

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile

Ufficio Espropri

G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono

Custode: dott. Gioconda Fortuna

udienza 11/2/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Procedura RGE **315/2024** promossa da **XX srl**Contro: **XXXx** (Napoli 16/12/1938 DF XX)ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO:** *Posto auto coperto sito nel Centro Direzionale di Napoli, Lotto E7 (già 6/E) – piano terzo sottostrada della consistenza catastale di 16 mq. individuato dal numero 43*

**Identificativo catastale:** *Napoli Sezione VIXC Foglio 7 particella 196 sub 286 di 16 mq. categoria C6*

**Valore a base d'asta:** *Euro 28'000 (ventottomila)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CTU:** *geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli tel 081-5798794 - PEC: [aldo.dacomo@geopec.it](mailto:aldo.dacomo@geopec.it)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI ....****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** 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 chiesto 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.

All'interno del fascicolo telematico è presente, datata **12/7/2024** e con deposito in pari data, la **Certificazione Notarile** redatta per notar **Niccolò Tiecco** in Perugia; questa riporta le risultanze delle indagini notarili eseguite fino a giungere ad una provenienza anteventennio che corrisponde al titolo in testa alla XX eseguita (\*) atto di tipo derivativo a titolo oneroso oltre che l'elenco delle formalità pregiudizievoli ed i dati catastali storici.

(\*) *All'epoca dell'acquisto del bene la xx apparteneva a Xx Xx*

Date significative indicate nella certificazione notarile e riscontrate dalla lettura delle ispezioni e ricerche catastali fatte in proprio:



Pignoramento: Trascritto il **11/7/2024** con RP 16361 RG 21102 contro XxXX di Xx Xx – Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Napoli del 29/5/2024 rep 9136

Titolo di provenienza (anche ultraventennale): Compravendita per notar Luciano Porta in Napoli del 27/4/2001 rep 32554 Trascritto il 2/5/2001 con RP 6515 con cui la Xxxx di **Xx Xx** e c. Copia dell'atto, recuperato telematicamente dagli archivi conservatoriali, viene inserito tra gli allegati della presente.

Nella relazione notarile vengono riportati i dati catastali attuali, corrispondenti a quelli storici, dell'immobile staggito per il periodo preso in esame e viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli tranne che la Trascrizione RP 26039 RG 38178 del 13/12/2013 relativo alla inclusione nel perimetri di delimitazione di contribuenza del comprensorio del "Consorzio di bonifica di Napoli e Volla" imposto dalla Regione Campania in data 13/9/1934 repertorio 4984 .

Considerato che l'esecutata è una società XX è stato estrapolato la visura alla Camera di Commercio della società ed il solo certificato anagrafico di residenza della socia accomandataria.

Queste vengono inserite tra gli allegati.

Dalla lettura della Visura Camerale si evince che la signora Xx Xx è divenuta socia accomandataria con atto di nomina del 14/9/2012 con atto di modifica di atto costitutivo redatto per notar Stefano Borrelli del 14/9/2012 repertorio 382 (atto non trascritto in conservatoria).



**QUESITO 1 – LOTTO UNICO**  
**IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI**

Precisare quali siano i **diritti reali** ed i **beni oggetto del pignoramento** specificando se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

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.

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" precisare la difformità riscontrata .....

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale proseguire nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente.

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

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento con **ortofoto o foto satellitari**.

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

**Beni pignorati:**

Posto auto coperto al terzo piano sottostrada del lotto "E7" del Centro Direzionale di Napoli (originariamente il fabbricato veniva individuato come lotto 6E).

Il diritto pignorato **corrisponde a quello pervenuto** con atto per notar Luciano Porta 27/4/2001 ovvero "100% della piena proprietà.

I dati di individuazione catastale indicati nel titolo di pignoramento corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza

***Dati catastali attuali che corrispondono a quelli di provenienza:***

Catasto Fabbricati di NAPOLI

Sezione VIC Foglio 7 Particella 196 sub 286

categoria C/6 classe 7 consistenza nonché superficie catastale pari a mq. 16.

La piantina catastale (redatta e depositata in data 26/10/1993) corrisponde allo stato dei luoghi e viene depositata insieme al resto della documentazione catastale agli allegati.



Modulo catastale n. 20/10/1993 - Data: 06/08/2024 - n. 13455 - Richiedente: DCM1301839N

MODULARIO  
F. 19/rend. 4/7

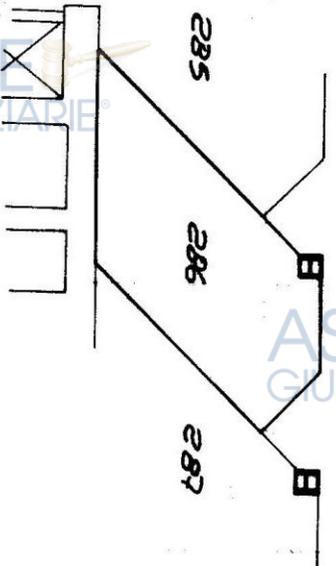


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 9M (CEU)  
LIRE  
500

Planimetria di util. in Comune di NAPOLI via CENTRO DIREZIONALE NAPOLI CIV.

LOTTO 6 EDIFICIO 6/E  
Piano S3

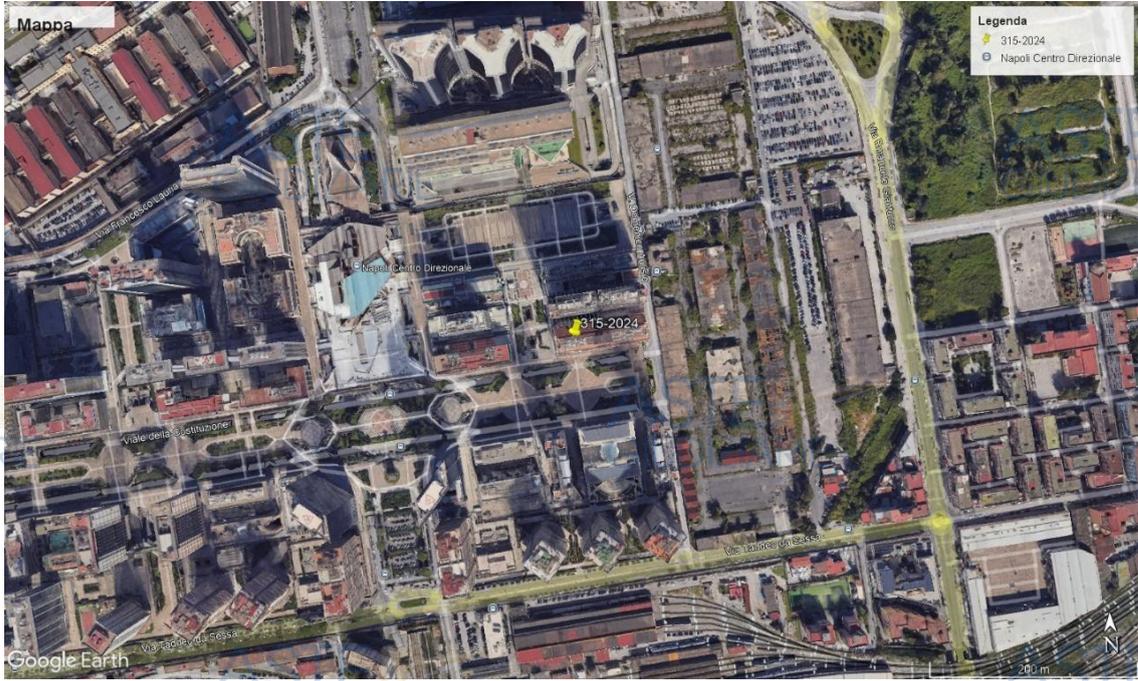


POSTO AUTO 43

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <u>GEOMETRA</u>	Titolo coprente <u>normale</u>	RESERVATO ALL'UFFICIO
Indirizzo <u>via S. Sisto</u>	TEPICANO GARRIBOLDI	DOMICILIO <u>13839N</u>	26/6/2024
Data presentazione <u>26/10/1993</u>	DATA <u>06/08/2024</u>	Richiedente <u>DCM1301839N</u>	
Identificativo catastale <u>13839N</u>	Indirizzo <u>via S. Sisto</u>	Indirizzo <u>via S. Sisto</u>	
n. <u>196</u> sub <u>286</u>	data <u>26/6/2024</u>	data <u>26/6/2024</u>	
	Firma <u>[Signature]</u>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/08/2024 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana VIC - Foglio 7 - Particella 196 - Subalterno 286 >  
CENTRO DIREZIONALE - Lotto 6/E Interno 42 Piano S3

Individuazione corografica dell'immobile



ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE**Confini:**

Posto auto numero 42 (sub 285), posto auto sub 44 (sub 287),  
corridoio comune di manovra.

Il Titolo di provenienza, recuperato tramite la Conservatoria dei  
RRII, viene inserito tra gli allegati

**QUESITO 2 – LOTTO UNICO**

BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE

**Comune:** Napoli**Indirizzo:** Centro Direzionale di Napoli – lotto E7**Codice catastale** F839**Sismicamente** classificato in zona "2"Descrizione

Trattasi di posto auto sito al terzo piano sottostrada dell'isolato E7 del  
Centro Direzionale di Napoli, fabbricato a brevissima distanza dal  
Tribunale di Napoli.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

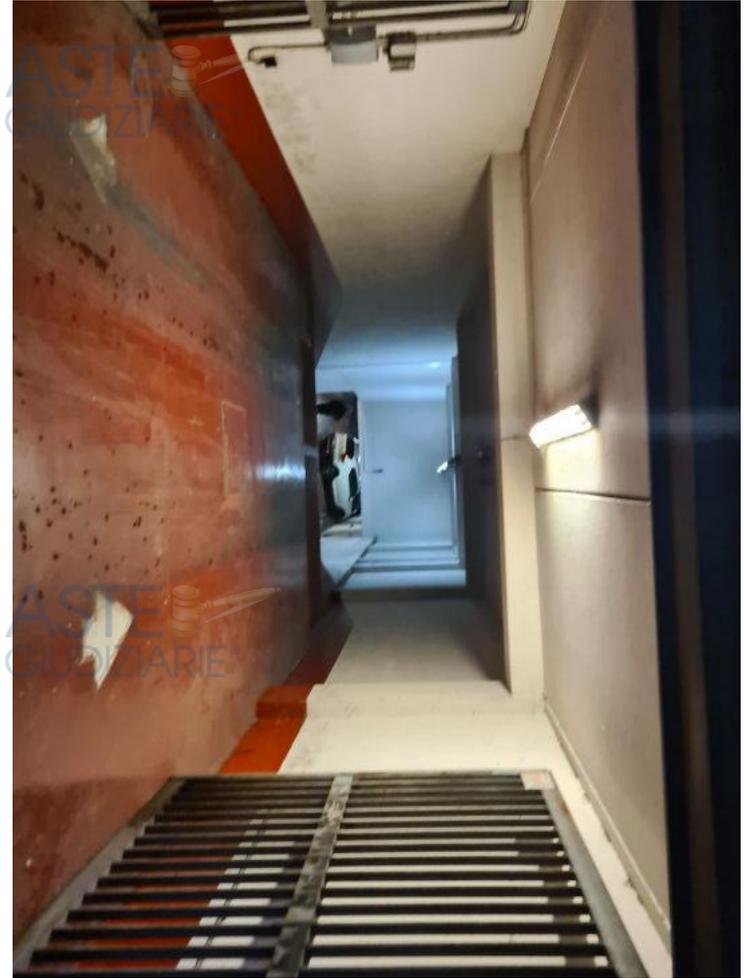
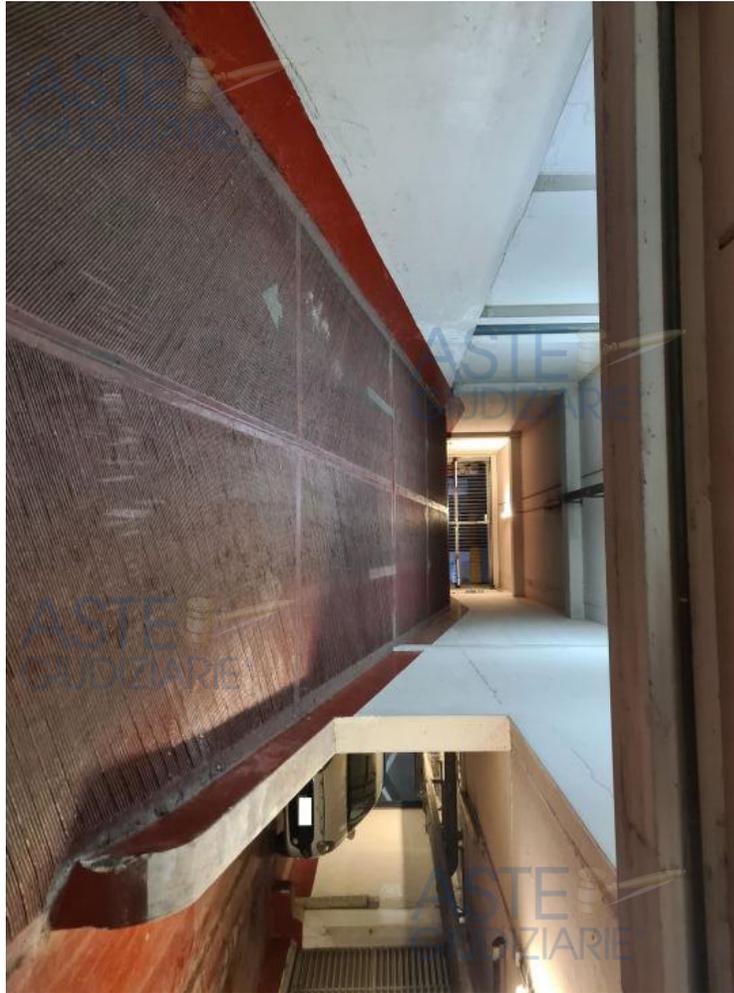
Il posto auto non risulta recintato ed è privo di delimitazioni materiali (attualmente i confini vengono dettati da una linea gialla tracciata sul pavimento).

Come riscontrato nel corso del sopralluogo il posto auto ha dimensioni idonee per ospitare un'auto di medie dimensioni ed una motocicletta.



L'ingresso al terzo piano sottostrada della palazzina avviene per un cancello metallico telecomandato che si apre dalla viabilità del Centro Direzionale, per una piccola rampa in lieve discesa.

Detto terzo piano sottostrada è servito anche dal vano scale del soprastante fabbricato e dai relativi ascensori.



**QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE**

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.  
 Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.  
 Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.  
 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, indicando eventuali difformità.  
 Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio.

**Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale** corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione 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 e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli indicati nel titolo di acquisto ed originari antiventennio.

**Sezione VIC Foglio 7 Particella 196 sub 286****Cronistoria catastale**

- **31/12/1992** Immobile accatastato in ditta "Soc. Napoli Sviluppo Spa" come Sezione Urbana VIC Foglio 7 Particella 196 sub 268- Dati derivanti da: Costituzione del 31/12/1992 in atti dal 12/01/1996 P.F.95 (n. R2546.292/1992)
- **26/10/1993** A seguito di Classamento del 26/10/1993 in atti dal 20/04/1998 PF.98 (n. 26166.1/1993) viene inserita la categoria C/6 Classe 7 e Consistenza di 16 mq. con una rendita di Euro 76.02
- **27/4/2001** Immobile intestato a " Xxxx di Xx Xx & C" con codice fiscale 07684400638 - Dati derivanti da: Atto del 27/04/2001 Pubblico ufficiale Porta Luciano Rep n. 32554 - Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 6515.1/2001 Reparto PI di Napoli 1 - Pratica n. 356167 in atti dal 30/05/2001
- **14/9/2012** Immobile intestato a "Xxxx di Xx Xx" con codice fiscale 07684400638 - Dati derivanti da: Atto del 14/09/2012 Pubblico ufficiale Not Borrelli in Napoli



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rep n. 382 - PU Sede Casoria (NA) Reg.ne n. 4232 in data 26/09/2012 - Cess. Quote sociali e modif patti sociali Voltura n. 7697.1/2013 - Pratica NA0054693 in atti dal 08/02/2013

- **9/11/2015** A seguito di variazione del 09/11/2015 - per inserimento in visura dei dati di superficie viene inserita la Superficie catastale di mq 16

Nella storia della visura catastale non viene riportata una intestazione intermedia (in data 12/2/1998 doveva essere intestato alla SLED spa)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Modulario F (fig. rancid. 487) MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) MOD. 99 (CEU) LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via CENTIZO DIREZIONALE NAPOLI civ. ....

LOTTO 6 EDIFICIO 6/E  
PIANO S 3

POSTO AUTO 43

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal GEOMETRA  
 Denuncia di variazione  (Titolo, cognome e nome)  
FERRIGNO GABRIELE  
 Data presentazione: 26/10/1993 - Data: 04/08/2024 - n. 135415 - Richiedente: DCMED700604P839N  
 Identificativi catastali (scritto all'alba del Catasto stampato in data 11/11/2013)  
 n. 136 sub. 286 della provincia di NAPOLI (ISTP)  
 data ..... Firma .....

Linea 01  
 foglio 01  
 Particella 196 - Situazione 286 >

Stazione di 06/08/2024 - Comune di NAPOLI (P839) - Sez. urbana VIC. - Foglio 7 - Particella 196 - Situazione 286 >

26/100

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



**QUESITO 4**  
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Lotto unico:

Posto auto coperto al terzo piano sottostrada del lotto "E7" del Centro Direzionale di Napoli (originariamente il fabbricato veniva individuato come lotto 6E) individuato con il numero 43.

Confini: Posto auto numero 42 (sub 285), posto auto numero 44 (sub 287), corridoio comune di manovra.

Fabbricato realizzato in virtù della Concessione Edilizia 339 del 21/11/1989 – Pratica Edilizia 511/89 e successiva Voltura e Variante in corso d'opera n. 287 del 16/11/1992

Libero da cose e persone

Prezzo base: Euro 28'000,00 (ventottomila/00)



**QUESITO 5**  
**RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

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.**  
Acquisire in via integrale **l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** che deve essere inseriti tra gli allegati alla relazione;  
Acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

Pignoramento: Trascritto il **11/7/2024** con RP 16361 RG 21102 contro XxXX di Xx Xx – Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Napoli del 29/5/2024 rep 9136 a favore di XX S.R.L. Codice fiscale 09966380967

Titolo di provenienza che corrisponde anche a titolo ultraventennale:  
Compravendita per notar Luciano Porta in Napoli del 27/4/2001 rep 32554 **Trascritto il 2/5/2001 con RP 6515 RG 9353** con cui la Xxxx di **Xx Xx** & C. acquistava diversi beni immobiliari nel fabbricato in questione, tra cui anche il posto auto oggetto della presente procedura.

Come si evince dalla Visura della Camera di Commercio sulla ditta in questione, con atto per notar Stefano Borrelli del 14/9/2019 repertorio 382 registrato il 26/9/2012 al n. 4232/1T a Casoria, venivano perpetrati modifiche all'atto costitutivo della società di persone venendo nominata socio accomandatario Xx Xx

Le relative Ispezioni conservatoriali di tipo meccanizzato sono tra gli allegati. Sono state ispezionate anche altre formalità per accertare che il bene staggito non fosse stato alienato nell'ambito di altri trasferimenti.



**QUESITO 6**  
**REGOLARITA' EDILIZIA**

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- epoca di realizzazione dell'immobile;
- estremi esatti del provvedimento autorizzativo e eventuali varianti;
- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

- 1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore tale data), saranno considerati regolari salvo che le modifiche dello stato dei luoghi avvenute successivamente;
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 nel centro urbano: occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU, in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo
- 3) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967 fuori dal centro urbano, saranno considerati regolari salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute successivamente
- 4) fabbricati realizzati dopo il 1967 - occorre verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto, l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso, 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.

Il bene in cui insiste il posto auto in questione è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 339 del 21 novembre 1989 (pratica edilizia 511/89) e successiva voltura e variante in corso d'opera n. 287 del 16 novembre 1992.

Con Disposizione Dirigenziale n. 656 del 25/7/2001 il Comune di Napoli ha rilasciato autorizzazione all'abitabilità dell'intero fabbricato in cui insiste il posto auto in questione.

Certificato di Prestazione Energetica (APE) non occorrente.

Per il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Napoli, il bene ricade in zona omogenea "Bb - Agglomerati urbani di recente



formazione ed espansione” le cui norme sono dettate dall’art 31 e 33 delle norme di attuazione.

Area non soggetta a vincoli storici ed alberghieri

### **QUESITO 7**

#### **STATO DI POSSESSO**

Precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.  
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione o – in difetto – l’occupazione luogo in assenza di titolo.  
Laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.  
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 terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare 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 terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:

- quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;
- indicare l’ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo

Libero da cose e persone.

All’atto del sopralluogo il posto auto era detenuto da terze persone, sine titolo, che vi parcheggiavano un’auto ed una moto (quelle visibili nella relazione fotografica e che testimoniano la capacità del bene).

Grazie alla valida attività del custode, dott.ssa Gioconda Fortuna, i siti sono stati liberati prima del deposito della presente relazione.



Al fine di accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione è stata più volte inutilmente contattata l'Agenzia delle Entrate che non ha risposto.

Valore locativo all'attualità, considerando i prezzi medi praticati nel Centro Direzionale e applicando un tasso di rendimento del 5% annuo al valore di stima prima di ogni decurtazione (vista la mancanza di elementi deperibili e la ridotta manutenzione necessaria):

Euro 32'000 \* 0.05 /12 = Euro 130 al mese

### **QUESITO 8**

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- a) Altri pignoramenti;
- b) Domande giudiziali
- c) **provvedimenti giudiziale di assegnazione al coniuge;**
- d) **vincoli storico-artistici;**
- e) **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Nell'ipotesi in cui sul bene risultino provvedimenti di **sequestro penale** acquisire relativa documentazione presso gli uffici competenti.

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali
- Altri pesi o limitazioni d'uso , anche di natura condominiale;
- 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:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi;ecc.);
- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità catastali

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale e dalle indagini





effettuate presso gli uffici preposti non risultano servitù attive e passive, domande giudiziali o altri vincoli matrimoniali.

Non risultano trascritti sequestri penali.



Visura conservatoriale sintetica sia sul nominativo che sull'identificativo non evidenziano trascritte domande giudiziali o altre procedure pregiudicanti



Sul bene in questione risulta l'esistenza di ulteriore Verbale di Pignoramento da parte del Tribunale di Napoli ovvero: Trascrizione RP 2682 RG 3532 del 11/2/2020 a favore del Consorzio GE.SE.CE.DI. e contro XXXX DI XX XX



sul bene in questione per l'importo di Euro 22'763,76 + spese ed interessi.



Sul bene in questione risultava pendere la procedura esecutiva RGE 82/2020 dichiarata estinta in data 1/6/2021



Come comunicato dalla GE.SE.CE.DI. si rileva che i proprietari degli immobili ubicati all'interno del comprensorio occidentale del Centro Direzionale di Napoli partecipano obbligatoriamente al Consorzio di Urbanizzazione come previsto dall'art. 3 dello Statuto Consortile che viene inserito tra gli allegati alla presente.



L'aggiudicatario viene quindi edotto dell'esistenza di un Consorzio per la manutenzione e la gestione delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nell'ambito del Centro Direzionale come costituito con atto del Notaio Carlo Tafuri di Napoli, rep 93937, del 28/12/1983, Trascritto il 25/1/1984 ai n.ri 2726/2252, e che la





partecipazione a tale Consorzio è prevista come **obbligatoria** per tutti gli aventi causa della MEDEDIL, i quali si assumeranno i relativi oneri. I criteri di calcolo delle quote millesimali per il riparto degli oneri di gestione del Consorzio sono agli atti del notaio Sbriziolo del 31 luglio 1987 trascritto nei RR.II. di Napoli 1 il 26 agosto 1987 ai nn. 17724/1230, e i nuovi testi coordinati dell'Atto Costitutivo e dello Statuto-Regolamento del suddetto Consorzio, denominato anche "GESTIONE SERVIZI CENTRO DIREZIONALE GE.SE.CE.DI.", sono stati redatti con atto per notaio Sbriziolo di Napoli del 30 novembre 1987 rep. n. 42150.

Il Regolamento relativo all'uso delle infrastrutture è stato redatto per notaio Carlo Tafuri di Napoli in data 28 dicembre 1983, repertorio n. 93938, registrato a Napoli il 17 gennaio 1984 al n. 1967/A e trascritto nei Registri Immobiliari di Napoli il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251.

Con l'acquisto l'aggiudicatario ha automaticamente acquistato la qualità di membro del Consorzio costituito con l'atto per notar Carlo Tafuri in data 28 dicembre 1983, di cui accetta espressamente tutti i patti e condizioni ed a cui dichiara espressamente di voler partecipare.

Il Regolamento del Condominio del fabbricato in oggetto è stato redatto per notar Nicola Capuano in data 24/10/1995 ed è stato Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 22/11/1995 con RG 19359 RP 12951.

Copia integrale dello stesso, unitamente alla Tabella Millesimale, viene inserita tra gli allegati alla presente.



**QUESITO 9****INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI**

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale

**QUESITO 10****ESISTENZA DI PESI O ONERI**

Verificare 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.

Il bene in oggetto non risulta gravato da censi, livelli o usi civici

**QUESITO 11****SPESE DI GESTIONE**

Fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Allo stato della redazione della presente l'amministrazione condominiale è affidata all'avv.to Anna Molino che riferisce dell'esistenza di un debito condominiale, al settembre 2024, per Euro 262.51

Dal quadro sinottico dei debiti si evince che la rata mensile attualmente corrisposta di gestione è pari a Euro 5,00 al mese



**QUESITO 12****VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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

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'OMI; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali :

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato;
- precisare i dati forniti da ciascun operatore;
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore.

Si potrà 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 reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO LIMITARSI A MERE FORMULE DI STILE**

Nella determinazione del valore di mercato 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, precisando 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.

MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura.

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, procedere ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- nell'ipotesi in cui è stato emesso ordine di demolizione, quantificare il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

- nell'ipotesi in cui non esiste ordine di demolizione, determinare il valore d'uso

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, proporre 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 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

Determinare il più probabile valore di mercato significa trovare il prezzo di compravendita che spunterebbe un bene immobile dopo una normale contrattazione tra un venditore ed un acquirente, entrambi capaci e consenzienti.



La circostanza, nel caso specifico, che la vendita avviene nell'ambito di un procedimento giudiziario porta ovviamente alla determinazione di un correttivo del prezzo sia per compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi occulti del bene, non ravvisati e non ravvisabili nell'ambito della consulenza stessa, che per compensare tutti gli ulteriori oneri a cui va incontro un acquirente ad un asta giudiziaria che si dovrà sobbarcarsi di tutta un'altra serie di oneri.

La stima viene quindi redatta con il **Metodo del Confronto di Mercato** che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Il procedimento si prefigge di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima di prezzo incognito ma di caratteristiche note (**subject**) con un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, al medesimo segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo noto (**Comparabili**).

Generalmente i dati dei comparabili vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc) ritenendo improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato





riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa (che può assumere anche margini molto alti la forbice di trattativa arriva anche al 40%)



Il prezzo di ogni singolo comparabile viene definito come la sommatoria delle caratteristiche fisiche ed economiche del singolo bene che vengono moltiplicate per il proprio singolo valore.



$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$



Le caratteristiche immobiliari rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile; possono essere intrinseche (ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile) od estrinseche (ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato).



Conoscendo quindi caratteristiche ed incidenza nella determinazione del valore si giunge a determinare quale prezzo avrebbe spuntato il bene oggetto di stima se fosse stato compravenduto al posto del comparabile, alle stesse condizioni.



Le caratteristiche sono di tre tipi:



- caratteristiche temporali ovvero la capacità di determinare il prezzo in base al momento storico in cui avviene la contrattazione o la compravendita





- Caratteristiche metriche ovvero le capacità di determinare il prezzo in base alle caratteristiche dimensionali del bene e delle sue pertinenze

- Caratteristiche qualitative ovvero le capacità di conferire maggior o minor valore in base alla presenza di quei fattori qualitativi che riescono ad attribuire maggior o minor interesse per gli investitori. Tra le caratteristiche qualitative si annoverano anche le dotazioni.



Analizzando le diverse caratteristiche che entrano nel merito della determinazione dei valori dei comparabili:

#### Caratteristiche temporali

**DAT:** La caratteristica identifica la variazione di prezzo che grava sul bene in base al momento storico in cui è avvenuta la transazione. Nasce dall'applicazione del tasso di svalutazione o di rivalutazione nel breve periodo, applicato al prezzo del comparabile (PRZ) per i mesi intercorrenti tra la vendita del comparabile e la data della stima. Viene generalmente considerato in chiave mensile nel breve periodo stante l'irregolare andamento del mercato.

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Stante la fine del periodo di contrazione del mercato, visto inoltre l'aumentato interesse nel mattone a seguito della riapertura "creditizia" all'investimento si ritiene considerare nullo detto valore per l'ultimo triennio, visto l'andamento della curva dei prezzi nel breve periodo.





### Caratteristiche metriche

Considerata la particolare destinazione e capacità del bene si considera unicamente la SUP (Superficie Principale) che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.

### Caratteristiche delle dotazioni:

Essendo riusciti a ritrovare comparabili siti nello stesso comprensorio edilizio (Centro Direzionale di Napoli) e vista la tipologia del bene non si ritiene di considerare dotazioni particolari

### Comparabili e caratteristiche

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione:

- A. Posto auto coperto al primo piano sottostrada Isola "G8" della superficie di 13 mq., compravenduto con atto notar Marco Marini del 3/2/2021 rep 4312 racc 3090, Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 8/2/2021 con RP 2462 RG 3339 al prezzo di € 28'000. Al C.F. sez VIC Foglio 9 particella 116 sub 166 categ C6 Valore Unitario € 28'000 : 13 = € 2'153,85
- B. Posto auto coperto al 2 piano sottostrada isola "E2" - superficie 14 mq., compravenduto con atto notar Ettore Sarluca del 3/2/2022 rep 30104 racc 10741, Trascritto alla Conservatoria dei RRII il 7/2/2022 con RP 2373 RG 3146 al prezzo di € 27'500. Al C.F. sez VIC Foglio 7 part. 191 sub 87 categ C6 Valore Unitario € 27'500 : 14 = € 1'964,28
- C. Due Posti auto coperti al 2 piano sottostrada isola "E3" - superficie 11+11 mq., compravenduto con atto notar Maria Luisa D'Anna del 3/11/2022 rep 113216 racc 49996, Trascritto alla Conservatoria dei RRII il 29/11/2022 con RP 26266 RG 34700 al prezzo di € 42'000. Al C.F. sez VIC Foglio 7 particella 193 sub 209+210 di categoria C6 Valore Unitario € 42'000 : 22 = € 1'909,10

### Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato (V) si intende *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo*





*indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (fonte: International Valuation Standards - IVS).



Si considera come valore unitario di applicazione la media dei tre valori unitari dei comparabili cui sopra

$(€ 2153,85 + € 1964,28 + € 1909,10)/3 = \text{Euro } 2'009,10 / \text{mq}$



Per cui il posto auto oggetto di stima assume il seguente valore:

$\text{mq. } 16 * \text{Euro } 2009,10 = \text{Euro } 32'145,60$



Da detto valore necessita decurtare sia il valore dei ratei condominiali scaduti (o che scadranno - considerando due anni precedenti la data del futuro trasferimento) che le rate di gestione straordinaria come calcolati dall'Amministrazione Condominiale nella comunicazione che veniva trasmessa, per un totale di:

$[(24\text{mesi} * 5 \text{ Euro}) + \text{Euro}(194,68 + 4,00 + 0.83 + 23,00)] = \text{Euro } 342.51$

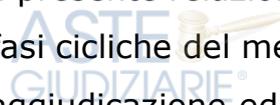


Per cui:  $\text{Euro } 32145.60 - 342.51 = 31803,09$



E successivamente una decurtazione del 10% per compensare il minor interesse da parte di un potenziale investitore che per compensare i maggiori oneri incontra un acquirente di immobile ad asta giudiziaria rispetto ad un acquisto nel libero mercato per:

- La difficoltà a visionare l'immobile;
- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene non ravvisati e non ravvisabili nella presente relazione;
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;



il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Per cui il valore a base d'asta del Lotto in cifra tonda, sarà pari ad  
**Euro 28'000,00 (Euro ventottomila )**

### **PUNTO "13" DEL QUESITO** **VALUTAZIONE 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.

Trattasi di quota unica.

### **PUNTO "14" DEL QUESITO** **CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE**

Indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico. Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In caso di esistenza di rapporto di coniugio 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. Qualora risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio o di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, procedere – laddove possibile – ad acquisire la sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, acquisire altresì certificato della Camera di Commercio

L'esecutato **NON** abita e non è residente presso l'immobile staggito.

Trattandosi di una società la visura ordinaria alla Camera di Commercio è stata estrapolata con sistema informatico fornito dalla Geoweb e viene inserita tra gli allegati.

L'APE non necessario trattandosi di immobile di categoria C6





Certo di aver bene e correttamente adempiuto all'incarico che mi è stato conferito concludo depositando in chiave telematica la presente relazione, in uno a tutti gli allegati. Resto a disposizione per qualsiasi occorrenza ed esigenza.



Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore precedente e alla parte eseguita per PEC.



Napoli, data del deposito telematico

