i nominativi.

**Leggendo la visura camerale della Società \*\*\*\*\* srl si nota che dal 2014 quest'ultima è in liquidazione.**

### Quesito 2

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad

esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Il bene oggetto di pignoramento è così individuato:**

**Lotto 1: Locale deposito di proprietà della Società \*\*\*\*\* srl la quale ha il diritto di piena proprietà del seguente**

**bene:**

**Deposito sito in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n° 101,**

**Il deposito è riportato al NCEU del Comune di Napoli sez. CHI al**



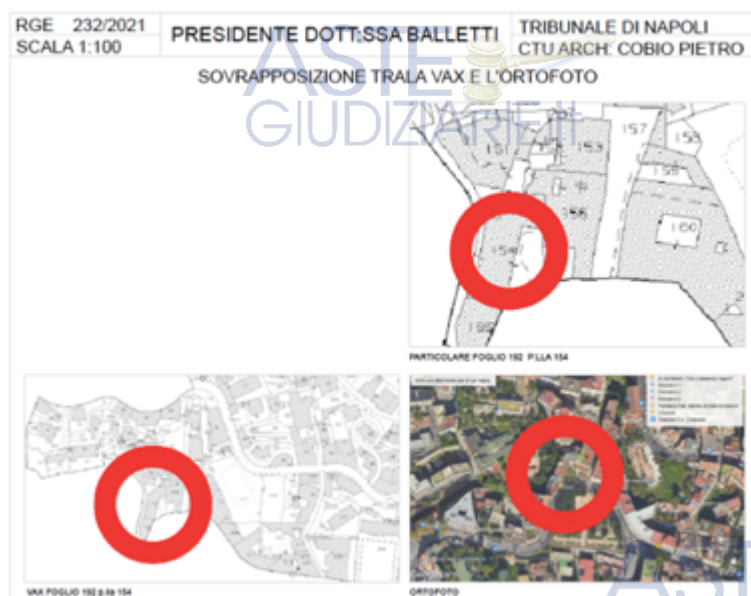


Locale deposito posto al piano interrato. Esso è riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI foglio 11 p.lla 71 sub 26;

Confina: a nord con altro cantinato di proprietà aliena, a sud con terrapieno e/o cantinato del palazzo adiacente su Corso Vittorio Emanuele (proprietà aliena), ad est con terrapieno del giardino condominiale ed ad ovest con proprietà aliena.

Confrontando la Vax si evince che la p.lla dei terreni e dei fabbricati è diversa infatti al catasto fabbricati la p.lla è la n° 71 mentre al catasto terreni il foglio è il 192 mentre la p.lla è la 154.

Va precisato che sulla visura storica la correlazione tra catasto fabbricati e catasto terreni riporta due p.lle dello stesso foglio 192 la p.lla 135 e la p.lla 154. Da una verifica effettuata la p.lla 135 individua un altro fabbricato sito a Via Tasso e pertanto è errata. Mentre la p.lla 154 identifica esattamente il fabbricato dov'è sito l'immobile staggito.



Sovrapposizione tra la VAX e l'ortofoto

(cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)

Leggendo l'atto di compravendita per Notaio §§°§§§°§° del 2005, con cui la Società esecutata diviene proprietaria, è indicato come atto di provenienza l'atto del Notaio °çç°ç°°ç del 1979. In tale atto si nota che l'immobile veniva acquistato dalla Società ç\*ç\*ç\*\*çç\* avente come partita iva 00633410634, la stessa partita Iva della Società che ha venduto alla \*\*\*\*\*srl il bene pignorato.

Al fine di capire meglio la questione lo scrivente effettuava visura camerale per dette Società ed è emerso che la Società §§\*§\*§\*§\*ha acquistato una nuova ragione sociale mantenendo la stessa partita iva. Infatti la Società çéçééççééçç è nata nel 1973 ed poi il 04/02/1981 ha cambiato ragione sociale passando da ç\*\*çç\*ç\*\*ç a §\*§\*§\*§\*\*§ con la stessa partita iva.

Leggendo la visura camerale storica della Società §\*§§\*§\*§\* non viene indicato in nessun punto che ha cambiato la ragione sociale da Società ç§çç§§çç§ç§ç a §\*§\*§\*§\*§\*§\*.

Lo scrivente si recava presso la Camera di Commercio di Napoli dove prendeva visione della pandetta del Tribunale delle Società la n° 1592 del 1973 dove verificava il cambio della denominazione in data 4/2/1981.

(si allega copia della pandetta) (cfr. ALLEGATO N.12, tot. Pag varie)

### Quesito 3

**: 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.

Prima di entrare nella descrizione del bene staggito, lo scrivente intende effettuare una breve descrizione della zona e del fabbricato dove è ubicato il bene staggito.

Il fabbricato dove è situato l'immobile pignorato è posto nel Comune di Napoli in zona di Chiaia e precisamente all'inizio del Corso Vittorio Emanuele. Percorrendo Corso Vittorio Emanuele dopo alcune centinaia di metri dalla fermata della Cumana di Corso Vittorio Emanuele in direzione Via Tasso, sul lato sinistro di fronte ai giardinetti, è situato il fabbricato con il civico 101. Entrati dal cancello in ferro, si accede ad un

giardino ben curato e sul lato sinistro dietro ad alcune siepi vi è una struttura in ferro con relativa botola che costituisce l'entrata all'immobile staggito. Proseguendo lungo il giardino si arriva al portone d'ingresso del fabbricato. Entrati in detto androne si nota sul lato sinistro una piccola fioriera mentre sul lato destro il primo appartamento.

Usciti nuovamente sull'area cortilizia e arrivati in adiacenza della botola in ferro, aprendola si scorge una scala in ferro che scende nel locale deposito sottostante. Va detto che in passato l'accesso a detto locale cantinato avveniva dall'androne che oggi è stato chiuso e realizzata la fioriera.

Una volta scesi dalla scala in ferro ci si trova in un ambiente filtro e poi oltrepassato uno stretto corridoio si ritrova nel primo vano che costituisce il locale deposito. Va detto che detto locale staggito è totalmente interrato, il dislivello tra la quota del cortile interno al condominio e la quota pavimento del locale è di circa 3 mt.

Detto locale è costituito da 5 ambienti uno di seguito l'altro. Va detto che esiste una doppia quota di calpestio, infatti in tutti e cinque i vani vi è una parte centrale a quota più bassa rispetto poi a quella laterale. Il dislivello è di circa 19 cm. Va precisato che tutti e cinque gli ambienti hanno una altezza al centro della volta a vela di circa 2,63 mt mentre l'altezza misurata sopra il gradino è di 2,44 mt.

Tra un vano ed un altro vi sono degli archi a sesto ribassato infatti l'altezza massima rispetto il concio di chiave è di circa 1,98 mt.

Internamente ai tre ambienti vi sono tre bucatore che costituiscono le bocche di lupo per l'areazione di detto locale.

All'inizio del terzo vano sopra alla volta si nota una bucatina che oggi è stata chiusa. In passato rappresentava l'entrata dall'androne dove oggi vi è la fioriera.

Internamente al locale vi sono a vista anche dei tubi dei sottoservizi provenienti dagli alloggi del fabbricato.

Oggi internamente al primo vano vi sono dei materiali da costruzione, oltre ad alcuni scanni.

Le condizioni del locale sono alquanto mediocri, non vi è pavimento, sia le pareti che le volte sono intonacate a calce. Si denotano fenomeni di umidità di risalita. Vi è anche un motore di un impianto di climatizzazione collegato con l'esterno

L'impianto elettrico visionato è tutto esterno alle pareti e alla volta e non è a norma. Al fine di adeguare tale impianto bisognerà spendere circa 700 €.

Non vi è APE e per produrla bisognerà spendere circa 800 €.

L'attuale stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria trovata presso la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto) e pertanto va fatto un aggiornamento tramite un nuovo DOCFA con un costo di circa 800 €

L'intero fabbricato è costruito in muratura ed è ad uso residenziale.

Lotto 1

La superficie commerciale utile dell'intero locale è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Locale Deposito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| N.  | Descrizione       | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|---|-------------------|---------------------------------|
| 1   | Zona filtro       | 3,90                            |
| 2   | Primo Vano        | 22,55                           |
| 3   | Secondo Vano      | 23,59                           |
| 4   | Terzo Vano        | 23,25                           |
| 5   | Quarto Vano       | 23,24                           |
| 6   | Quinto Vano       | 22,60                           |
| 7   | Muratura al 50%   | 56,00                           |
| 8   | Muratura al 100 % | -----                           |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                   | <b>175,16</b>                   |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerata nulla.

| <b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>     |                               |        |             |             |               |
|--|-------------------------------|--------|-------------|-------------|---------------|
| ELENCO IMMOBILI                                  | SUPERFICIE COMMERCIALE        | SC.mq  | Coef. Dest. | Coef. Cons. | SR. mq        |
| Locale Deposito                                  | Lorda Copertura<br>mq. 124,07 | 175,16 | 1           | 0,85        | 149,00        |
| <b>Superficie Raggiagliata S<sub>R</sub> mq.</b> |                               |        |             |             | <b>149,00</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Locale deposito posto al piano interrato individuato con il sub 26 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

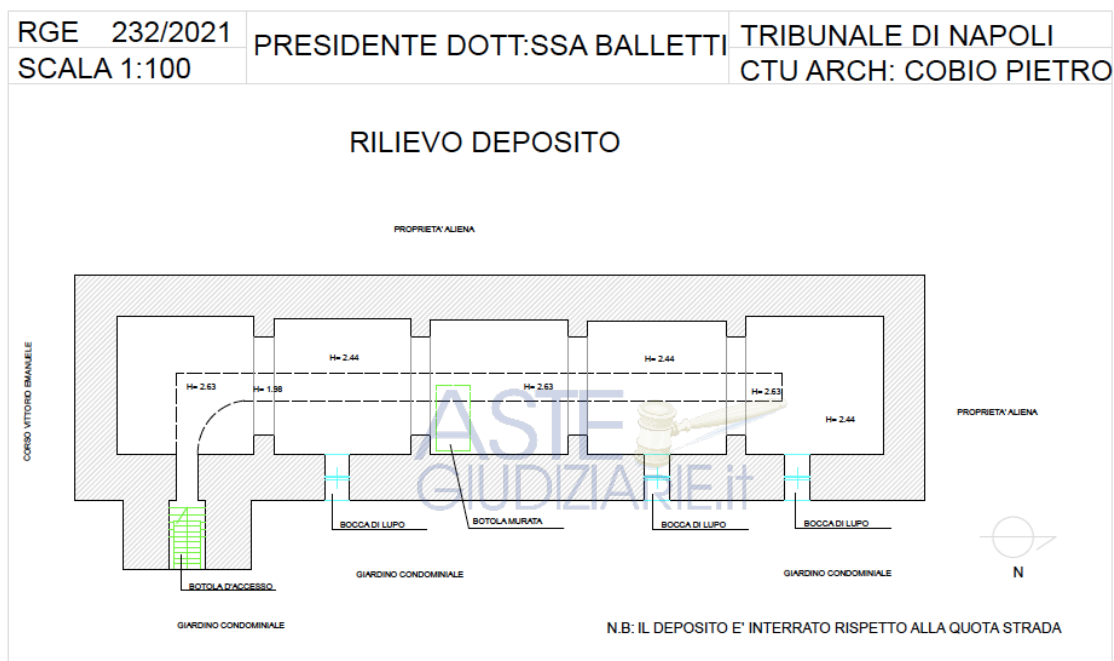
DATI IDENTIFICATIVI sez. CHI foglio 11 p.la 71 sub 26

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 10.; Categ. C/2

Classe 5.; Consist 106 vani .; Sup. Catastale 80 mq Rendita Euro 629,56

INDIRIZZO Corso Vittorio Emanuele n° 101 piano S-1

INTESTATO \*\*\*\*\*



Planimetria del locale deposito





Vista del Fabbricato



Vista della struttura in ferro e della botola che consente l'ingresso al locale deposito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Scala d'accesso al locale deposito e interno locale



Vista interna del locale deposito e sottoservizi esistenti del fabbricato



Vista parte del locale e la botola originaria chiusa.

## Quesito 4

### procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- 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.

## Lotto 1

Locale deposito posto al piano interrato individuato con il sub 26 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. CHI foglio 11 p.lla 71 sub 26

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 10.; Categ. C/2

Classe 5.; Consist 106 vani .; Sup. Catastale 80 mq Rendita Euro 629,56

INDIRIZZO Corso Vittorio Emanuele n° 101 piano S-1

INTESTATO \*\*\*\*\*

Confrontando la Vax si evince che la p.lla dei terreni non è la stessa infatti il fabbricato è individuato al foglio 192 p.lla 154

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, relativo all'immobile staggito corrispondono con quelli riportati nella visura catastale, ad eccezione della sez. che su detti atti non è indicato. Va comunque evidenziato che facendo una ricerca sul sito dell'Agenzia del Territorio inserendo solo foglio, p.lla e sub compare solo quello che ha anche la sez. CHI.

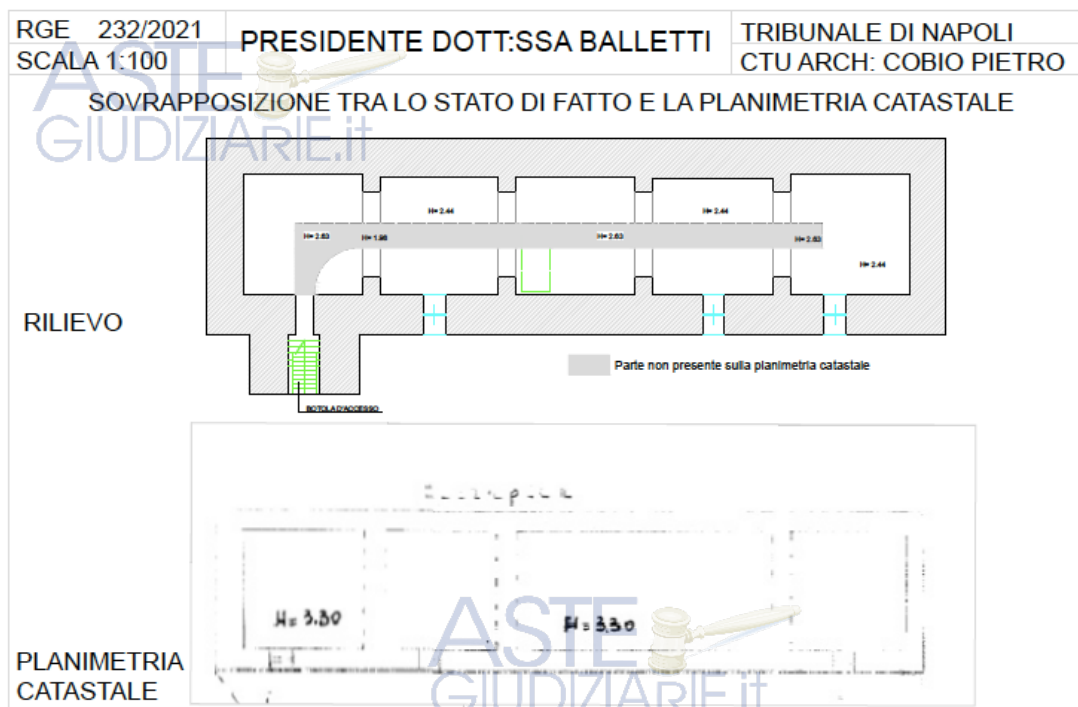
Va precisato che nell'atto di acquisto i dati completi sono riportati con la sezione CHI.

Per quanto riguarda il confronto tra lo stato dei luoghi attuale del deposito con la planimetria catastale si notano alcune difformità. La prima incongruità è relativa all'altezza riportata sulla planimetria catastale che indica un'altezza di 3,30 mt contro gli effettivi 2,63 mt. La seconda incongruità è relativa al fatto che al centro del locale vi è una zona più bassa di circa 19 cm. rispetto poi alla parte perimetrale di tutto il locale.

Va precisato che la botola di accesso al locale è presente sulla planimetria

catastale ma non appare in maniera chiara, infatti si intravedono i contorni. Mentre nella planimetria sempre prelevata dall’Agenzia del Territorio inerente allo schema dello smaltimento dei liquami la botola è presente.

Pertanto bisognerà effettuare un DOCFA di aggiornamento. Con un costo di circa 800 €.



Sovrapposizione tra la planimetria catastale del locale deposito e lo stato dei luoghi

## Quesito 5

### procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata

il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO n. 1):** Locale deposito pignorato alla Società \*\*\*\*\* srl la quale detiene l'intera quota di proprietà del locale ubicato in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n 101 piano interrato; composto da cinque ambienti consecutivi. Dal cortile del condominio sul lato sinistro del cancello d'ingresso vi è una struttura in ferro con relativa botola d'accesso al locale. Internamente a quest'ultima vi è una scala in ferro alquanto ripida che consente di poter accedere in detto locale. Esisteva in passato un accesso dall'androne del palazzo ma è stato chiuso ed oggi vi è una fioriera. L'intero locale confina a nord con altro scantinato di proprietà aliena, a sud con terrapieno e/o scantinato del fabbricato adiacente su Corso Vittorio Emanuele (proprietà aliena), ad est con terrapieno del cortile mentre ad ovest con proprietà aliena. È riportato nel C.F. del Comune di Napoli sez. CHI foglio 11 p.lla 71 sub 26; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'attuale consistenza della planimetria catastale, in quanto l'altezza riportata è errata e poi non vi è la parte centrale più bassa. L'intero fabbricato è stato costruito alla fine del 1800 circa, successivamente è stata presentata al Comune di Napoli domanda di condono edilizio n° 2250 del 1985 numero barcode 204925.

Successivamente in data 4/2/2010 il Comune di Napoli ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n° 145473 del 30/9/2010.

Il locale staggito è pervenuto alla Società \*\*\*\*\* con atto di compravendita del Notaio \*§\*\*§\*§\*\* del 1/4/2005 rep. 51030

Confrontando la planimetria castale con lo stato dei luoghi si evincono alcune difformità va aggiornata la planimetria catastale tramite DOCFA con un costo di € 800;

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Napoli si evince che l'immobile è situato in zona A Centro Storico. Il fabbricato ricade nella tipologia Unità edilizie di base Otto/Novecentesche – originarie o di Ristrutturazione a blocco”.

**PREZZO BASE Euro 133.138**

**(Euro Centotrentatremilacentotrentottoinct)**

## Quesito 6

**: 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.

Il bene staggito è pervenuto alla Società esecutata dai seguenti atti:

Lotto 1

- ✚ Con atto di compravendita del Notaio çççççççççç del 01/04/2005 rep. 51030 la °\*°\*\*°°\*°°\* vende alla Società \*\*\*\*\* l'immobile pignorato;

**In detto atto del Notaio ° ° ° ° ° viene indicato come atto di provenienza il seguente atto :**

- ✚ Atto del Notaio çççççççççç del 29/12/1979 rep. 133945 dove la Società :°:°:°:°:° acquista l'immobile oggi pignorato dai Sig.ri ^^^^^ anche procuratore speciale per le Sig.re (§°§°§°§°§°), \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ \_\$, il Dott. :§§:§::§§:: che agisce come procuratore delle Sig.re ( \_§§ \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ );

**Va precisato che nell'atto del Notaio °\*°\*°\*°°\* è indicato che sul cortile d'accesso vi è una servitù a favore della proprietà :§:§:§:§ così come è indicato nell'atto del Notaio § § § § del 11/2/1948 rep. 2432.**

Da quanto verificato presso la Camera di Commercio di Napoli il  
4/2/1981 la Società :§::§§::§: cambiava la ragione sociale in  
\_§\_§\_§\_§\_§ mantenendo la stessa partita Iva.



Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.



## Quesito 7

### **: 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**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."

Indicherà altresì:

- **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**

<sup>1</sup> Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.



verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Effettuato l'accesso presso lo stabile dov'è ubicato l'immobile staggito si è potuto constatare che il fabbricato è stato realizzato all'incirca alla fine

del 1800, pertanto non vi sono Licenze o concessioni edilizie.

Lo scrivente faceva istanza al Comune di Napoli Ufficio Condono e scopriva che per tale fabbricato compreso anche il piano cantinato vi era una pratica di condono edilizio la n° 2250 del 1985 numero barcode 204925. Inerente a 13 unità immobiliari per un restauro conservativo dell'intero fabbricato senza variazione né di volume né di superficie.

Il Comune di Napoli in data 04/02/2010 rilasciava al Sig. ;çç;ç;ç Concessione Edilizia in Sanatoria inerente anche al cantinato oggetto della presente procedura.

Leggendo gli atti depositati per detta domanda di condono si legge che la Società \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ faceva domanda nel 1985 e che poi il Comune di Napoli rilasciava tale Concessione Edilizia al Sig. °:::°°:°°::.

In detti documenti vi è anche la planimetria catastale del cantinato depositata dal Sig. \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ \_\$ nel 1986 che è la stessa reperita presso l'Agenzia del Territorio (catasto).

Va precisato che in detta planimetria catastale si intravede in maniera molto blanda la botola di accesso al locale.

Lo scrivente non è in grado di poter determinare in che anno sia stata realizzata tale botola d'accesso.

Non vi è certificazione di agibilità .

In tutta la città di Napoli non ci sono Usi Civici, il bene pignorato non è gravato da censo e/o livello e non vi è affrancazione da tali pesi.

Per le spese condominiali lo scrivente contattava l'Amministratore del Condominio il Sig. :\*:::\*:\*:\* il quale inviava un breve riepilogo delle quote condominiali non pagate che ammontano a circa € 80,34. Inoltre

l'Amministratore informava lo scrivente che in data 15 giugno 2023 sono stati approvati lavori sui lastrici solari e terrazzi per un importo di circa 14.500 € che sono già compresi negli 80,34 € .

La quota mensile del condominio per detto locale è di circa € 5,00 al mese.

## Quesito 8

### 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.).

L'accesso sui luoghi è stato effettuato insieme al custode della procedura

Avv. \_\_\_ ° \_\_\_ ° \_\_\_ ° \_\_\_ °. Sul posto gli ausiliari del Giudice hanno trovato il Sig.

\_\_\_ \* \_\_\_ \* \_\_\_ \* \_\_\_ \* (figlio del Sig. :\*:~\*:~\*:~\*:~\*) il quale ha consentito l'accesso e

alla fine delle attività peritali consegnava le chiavi al custode. Internamente al locale deposito non sono state trovate attività o persone che lo occupassero. Vi sono alcuni oggetti descritti in precedenza. Il Sig.

\_\_ \* \* \* \_\_\*\* dichiarava che non ci sono utenze allacciate a detto immobile.

## Quesito 9

### **: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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 – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Per l'immobile pignorato non esistono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sull'immobile non vi sono vincoli storico-artistici, così come appare dalla cartografia del Comune di Napoli.

Dalla verifica effettuata consultando la cartografia del Comune di Napoli per detta zona Chiaia - Corso Vittorio Emanuele appare che vi sono i seguenti vincoli:

- 1.) Fascia di rispetto 1000 mt;
- 2.) Vincolo Geomorfologico;
- 3.) Rischio Frana PAI 2010.

Il fabbricato è interno alla zona A Centro storico e ricade nella tipologia Unità Edilizie di base Otto/Novecentesche – originarie o di ristrutturazione a blocco.

E' stato possibile verificare che vi fosse un condominio costituito l'Amministratore inviava allo scrivente un prospetto dove venivano comunicate le quote fino al mese di giugno non pagate dalla Società



esecutata che ammontano a circa 80,34 €. Inoltre nel mese di giugno sono stati deliberati altri lavori condominiali che ammontano a circa 14.500 € che sono già compresi negli 80,34 €.

La quota condominiale mensile per l'immobile staggito è di 5,00 €.

Non esistono usi civici per la zona.

Non esistono atti di sequestro penale per il bene staggito.

Non esistono domande giudiziali;

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Al momento non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Esistono oneri di natura condominiale ma sono minimi;

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

### **La società esecutata dal 2014 è in liquidazione.**

Esistono le seguenti formalità

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- ✚ Trascrizione del 08/09/2009 ai nn. 34986/25393 Verbale di Pignoramento
- Annotazione n. 3870 del 20/10/2010 (Cancellazione);
- Annotazione del 20/10/2010 ai nn. 27816/3870 Cancellazione Formalità di riferimento Trascrizione n. 25393 del 2009;
- ✚ Trascrizione del 7/6/2021 ai nn. 17287/12498 Verbale di pignoramento.

#### ISCRIZIONI CONTRO

- ✚ Iscrizione del 5/4/2005 ai nn. 11144/4410 Concessione a garanzia di finanziamento

- Comunicazione n. 131 del 04/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2012;
- Cancellazione totale eseguita in data 23/01/2013;
- ✚ Iscrizione del 16/12/2010 ai nn. 33949/6649 ipoteca legale ai sensi art. 77/ DPR 602/73 modif. dal D.lgs 46/99 del 2010 ;
- Annotazione n.38 del 11/01/2011 (Restrizione dei Beni) ;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10801/1182 Decreto Ingiuntivo;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10802/1183 Sentenza di Condanna;

Le spese relative all'APE sono di circa 800 € mentre quelle per l'adeguamento dell'impianto elettrico ammontano a € 700 e saranno detratte entrambi dal valore finale dell'immobile.

Difformità catastali

Lotto 1

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evince che ci sono alcune incongruità relative all'altezza riportata internamente alla planimetria catastale 3,30 mt contro i 2,63 mt e poi la parte centrale dove vi è una quota più bassa non è stata indicata. Per quanto riguarda la botola sulla planimetria catastale del 1986 si intravede a stento mentre nella planimetria catastale del 2001 tale botola è indicata.

Pertanto si dovrà effettuare un Docfa per aggiornare tale planimetria con un costo di 800 €.

In risposta a detto quesito il sottoscritto ha eseguito un'attenta ricerca per nominativo al Registro Immobiliare di Napoli I a della Società esecutata ed una ricerca per dati catastali per l'immobile staggito. (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

A nome della Società sono presenti le seguenti formalità:

(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

#### TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- ✚ Trascrizione a favore del 01/08/2002 ai nn. 22639/16581  
Compravendita;
- ✚ Trascrizione a favore del 05/04/2005 ai nn. 11143/5372  
Compravendita;
- ✚ Trascrizione a favore del 28/4/2008 ai nn. 16343/10667 verbale di  
pignoramento
- Trascrizione n. 9863 del 2/372009  
\*\*\*\* Nota Annotata
- Annotazione n. 2922 del 09/7/2009 (Cancellazione Totale);
- ✚ Rettifica a trascrizione a favore del 02/03/2009 ai nn. 12574/9863
- Annotazione n. 2923 del 09/7/2009 (Cancellazione);
- ✚ Trascrizione contro del 07/12/2010 ai nn. 33037/22081 Contratto  
preliminare di vendita;
- ✚ Trascrizione contro del 31/12/2010 ai nn. 35873/23955  
Compravendita
- Annotazione n. 404 del 01/02/2011 (Quietanza);
- ✚ Trascrizione del 7/6/2021 ai nn. 17287/12498 verbale di  
pignoramento.

#### ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- ✚ Iscrizione del 06/10/2005 ai nn. 35379/14368 Concessione a  
garanzia di Mutuo Fondiario
- Annotazione n° 405 del 01/02/2011 (Cancellazione Totale);
- ✚ Iscrizione del 16/12/2010 ai nn. 33949/6649 ipoteca legale ai sensi  
art. 77/ DPR 602/73 modif. dal D.lgs 46/99 del 2010 ;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10801/1182 Decreto Ingiuntivo;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10802/1183 Sentenza di Condanna;

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le  
seguenti formalità: Comune di Napoli al NCEU sez. CHI foglio 11 p.lla

71 sub 26

## TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- ✚ Trascrizione del 30/12/1994 ai nn. 22865/15279 Compravendita;
- ✚ Trascrizione del 05/04/2005 ai nn. 11143/5372 Compravendita;
- ✚ Trascrizione del 08/09/2009 ai nn. 34986/25393 Verbale di Pignoramento
- Annotazione n. 3870 del 20/10/2010 (Cancellazione);
- Annotazione del 20/10/2010 ai nn. 27816/3870 Cancellazione Formalità di riferimento Trascrizione n. 25393 del 2009;
- ✚ Trascrizione del 7/6/2021 ai nn. 17287/12498 Verbale di pignoramento.

## ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- ✚ Iscrizione del 5/4/2005 ai nn. 11144/4410 Concessione a garanzia di finanziamento
- Comunicazione n. 131 del 04/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2012;
- Cancellazione totale eseguita in data 23/01/2013;
- ✚ Iscrizione del 16/12/2010 ai nn. 33949/6649 ipoteca legale ai sensi art. 77/ DPR 602/73 modif. dal D.lgs 46/99 del 2010 ;
- Annotazione n.38 del 11/01/2011 (Restrizione dei Beni) ;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10801/1182 Decreto Ingiuntivo;
- ✚ Iscrizione del 23/4/2012 ai nn. 10802/1183 Sentenza di Condanna;

### Quesito 10

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso. Il bene derivante dal pignoramento è sito nel Comune di Napoli e su detta area non vi sono vincoli Demaniali.

### Quesito 11

#### **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.

Per il bene staggito non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

Il diritto sul bene pignorato è dell'intera quota di proprietà per la Società esecutata.



## Quesito 12

**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.

Per il bene staggito lo scrivente ha potuto verificare se vi fosse un condominio e quindi il nominativo dell'Amministratore nella persona del Sig. :\*:~\*:~\*:~\*:~\*:~\*: il quale inviava allo scrivente un prospetto dove è indicato l'ammontare delle quote inevase che è pari a 80,34 € e che la quota



mensile del condominio ammonta ad € 5,00.

Da quanto verificato sulle ispezioni ipotecarie non vi sono procedimenti giudiziari in corso, per la Società esecutata e sul cespite pignorato.

La Società dal 2014 è in liquidazione.



## Quesito 13

### **: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

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

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

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

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

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

### Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**,

ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti:

La superficie commerciale utile dell'intero deposito applicando i seguenti coefficienti:

Lotto 1: Locale deposito sito in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n° 101 riportato al NCEU alla sez. CHI foglio 11 p.lla 71 sub 26

La superficie commerciale utile dell'intero locale è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):.

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Locale Deposito

| <b>N.</b> | <b>Descrizione</b> | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|-----------|--------------------|---|
| 1         | Zona filtro        | 3,90                                    |
| 2         | Primo Vano         | 22,55                                   |



|   |                   |       |
|---|-------------------|-------|
| 3 | Secondo Vano      | 23,59 |
| 4 | Terzo Vano        | 23,25 |
| 5 | Quarto Vano       | 23,24 |
| 6 | Quinto Vano       | 22,60 |
| 7 | Muratura al 50%   | 56,00 |
| 8 | Muratura al 100 % | ----- |

---

**Totale superficie utile in cifra tonda** **175,16**

---

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerata nulla.

| <b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO</b>    |                            |        |             |             |        |
|---|----------------------------|--------|-------------|-------------|--------|
| ELENCO IMMOBILI                                 | SUPERFICIE COMMERCIALE     | SC.mq  | Coef. Dest. | Coef. Cons. | SR. mq |
| Locale Deposito                                 | Lorda Copertura mq. 124,07 | 175,16 | 1           | 0,85        | 149,00 |
| <b>Superficie Raguagliata S<sub>R</sub> mq.</b> |                            |        |             |             | 149,00 |

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

### **Stima sintetico comparativa**

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni

aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, delle caratteristiche e della presenza di autorimesse ed appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Napoli zona Chiaia in cui è ubicato il bene di cui trattasi. (cfr. ALLEGATO N.13, tot. Pag varie)

Da tale indagine è emerso quanto segue:

### **Locale deposito**

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

| <b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia Locale Deposito</b> |            |                        |       |                      |     |
|--|------------|------------------------|-------|----------------------|-----|
| <b>Napoli Corso Vittorio Emanuele</b>                            |            |                        |       |                      |     |
| Indagini   | Zona       | Valori di Vendita in € |       | Valori di fitto in € |     |
|  |            | min                    | max   | min                  | max |
| O.M.I.<br>II sem 2022  | Napoli B17 | 730                    | 1.500 | 2,9                  | 5,8 |
| Indagini mercato<br>Immobiliare .it                              | Napoli     | 211                    | 2530  | 3,68                 | 14  |
| Media Aritmetica tra i 4 valori                                  |            | 1.242                  |       | 6,59                 |     |

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Quotazioni Parametriche di riferimento | <b>1.242 €/mq</b> | <b>6,59 €/mq</b> |
|--|-------------------|------------------|

Visti i luoghi e le caratteristiche del locale deposito lo scrivente intende effettuare sul valore desunto dalle quotazioni OMI e alle pubblicazioni prese dalle agenzie immobiliari una decurtazione del 20 %

Pertanto il valore che verrà preso in considerazione per l'immobile pignorato è di  $1242 - 20\% = 999 \text{ €}$  pari a 1.000 €

Mentre per il fitto  $6,59 - 20\% = 5,27 \text{ €}$

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.13 tot. Pag varie )

| INDAGINI DI MERCATO PER IMMOBILI COMPARABLES LOCALI DEPOSITO<br>AGOSTO 2023 |                         |                             |                 |               |             |
|---|-------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------|-------------|
| Agenzie immobiliari   | Ubicazione              | Prezzo di vendita richiesto | Prezzo di fitto | Superficie mq | Prezzo a mq |
| Privato   | Via Monte di Dio        | 50.000                      |                 | 25            | 2.000       |
| Showcase  | Piazza Carolina         | 50.000                      |                 | 70            | 714         |
| Grimaldi Immobiliare  | Piazza Carità           | 8.000                       |                 | 8             | 1.000       |
| Privato   | Piazza Quattro Giornate | 38.000                      |                 | 15            | 2.533       |

|                             |                                     |        |     |    |       |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------|-----|----|-------|
| Smatrzero                   | Vico Gravina                        | 30.000 |     | 19 | 1.579 |
| Smatrzero                   | Via F. Pignatelli                   | 19.000 |     | 90 | 211   |
| AFFITTO                     |                                     |        |     |    |       |
| Privato                     | Via Galiani F.                      |        | 350 | 25 | 14    |
| Realty<br>Servizi<br>Immob. | Corso Vittorio<br>Emanuele          |        | 150 | 18 | 8,33  |
| Privato                     | Via Monte di<br>Dio                 |        | 350 | 95 | 3,68  |
| Affittasubito               | Vico<br>Monteroduni                 |        | 400 | 50 | 8,00  |
| Privato                     | Vico Santo<br>Spirito al<br>Palazzo |        | 400 | 72 | 5,56  |

## Locale Deposito

### VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:

**Lotto 1 = Locale Deposito riportato al NCEU Comune di Napoli sez. CHI al foglio 11 p.lla 71 sub 26, valore medio di mercato euro 1000 €/mq.**

di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:



| <b>Superficie<br/>Commerciale</b> | <b>Valore unitario medio<br/>stimato</b> | <b>Valore Immobile<br/>(in cifra tonda)</b> |
|-----------------------------------|--|---|
| <b>mq. 149</b>                    | <b>euro. 1000 €/mq</b>                   | <b>Euro 149.000</b>                         |

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**Lotto 1: Locale Deposito € 149.000**

**(Euro Centoquarantanovemilac.t.)**

### **Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto**

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

**i** = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

#### **- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1**

Superficie Commerciale Totale Deposito = 149,00 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie

Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **5,27 €/mq**.

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 149,00 x 5,27 = Euro 785

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 785 x 12 = Euro 9.423

### - Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 4,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 9.423 x 25% = Euro 2.355

per cui sarà

R = Euro (9.423 - 2.355) = Euro 7.068

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$i = 0,045$  e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 7.068 / 0,045 = \text{Euro } 157.066$$

Il valore di mercato del locale, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

**€ 157.066**

**(Euro Centocinquantasettemilaesessantaseic.t.)**

### **Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime**

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 1= Locale Deposito

(Valore stima sintetica comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(149.000+ 157.066) : 2**

**Valore medio = Euro 306.066 : 2 = Euro 153.033**

**(Euro Duecentoventiseimilanovecentoventiinc.t.)**

| <b>Elenco oneri da decurtare al valore del locale Deposito</b> |            |
|--|------------|
| Descrizione  | Costi in € |
| Adeguamento impianto Elettrico                                 | 700        |
| Attestazione energetica  | 800        |
| Costi per ripristinare i luoghi originari                      | -----      |
| Aggiornamento Catastale DOCFA                                  | 800        |
| Totale Oneri da Decurtare                                      | 2.300      |

**Va precisato che tale importo di € 2.300 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di**

## adeguamento della seguente tabella 1,50%

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

| N.  | Descrizione                               | Percentuale % |
|---|---|---------------|
| 1   | Assenza garanzia di vizi                  | 7,00          |
| 2   | Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 1,50          |
| 3   | Stato d'uso e di manutenzione             | 4,00          |
| 4   | Stato di possesso                         | 0,00          |
| 5   | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 0,00          |
| 6   | Oneri Condominiali                        | 0,50          |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |   | <b>13,00</b>  |

Pertanto il valore del locale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 13,00 % è pari a

| Valore dell'Immobile | Percentuale d'adeguamento | Valore Finale dell'immobile |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Euro 153.033</b>  | <b>13,00 %</b>            | <b>Euro 133.138</b>         |

Il valore di mercato del locale elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

**€ 133.138 (Euro Centotrentatremilacentotrentottoinc.t.)**

### **Quesito 14**

#### **procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in



porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'immobile staggito è stato pignorato alla Società \*\*\*\*\* per l'intera quota della proprietà.

Il lotto non è comodamente divisibile per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche non consentono tale frazionamento.

### Quesito 15

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

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

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

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

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

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

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

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

Visto che l'immobile è stato pignorato ad una Società lo scrivente non acquisiva certificato di matrimonio con annotazioni ma reperiva il certificato camerale della Società esecutata oltre che quello della Società che ha venduto l'immobile.

Da tale visura camerale della società esecutata si evince che dal 2014 quest'ultima è in liquidazione. (cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie )

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 11/08/2023

L'Esperto Stimatore  
(arch. Pietro Cobio)

## ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome della Società  
\*\*\*\*\* e con i  
dati catastali dei beni staggiti;

ALLEGATO N. 3: Atti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso del custode;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo Planimetrico dell'alloggio;

ALLEGATO N. 7: Visure Catastali, Vax e planimetrie;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;

ALLEGATO N.9: Sovrapposizione tra lo stato attuale e la  
planimetria catastale,

ALLEGATO N. 10 : Risposta Uffici Condonò;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ALLEGATO N. 11: Risposta Amministratore;

ALLEGATO N. 12 : Visure Camerali;

ALLEGATO N. 13 : Quotazioni O.M.I. e quotazioni agenzie

Immobiliari;

Napoli, 11/08/2023



L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

