

ASTE
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI NAPOLI****XIV^ SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 639/2023**G.E. **dott.sa Maria Ludovica Russo**Promossa da: **Amco - Asset Management Company S.p.A.**

Contro: [REDACTED]

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà del bene sito in Napoli alla via del Lavinaio n. 56, articolato su due livelli, piano terra e seminterrato collegati tra di loro mediante scala in muratura; confinante con Via Lavinaio, Vico Rotto al Lavinaio e con Vico Colonne al Lavinaio; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. Mer, foglio 7, p.lla 1376, sub 102, cat. C/1; lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per la diversa distribuzione interna; il fabbricato in cui ricade il bene è di remota costruzione.

Valore di Mercato euro € 236.228,60

Premessa

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11841, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 639/2023 giusta nomina della S.V. Ill.ma in data 19/07/2024, in seguito al giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico (**cf. all.to 1**):

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 639/2023 ha per oggetto l'immobile, appartenente al sig. [REDACTED]

“...per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente bene immobile sito in Napoli alla via del Lavinaio n 56 e precisamente:

locale terraneo con sottostante scantinato ad uso commerciale, con ingressi dalla via Lavinaio n. 56 e dal Vico Rotto al Lavinaio n.23, della superficie catastale di mq 106, confinante con Via Lavinaio, Vico Rotto al Lavinaio e con Vico Colonie al Lavinaio, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. MER, foglio 7, particella 1376, sub 102, z.c. 13, via Lavinaio n. 56, piano T-S1, cat. C/1, cl. 2, consistenza catastale mq 106, superficie catastale mq 137, R.C. euro 1.510,95”.

OPERAZIONI DI ACCESSO

In data 11/09/2024 la scrivente, unitamente al Custode Giudiziario nominato avv. Giovanni Folchino, si è recata sui luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali.

In tale sede la scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo grafico e fotografico del cespite ed a procedere all'esatta identificazione del bene.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.

567 c.p.c.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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.

In atti risulta depositata la relazione notarile per Notar dott.sa Giulia Messina Vitrano con sede in Corleone e iscritta al Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari alla data del 04/01/2024.

Dalla disamina della richiamata certificazione si evince che il sig. [REDACTED] acquistato il bene in oggetto dal sig. [REDACTED] nato a Napoli il 27/10/[REDACTED] atto per Notar Angelino Gianmario del 9/10/2006 rep. [REDACTED] e trascritto il 10/10/2006 ai n. [REDACTED].
Precedentemente al sig. [REDACTED] il bene era pervenuto per atto giudiziario trasferimento immobili del Tribunale di Napoli 7^a sez. Fallimentare del 11/07/2000 rep. [REDACTED] to il 19/07/2000 a [REDACTED] g. [REDACTED] nato a Na [REDACTED] (fr. all.to 2).

Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Napoli risulta che:

- il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Napoli il [REDACTED]

- Annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali;

Con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data [REDACTED], trascritta nei registri di matrimonio, al n. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi

- Con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data [REDACTED] trascritta nei registri di matrimonio, al n. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto (cfr. all.to 3).

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

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

Il diritto reale pignorato è la quota 1/1 del diritto di piena proprietà, appartenente al sig. [REDACTED] dell'immobile sito in Napoli alla via del Lavinaio n. 56 piano T-SI riportato al NCEU alla sez. Mer, foglio 7, p.la 1376, sub 102, cat. C/1.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera

proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato acquisito mediante atto di compravendita per Notar Angelino Gianmario del 9/10/1998 [redacted] (cfr. all.to 2).

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).

Il compendio pignorato, come si evince dall'atto di pignoramento, ha per oggetto l'immobile appartenente per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà al sig. [redacted] ubicato in Napoli alla via del Lavinaio n. 56 piano T-SI riportato al NCEU alla sez. Mer, foglio 7, p.lla 1376, sub 102, cat. C/1.

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differenzia 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 differenzia 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;

I dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

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

Lo stato attuale dei luoghi, al piano terra, è difforme dalla planimetria catastale.

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

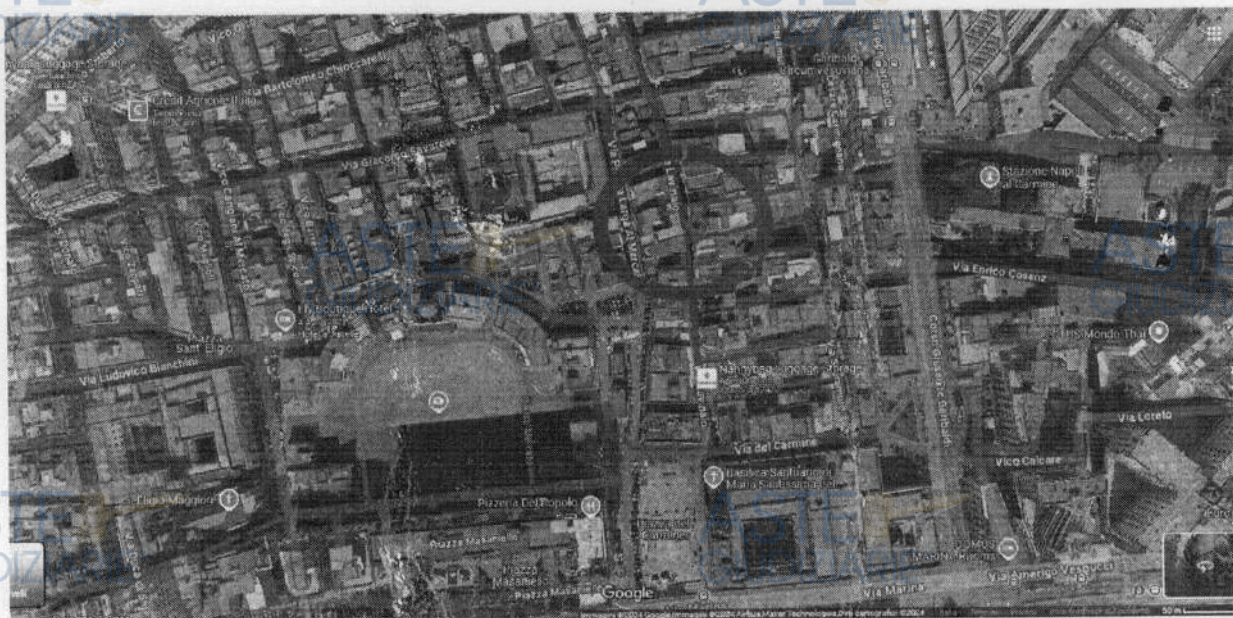
I dati catastali identificativi dell'immobile in oggetto sono i seguenti: sez. Mer, foglio 7, p.lla 1376, sub 102, cat. C/1 (cfr. all.to 4).

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

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

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

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



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

Il bene in oggetto non è interessato da procedure di pubblica utilità.

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

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

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

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

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato - immobile sito in Napoli alla via del Lavinaio n. 56, piano T-SI, riportato al NCEU alla sez. Mer, foglio 7, p.lla 1376, sub 102, categ. C/1 confinante, come da titolo di provenienza e planimetria catastale con Via Lavinaio, Vico Rotto al Lavinaio e con Vico Colonne al Lavinaio - sia possibile in un lotto unico.

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

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

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

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

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

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il NCEU emerge che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato in muratura di n. 2 piani fuori terra in mediocri condizioni manutentive e conservative, ubicato nel quartiere "Mercato" in una zona densamente abitata ed a carattere commerciale e terziaria posta in prossimità di piazza Mercato e a ridosso di corso Garibaldi. Nello specifico il bene in oggetto è articolato su due livelli:

- piano terra: è destinato alla vendita al dettaglio di articoli di carta e affini e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione;

- piano SI: è destinato a deposito, presenta copertura a volta la cui altezza massima è di circa mt 1,80 e si presenta in scarse condizioni manutentive e conservative (cfr. all.to 5).

L'accesso al piano seminterrato avviene mediante una scala in muratura posizionata in corrispondenza della zona servizi.

Al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 2.500,00.

Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (cfr. all.to 6):

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
terra	Superficie mq 109,00	1	mq 109,00
SI	Superficie deposito mq 70,0	0,25	mq 17,75
Superficie commerciale totale			mq 126,75
Superficie commerciale in c.t.			mq 127,00

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
terra	Superficie mq 90,00	1	mq 90,00
SI	Superficie deposito mq 59,0	0,25	mq 14,75
Superficie calpestabile totale			mq 104,75
Superficie calpestabile in c.t.			mq 105,00

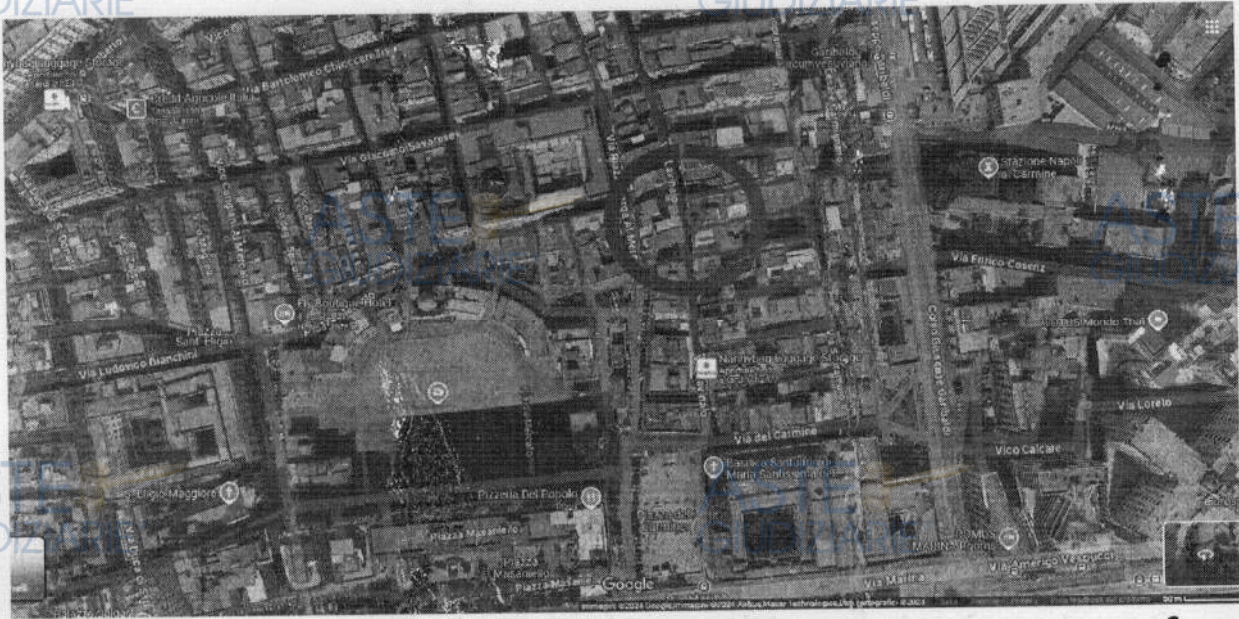
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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.

L'immobile non rientra nella situazione evidenziata.

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.



RILIEVO FOTOGRAFICO



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fiano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

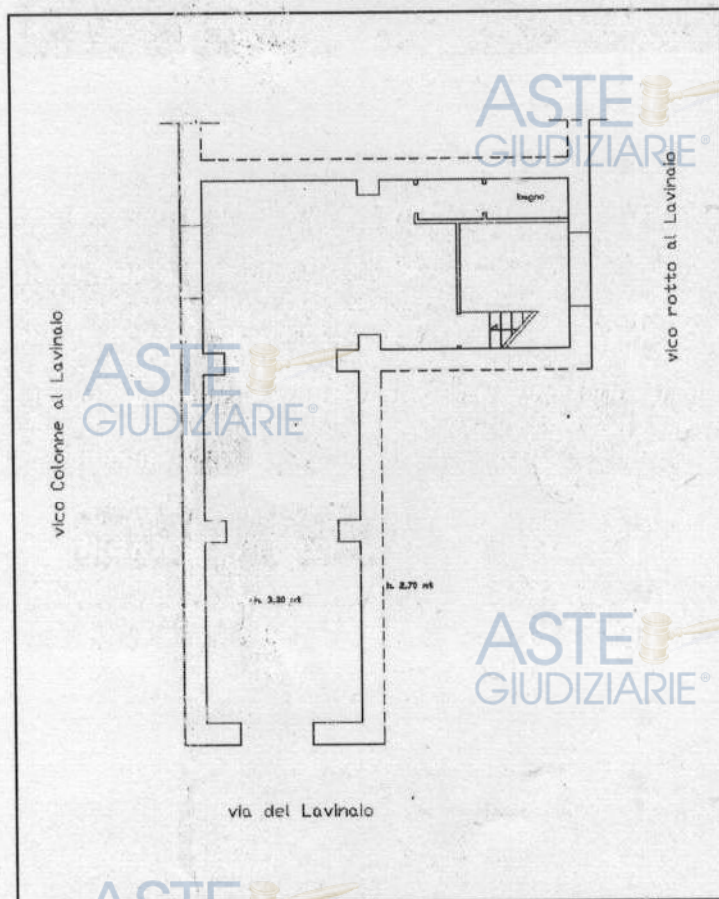
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

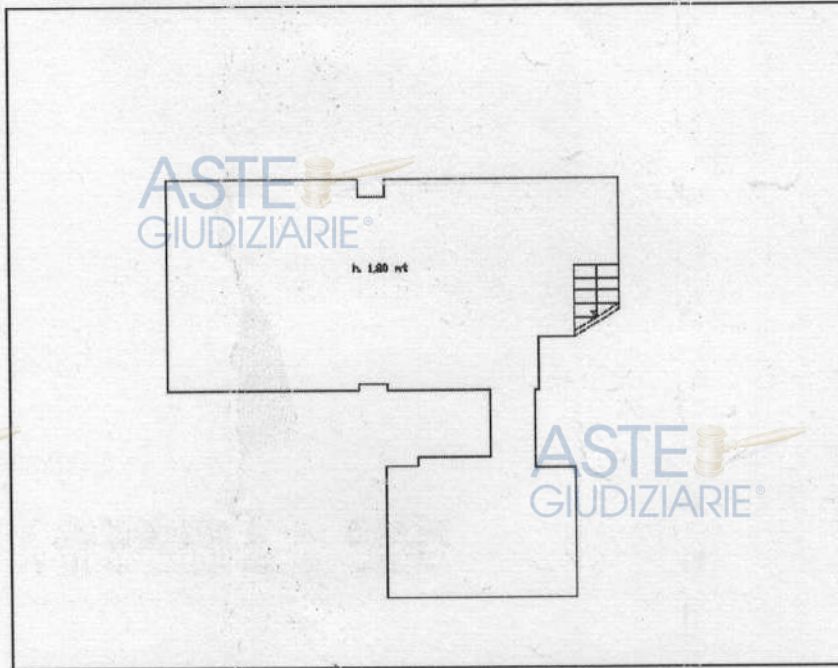
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Pianta piano terra

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

I dati catastali attuali identificativi dell'immobile sito in Napoli alla via del Lavinaio n. 56, piano T-SI, sono i seguenti: Mer, foglio 7, p.lla 1376, sub 102, cat. C/1 dati derivanti da variazione del 29/09/1997; in pari data è stata presentata la planimetria catastale corrispondente al bene pignorato (cfr. all.to 4). Agli atti del NCEU, all'identificativo del cespite in oggetto, risulta associata anche una ulteriore planimetria catastale presentata il 20/02/1975 ma corrispondente ad un immobile ubicato in Napoli al corso Garibaldi e distribuito su due livelli (piano terra e piano rialzato); si precisa, infatti, che nella nota di trascrizione acquisita per Notar Carlo Tafuri di Napoli del [REDACTED] è riportato quanto segue: "Erroneamente non riportate in catasto perché discaricate, per cui si è provveduto al relativo accatastamento giusta schede reg.te il 27/1/1975 n. 219 e 218". (cfr. all.to 4.1).

L'immobile ricade sulla p.lla 390 del foglio 144 del NCT.

- 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);

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

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

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

Non esistono variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE

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.

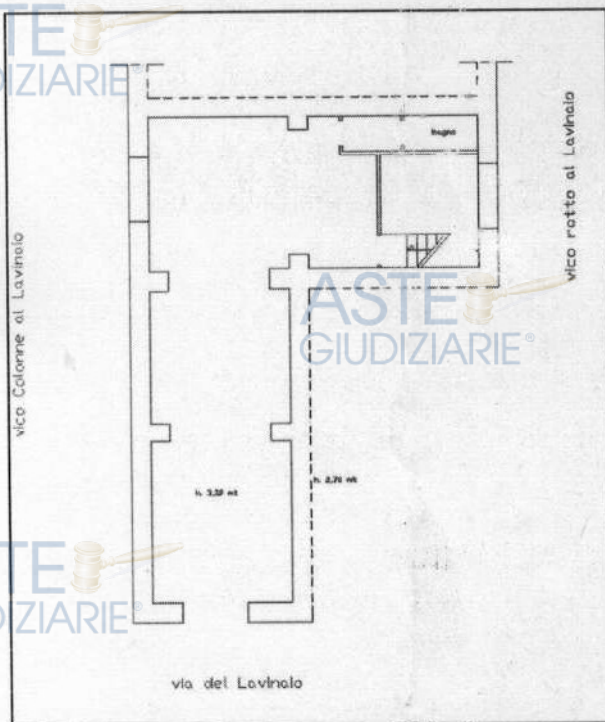
Al riguardo, l'esperto:

- *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:*

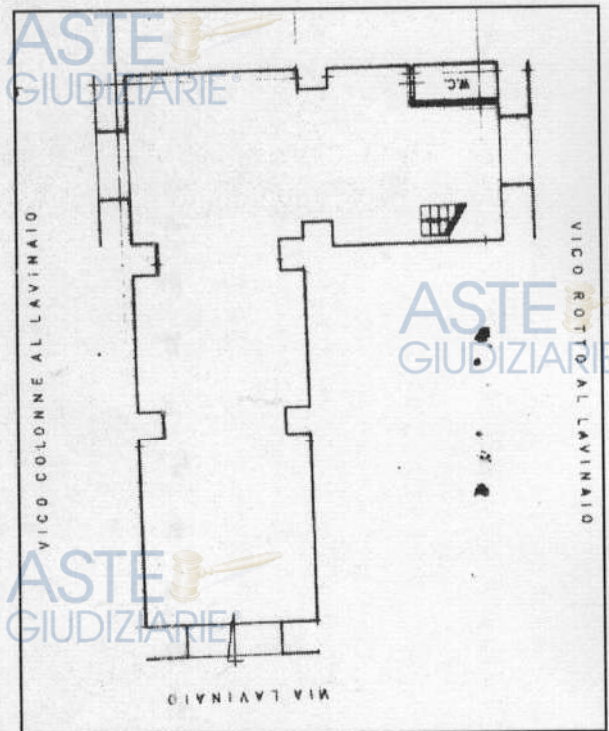
- *deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*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

Dal confronto eseguito tra la situazione di fatto e la planimetria catastale sono emerse difformità relativamente ad una diversa distribuzione interna nella zona in cui sono ubicati i servizi e la scala di accesso al piano seminterrato. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 1.000,00 circa.

PIANTA STATO DEI LUOGHI PIANO T



PLANIMETRIA CATASTALE



ASTE GIUDIZIARIE
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà del bene sito in Napoli alla via del Lavinaio n. 56, articolato su due livelli, piano terra e seminterrato collegati tra di loro mediante scala in muratura; confinante con Via Lavinaio, Vico Roffo al Lavinaio e con Vico Colonne al Lavinaio; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli alla sez. Mer, foglio 7, p.lla 1376, sub 102, cat. C/1; lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per la diversa distribuzione interna; il fabbricato in cui ricade il bene è di remota costruzione.

Valore di Mercato euro € 236.228,60

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

pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Sulla base della certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate si evince che il sig. [REDACTED] ha acquistato il bene in oggetto dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] con atto per Notar Angelino Gianmario del 09/10/2006 rep. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Precedentemente al sig. [REDACTED] il bene era pervenuto per atto giudiziario trasferimento immobiliare del Tribunale di Napoli 7^a sez. Fallimentare del [REDACTED]

[REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a Napoli [REDACTED]

Si evidenzia che nell'atto per Notar Angelino Gianmario del 09/ [REDACTED] nella provenienza, è erroneamente riportato che al sig. [REDACTED] immobile pervenne con Decreto del Tribunale di Napoli - VII sezione civile - in data 11 luglio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 19 luglio [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] in danno del signor [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED]

[REDACTED] allo stesso era pervenuto in dipendenza di atto di compravendita per Notaio Carlo Tafuri di Napoli in data [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 17 aprile [REDACTED] per acquisto dal signor [REDACTED] nato a Napoli [REDACTED]

In realtà al sig. [REDACTED] il bene pervenne con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Napoli in danno del sig. [REDACTED] Napoli il 3 [REDACTED] a cui a sua volta pervenne con atto di compravendita per Notar Carlo Tafuri del 30 [REDACTED] e non 15 [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai [REDACTED] (cfr. all.to 2).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, 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 si è 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 pignorato²."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- **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.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi del Prg del Comune di Napoli si evince che il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto risale ad epoca remota (Unità edilizia di base preottocentesca). Poiché il bene pignorato è negozio non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Dal prg online del comune di Napoli si evince che le destinazioni urbanistiche relative alla particella su cui ricade l'immobile in oggetto sono le seguenti:

- rientra nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26

delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- è classificata come Unità edilizia di base preottocentesca – art. 63 delle norme di attuazione;

- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, area stabile.

Si può ritenere, quindi, che il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto risalga ad epoca remota.

Presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli non sono state rinvenute pratiche edilizie relativamente al bene in oggetto (cfr. all.to 7). Pertanto, qualora si volesse procedere ad eseguire un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale risulta che il bene presenta una diversa distribuzione interna. Ne consegue che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è parere della scrivente ritenere che la diversa distribuzione interna possa essere regolarizzata attraverso il DPR 380/2001 i cui costi si stimano in € 2.500,00 circa.

Si rappresenta, altresì, che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 poiché le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (l. 326/2003).

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE

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.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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:

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

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.).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Il cespite pignorato risulta occupato senza titolo e a titolo gratuito dalla sig.ra [REDACTED] sorella del debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Al fine di quantificare il canone di locazione di un cespite appartenente al segmento dell'immobile pignorato, si è avvalsa dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 1° semestre 2024 relativi alla zona centrale/centro antico - piazza Mercato - Mezzocannone codice zona B8, compresi tra un minimo

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

di 8 €/mq ed un massimo di 16,5 €/mq (cfr. all.to 8).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.

- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.

- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Si considererà un valore di locazione unitario prossimo a quello medio pari a € 11,00 €/mq.

Canone di locazione stimato = € 11,00 x 105 mq = € 1.150,00

Volendo ipotizzare la più probabile indennità di occupazione, relativa al bene in oggetto, applicando una riduzione pari al 20% sul canone di locazione, si può ritenere che sia pari a € 930,00

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

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

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

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

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

Per il bene pignorato non risultano trascrizioni di pignoramento diverse da quella originante la presente procedura espropriativa.

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

Dall'analisi della documentazione in atti non emergono domande giudiziali e giudizi in corso sugli immobili pignorati.

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

Il quesito non rientra nel caso in esame.

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Dall'analisi della documentazione acquisita e consultata non si riscontra l'esistenza di vincoli storico-artistico (cfr. all.to 9).

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

Il fabbricato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Dalla documentazione in atti non emergono atti impositivi di servitù.

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.

Dalla documentazione in atti non risultano sequestri penali ed amministrativi.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE*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.*

Sulla scorta dei documenti in atti e delle ispezioni ipotecarie non sono stati riscontrati oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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) *Diffformità 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) *Diffformità 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).*

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti e delle ispezioni ipotecarie eseguite (cfr. all to 10), sono i seguenti:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria iscritta il 10/10/2009 a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Paschi di Siena, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca di Credito Cooperativo dei Paschi di Siena.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

di Siena SPA con sede in Siena, contro il signor [REDACTED] gravante sul bene in oggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione del 04/0 [REDACTED] a favore di Amco - Asset Management Company Spa con sede in Napoli, contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sul bene in oggetto.

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

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

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale (cfr. all.to 9).

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali monasteri 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.

I beni non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Il fabbricato in oggetto è sprovvisto di amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: 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

- 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.*

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 1° semestre 2024 relativi alla zona centrale/parte est centro antico: piazza Mercato - Mezzocannone codice zona B8 (cfr. all.to 8).

Ne consegue che:

- i valori a mq sono compresi tra € 1.600,00 e € 3.300,00 riferiti alla tipologia "negozi".

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e

ASTE
GIUDIZIARIE

materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare un valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 2.400,00 mq.

Stima sintetico/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 127,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 2.400,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) =

€ 2.400,00 x mq 127,00 = € 304.800,00

Il valore di € 304.800,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Correzioni di stima:

3% per assenza garanzia di vizi = € 9.144,00;

regolarizzazione urbanistica = € 2.500,00

5% stato d'uso e manutenzione = € 15.240,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 277.916,00

Volendo applicare una riduzione del 15% sul valore di mercato del cespite in oggetto, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, ne consegue:

€ 277.916,00 - 15% = € 236.228,60.

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

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

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

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

Non si è nel caso di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Napoli risulta che:

il sig. [REDACTED] nato a Napoli il 0 [REDACTED] la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] a Napoli il 08/0 [REDACTED] anno contratto matrimonio in Napoli il [REDACTED]

Annotazioni: gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali;

- Con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data [REDACTED] trascritta nei registri di matrimonio, al n. [REDACTED] concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi

- Con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data [REDACTED] trascritta nei registri di matrimonio, al n. [REDACTED] è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto (cfr. art. 3).

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

Il debitore esecutato è una persona fisica.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda al titolo di provenienza che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Napoli, 4 novembre 2024

L'Esperto Stimatore
Arch. Angela Strazzella