

LOTTO 5**N.10 UFFICI AL PRIMO PIANO SITI IN NAPOLI ALLA VIA NUOVA
POGGIOREALE N. 58**

N.10 uffici posti al primo piano alla via Nuova Poggioreale n. 58 accessibili mediante la scala comune ubicata nel cortile interno, il ballatoio ed il corridoio comune.

Il LOTTO 5 è composto dai seguenti n. 10 beni:

❖ Bene n.1

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 62

❖ Bene n.2

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 63

❖ Bene n.3

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 64

❖ Bene n.4

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 65

❖ Bene n.5

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 66

❖ Bene n.6

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 67

❖ Bene n.7

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 68

❖ Bene n.8

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 69

❖ Bene n.9

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 70

❖ Bene n.10

Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 71



LOTTO 5**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo - allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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.

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 28.12.2018 ai nn. 35566/26888, per gli immobili pignorati di cui al LOTTO 5, è pari a 1/1 della proprietà ed è quello in capo alla società eseguita XXX con sede in Napoli C.F. XXX in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Carbone del 9.9.2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.9.2011 ai nn.26027/18171.

Con tale atto, del quale si dettaglierà alla risposta al quesito 5, la società eseguita acquistava l'originaria consistenza censita in NCEU alla Sez. VIC Foglio 3 Particella 72 sub 101, sub 45, sub 102, sub 103.

La scrivente ha provveduto ad acquisire copia degli atti di provenienza (cfr. Allegato 5 – doc. 2).

Beni pignorati

Il bene pignorato di cui al presente LOTTO 5 viene indicato nella trascrizione del pignoramento, come segue:

- ❖ UNITÀ NEGOZIALE N.1 (tra altri)
 - ❖ Immobile n.5
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 62 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.6
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 63 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.7
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 64 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.8
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 65 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.9
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 66 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.10
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 67 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.11
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 68 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.12
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 69 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.13
Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 70 categoria A/10
 - ❖ Immobile n.14

Ufficio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 71 categoria A/10

I dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione, e con quelli che lo individuano all'attualità. Successivamente al pignoramento l'immobile non ha subito variazioni catastali sostanziali.

Formazione del Lotto

Analizzate le caratteristiche tipologiche degli immobili e la condizione urbanistica e catastale di cui si dettaglierà in seguito, si ritiene congrua la formazione di n. **5 LOTTI**. In particolare il LOTTO 5 di cui alla presente relazione, è così individuato:

LOTTO 5

N.10 uffici posti al primo piano alla via Nuova Poggioreale n. 58 accessibili mediante la scala comune ubicata nel cortile interno, il ballatoio ed il corridoio comune.

Il LOTTO 5 è composto dai seguenti n. 10 beni:

❖ **Bene n.1**

Ufficio al primo piano con accesso dal ballatoio e dal corridoio comune al sub 72 B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da un ampio locale con piccolo servizio igienico ed antibagno, di sup. netta calpestabile pari a 102.00 mq in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 62 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 131 mq - Rendita € 1.684,94 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.2**

Ufficio al primo piano con accesso dal ballatoio e dal corridoio comuni, attualmente composto da due locali non comunicanti ed in particolare: un primo locale in fase di ristrutturazione, costituito da un ingresso, un ambiente ed un piccolo servizio igienico; un secondo locale, in fase di ristrutturazione, privo di aperture ad eccezione di due alte luci fisse che prospettano sul corridoio comune, costituito da un ingresso, un ambiente ed un piccolo servizio igienico; complessivamente di sup. netta calpestabile pari a 88.80 mq in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 63 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale 112 mq - Rendita € 1.497,73 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ Bene n.3

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da ingresso, n.3 locali e piccolo servizio igienico, di sup. netta calpestabile pari a 67.10 mq in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 64 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 80 mq - Rendita € 936,08 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ Bene n.4

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da un ampio ambiente all'ingresso, un ambiente con accesso al balcone, piccolo servizio igienico, di sup. netta calpestabile pari a 79.60 mq e per una superficie del balcone pari a 13.80 mq, in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 65 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale 89 mq - Rendita € 1.497,73 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ Bene n.5

Ufficio al primo piano con doppio accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da ingresso/disimpegno, n.4 ambienti, piccolo servizio igienico e ripostiglio, di sup. netta calpestabile pari a 132.70 mq in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 66 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 144 mq - Rendita € 2.059,37 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ Bene n.6

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da n.2 ambienti e servizio igienico, di sup. netta calpestabile pari a 72.10 mq, , in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 67 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 80 mq - Rendita € 1.310,51 - intestato a XXX con sede in

Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.7**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un unico ambiente, piccolo servizio igienico con antibagno, di sup. netta calpestabile pari a 50.10 mq in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 68 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale 54 mq - Rendita € 748,86 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.8**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un unico ambiente e piccolo servizio igienico con antibagno privi di sanitari, di sup. netta calpestabile pari a 47.00 mq in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 69 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale 54 mq - Rendita € 748,86 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.9**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da ingresso, un ampio ambiente ed un piccolo servizio igienico con antibagno privi di sanitari, di sup. netta calpestabile pari a 57.00 mq in NCEU del comune di Napoli:

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 70 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 62 mq - Rendita € 936,08 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.



Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un ampio ambiente, piccolo servizio igienico con antibagno, di sup. netta calpestabile pari a 51.60 mq in NCEU del comune di Napoli:
Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 71 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale 59 mq - Rendita € 561,65 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

Confini

❖ **Bene n.1 – p.lla 72 sub 62**

L'immobile pignorato confina a nord con corridoio comune, a sud con ballatoio comune e immobile di proprietà aliena, ad est con immobile di proprietà aliena e p.lla 416 di proprietà aliena, ad ovest con immobile pignorato sub 63 di cui al Bene n. 2 del presente LOTTO 5.

❖ **Bene n.2 – p.lla 72 sub 63**

L'immobile pignorato confina a nord con corridoio comune, a sud con ballatoio comune, ad est con immobile pignorato sub 62 di cui al Bene n. 1 del presente LOTTO 5, ad ovest con corridoio comune.

❖ **Bene n.3 – p.lla 72 sub 64**

L'immobile pignorato confina a nord con viale di accesso dal civico n.57, a sud con immobile di altra proprietà, ad est con corridoio comune ed immobile al sub 65 di cui al Bene n.4 del presente LOTTO 5, ad ovest con viale di accesso dal civico n.57.

❖ **Bene n.4 – p.lla 72 sub 65**

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune ed immobile al sub 64 di cui al Bene n.3 del presente LOTTO 5, ad est con immobile al sub 66 di cui al Bene n.5 del presente LOTTO 5, ad ovest con viale di accesso dal civico n.57 ed immobile al sub 64 di cui al Bene n.3 del presente LOTTO 5.

❖ **Bene n.5 – p.lla 72 sub 66**

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 67 di cui al Bene n.6 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 65 di cui al Bene n.4 del presente LOTTO 5.

❖ Bene n.6 – p.lla 72 sub 67

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 68 di cui al Bene n.7 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 66 di cui al Bene n.5 del presente LOTTO 5.

❖ Bene n.7 – p.lla 72 sub 68

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 69 di cui al Bene n.8 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 67 di cui al Bene n.6 del presente LOTTO 5.

❖ Bene n.8 – p.lla 72 sub 69

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune e con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, ad est con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 68 di cui al Bene n.7 del presente LOTTO 5.

❖ Bene n.9 – p.lla 72 sub 70

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con immobile al sub 71 di cui al Bene n.10 del presente LOTTO 5, ad est con p.lla 414 di proprietà aliena, ad ovest con vano scala, corridoio comune e sub 69 di cui al Bene n.8 del presente LOTTO 5.

❖ Bene n.10 – p.lla 72 sub 71

L'immobile pignorato confina a nord con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, a sud con cortile alla p.lla 416, ad est con p.lla 414 di proprietà aliena, ad ovest con vano scala e corridoio comune.

Individuazione del fabbricato e dei terreni pignorati

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale come di seguito, dalla quale si evince che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa terreni per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.5):

- ❖ la consistenza degli immobili dal sub 65 al sub 71 non è rappresentata nella mappa catastale.

La discrasia evidenziata non inficia la corretta individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato.

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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 5

N.10 uffici posti al primo piano alla via Nuova Poggioreale n. 58 accessibili mediante la scala comune ubicata nel cortile interno, il ballatoio ed il corridoio comune.

Il compendio oggetto di perizia immobiliare è ubicato in Napoli alla via Nuova Poggioreale, in una zona periferica della città, nelle vicinanze della zona industriale, a ridosso di Piazza Nazionale e del Centro Direzionale, nelle immediate vicinanze di Piazza Garibaldi, della Casa Circondariale di Napoli, della Procura della Repubblica, del

Cimitero di Poggioreale, in un'area ottimamente servita dalla viabilità pubblica su gomma e su ferro ed a ridosso della principale viabilità quale corso Garibaldi, via Gianturco e la SS 162 dir. Il LOTTO 5 è composto dai seguenti n. 10 beni:

❖ **Bene n.1 – p.lla 72 sub 62**

L'ufficio al primo piano, con accesso dal ballatoio e dal corridoio comune al sub 72 B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), è composto da un ampio locale con piccolo servizio igienico ed antibagno.



Foto n. 114 - Ingresso dal fabbricato interno cortile



Foto n. 115 - Ingresso dalla scala condominiale



Foto n. 117 - Ingresso dal corridoio comune



Foto n. 119 - Ingresso Bene n. 1 - sub 62



Foto n. 114 - Ingresso dalla scala condominiale



Foto n. 116 - Ingresso dal ballatoio condominiale



Foto n. 118 - Ingresso dal corridoio comune



Foto n. 120 - Bene n. 1 - sub 62

L'immobile, di altezza interna pari a 4.10 m, si presenta pavimentato con mattonelle di colore chiaro nella zona ufficio e nell'antibagno e con mattonelle di colore scuro nel bagno. Nella zona ufficio ha le pareti tinteggiate di colore bianco lungo le quali sono visibili le canaline esterne che chiudono l'impianto elettrico, le pareti dell'antibagno sono rivestite con mattonelle di colore rosa intervallate da una greca di colore nero mentre quelle del bagno sono rivestite con mattonelle di colore bianco. Il cespite, in discrete condizioni di manutenzione, è controsoffittato con pannelli da ufficio bianchi, l'illuminazione è assicurata mediante plafoniere a neon a soffitto, è dotato di due condizionatori di vecchia fattezze, ed il bagno è dotato di vaso igienico, bidet e lavandino ed è illuminato da un infisso che prospetta sul ballatoio comune d'accesso.



Foto n. 121 - Bese n. 1



Foto n. 123 - Bese n. 1



Foto n. 125 - Bese n. 1



Foto n. 122 - Bese n. 1



Foto n. 124 - Bese n. 1



Foto n. 126 - Bese n. 1



Foto n. 127 - Bese n. 1



Foto n. 120 - Bese n. 1



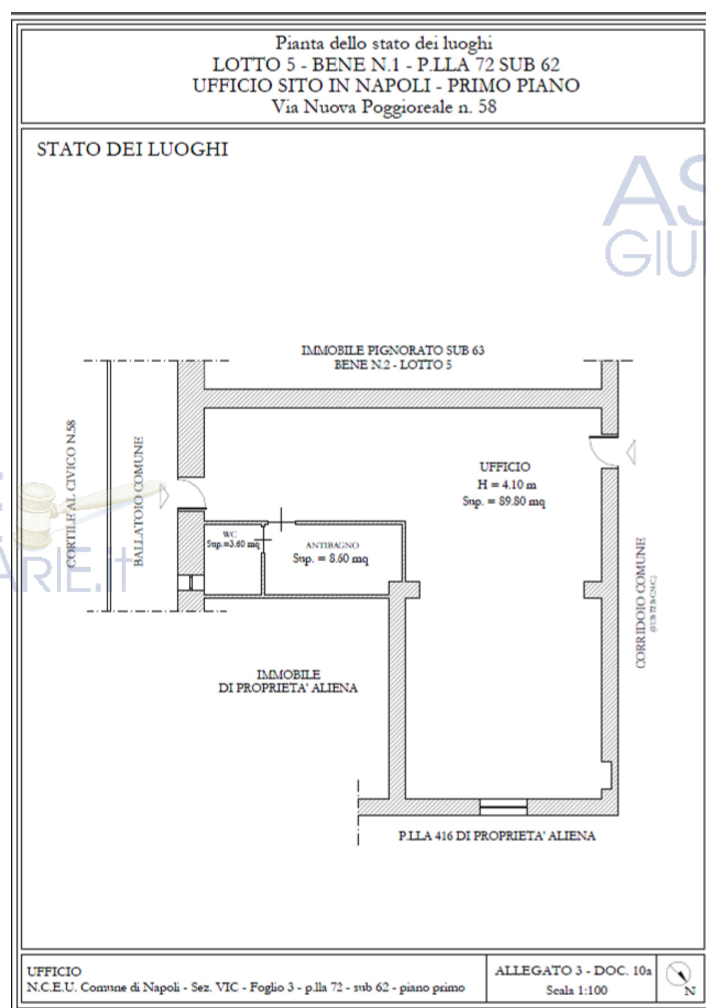
Foto n. 128 - Bese n. 1



Foto n. 130 - Bese n. 1

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Pianta dello stato dei luoghi

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.1**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 10a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Ufficio	1	Ufficio	89.80 mq	1	89.80 mq
Antibagno	1	Ufficio	8.60 mq	1	8.60 mq
Bagno	1	Ufficio	3.60 mq	1	3.60 mq
Tot. sup. netta			102.00 mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 102.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.1** è pari a **113.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



❖ **Bene n.2 – p.lla 72 sub 63**

Ufficio al primo piano con accesso dal ballatoio e dal corridoio comuni, attualmente composto da due locali non comunicanti ed in particolare:

- √ un primo locale accessibile sia dall'ultima porta a destra del ballatoio comune che dalla prima porta a destra del corridoio comune, costituito da un ingresso, un ambiente ed un piccolo servizio igienico. Il locale si presenta in fase di ristrutturazione, con pavimentazione di colore chiaro nell'ingresso e nell'ambiente n.1 e di colore rosa nel bagno, con le pareti tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle del bagno che sono rivestite con mattonelle di colore rosa, con controsoffittatura all'interno della quale è incassata l'illuminazione, e privo di sanitari nel bagno che prospetta con una finestra sul ballatoio d'accesso;



Foto n. 121 - Ballatoio condominiale



Foto n. 123 - Ingresso - Bene n. 2 - sub 63



Foto n. 122 - Ingresso dal corridoio comune - Bene n. 2 - sub 63



Foto n. 124 - Bene n. 2 - sub 63

- √ un secondo locale accessibile dalla seconda porta a destra del corridoio comune, privo di aperture ad eccezione di due alte luci fisse che prospettano sul corridoio comune, costituito da un ingresso, un ambiente ed un piccolo servizio igienico. Il locale si presenta in fase di ristrutturazione, pavimentato con mattonelle, con le pareti tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle del bagno che sono rivestite con mattonelle, e privo di sanitari nel bagno.

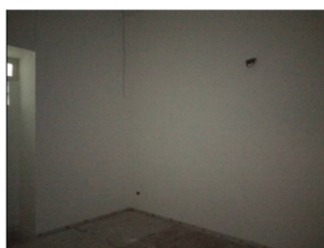


Foto n. 135 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 137 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 139 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 136 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 138 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 140 - Base n. 2 - sub 63

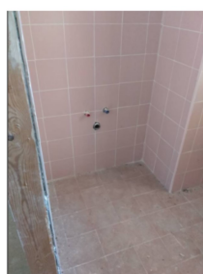


Foto n. 141 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 143 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 145 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 142 - Base n. 2 - sub 63



Foto n. 144 - Base n. 2 - sub 63

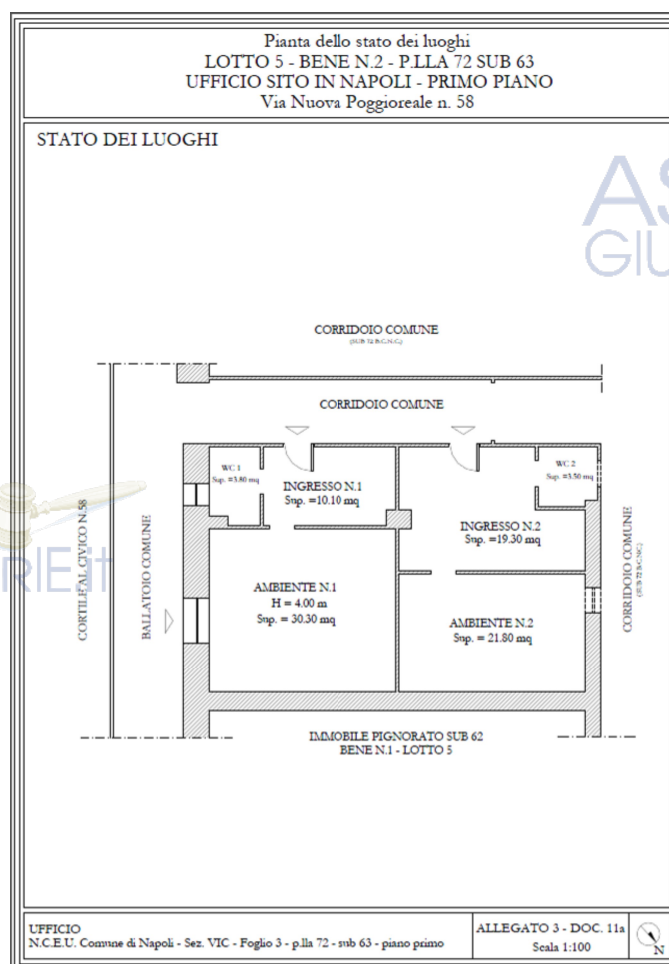


Foto n. 146 - Base n. 2 - sub 63

Data l'assenza di aperture nel secondo locale, che è dunque da ritenersi privo dei requisiti minimi di abitabilità, sarà necessario ripristinare la comunicazione tra i due locali sopra descritto, come rinvenibile nella planimetria catastale.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Pianta dello stato dei luoghi

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito, per l'intera consistenza dei due locali, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.2**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 11a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Ingresso n.1	1	Ufficio	10.10 mq	1	10.10 mq
Ambiente n.1	1	Ufficio	30.30 mq	1	30.30 mq
Wc n.1	1	Ufficio	3.80 mq	1	30.30 mq
Ingresso n.2	1	Ufficio	19.30 mq	1	19.30 mq
Ambiente n.2	1	Ufficio	21.80 mq	1	21.80 mq
Wc n.2	1	Ufficio	3.50 mq	1	3.50 mq
Tot. sup. netta			88.80 mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 88.80 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.2** è pari a **100.00 mq.** data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



❖ **Bene n.3 – p.lla 72 sub 64**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da un ingresso dal quale sono accessibili il bagno ed il corridoio che disimpegna i tre locali.



Foto n. 147 - Ingresso dal corridoio comune



Foto n. 149 - Bagno n. 3 - sub 64

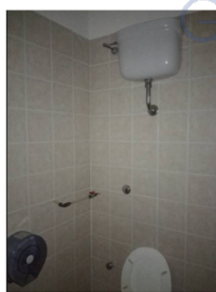


Foto n. 151 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 153 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 148 - Bagno n. 3 - sub 64

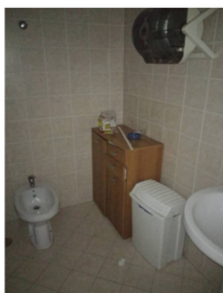


Foto n. 150 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 152 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 154 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 155 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 157 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 159 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 161 - Bagno n. 3 - sub 64

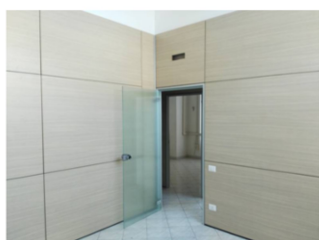


Foto n. 156 - Bagno n. 3 - sub 64



Foto n. 158 - Bagno n. 3 - sub 64

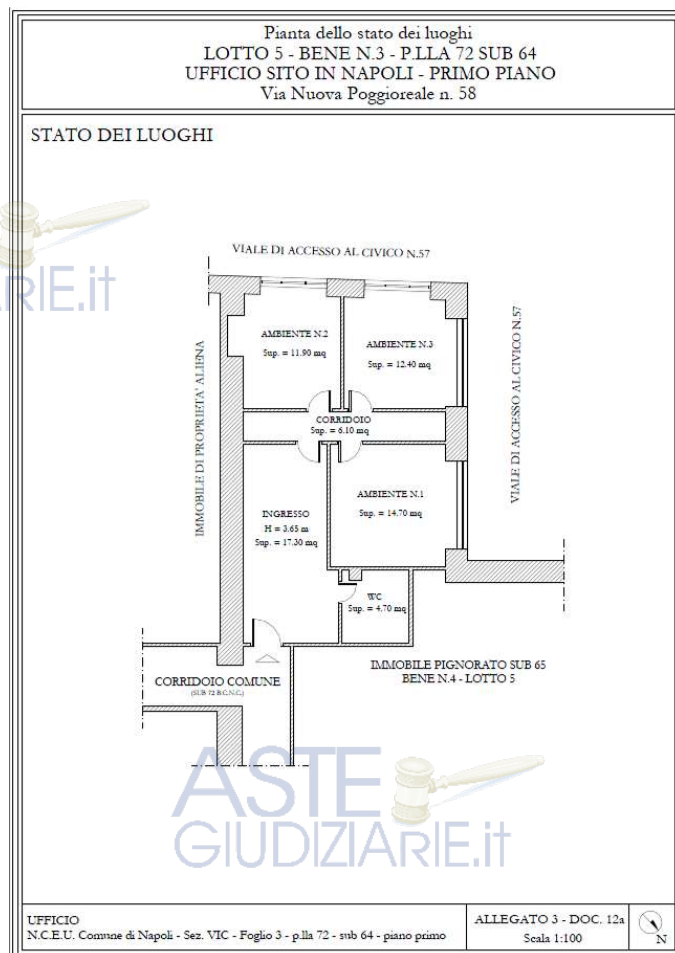


Foto n. 160 - Bagno n. 3 - sub 64

L'immobile, in discrete condizioni di manutenzione, è pavimentato con mattonelle di colore chiaro, ha le pareti tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle del bagno rivestite con mattonelle di colore beige, ed è controsoffittato. Il bagno è dotato di vaso igienico, bidet e lavabo, lungo le pareti sono visibili alcune canaline che coprono l'impianto elettrico esterno, ed all'interno del cespite si rinvenivano condizionatori del tipo a split.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Pianta dello stato dei luoghi

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.3**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 12a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff	Sup. Raggiugliata
Ingresso	1	Ufficio	17.30 mq	1	
Ambiente n.1	1	Ufficio	14.70 mq	1	
Ambiente n.2	1	Ufficio	11.90 mq	1	
Ambiente n.3	1	Ufficio	12.40 mq	1	
Corridoio	1	Ufficio	6.10 mq	1	
Wc	1	Ufficio	4.70 mq	1	
Tot. sup. netta			67.10mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 67.10mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.3** è pari a **77.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

❖ **Bene n.4 – p.lla 72 sub 65**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da un ampio ambiente all'ingresso, un ambiente con accesso al balcone ed piccolo servizio igienico.



Foto n. 162 - Ingresso dal corridoio comune



Foto n. 164 - Base n. 4 - Sub 65



Foto n. 166 - Base n. 4 - Sub 65



Foto n. 163 - Ingresso dal corridoio comune - Base n. 4 - Sub 65



Foto n. 165 - Base n. 4 - Sub 65

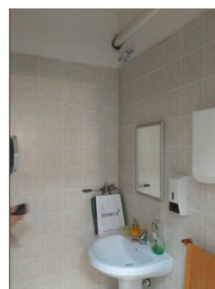


Foto n. 167 - Base n. 4 - Sub 65

L'immobile, in discrete condizioni di manutenzione, è pavimentato con pavimentazione in laminato, ha le pareti tinte di colore giallo chiaro ad eccezione di quelle del bagno rivestite con mattonelle di colore beige, ed è controsoffittato con pannelli all'interno dei quali è incassata l'illuminazione.



Foto n. 168 - Base n. 4 - Sub 65



Foto n. 170 - Base n. 4 - Sub 65



Foto n. 172 - Base n. 4 - Sub 65



Foto n. 174 - Base n. 4 - Sub 65



Foto n. 169 - Base n. 4 - Sub 65

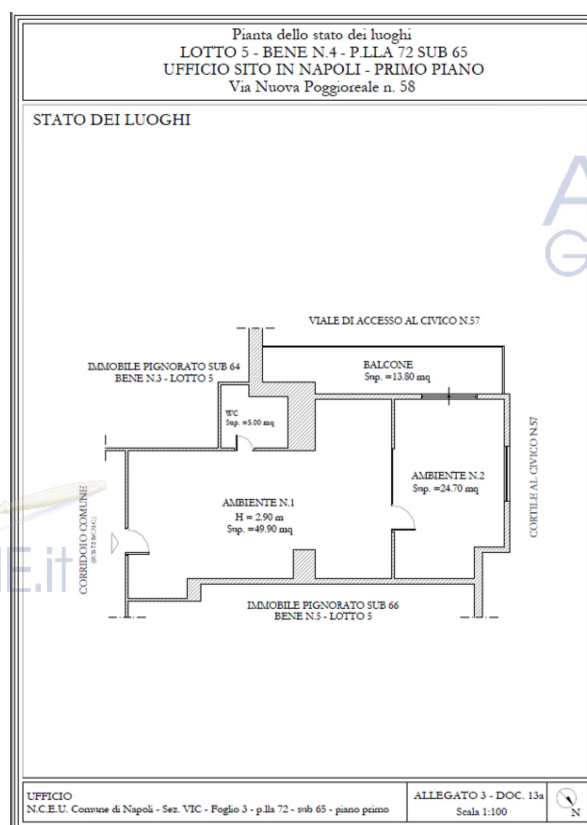


Foto n. 171 - Base n. 4 - Sub 65



Foto n. 173 - Base n. 4 - Sub 65

Il bagno è dotato di vaso igienico, bidet e lavabo, lungo le pareti sono visibili alcune canaline che coprono l'impianto elettrico esterno, ed all'interno del cespite si rinvengono condizionatori del tipo a split.



Pianta dello stato dei luoghi

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.4**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 13a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Ambiente n.1	1	Ufficio	49.90 mq	1	49.90 mq
Ambiente n.2	1	Ufficio	24.70 mq	1	24.70 mq
Wc	1	Ufficio	5.00 mq	1	5.00 mq
Tot. sup. netta			79.60 mq		
Balcone	1		13.80 mq	0.25	3.40 mq

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 79.60 mq, e per una superficie del balcone pari a 13.80 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.4** è pari a **87.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



❖ **Bene n.5 – p.lla 72 sub 66**

Ufficio al primo piano con doppio accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da ingresso/disimpegno, n.4 ambienti, un piccolo servizio igienico ed un ripostiglio.



Foto n. 171 - Corridoio comune



Foto n. 177 - Bene n. 5 - Sub 66

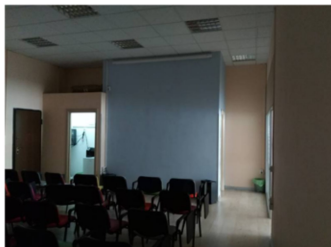


Foto n. 179 - Bene n. 5 - Sub 66



Foto n. 181 - Bene n. 5 - Sub 66

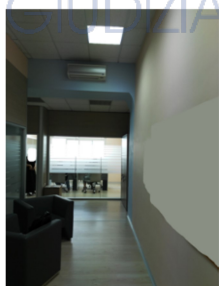


Foto n. 176 - Bene n. 5 - Sub 66



Foto n. 178 - Bene n. 5 - Sub 66

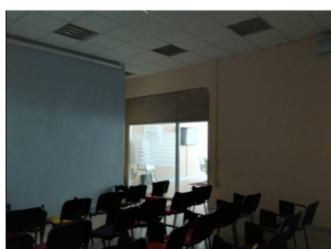


Foto n. 180 - Bene n. 5 - Sub 66



Foto n. 182 - Bene n. 5 - Sub 66



Foto n. 183 - Bene n. 5 - Sub 66



Foto n. 185 - Bene n. 5 - Sub 66

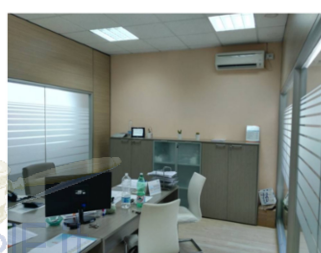


Foto n. 187 - Bene n. 5 - Sub 66

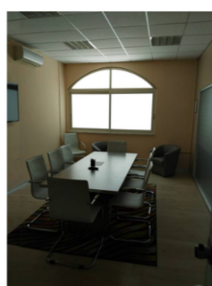


Foto n. 184 - Bene n. 5 - Sub 66



Foto n. 186 - Bene n. 5 - Sub 66



Foto n. 188 - Bene n. 5 - Sub 66

Att
Pass

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 189 - Base n. 5 - Sub 66



Foto n. 191 - Base n. 5 - Sub 66



Foto n. 190 - Base n. 5 - Sub 66

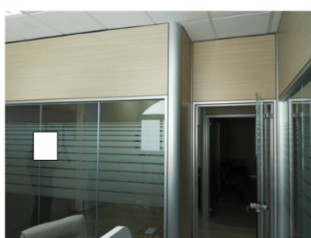


Foto n. 192 - Base n. 5 - Sub 66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

At

L'immobile, in discrete condizioni di manutenzione, è pavimentato con pavimentazione in laminato, ha le pareti tinteggiate di colore giallo chiaro ad eccezione di quelle del bagno rivestite con mattonelle di colore beige, ed è controsoffittato con pannelli all'interno dei quali è incassata l'illuminazione.

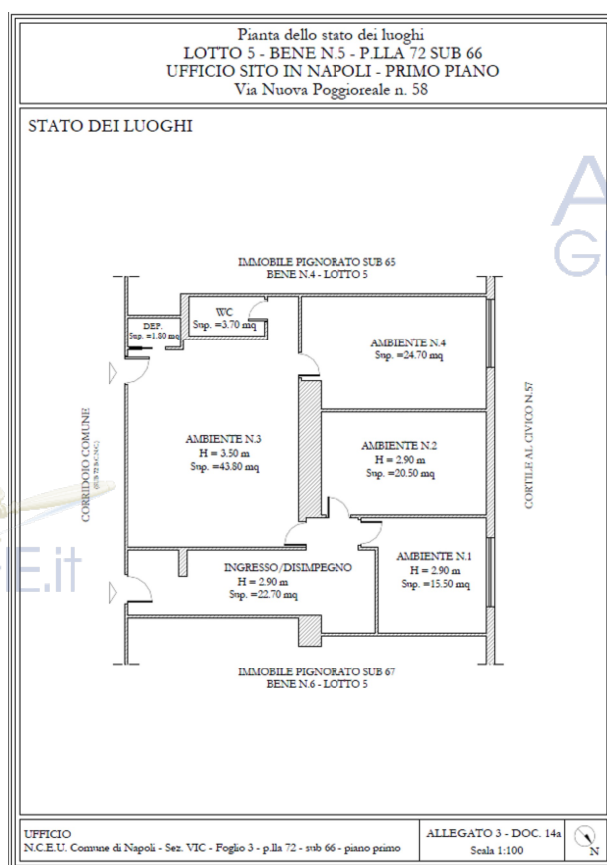
Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo, lungo le pareti sono visibili alcune canaline che coprono l'impianto elettrico esterno, ed all'interno del cespite si rinvengono condizionatori del tipo a split.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta dello stato dei luoghi

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.5**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 14a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Li v.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff	Sup. Raggiugliata
Ingresso/ Dismpegno	1	Ufficio	22.70 mq	1	22.70 mq
Ambiente n.1	1	Ufficio	15.50 mq	1	15.50 mq
Ambiente n.2	1	Ufficio	20.50 mq	1	20.50 mq
Ambiente n.3	1	Ufficio	43.80 mq	1	43.80 mq
Ambiente n.4	1	Ufficio	24.70 mq	1	24.70 mq
Wc	1	Ufficio	3.70 mq	1	3.70 mq
Ripostiglio	1	Ufficio	1.80 mq	1	1.80 mq
Tot. sup. netta			132.70 mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 132.70 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.5** è pari a **144.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



❖ **Bene n.6 – p.lla 72 sub 67**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da n.2 ambienti e servizio igienico.



Foto n.153 – Corridoio esterno

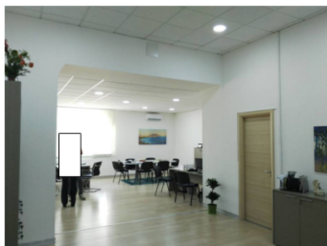


Foto n. 195 – Bene n. 5 - Sub 67



Foto n. 197 – Bene n. 5 - Sub 67



Foto n. 194 – Bene n. 5 - Sub 67

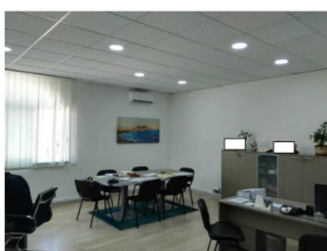


Foto n. 196 – Bene n. 5 - Sub 67



Foto n. 198 – Bene n. 5 - Sub 67

L'immobile, in buone condizioni di manutenzione, è pavimentato con pavimentazione in laminato, ha le pareti tinte di colore bianco chiaro ad eccezione di quelle del bagno rivestite con mattonelle di colore beige, ed è controsoffittato con pannelli all'interno dei quali è incassata l'illuminazione. Il bagno è dotato di vaso igienico, bidet e lavabo, lungo le pareti sono visibili alcune canaline che coprono l'impianto elettrico esterno, ed all'interno del cespite si rinvengono due condizionatori del tipo a split.

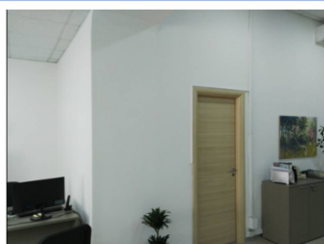


Foto n. 199 – Bene n. 5 - Sub 67

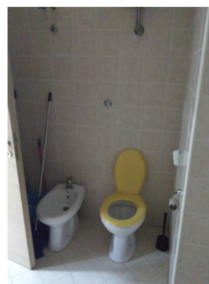


Foto n. 201 – Bene n. 5 - Sub 67

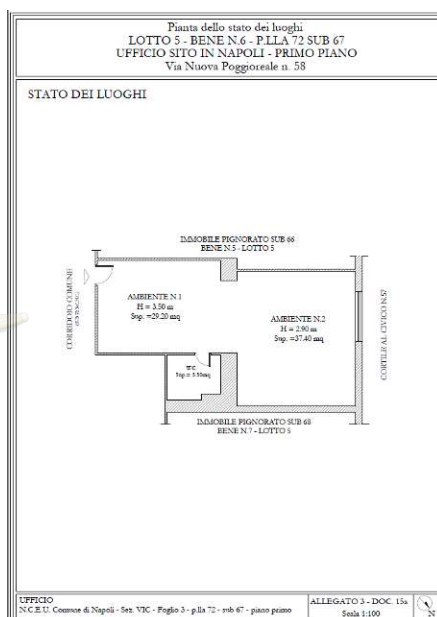


Foto n. 200 – Bene n. 5 - Sub 67

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica. La verifica e la redazione del

certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Pianta dello stato dei luoghi

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.6**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 15a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Li v.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungiat a
Ambiente n.1	1	Ufficio	29.20 mq	1	29.20 mq
Ambiente n.2	1	Ufficio	37.40 mq	1	37.40 mq
Wc	1	Ufficio	5.50 mq	1	5.50 mq
Tot. sup. netta			72.10 mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 72.10 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.6** è pari a **80.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

❖ **Bene n.7 – p.lla 72 sub 68**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un unico ambiente e piccolo servizio igienico con antibagno.



Foto n. 202 - Corridoio comune - sulla sinistra porta di accesso al sub 72 (B.C.N.C. non oggetto di pignoramento)



Foto n. 204 - Corridoio comune



Foto n. 202 - Corridoio comune - sulla sinistra porta di accesso al sub 72 (B.C.N.C. non oggetto di pignoramento)



Foto n. 204 - Corridoio comune



Foto n. 203 - Corridoio comune



Foto n. 205 - Bene n. 7 - Sub 68



Foto n. 203 - Corridoio comune



Foto n. 203 - Bene n. 7 - Sub 68

L'immobile è pavimentato con mattonelle di colore grigio scuro, ha le pareti tinteggiate di colore bianco chiaro ad eccezione di quelle del bagno e dell'antibagno rivestite con mattonelle di colore grigio chiaro, ed è controsoffittato con pannelli all'interno dei quali è incassata l'illuminazione.



Foto n. 206 - Bene n. 7 - Sub 68



Foto n. 208 - Bene n. 7 - Sub 68



Foto n. 210 - Bene n. 7 - Sub 68

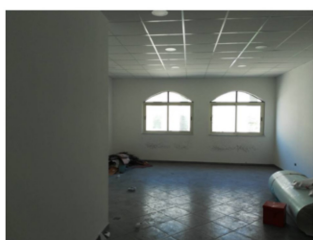


Foto n. 207 - Bene n. 7 - Sub 68



Foto n. 209 - Bene n. 7 - Sub 68



Foto n. 211 - Bene n. 7 - Sub 68

Il bagno è dotato di vaso igienico, bidet e nell'antibagno è ubicato il lavabo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 212 - Bena n. 7 - Sub 68

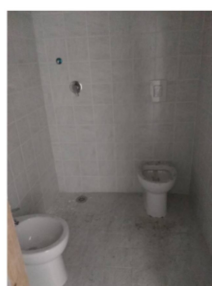


Foto n. 214 - Bena n. 7 - Sub 68

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 213 - Bena n. 7 - Sub 68

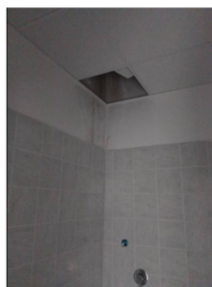
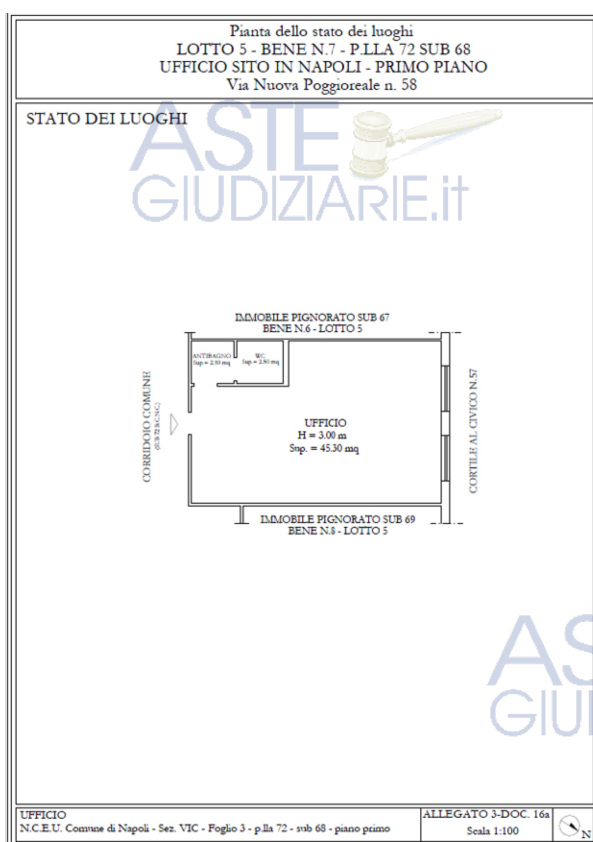


Foto n. 215 - Bena n. 7 - Sub 68

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta dello stato dei luoghi

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.7**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 16a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Li v.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff	Sup. Raggiugliata
Ufficio	1	Ufficio	45.30 mq	1	45.30 mq
Antibagno	1	Ufficio	2.30 mq	1	2.30 mq
Wc	1	Ufficio	2.50 mq	1	2.50 mq
Tot. sup. netta			50.10 mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 50.10 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.7** è pari a **54.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

❖ Bene n.8 – p.lla 72 sub 69

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un unico ambiente e piccolo servizio igienico con antibagno privi di sanitari. L'immobile è pavimentato con mattonelle di colore grigio scuro, ha le pareti tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle del bagno e dell'antibagno rivestite con mattonelle di colore grigio chiaro, ed è controsoffittato con pannelli all'interno dei quali è incassata l'illuminazione.



Foto n. 216 - Ingresso al Bene n. 8 - Sub 69



Foto n. 218 - Bene n. 8 - Sub 69

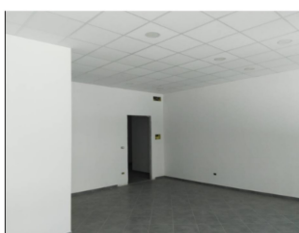


Foto n. 220 - Bene n. 8 - Sub 69 verso l'ingresso



Foto n. 222 - Bene n. 8 - Sub 69



Foto n. 224 - Bene n. 8 - Sub 69



Foto n. 217 - Bene n. 8 - Sub 69

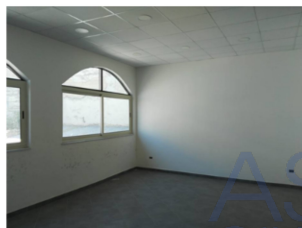


Foto n. 219 - Bene n. 8 - Sub 69



Foto n. 221 - Bene n. 8 - Sub 69

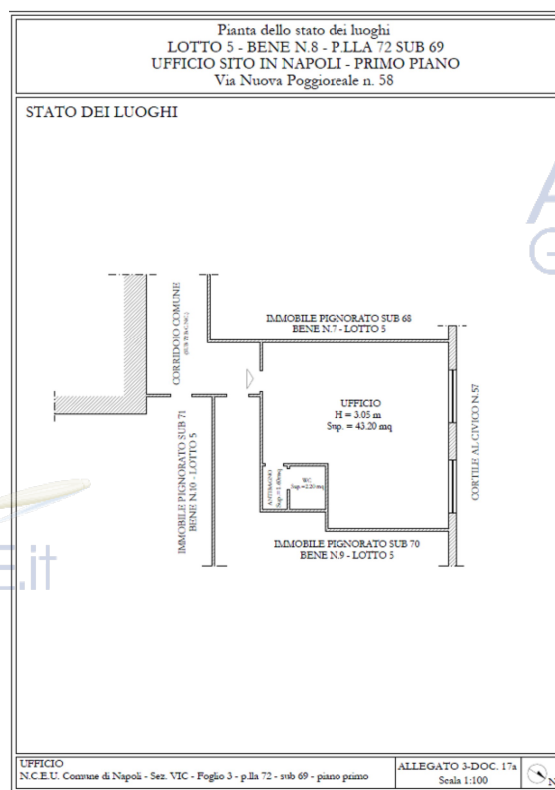


Foto n. 223 - Bene n. 8 - Sub 69

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Pianta dello stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.8**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 17a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Li v.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff	Sup. Raggiugliata
Ufficio	1	Ufficio	43.20 mq	1	43.20 mq
Antibagno	1	Ufficio	1.60 mq	1	1.60 mq
Wc	1	Ufficio	2.20 mq	1	2.20 mq
Tot. sup. netta			47.00 mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 47.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.8** è pari a **51.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

❖ **Bene n.9 – p.lla 72 sub 70**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da ingresso, un ampio ambiente ed un piccolo servizio igienico con antibagno privi di sanitari. L'immobile è pavimentato con mattonelle di colore grigio scuro, ha le pareti tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle del bagno e dell'antibagno rivestite con mattonelle di colore grigio chiaro, ed è controsoffittato con pannelli all'interno dei quali è incassata l'illuminazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto n. 215 - Ingresso al Bene n. 9 - Sub 70



Foto n. 218 - Bene n. 9 - Sub 70



Foto n. 230 - Bene n. 9 - Sub 70

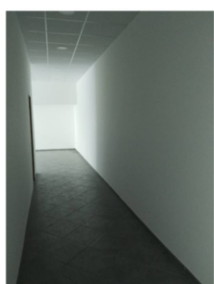


Foto n. 226 - Bene n. 9 - Sub 70



Foto n. 229 - Bene n. 9 - Sub 70



Foto n. 231 - Bene n. 9 - Sub 70

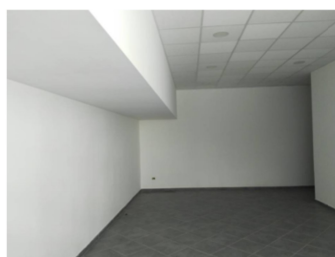


Foto n. 232 - Bene n. 9 - Sub 70



Foto n. 234 - Bene n. 9 - Sub 70

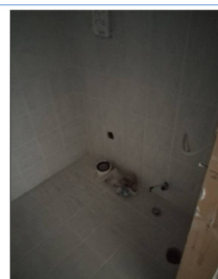


Foto n. 236 - Bene n. 9 - Sub 70



Foto n. 233 - Bene n. 9 - Sub 70



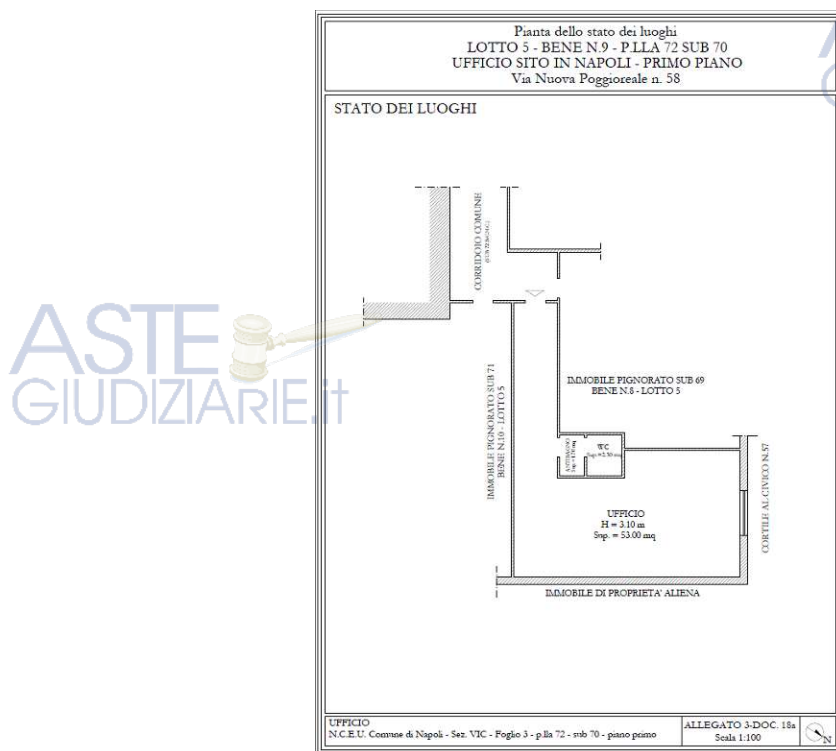
Foto n. 235 - Bene n. 9 - Sub 70



Foto n. 237 - Bene n. 9 - Sub 70

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.



Pianta dello stato dei luoghi

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.9**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 18a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Li v.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Ufficio	1	Ufficio	53.00 mq	1	53.00 mq
Antibagno	1	Ufficio	1.70 mq	1	1.70 mq
Wc	1	Ufficio	2.30 mq	1	2.30 mq
Tot. sup. netta			57.00 mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 57.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.9** è pari a **62.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



❖ Bene n.10 – p.lla 72 sub 71

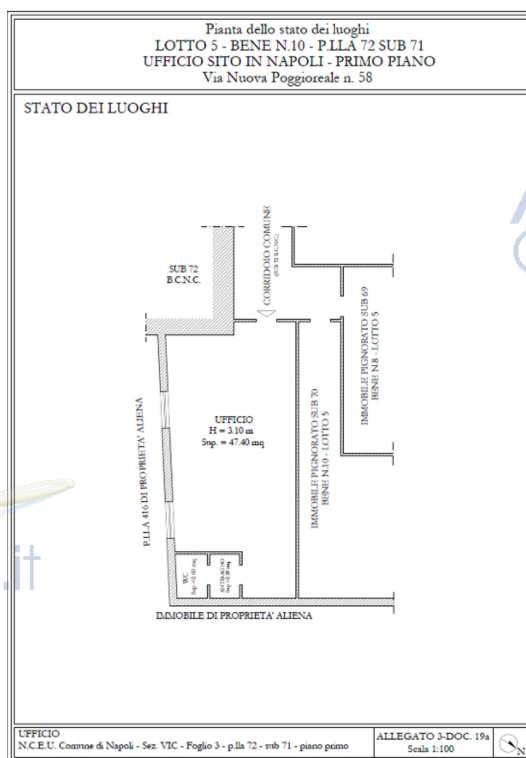
Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un ampio ambiente, un piccolo servizio igienico dotato di vaso igienico e bidet con antibagno dotato di lavabo. L'immobile è pavimentato con mattonelle di colore grigio scuro, ha le pareti tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle del bagno e dell'antibagno rivestite con mattonelle di colore grigio chiaro, ed è controsoffittato con pannelli all'interno dei quali è incassata l'illuminazione.



Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i., né attestato di prestazione energetica.

La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Pianta dello stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle SUPERFICI CALPESTABILI del **Bene n.10**, sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 19a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Li v.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff	Sup. Raggiugliata
Ufficio	1	Ufficio	47.40 mq	1	47.40 mq
Antibagno	1	Ufficio	2.20 mq	1	2.20 mq
Wc	1	Ufficio	2.00 mq	1	2.00 mq
Tot. sup. netta			51.60 mq		

per una superficie netta calpestabile dell'ufficio pari a 51.60 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del **Bene n.10** è pari a **57.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'immobile comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dati catastali

Il LOTTO 5 è composto da n.10 uffici come di seguito censiti in NCEU del comune di Napoli:

❖ **Bene n.1**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 62 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 131 mq - Rendita € 1.684,94 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.2**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 63 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale 112 mq - Rendita € 1.497,73 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.3**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 64 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 80 mq - Rendita € 936,08 intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.4**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 65 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale 89 mq - Rendita € 1.497,73 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.5**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 66 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 144 mq - Rendita € 2.059,37 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.6**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 67 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 80 mq - Rendita € 1.310,51 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.7**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 68 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale 54 mq - Rendita € 748,86 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.8**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 69 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale 54 mq - Rendita € 748,86 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.9**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 70 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 62 mq - Rendita € 936,08 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

❖ **Bene n.10**

Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 71 - categoria A/10 - classe 3 Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale 59 mq - Rendita € 561,65 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

I dati catastali che individuano gli immobili di cui al LOTTO 5 nel pignoramento e nella sua trascrizione, coincidono con quelli che lo individuavano all'epoca e che lo individuano tuttora.

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali.

Nel titolo di acquisto a favore della società esecutata, del quale si dettaglierà alla risposta al quesito 5, la società acquistava l'originaria consistenza censita in NCEU alla Sez. VIC Foglio 3 Particella 72 sub 101, sub 45, sub 102, sub 103 (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

Storia catastale

Con VARIAZIONE del 07/12/2015 protocollo n. NA0520200 in atti dal 07/12/2015 FRAZ. FUS. AMPL. CAMBIO D'USO (n. 243876.1/2015) vengono soppressi gli

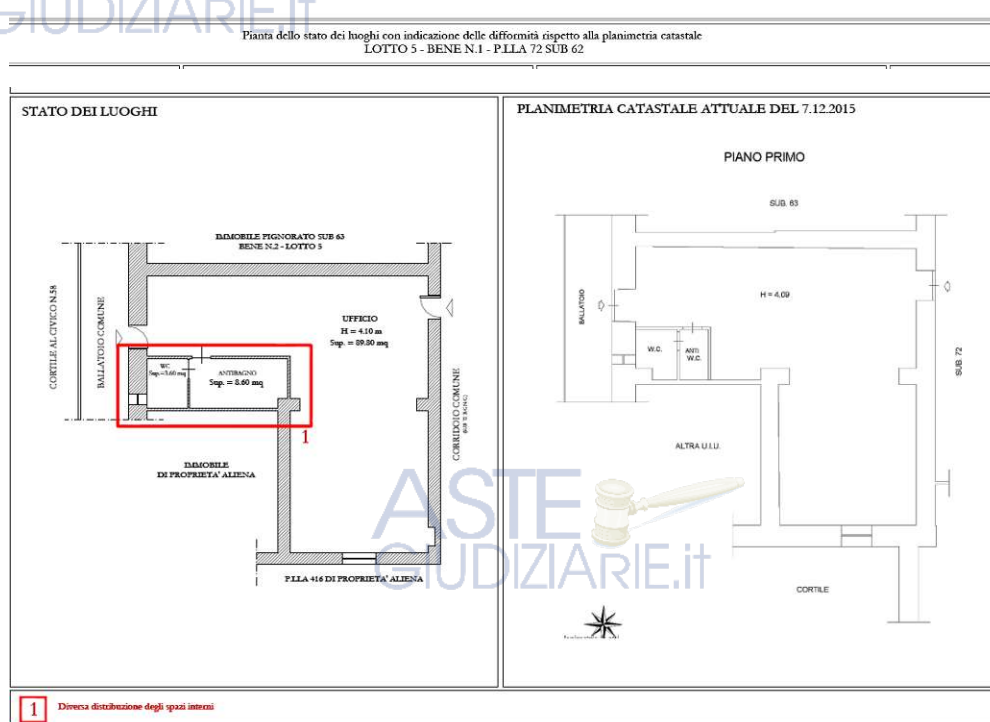
originari sub 101, sub 102, sub 103, sub 45 e vengono generati (tra altri) i sub di cui al presente LOTTO 5. Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali dei dati catastali.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali attuali per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – da doc.10b a doc. 19b):

❖ Bene n.1 – p.lla 72 sub 62

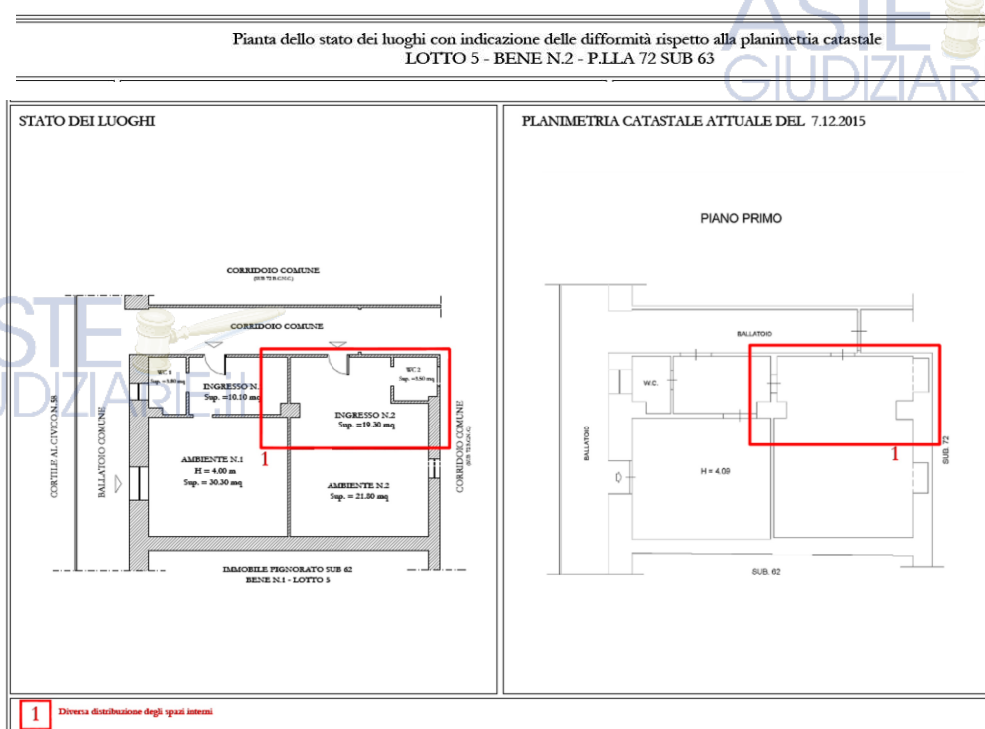
✓ Diversa distribuzione degli spazi interni.



Stralcio del confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

❖ Bene n.2 – p.lla 72 sub 63

√ Diversa distribuzione degli spazi interni.

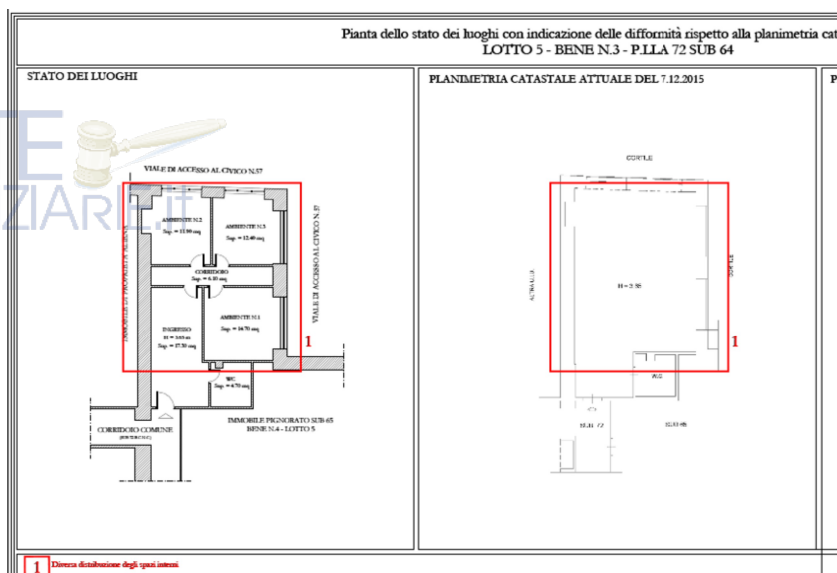


Stralcio del confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

❖ Bene n.3 – p.lla 72 sub 64

√ Diversa distribuzione degli spazi interni.

Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
 LOTTO 5 - BENE N.3 - P.LLA 72 SUB 64

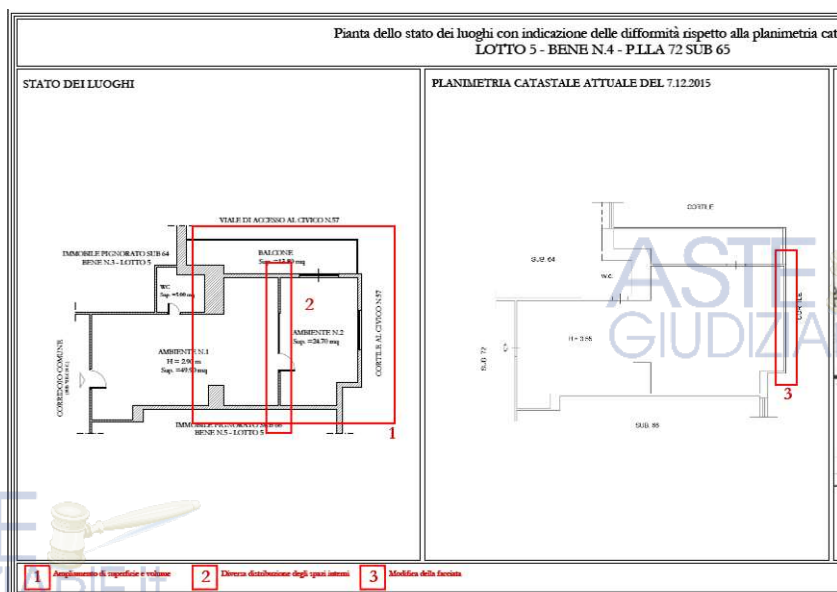


Stralcio del confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

❖ Bene n.4 – p.lla 72 sub 65

- ✓ Diversa distribuzione degli spazi interni;
- ✓ Modifica della facciata.

Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
 LOTTO 5 - BENE N.4 - P.LLA 72 SUB 65



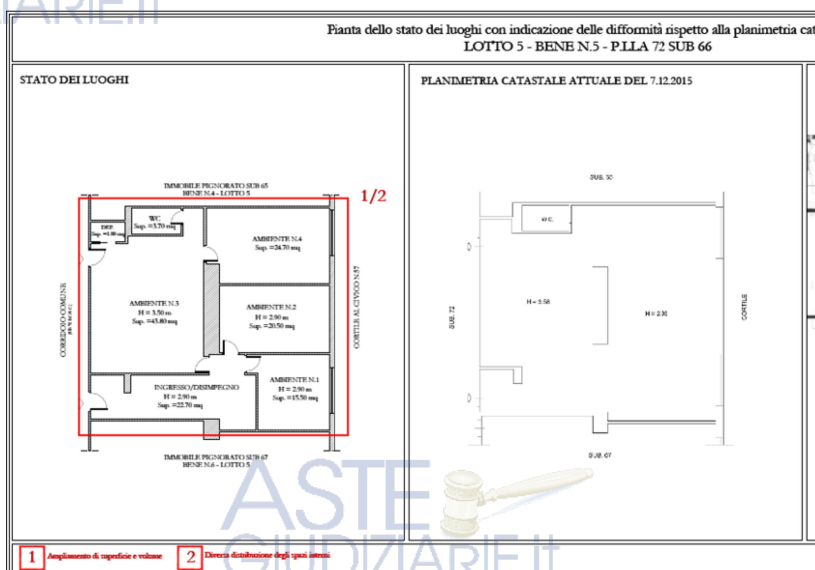
Stralcio del confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

❖ Bene n.5 – p.lla 72 sub 66

√ Diversa distribuzione degli spazi interni.

Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria cata-
 LOTTO 5 - BENE N.5 - P.LLA 72 SUB 66

ASTE
GIUDIZIARIE.it



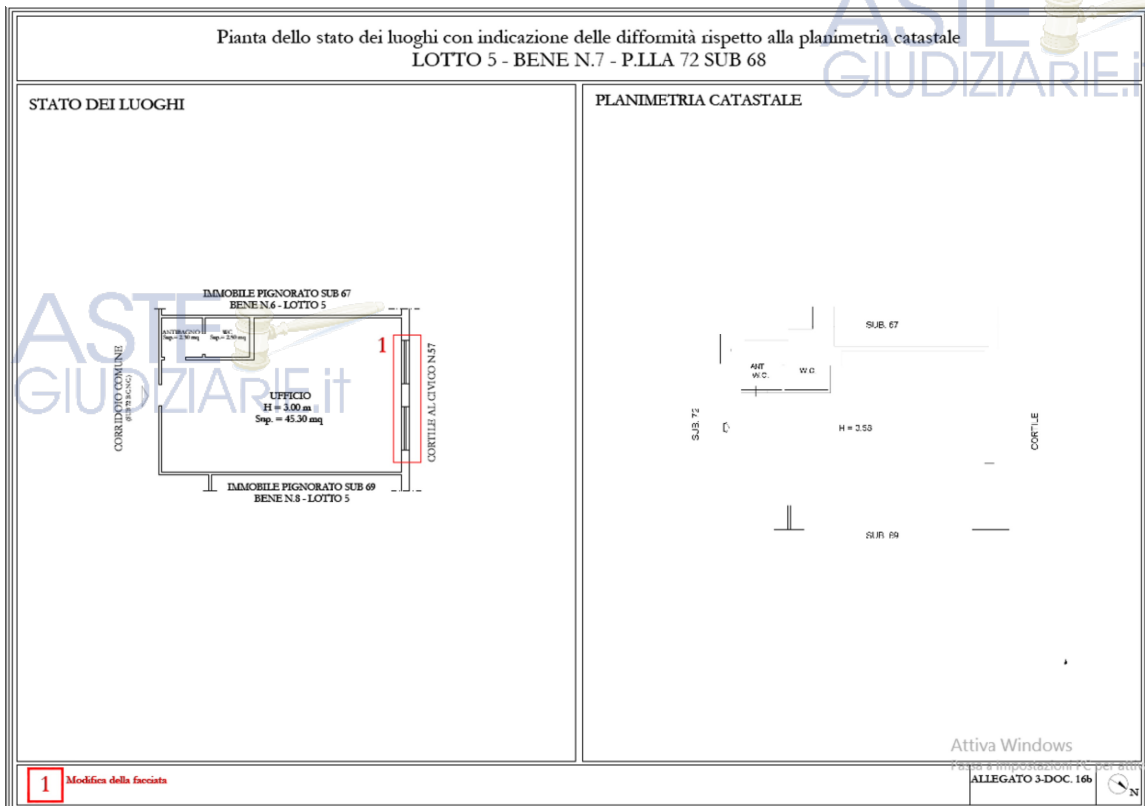
Stralcio del confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

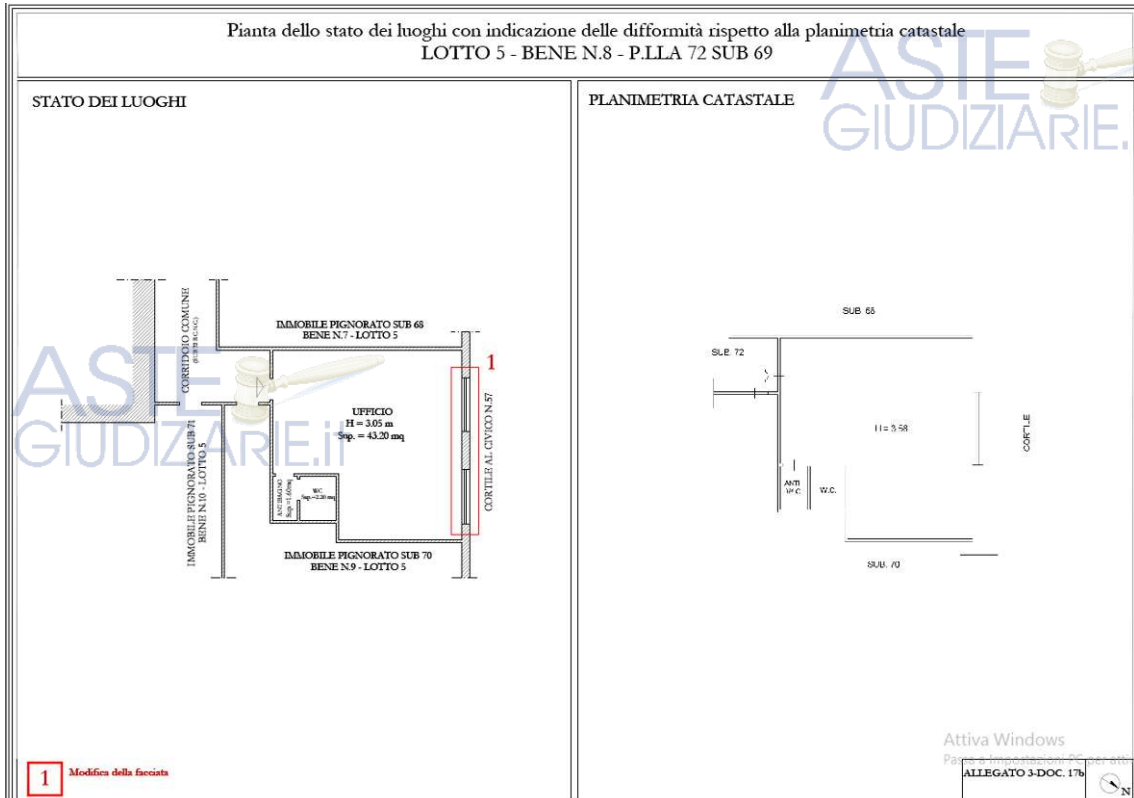
❖ Bene n.7 – p.lla 72 sub 68

√ Modifica della facciata



❖ Bene n.8 – p.lla 72 sub 69

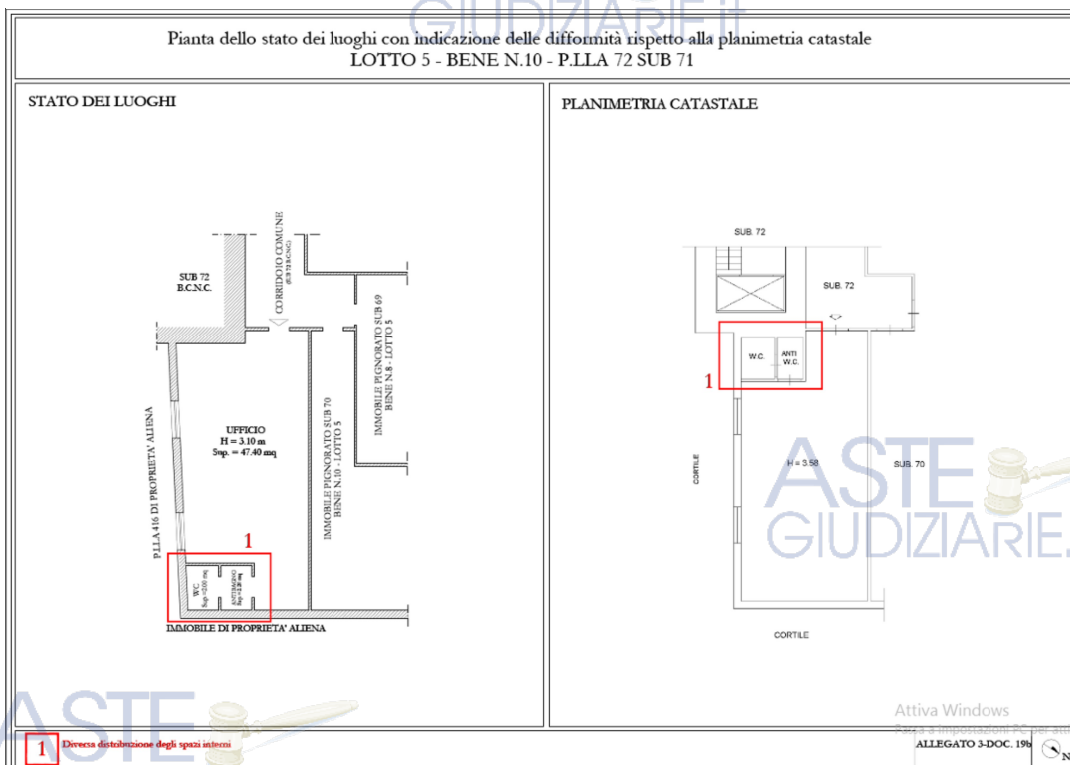
✓ Modifica della facciata.



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

❖ Bene n.10 – p.lla 72 sub 71

✓ Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere rinvenute sono state realizzate senza titolo urbanistico.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale come di seguito, dalla quale si evince che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa terreni per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.5):

❖ la consistenza degli immobili dal sub 65 al sub 71 non è rappresentata nella mappa catastale.

La discrasia evidenziata non inficia la corretta individuazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato.



Schema di sovrapposizione tra mappa catastale e immagine satellitare

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

PROSPETTO SINTETICO – LOTTO 5**❖ Bene n.1 – p.lla 72 sub 62**

L'ufficio al primo piano, con accesso sia dal ballatoio e dal corridoio comune al sub 72 B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), è composto da un ampio locale con piccolo servizio igienico ed antibagno.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 102.00 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.1 è pari a 113.00 mq.

Il Bene n.1 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 62 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 131 mq - Rendita € 1.684,94 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1. L'immobile pignorato confina a nord con corridoio comune, a sud con ballatoio comune e immobile di proprietà aliena, ad est con immobile di proprietà aliena e p.lla 416 di proprietà aliena, ad ovest con immobile pignorato sub 63 di cui al Bene n. 2 del presente LOTTO 5.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

❖ **Bene n.2 – p.lla 72 sub 63**

Ufficio al primo piano con accesso dal ballatoio e dal corridoio comuni, attualmente composto da due locali non comunicanti ed in particolare:

- √ un primo locale accessibile sia dall'ultima porta a destra del ballatoio comune che dalla prima porta a destra del corridoio comune, costituito da un ingresso, un ambiente ed un piccolo servizio igienico;
- √ un secondo locale accessibile dalla seconda porta a destra del corridoio comune, privo di aperture ad eccezione di due alte luci fisse che prospettano sul corridoio comune, costituito da un ingresso, un ambiente ed un piccolo servizio igienico.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 88.80 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.2 è pari a 110.00 mq.

Il Bene n.2 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 63 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale 112 mq - Rendita € 1.497,73 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1. L'immobile pignorato confina a nord con corridoio comune, a sud con ballatoio comune, ad est con immobile pignorato sub 62 di cui al Bene n. 1 del presente LOTTO 5, ad ovest con corridoio comune. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

❖ **Bene n.3 – p.lla 72 sub 64**

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da un ingresso dal quale sono accessibili il bagno ed il corridoio che disimpegna i tre locali.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 67.10 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.3 è pari a 77.00 mq.

Il Bene n.3 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 64 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 80 mq - Rendita € 936,08 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1. L'immobile pignorato confina a nord con viale di accesso dal civico n.57, a sud con immobile di altra proprietà, ad est con corridoio comune ed immobile al sub 65 di cui al Bene n.4 del presente LOTTO 5, ad ovest con viale di accesso dal civico n.57. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

❖ Bene n.4 – p.lla 72 sub 65

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da un ampio ambiente all'ingresso, un ambiente con accesso al balcone ed piccolo servizio igienico.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 79.60 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.4 è pari a 87.00 mq. Il Bene n.4 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 65 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale 89 mq - Rendita € 1.497,73 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1. L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune ed immobile al sub 64 di cui al Bene n.3 del presente LOTTO 5, ad est con immobile al sub 66 di cui al Bene n.5 del presente LOTTO 5, ad ovest con viale di accesso dal civico n.57 ed immobile al sub 64 di cui al Bene n.3 del presente LOTTO 5.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della facciata.

❖ Bene n.5 – p.lla 72 sub 66

Ufficio al primo piano con doppio accesso dal corridoio comune censito al sub 72

(B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da ingresso/disimpegno, n.4 ambienti, un piccolo servizio igienico ed un ripostiglio.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 132.70 mq. La superficie lorda commerciale del Bene n.5 è pari a 144.00 mq. Il Bene n.5 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 66 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 144 mq - Rendita € 2.059,37 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1. L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 67 di cui al Bene n.6 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 65 di cui al Bene n.4 del presente LOTTO 5. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

❖ Bene n.6 – p.lla 72 sub 67

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), composto da n.2 ambienti e servizio igienico.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 72.10 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.6 è pari a 80.00 mq. Il Bene n.6 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 67 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale 80 mq - Rendita € 1.310,51 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 68 di cui al Bene n.7 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 66 di cui al Bene n.5 del presente LOTTO 5.

❖ Bene n.7 – p.lla 72 sub 68

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un unico ambiente e piccolo servizio igienico con antibagno.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 50.10 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.7 è pari a 54.00 mq. Il Bene n.7 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 68 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale 54 mq - Rendita € 748,86 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1.

L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune, ad est con immobile al sub 69 di cui al Bene n.8 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 67 di cui al Bene n.6 del presente LOTTO 5. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Modifica della facciata.

❖ Bene n.8 – p.lla 72 sub 69

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un unico ambiente e piccolo servizio igienico con antibagno privi di sanitari.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, né attestato di prestazione energetica.

La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 47.00 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.8 è pari a 51.00 mq. Il Bene n.8 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 69 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale 54 mq - Rendita € 748,86 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1. L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con corridoio comune e con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, ad est con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, ad ovest con immobile al sub 68 di cui al Bene n.7 del presente LOTTO 5.

In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Modifica della facciata.

❖ Bene n.9 – p.lla 72 sub 70

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da ingresso, un ampio ambiente ed un piccolo servizio igienico con antibagno privi di sanitari.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica. La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 57.00 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.9 è pari a 62.00 mq. Il Bene n.9 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 70 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 62 mq - Rendita € 936,08 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1. L'immobile pignorato confina a nord con cortile al civico n.57, a sud con immobile al sub 71 di cui al Bene n.10 del presente LOTTO 5, ad est con p.lla 414 di proprietà aliena, ad ovest con vano scala, corridoio comune e sub 69 di cui al Bene n.8 del presente LOTTO 5. In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Modifica della facciata.

❖ Bene n.10 – p.lla 72 sub 71

Ufficio al primo piano con accesso dal corridoio comune censito al sub 72 (B.C.N.C. non pignorato e non oggetto di trasferimento), in fase di ristrutturazione e privo della porta d'ingresso, composto da un ampio ambiente, un piccolo servizio igienico dotato di vaso igienico e bidet con antibagno dotato di lavabo.

Non è stata fornita né certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i, nè attestato di prestazione energetica. La superficie netta calpestabile dell'ufficio è pari a 51.60 mq, la superficie lorda commerciale del Bene n.10 è pari a 57.00. Il Bene n.10 è censito in NCEU del comune di Napoli alla Sezione Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 71 - categoria A/10 - classe 3 - Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale 59 mq - Rendita € 561,65 - intestato a XXX con sede in Napoli C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.58 piano 1. L'immobile pignorato confina a nord con immobile al sub 70 di cui al Bene n.9 del presente LOTTO 5, a sud con cortile alla p.lla 416, ad est con p.lla 414 di proprietà aliena, ad ovest con vano scala e corridoio comune. In seguito al sopralluogo effettuato, si

è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.



Per l'intero LOTTO 5

In seguito a richiesta effettuata presso l'UTC del comune di Napoli circa l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati, lo Sportello Unico Edilizio rispondeva con nota del 17.12.2019 prot. n. PG/2019/1016470 attestando che non risultano, negli archivi informatizzati, pratiche telematiche.

Si rappresenta poi che, a causa di inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016), non è possibile accedere alle pratiche edilizie cartacee.

In seguito a richiesta protocollata presso l'Ufficio Antiabusivismo di Napoli la scrivente ha ricevuto nota prot. n. 32979 del 14.1.2020 Napoli nella quale l'Ufficio attesta l'assenza di fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

Stante l'assenza di pratiche edilizie aventi ad oggetto gli immobili pignorati, ed al fine di verificare la legittimità urbanistica degli immobili, la scrivente ha provveduto a confrontare lo stato attuale con quanto rinvenuto nei titoli di provenienza e quanto documentato nelle fotografie aeree rinvenute presso l'IGM e ha riscontrato quanto segue:

- √ gli immobili al sub 62, 63 e 64 sono parte di un fabbricato esistente al 1940 ovvero.
- √ gli immobili al sub 65, 66 e 67 sono in parte edificati in un fabbricato esistente al 1940 ed in parte edificati in ampliamento dopo il 1981.
- √ il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili dal sub 68 al sub 71, al primo piano, non era ancora edificato al 1981.

Gli unici grafici riconducibili agli immobili in oggetto, risultano essere, all'attualità, le planimetrie catastali le quali, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile. Pertanto è stato effettuato, al fine di verificare le modifiche subite dagli immobili di cui trattasi, il confronto tra lo stato attuale, lo stato rappresentato nella planimetria catastale dell'originario sub 7 del 5.12.1986, quello rappresentato nella planimetria catastale dell'originario sub 45 del 18.11.1986, quello rappresentato nelle originarie planimetrie catastali dei sub 21 (poi sub 102) e 23 (poi sub 103) del 22.11.1986, e quello rappresentato nelle singole planimetrie catastali degli immobili pignorati derivate dalla variazione del 2015.

In seguito a tale confronto si sono riscontrate le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – da doc.10b a doc. 19b):

❖ Bene n.1 – p.lla 72 sub 62

√ Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che la consistenza attuale del sub 62 deriva dalla fusione degli originari sub 21 e sub 7.

❖ **Bene n.2 – p.lla 72 sub 63**

√ Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che la consistenza attuale del sub 63 deriva dalla fusione degli originari sub 23 e sub 45.

❖ **Bene n.3 – p.lla 72 sub 64**

√ Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che la consistenza attuale del sub 63 deriva dal frazionamento dell'originario sub 45.

❖ **Dal Bene n.4 al Bene n. 6 – p.lla 72 da sub 65 a sub 67**

√ Ampliamento della superficie e del volume dell'originaria consistenza del sub 45;

√ Diversa distribuzione degli spazi interni.

√ Modifica della facciata

❖ **Dal Bene n.7 al Bene n. 10 – p.lla 72 da sub 68 a sub 71**

√ Realizzazione di nuova volumetria.

Non sanabilità delle difformità rinvenute

❖ **Dal Bene n.1 al Bene n. 3 – p.lla 72 da sub 62 a sub 64**

Riguardo agli immobili dal Bene n.1 al Bene n.3 - dal sub 62 al sub 64 – per quanto la diversa distribuzione degli spazi interni rientrerebbe nella tipologia per la quale sarebbe possibile la sanatoria, il mancato rinvenimento di pratiche edilizie non consente di prospettare, allo stato attuale ed in via prudenziale, la possibilità di sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità di cui ai punti precedenti dunque, stante la strumentazione urbanistica vigente, non possono essere sanate dunque, né mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante la sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

In sede di stima dunque, si valuterà un adeguato coefficiente riduttivo che tenga conto di tale circostanza.

❖ Dal Bene n.4 al Bene n. 6 – p.lla 72 da sub 65 a sub 67

Riguardo agli immobili dal Bene n.4 al Bene n.6 - dal sub 65 al sub 67 – per quanto la diversa distribuzione degli spazi interni rientrerebbe nella tipologia per la quale sarebbe possibile la sanatoria, considerato l'avvenuto ampliamento della superficie e del volume dell'originaria consistenza del sub 45, ad oggi non sanabile, non è possibile all'attualità, prospettare la possibilità di sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la porzione realizzata in ampliamento non ancora edificata al 1981, per la quale non si sono rinvenute istanze di condono, bisognerebbe prevederne il ripristino mediante demolizione. Considerato che all'attualità non è possibile prevedere il ripristino dello status quo senza pregiudicare la statica del fabbricato, verrà prudenzialmente valutato, ai fini della determinazione del valore di stima, il valore d'uso (per la porzione realizzata in ampliamento) per un medio periodo di utilizzo del compendio pari a 10 anni.

❖ Dal Bene n.7 al Bene n. 10 – p.lla 72 da sub 68 a sub 71

Riguardo agli immobili dal Bene n.7 al Bene n.10 - dal sub 68 al sub 71, considerata la realizzazione successivamente al 1981, considerato che non si sono rinvenute istanze di condono, bisognerebbe prevederne il ripristino mediante demolizione. Considerato che all'attualità non è possibile prevedere il ripristino dello status quo senza pregiudicare la statica del fabbricato, verrà prudenzialmente valutato, ai fini della determinazione del valore di stima, il valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari a 10 anni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili pignorati, considerato che in ogni caso si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti alle quali spetta il rilascio delle autorizzazioni o dei dinieghi, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, per l'intero LOTTO 5, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

L'intero LOTTO 5 è pervenuto alla società esecutata in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Carbone del 9.9.2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.9.2011 ai nn.26027/18171.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e

risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal il 28.12.2018, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere traslativo, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 2 – doc.38 e Allegato 5 – doc.2-3-4-5-6-7):

Atto di compravendita (atto a favore della società esecutata)

a rogito del Notaio Roberto Carbone 9/9/2011, repertorio n.20470, raccolta n.7227, registrato a Napoli il 20/9/2011 al n.21908/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26/9/2011 Registro Generale 26027 Registro Particolare 18171
a favore XXX con sede in NAPOLI C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà
contro XXX con sede in Bologna C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

Immobili:√ **Immobilabile n.1**

Negoziio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57/58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 101 piano T-1-S1

√ **Immobilabile n.2**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 195 sub 7 piano T

√ **Immobilabile n.3**

Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 int. 4°/4B in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 45 piano 1

√ **Immobilabile n.4**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 102 piano 1

√ **Immobilabile n.5**

Ufficio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 103 piano 1 int. 3/4

NOTE

Si rappresenta gli immobili ai sub 101, 102, 103 e 45, in seguito a variazione del 7.12.2015 prot. n. NA 0520200 per frazionamento, ampliamento, fusione e cambio d'uso (n. 243876.1/2015) sono stati soppressi per generare e/o variare gli immobili pignorati del presente LOTTO 5.

Atto di compravendita

a rogito del Notaio XXX Dente del 6/6/2001, repertorio n.143413, raccolta n.15554, registrato a Napoli il 25/6/2001 al n.14127/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20/6/2001 Registro Generale 13335 Registro Particolare 9085
a favore con sede in Bologna C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

contro

XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX
XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXX

XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXX

(quanto agli immobili censiti al **foglio 3, p.lla 72, sub.101, ex sub.7, e p.lla 195, sub.7**);

XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXX

XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX

XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX

XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXX

XXX nata a Portici (NA) XXX C.F. XXX

XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXX

XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX

XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXX

(quanto agli immobili censiti al **foglio 3, p.lla 72, sub.45, sub.102 (ex sub.21), sub.103**

(ex sub.23).

Immobili:

UNITA' NEGOZIALE N.1

√ **Immobilabile n.1**

Negoziato in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57/58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 101 piano T-1-S1

√ **Immobilabile n.2**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 195 sub 7 piano T

UNITA' NEGOZIALE N.2

√ **Immobilabile n.1**

Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 int. 4°/4B in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 45 piano 1

√ **Immobilabile n.2**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 102 piano 1

√ **Immobilabile n.3**

Ufficio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 103 piano 1

NOTE

In tale atto la società esecutata XXX con sede in Napoli otteneva dalla parte acquirente le suddette unità immobiliari in leasing.

Gli immobili ai sub 101, 102, 103 e 45, in seguito a variazione del 7.12.2015 prot. n. NA 0520200 per frazionamento, ampliamento, fusione e cambio d'uso (n. 243876.1/2015) sono stati soppressi per generare e/o variare gli immobili pignorati dal sub 59 al sub 71.

Atto di divisione

a rogito del Notaio Sabatino Santangelo di Napoli del 12/2/1998, repertorio n.45818, raccolta n.12366, registrato a Napoli il 4/3/1998 al n.3665 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13/3/1998 Registro Generale 4614 Registro Particolare 3200 e Registro Generale 4615 Registro Particolare 3201

a favore

- √ XXX nato il XXX NAPOLI (NA) C.F. XXX - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 105/630 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 210/630;
- √ XXX nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 105/630 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 210/630;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 210/630;
- √ XXX Nato il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 126/630;
- √ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 126/630;
- √ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 126/630;
- √ XXX Nata il XXX a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 126/630;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 42/630;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 42/630;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 42/630;
- √ XXX Nato il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 126/630;

- ✓ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 3
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 60/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 3
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 60/630;
- ✓ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 3
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 60/630;
- ✓ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 3
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 60/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 3
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 60/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 3
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 60/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 3
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 60/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 3
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 210/630;

contro

- ✓ XXX Nato il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità
negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 42/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità
negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 42/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) C.F. XXX Relativamente a
tutte le unità negoziale Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 42/630;
- ✓ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità
negoziale Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 14/630;
- ✓ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità
negoziale Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 14/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale
Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 14/630;
- ✓ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità
negoziale Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 70/630;
- ✓ XXX nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 35/630 - Relativamente a tutte le
unità negoziale per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 70/630;

- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 20/630;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/630;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/630;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/630;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/630;
- √ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/630;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 20/630;
- √ XXX Nata il 0XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 70/630;
- √ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 42/630;
- √ XXX Nato il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX Relativamente a tutte le unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 42/630;
- √ XXX nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX - Relativamente a tutte le unità negoziale per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 35/630 - a tutte le unità negoziale diritto di PROPRIETA' per la quota di 70/630

Immobili:**UNITA' NEGOZIALE N.1**√ **Immobilie n.9**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 195 sub 7 piano T (immobile pignorato)

√ **Immobilie n.12**

Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 7 (da cui è derivato il sub 101 poi soppresso e dal quale sono stati generati dal sub 59 al sub 71 pignorati)

UNITA' NEGOZIALE N.2√ **Immobilie n.2**

Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 5 (da cui sono derivati i sub 104, 105, 107 poi soppressi e dai quali è stato generato, tra altri, il sub 52 pignorato)

√ **Immobilabile n.10**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 283 sub 8 (da cui è derivato il sub 13 pignorato)

UNITA' NEGOZIALE N.3

√ **Immobilabile n.10**

Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 45 (da cui sono derivati dal sub 59 al sub 71 pignorati)

√ **Immobilabile n.4**

Abitazione in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 23 (da cui sono derivati dal sub 59 al sub 71 pignorati)

√ **Immobilabile n.13**

Abitazione in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 21 (da cui sono derivati dal sub 59 al sub 71 pignorati)

Testamento olografo

del 28/4/1987 pubblicato giusta verbale ricevuto dal Notaio Maria Carmela Zaccaria di Arzano del giorno 1/4/1992, repertorio n.53616, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 28/5/1992 Registro Generale 13023 Registro Particolare 9247

a favore

√ XXX Nata il XXX a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) C.F. XXX;

√ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;

√ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;

√ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;

contro XXX nato a Ercolano (NA) il XXX e deceduto il XXX C.F. XXX

Immobili: il de cuius attribuiva ai figli in parti uguali la nuda proprietà della quota a lui spettante dalla divisione della proprietà paterna, ed alla moglie la corrispondente quota di usufrutto.

NOTE

Nella trascrizione del verbale di pubblicazione del testamento olografo, vengono erroneamente indicati i codici fiscali per XXX (erroneamente indicato in XXX in luogo del corretto XXX) e XXX (erroneamente indicato in XXX in luogo del corretto XXX).

Dichiarazione di successione

presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli classificata al n.3076 del volume 3435 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 16/02/1993 Registro Generale 2917 Registro Particolare 2097

a favore

- ✓ XXX Nata il XXX a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) C.F. XXX;
- ✓ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;
- ✓ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;
- ✓ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;

contro XXX nato a Ercolano (NA) il XXX e deceduto il XXX C.F. XXX

Immobili:

✓ **Immobilabile n.2**

Locale in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 piano T-S1 in NCEU foglio 3 p.lla 72 sub 5;

✓ **Immobilabile n.3**

Locale in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57/58 piano T-S1-1 in NCEU foglio 3 p.lla 72 sub 7;

✓ **Immobilabile n.11**

Appartamento in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 piano 1 in NCEU foglio 3 p.lla 72 sub 21;

✓ **Immobilabile n.13**

Appartamento in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 piano 1 in NCEU foglio 3 p.lla 72 sub 23;

✓ **Immobilabile n.31**

Deposito in Napoli alla via Nuova Poggioreale piano 1 in NCEU foglio 3 p.lla 72 sub 45;

✓ **Immobilabile n.41**

Deposito in Napoli alla via Nuova Poggioreale piano T in NCEU foglio 3 p.lla 195 sub 7;

Accettazione tacita d'eredità

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26/3/2019 ai nn.8460/6449 nascente da atto di compravendita per Notaio Santangelo Sabatino del 12.2.1998 rep. 45818

a favore

- √ XXX Nata il XXX a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) C.F. XXX per la quota di 1/15 dell'usufrutto;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX per la quota di 1/45 della nuda proprietà;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX per la quota di 1/45 della nuda proprietà;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX per la quota di 1/45 della nuda proprietà;

contro XXX nato a Ercolano (NA) il XXX e deceduto il XXX C.F. XXX per la quota di 1/15 della proprietà.

Immobili: Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 5

NOTE

Per quanto nella trascrizione venga indicato un solo immobile, nel Quadro D della nota viene chiarito che l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità devoluta per testamento olografo del 28.4.1987 trascritto il 28.5.1992 ai nn. 13023/9247.

Dichiarazione di successione

presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli classificata al n.4872 del volume 2843 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24/6/1986 Registro Generale 11871 Registro Particolare 8537

a favore

- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI C.F. XXX;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI C.F.XXX;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI C.F. XXX;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F.XXX ;
- √ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F.XXX;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F.XXX

contro XXX nato a Portici (NA) il XXX e deceduto, ab intestato, il XXXC.F. XXX

Immobili: 1/3 degli immobili alla partita 23688 in testa a XXX fu XXX e 1/3 degli immobili alla partita 31105 in testa a XXX fu XXX

Accettazione tacita d'eredità

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 14/5/2012 Registro Generale 12843 Registro Particolare 9602 nascente da atto per Notaio Santangelo Sabatino del 12.2.1998 rep. 45818

a favore

- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI C.F. XXX;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI C.F.XXX;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI C.F. XXX;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F.XXX ;
- √ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F.XXX;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX;
- √ XXX Nata il 0XXX a NAPOLI (NA) C.F.XXX

contro XXX nato a Portici (NA) il XXX e deceduto, ab intestato, il XXX C.F. XXX

Immobili:

√ **Immobilabile n.1**

Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 45;

√ **Immobilabile n.2**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 195 sub 7;

√ **Immobilabile n.3**

Negozi in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57/58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 101;

√ **Immobilabile n.4**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 102;

√ **Immobilabile n.5**

Ufficio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 103.

Dichiarazione di successione

presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli classificata al n.71 volume 144 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 21/9/1962 Registro Generale 38454 Registro Particolare 27354

a favore

- √ XXX nata a Portici il XXX quanto all'usufrutto uxorio (l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso della signora XXX avvenuto in data XXX);
- √ XXX nato a Portici (NA) il XXX;
- √ XXX nata a Portici (NA) il XXX;
- √ XXX nato a Portici (NA) il XXX;
- √ XXX nata Portici (NA) il XXX;
- √ XXX nato a Ercolano (NA) il XXX

contro XXX nato a Napoli il XXX e deceduto, ab intestato il XXX

Immobili (tra altri): in Napoli:

- √ 1/3 del fabbricato alla Via Nuova Poggioreale n.57 costituito da scantinato, pianterreno, e n.3 piani rialzati di vani 18, partita 133532 Vicaria, acquistato giusta atto per Notar Roberto Sanseverino del 13/4/1939, reg. il 20/4/1939 al n.12391;
- √ 1/3 della porzione di fabbricato alla Via Nuova Poggioreale n.58, composto da scantinato, piano terra, piano 1°, piano 2°, C.U. sez. Vicaria, partita 53352.

Accettazione tacita d'eredità

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26/3/2019 Registro Generale 8461 Registro Particolare 6450 nascente da atto per Notaio Santangelo Sabatino del 12.2.1998 rep. 45818

a favore

- √ XXX nato a Portici (NA) il XXX per la quota di 1/15 della proprietà;
- √ XXX nata a Portici (NA) il XXX per la quota di 1/15 della proprietà;
- √ XXX nato a Portici (NA) il XXX per la quota di 1/15 della proprietà;
- √ XXX nata Portici (NA) il XXX per la quota di 1/15 della proprietà;

contro XXX nato a Napoli il XXX per la quota di 4/15 della proprietà

Immobili: Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 5

NOTE

Per quanto nella trascrizione venga indicato un solo immobile, nel Quadro D della nota viene chiarito che l'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità devoluta per testamento olografo del 28.4.1987 trascritto il 28.5.1992 ai nn. 13023/9247.

Dichiarazione di successione

presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli classificata al n.434, volume 1110 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 30/10/1947 Registro Generale 22983 Registro Particolare 17284

a favore

- √ XXX nata a Napoli il XXX quanto all'usufrutto uxorio;
- √ XXX nato a Napoli il XXX;
- √ XXX nata a Napoli il XXX;

contro XXX XXX nato a Napoli il XXX e deceduto, ab intestato, il XXX

Immobili (tra altri): in Napoli:

- √ 1/3 del fabbricato alla Via Nuova Poggioreale n.57 ad uso pastificio, pianterreno, scantinati e n.3 piani superiori, Registro R.U. 133 e 152
- √ 1/3 di:
 - a) quartini in Via Nuova Poggioreale n.58, per complessivi vani 32, bassi 6 interni con scantinati, art.10933 sez. VIC;
 - b) terraneo ivi, art.273 Vicaria /C – 6 vani terranei con scantinati;
 - c) 3 bassi di 2 vani ognuno, art.157 bis;
 - d) 2 vani terranei con sottostanti scantinati ivi al n.57A e 57B ed altri 6 scantinati interni al n.58, nonché corpo di fabbrica ivi, art.16026 Vicaria.

Accettazione tacita d'eredità

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 29/7/2015 Registro Generale 18073 Registro Particolare 14045 nascente da atto per Notaio Santangelo Sabatino del 12.2.1998 rep. 45818

a favore (tra altri)

- √ XXX nata a Napoli il XXX per il diritto di proprietà per la quota di 21/63;
- √ XXX nata a Napoli il XXX per il diritto di proprietà per la quota di 21/63;

contro XXX XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX

Immobili:√ **Immobilabile n.1**

Opificio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 45;

√ **Immobilabile n.2**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 195 sub 7;

√ **Immobilabile n.3**

Negoziato in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57/58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 101;

√ **Immobilabile n.4**

Magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 102;

√ **Immobilabile n.5**

Ufficio in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 58 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 72 sub 103.

NOTE

Si precisa che in detta nota sono stati errati i soggetti a favore ed i relativi diritti, non è stato inserito il signor XXX e sono invece stati inseriti soggetti non interessati dalla citata successione.

Atto di compravendita

a rogito del Notaio Roberto Sanseverino di Napoli del 10/9/1941 repertorio n. 38090, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 12/9/1941 Registro Generale 16046 Registro Particolare 10272

a favore di XXX e XXX XXX di XXX

contro XXX fu XXX e XXX fu XXX per 1/3 ciascuno

Immobili: siti in Comune di Napoli, in Comune di Napoli alla Via Nuova Poggioreale n.57A, 57B e 58, e precisamente:

- a) n.2 vani terranei con sottostanti n.2 vani sotterranei, con ingresso da Via Nuova Poggioreale n.57A e 57B, più altri n.6 vani terranei con sottostanti vani sotterranei aventi ingresso dalla Palazzina aventi ingresso dal cortile della **palazzina n.58** della stessa Via in continuazione dei primi due vani terranei n.57A e n.57B; tutti confinano con i vani sottostanti sotterranei, con detta Via, con androne del palazzo n.58 e con proprietà XXX;

- b) n.5 vani sotterranei con ingresso dal cortile della **palazzina n.58**, sottostanti alla scala ed alla abitazione del portiere (uno è gravato da servitù di passaggio a favore del vano contiguo di proprietà XXX fu XXX giusta atto del Notaio Roberto Sanseverino del 13/4/1938 tra XXX e XXX fu XXX); confinano con zona sottostradale di detta Via, con vano proprietà XXX, e con altri vani sotterranei di proprietà aliena;
- c) corpo di fabbrica costituito da diversi vani terranei con sottostanti vani, e n.2 vani al piano primo, in fondo al cortile del **palazzo n.58** dal quale ha accesso, e dal n.57; in particolare tutto ciò che è occupato dalla ditta XXX in virtù di scrittura di locazione del 20/1/1936 registrata al n.18089 vol.866; confina con cortile, con proprietà XXX e con XXX.

NOTE

Nella nota di trascrizione si legge *“sennonché per inspiegabile errore dell’Agenzia i suindicati cespiti risultano intestati ai costituiti signori XXX e XXX nonché al loro fratello XXX mentre avrebbero dovuto essere intestati alle costituite signore XXX e XXX ed a XXX di XXX in parti uguali tra loro in virtù dell’atto del 29/12/1938 a rogito del Notaio Sanseverino giusta nota di voltura n.5229 del 1939 anche questa errata per omissione della costituita XXX e perché fu indicato con data 25/12/1938 il detto rogito anziché 29/12/1938. E poiché con rogito del Notaio Sanseverino la signora XXX alienò la sua quota pari ad 1/3 su tutti i suindicati immobili a favore del Sig. XXX XXX di XXX, consegue che i cespiti tutti sopra indicati dovranno intestarsi a XXX XXX per 4/9, a XXX XXX per 4/9 e XXX XXX per 1/9”.*

Atto di compravendita

a rogito del Notaio Roberto Sanseverino di Napoli del 27/6/1940 repertorio n. 36203, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 29/6/1940 Registro Generale 14637 Registro Particolare 9575

a favore di XXX, XXX, XXX XXX di XXX

contro XXX di XXX per la quota pari a 1/3

Immobili: siti in Comune di Napoli alla Via Nuova Poggioreale n.57A, 57B e 58, e precisamente:

- a) n.2 vani terranei con sottostanti n.2 vani sotterranei, con ingresso da Via Nuova Poggioreale n.57A e 57B, più altri n.6 vani terranei con sottostanti vani sotterranei aventi ingresso dalla Palazzina aventi ingresso dal cortile della palazzina n.58 della stessa Via in continuazione dei primi due vani terranei. 57A e n.57B; tutti confinano

- con i vani sottostanti sotterranei, con detta Via, con androne del palazzo n.58 e con proprietà XXX;
- b) n.5 vani sotterranei con ingresso dal cortile della **palazzina n.58**, sottostanti alla scala ed alla abitazione del portiere (uno è gravato da servitù di passaggio a favore del vano contiguo di proprietà XXX fu XXX giusta atto del Notaio Roberto Sanseverino del 13/4/1938 tra XXX e XXX fu XXX); confinano con zona sottostradale di detta Via, con vano proprietà XXX, e con altri vani sotterranei di proprietà aliena;
- c) corpo di fabbrica costituito da diversi vani terranei con sottostanti vani, e n.2 vani al piano primo, in fondo al cortile del **palazzo n.58** dal quale ha accesso, e dal n.57; in particolare tutto ciò che è occupato dalla ditta XXX in virtù di scrittura di locazione del 20/1/1936 registrata al n.18089 vol.866; confina con cortile, con proprietà XXX e con XXX.

NOTE

Nella nota di trascrizione si legge *“in C.U. di Napoli, sezione Vicaria, partita 16026, Via Nuova Poggioreale, porzione di casa, 8 sotterranei, 8 terranei, mappa 3065 sub 7, sotterranei 5, terranei 10, primo piano vani 2, mappa 3065 sub 6, erroneamente intestati a favore di XXX, XXX, XXX XXX di XXX, mentre dovrebbero essere intesati a XXX di XXX, ed a XXX fu XXX ed a XXX fu XXX in forza di rogito del 29/12/1938 per Notar Sanseverino giusta voltura 5229 del 1939, anche questa nota in parte errata perché vi si è ommesso il nome di XXX fu XXX e si è indicata la data del rogito il 25/12 anziché il 29/12. Per maggiore chiarezza si aggiunge che i cespiti erano tutti riportati, prima della suddetta errata voltura, alla signora XXX fu XXX, partita 155bis, mappa 3065/3/372 per sotterranei 5, terranei 10, 1° piano vani 2, e mappa 3065/3/372 per sotterranei 8 e terranei 8. Conseguente che per effetto del presente rogito i cespiti suindicati dovranno intestarsi per 1/3 a XXX, XXX, XXX XXX di XXX, per 1/3 a XXX fu XXX e per un terzo a XXX fu XXX”*.

Atto di compravendita

a rogito del Notaio Roberto Sanseverino di Napoli del 13/4/1939 repertorio n. 33857, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 17/4/1939 Registro Generale 9763 Registro Particolare 5825

a favore di XXX, XXX, XXX XXX di XXX

contro XXX, XXX, XXX, XXX e XXX di XXX

Immobili: intero fabbricato ad uso pastificio sito in Comune di Napoli alla Via Nuova Poggioreale n.57 con tutte le dipendenze ed accessori e con macchinari, attrezzi, utensili, spanditoi, canne e quant'altro ivi esistente; tale fabbricato è costituito da:

- a) cancello d'ingresso sito su detta Via all'indicato numero civico;
- b) lungo viale nel quale immette detto ingresso;
- c) spiazzo circoscritto da muratura di tufo sito in fondo a detto viale con quanto in esso trovasi;
- d) pianterreno in fondo a detto viale con n.3 ingressi sullo stesso e propriamente i locali tutti sottostanti alla cosiddetta "Palazzina Araba" di proprietà della eredità di XXX con ingresso da Via Vecchia Poggioreale;
- e) corpo di fabbrica ad uso pastificio composto da piano terra, scantinati, n.3 piani superiori e sale macchine con ampio spiazzo antistante.

In uno la vendita comprende tutto quanto dato in fitto alla ditta XXX con scrittura del 15/2/1937, registrato il 15/2/1937 al n.22131.

Confina il tutto con detta Via, con beni XXX, con proprietà XXX e XXX.

NOTE

Nella nota di trascrizione si legge "*Debiti immobili fino al 1936 erano riportati al R.M. quale stabilimento industriale (pastificio) intesta a XXX fu XXX, partita 133-352, dopo la partita fu cancellata in virtù dell'art.28 della Legge 8/6/1936 n.1231; dall'1/1/1937 non figura più nel registro R.M., né nel catasto fabbricati.*

Sono esclusi i lastrici della cennata palazzina e all'uopo il relativo vano sarà chiuso in muratura a cura e spese dei signori XXX non oltre 30 giorni da oggi. Poiché il viale che precede il pastificio venduto immette anche in n.2 grandi locali terranei ed ad una intercapedine con ingressi da Via Nuova Poggioreale n.58 di proprietà della eredità di XXX fittati alla ditta XXX, si stabilisce a favore dei ripetuti locali la servitù di semplice transito attraverso detto viale, allo scopo di accedere ai locali stessi, ma con espresso divieto di sosta in detto viale. Inoltre i venditori, signori XXX avranno facoltà di sopraelevare nuove fabbriche nella Palazzina Araba di loro proprietà, fornendole di finestre in verticale di quelle esistenti con affaccio nello spiazzo, senza che saranno tenuti ad alcun indennizzo verso i signori XXX. Tale concessione non esime i signori XXX dall'osservanza delle disposizioni di legge per quanto riguarda la potenzialità statica della palazzina esistente a sopportare la sopraelevazione e la eventuale necessità di opere di consolidamento e non li esime dalla responsabilità derivante dalla sopraelevazione. La facoltà di sopraelevare e di fornire di finestre verso lo spiazzo viene

concessa dai signori XXX solo ai venditori XXX per riguardo personale verso costoro che non potranno trasferirla ai loro aventi causa”.

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 sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”*

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. __; concessione edilizia n. __; eventuali varianti; permesso di costruire n. __; DIA n. __; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

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

costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

I fabbricati in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come "zona B – Sottozona Bb – Espansione recente" (art. 31 e 33 delle Norme di Attuazione) della Variante al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004.

L'immobile inoltre ricade in area sottoposta a vincolo aeroporto Legge n.58/63, superficie orizzontale, altitudine 117 m, nella zona III e nella Zona IV della zonizzazione acustica, in area stabile dei vincoli geomorfologici di cui alla TAV.12 del PRG.

Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito a richiesta effettuata presso l'UTC del comune di Napoli circa l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati (cfr. Allegato 1 - doc. 1), lo Sportello Unico Edilizio rispondeva con nota del 17.12.2019 prot. n. PG/2019/1016470 attestando che non risultano, negli archivi informatizzati, pratiche telematiche (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

Si rappresenta poi che, a causa di inaccessibilità dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016), non è possibile accedere alle pratiche edilizie cartacee.

In seguito a richiesta protocollata presso l'Ufficio Antiabusivismo di Napoli la scrivente ha ricevuto nota prot. n. 32979 del 14.1.2020 Napoli nella quale l'Ufficio attesta l'assenza di fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi (cfr. Allegato 1 - doc. 1).

Stante l'assenza di pratiche edilizie aventi ad oggetto gli immobili pignorati, ed al fine di verificare la legittimità urbanistica degli immobili, la scrivente ha provveduto a confrontare lo stato attuale con quanto rinvenuto nei titoli di provenienza e quanto documentato nelle fotografie aeree rinvenute presso l'IGM e ha riscontrato quanto segue (cfr. Allegato 5 e 7):

- √ gli immobili al sub 62, 63 e 64 sono parte di un fabbricato esistente già al 1940.
- √ gli immobili al sub 65, 66 e 67 sono in parte edificati in un fabbricato esistente già al 1940, ed in parte edificati in ampliamento dopo il 1981.
- √ il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili dal sub 68 al sub 71, al primo piano, non era ancora edificato al 1981.

Gli unici grafici riconducibili agli immobili in oggetto, risultano essere, all'attualità, le planimetrie catastali le quali, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile. Pertanto è stato effettuato, al fine di verificare le modifiche subite dagli immobili di cui trattasi, il confronto tra lo stato attuale, lo stato rappresentato nella planimetria catastale dell'originario sub 7 del 5.12.1986, quello rappresentato nella planimetria catastale dell'originario sub 45 del 18.11.1986, quello rappresentato nelle originarie planimetrie catastali dei sub 21 (poi sub 102) e 23 (poi sub 103) del 22.11.1986, e quello

rappresentato nelle singole planimetrie catastali degli immobili pignorati derivate dalla variazione del 2015 (cfr. Allegato 2 – doc. 37).

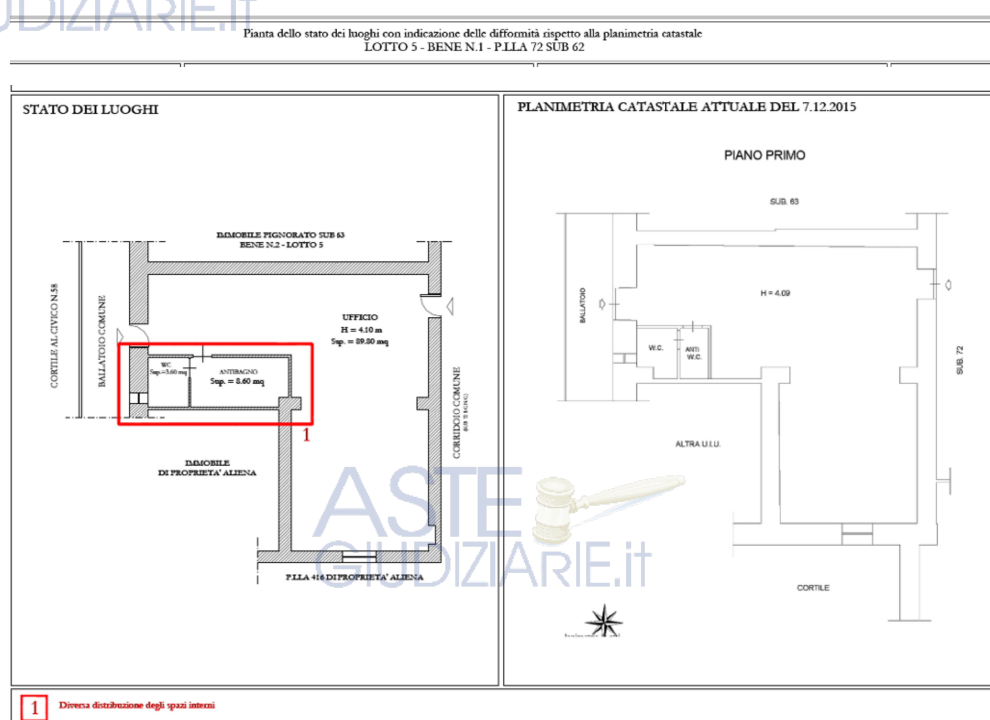
In seguito a tale confronto si sono riscontrate le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – da doc.10b a doc. 19b):

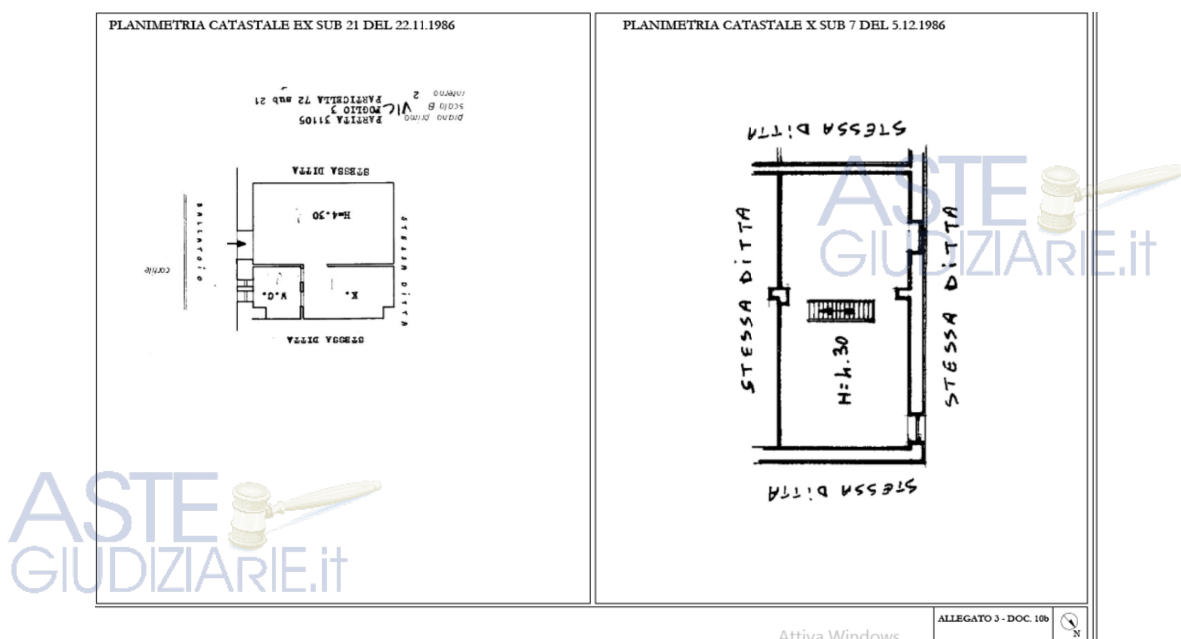


❖ **Bene n.1 – p.lla 72 sub 62**

✓ Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che la consistenza attuale del sub 62 deriva dalla fusione degli originari sub 21 e sub 7 (parte).





Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

❖ **Bene n.2 – p.lla 72 sub 63**

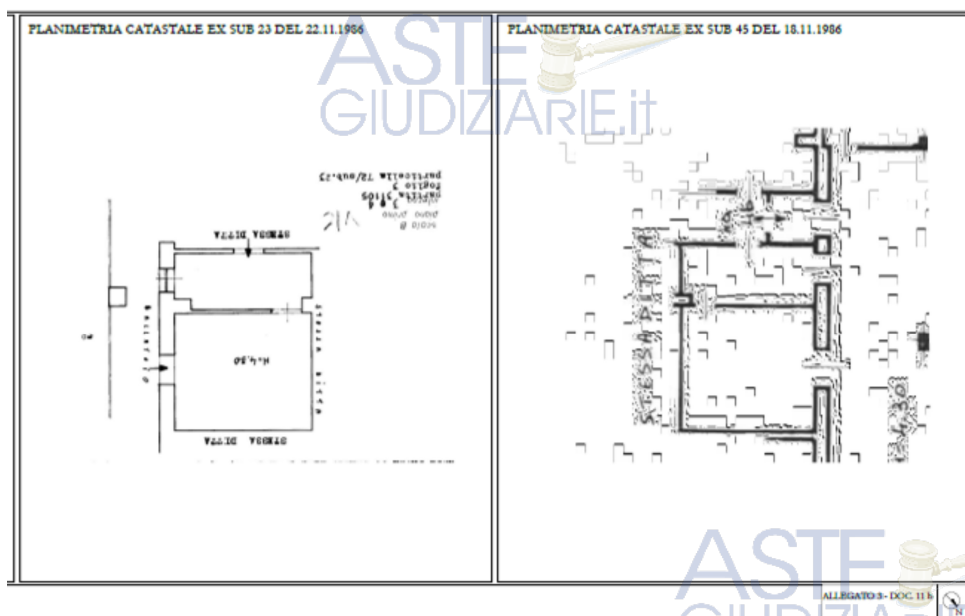
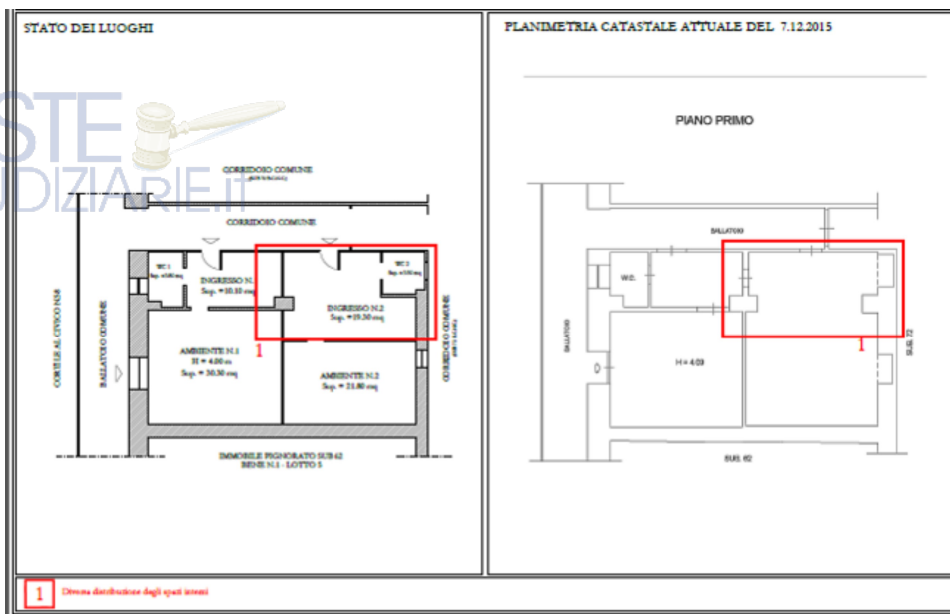
√ Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che la consistenza attuale del sub 63 deriva dalla fusione degli originari sub 23 e sub 45 (parte).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale
 LOTTO 5 - BENE N.2 - P.LLA 72 SUB 63



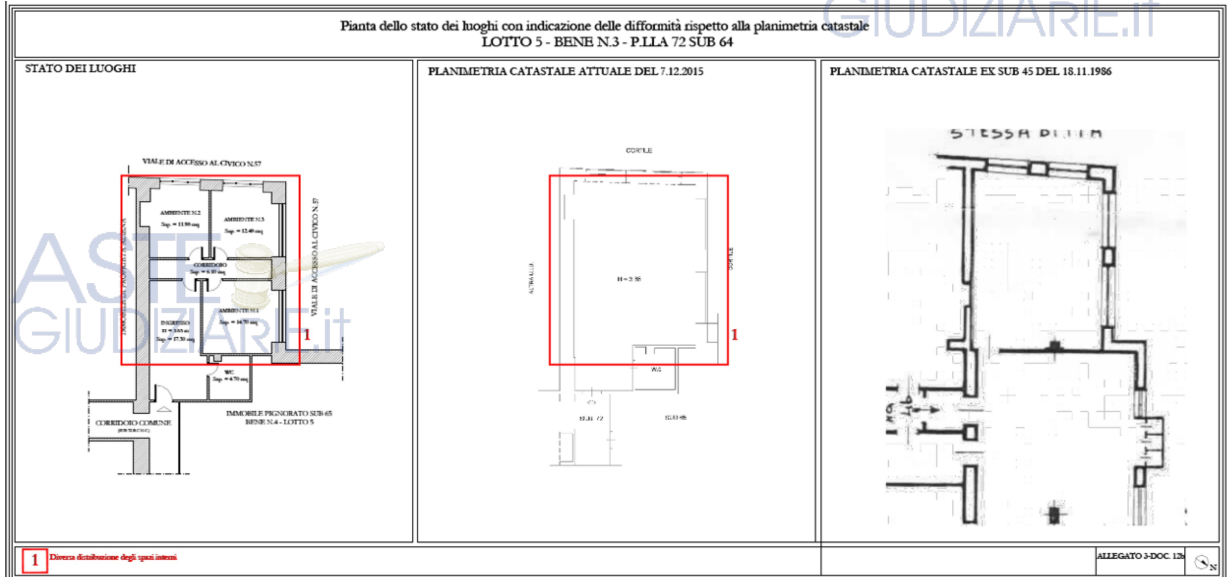
Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale



❖ Bene n.3 – p.lla 72 sub 64

✓ Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rappresenta che la consistenza attuale del sub 63 deriva dal frazionamento dell'originario sub 45.



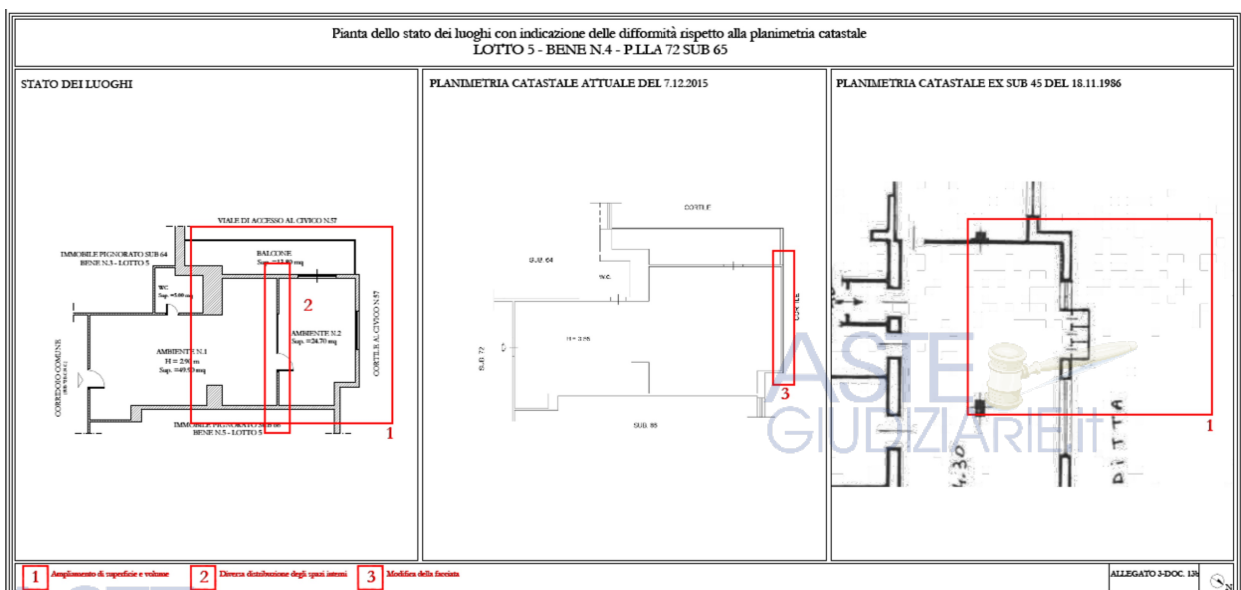
Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

❖ Dal Bene n.4 al Bene n. 6 – p.lla 72 da sub 65 a sub 67

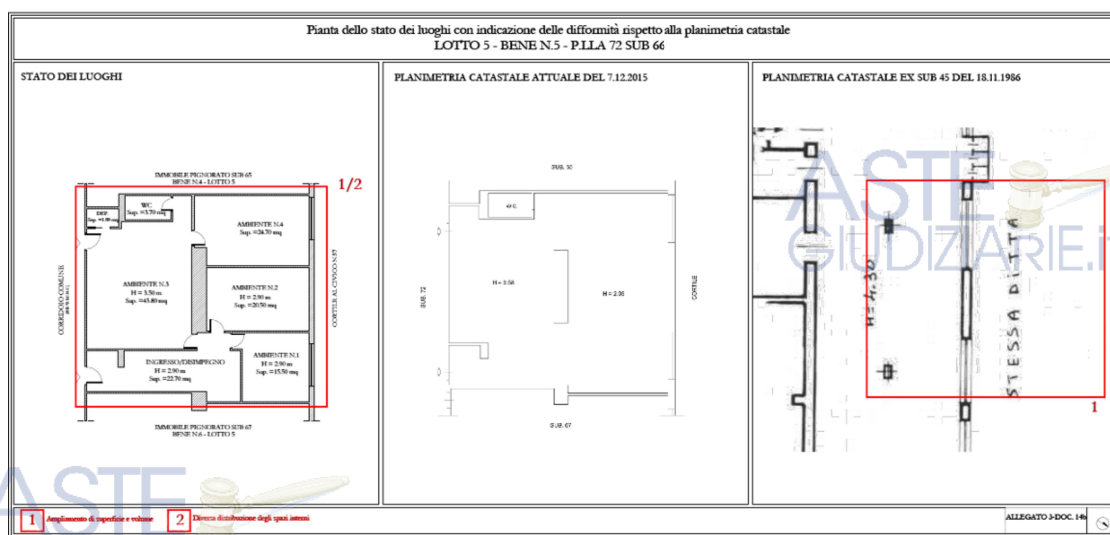
✓ Ampliamento della superficie e del volume dell'originaria consistenza del sub 45;

✓ Diversa distribuzione degli spazi interni;

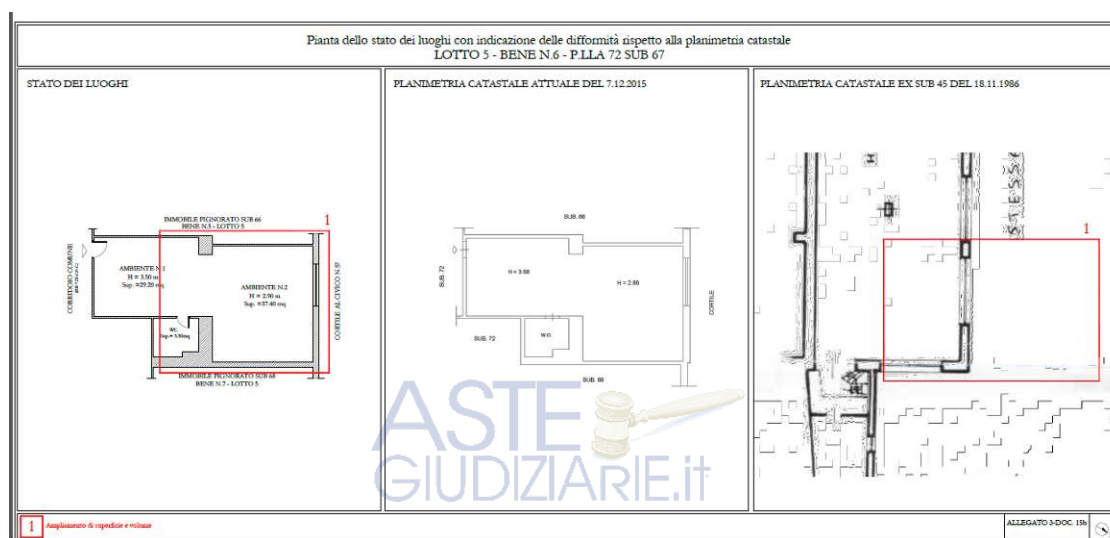
✓ Modifica della facciata



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale – SUB 65



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale – SUB 66



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale – SUB 67

❖ Dal Bene n.7 al Bene n. 10 – p.lla 72 da sub 68 a sub 71

✓ Realizzazione di nuova volumetria.

Non sanabilità delle difformità rinvenute

❖ Dal Bene n.1 al Bene n. 3 – p.lla 72 da sub 62 a sub 64

Riguardo agli immobili dal Bene n.1 al Bene n.3 - dal sub 62 al sub 64 – per quanto la diversa distribuzione degli spazi interni rientrerebbe nella tipologia per la quale sarebbe possibile la sanatoria, il mancato rinvenimento di pratiche edilizie non consente di prospettare, allo stato attuale ed in via prudenziale, la possibilità di sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità di cui ai punti precedenti dunque, stante la strumentazione urbanistica vigente, non possono essere sanate dunque, né mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante la sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

In sede di stima dunque, si valuterà un adeguato coefficiente riduttivo che tenga conto di tale circostanza.

❖ **Dal Bene n.4 al Bene n. 6 – p.lla 72 da sub 65 a sub 67**

Riguardo agli immobili dal Bene n.4 al Bene n.6 - dal sub 65 al sub 67 – per quanto la diversa distribuzione degli spazi interni rientrerebbe nella tipologia per la quale sarebbe possibile la sanatoria, considerato l'avvenuto ampliamento della superficie e del volume dell'originaria consistenza del sub 45, ad oggi non sanabile, non è possibile all'attualità, prospettare la possibilità di sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la porzione realizzata in ampliamento non ancora edificata al 1981, per la quale non si sono rinvenute istanze di condono, bisognerebbe prevederne il ripristino mediante demolizione. Considerato che all'attualità non è possibile prevedere il ripristino dello status quo senza pregiudicare la statica del fabbricato, verrà prudenzialmente valutato, ai fini della determinazione del valore di stima, il valore d'uso (per la porzione realizzata in ampliamento) per un medio periodo di utilizzo del compendio pari a 10 anni.

❖ **Dal Bene n.7 al Bene n. 10 – p.lla 72 da sub 68 a sub 71**

Riguardo agli immobili dal Bene n.7 al Bene n.10 - dal sub 68 al sub 71, considerata la realizzazione successivamente al 1981, considerato che non si sono rinvenute istanze di condono, bisognerebbe prevederne il ripristino mediante demolizione. Considerato che all'attualità non è possibile prevedere il ripristino dello status quo senza pregiudicare la statica del fabbricato, verrà prudenzialmente valutato, ai fini della determinazione del valore di stima, il valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari a 10 anni.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili pignorati, considerato che in ogni caso si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti alle quali spetta il rilascio delle autorizzazioni o dei dinieghi, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità

del bene venduto, si valuterà in sede di stima, per l'intero LOTTO 5, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in seguito a richiesta presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 1 – doc.5), si è rinvenuto quanto segue:

√ per il sub 66 contratto di locazione stipulato in data 4.4.2017 e registrato il 11.4.2017 al n.3493 Serie 3T, con durata dal 4.4.2017 al 31.3.2023, con un canone annuo pari a € 9.600,00 pari a €/mese 800,00. Il contratto è stato stipulato tra la società esecutata

XXX ed il XXX. Considerata la documentazione agli atti (cfr. Relazione del custode giudiziario agli atti) l'immobile, ai fini della stima, viene valutato libero;

√ per il sub 67 contratto di locazione stipulato in data 21.12.2017 e registrato il 4.1.2018 al n.78 Serie 3T, con durata dal 1.1.2018 al 31.12.2023, con un canone annuo pari a € 2.400,00 pari a €/mese 200,00. Il contratto è stato stipulato tra la società eseguita XXX e lo Studio XXX ed è stato registrato antecedentemente alla notifica del pignoramento;

√ per il sub 63 contratto di locazione stipulato in data 29.4.2016 e registrato il 9.5.2016 al n.4379 Serie 3T, con durata dal 1.5.2016 al 30.4.2022 con un canone annuo pari a € 8.400,00 pari a €/mese 700,00. Il contratto risulta risolto in data 31.3.2017.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc.38)

Iscrizione

iscrizione di ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19.3.2018 Registro Generale 7610 Registro Particolare 1018 nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli del 15/3/2018, repertorio n.6902

Capitale: € 676.650,00

Somma iscritta: € 676.650,00

a favore XXX con sede in Roma, C.F. XXX relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro (tra altri)

- √ XXX nato a Napoli il XXX, C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- √ XXX nata a Napoli il XXX a Napoli, C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

immobili (tra altri):

UNITÀ NEGOZIALE n.2

- Immobile n.1

NCEU comune di Napoli Sezione urbana VIC Foglio 3 Particella 72 Subalterno 52

UNITÀ NEGOZIALE N.4 (tra altri)

- Immobile n.1

NCEU comune di Napoli Sezione urbana VIC Foglio 3 Particella 72 Subalterno 57

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili nascente atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello Di Napoli del 4.12.2018 repertorio n.2159, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 28.12.2018 Registro Generale 35566 Registro Particolare 26888

a favore UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano, C.F. 00348170101 relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro (tra altri)

- √ XXX nato a Napoli il XXX, C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- √ XXX nata a Napoli il XXX a Napoli, C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

immobili (tra altri):

UNITÀ NEGOZIALE n.2

- Immobile n.1

NCEU comune di Napoli Sezione urbana VIC Foglio 3 Particella 72 Subalterno 52

UNITÀ NEGOZIALE N.4 (tra altri)

- Immobile n.1

NCEU comune di Napoli Sezione urbana VIC Foglio 3 Particella 72 Subalterno 57

Trascrizioni

atto amministrativo della Regione Campania del 13/9/1934 repertorio n.4984, relativo a delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.12.2013 Registro Generale 38174 Registro Particolare 26035

a favore CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA con sede in Napoli C.F. 80015070636

immobili (tra altri):

- Immobile n.1129

NCEU Comune NAPOLI Sezione urbana VIC Foglio 3 Particella 72 Subalterno 52

NOTE

Tale formalità inerente parte del compendio pignorato non viene riportata nella relazione notarile agli atti.

Difformità urbanistiche

Come già rappresentato nella risposta al quesito n.6, le difformità rinvenute sono tutte da ritenersi non sanabili né mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né mediante la sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili pignorati, rappresentata l'assenza di regolarità edilizia, considerato che in ogni caso si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti alle quali spetta il rilascio delle autorizzazioni o dei dinieghi, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, per l'intero LOTTO 5, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Vincoli urbanistici

Per i vincoli e la normativa urbanistica si rinvia alla risposta al quesito n.6.

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.

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

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

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

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

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

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

Il cespite non è gravato da usi civici come da Decreto Commissariale di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici della Campania del 11.6.1934.

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.

Risulta costituito un condomino il cui amministratore ha riferito quanto di seguito (cfr. Allegato 1 – doc. 2):

- √ la società XXX è debitrice nei confronti del condominio, per quote ordinarie relative all'anno 2018, per € 1.000,00;
- √ la società XXX è debitrice nei confronti del condominio, per quote ordinarie relative all'anno 2019, per € 3.276,00;
- √ la società XXX è debitrice nei confronti del condominio, per quote ordinarie relative

- all'anno 2020, per € 2.547,00;
- √ la sig.ra XXX è debitrice nei confronti del condominio, per quote ordinarie relative all'anno 2019, per € 72,00;
 - √ la sig.ra XXX è debitrice nei confronti del condominio, per quote ordinarie relative all'anno 2020, per € 54,00;
 - √ i millesimi di proprietà della società XXX sono i seguenti:
 - √ sott. int. 6 bis millesimi 12,126 - sott. int. 6 bis millesimi 4,437 - sott. int. 6 ter millesimi 3,175 – sott. T e 1° int. da 7 a 10 millesimi 179,609 - T portineria millesimi 3,648 – scala B 1° piano int.2 millesimi 7,607 - scala B 1° piano int.3 millesimi 63,335;
 - √ i millesimi di proprietà della sig.ra XXX sono i seguenti:
 - √ piano T millesimi 18,256 – sott. int. 6 ter millesimi 6,018;
 - √ nell'assemblea del 30 giugno u.s. è stato approvato il consuntivo di gestione 2019,
 - √ il 14 luglio è pervenuta richiesta di impugnativa del deliberato del 30 giugno che verte in buona parte sulla annullabilità e/o nullità del consuntivo approvato;
 - √ non risultano decreti ingiuntivi in pendenza o cause in corso/attive o passive, risulta bensì la citata impugnativa per la quale è previsto un tentativo di mediazione per il 18 settembre p.v.

La scrivente rappresenta che, per quanto vi sia stata una corrispondenza con l'Amministratore del Condominio, non è possibile indicare la situazione debitoria per singolo immobile, in quanto gli immobili vengono individuati, nella gestione condominiale, senza alcun riferimento ai subalterni ed in ogni caso, con diciture che non ne consentono un'univoca individuazione.

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 compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- **nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;**
- **nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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.**

LOTTO 5

Allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato dell'intero compendio pignorato, in considerazione della condizione urbanistica, appare necessario determinare prudenzialmente il valore di stima del lotto mediante l'applicazione dei seguenti metodi di stima:

- 1) procedimento sintetico-comparativo per gli immobili relativi ai Beni dal n. 1 al n. 3 (uffici al primo piano identificati ai sub 62-63-64);
- 2) procedimento sintetico-comparativo per la porzione edificata al 1940 per i Beni dal n. 4 al n. 6 (uffici al primo piano identificati ai sub 65-66-67);
- 3) metodo di stima del valore d'uso per la rimanente porzione ampliata in assenza di titolo, per i Beni dal n. 4 al n. 6 (uffici al primo piano identificati ai sub 65-66-67);
- 4) metodo di stima del valore d'uso per i Beni edificati in assenza di titolo dal n. 7 al n. 10 (uffici al primo piano identificati ai sub 68-69-70-71).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



❖ 1) STIMA DEI BENI n. 1 - n. 2 - n. 3

Procedimento sintetico-comparativo per gli immobili relativi ai Beni dal n. 1 al n. 3

(uffici al primo piano identificati ai sub 62-63-64);

Procedimento sintetico

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari presenti sulla stessa piazza, utilizza la formula

$$V_{ma} = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene (V_{ma}) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (P_m) e la superficie convenzionale del bene oggetto di stima (S_c).

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di S_c Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale relativa ai beni n. 1 - n. 2 - n. 3 è, arrotondata, pari a **290.00 mq** data dalla somma di:

- √ superficie lorda del bene n. 1 al piano primo pari a 113.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda del bene n. 2 al piano primo pari a 100.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda del bene n. 3 al piano primo pari a 77.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

Determinazione di P_m

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.200,00 valore max € 2.450,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.400,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. La ricerca delle offerte in vendita di immobili a destinazione ufficio siti in zona periferica ed industriale tra via Nuova Poggioreale e via Stadera, evidenzia uno scarso livello degli scambi con limitati comparabili che portano a valori unitari medi di 1.200,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.400,00/mq (sul prezzo offerto).

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Ufficio - c.so Meridionale - 60 mq	€ 58.000,00	€ 49.300,00	€ 821,67	€ 966,67
N.2- Ufficio - via Nuova Poggioreale - 520 mq	€ 700.000,00	€ 595.000,00	€ 1.144,23	€ 1.346,15
N.3- Ufficio - via F. Imperato - 70 mq	€ 118.000,00	€ 100.300,00	€ 1.432,86	€ 1.685,71
N.4- Ufficio - via F. Imperato - 100 mq	€ 150.000,00	€ 127.500,00	€ 1.275,00	€ 1.500,00
N.5- Ufficio - via F. Imperato - 250 mq	€ 350.000,00	€ 297.500,00	€ 1.190,00	€ 1.400,00
N.6- Ufficio - via F. Imperato - 117 mq	€ 198.000,00	€ 168.300,00	€ 1.438,46	€ 1.692,31
Valori medi			€ 1.217,04	€ 1.431,81

Per la zona a ridosso di via Poggioreale si rileva dunque dalle indagini dirette, un valore medio arrotondato pari a € 1.400,00/mq in linea con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. Il valore unitario è riferito ad immobili con caratteristiche non simili ai beni in oggetto ed in considerazione delle diverse condizioni e caratteristiche, relative ai singoli cespiti, si applicheranno le seguenti correzioni:

Determinazione di Vma BENI n. 1 - n. 2

Si considera di applicare i seguenti adeguamenti:

√ esposizione	0.80
√ stato manutentivo	0.85
√ stato degli impianti	0.85

$$€ 1.400,00 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,85 = € 809,20$$

che portano ad un valore medio, arrotondato, pari a €/mq 810,00.

Determinazione di Vma BENI n. 1 - n. 2

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato** dei beni n. 1 - n. 2 - è pari:

$$V_{ma} = P_m \times S_c = \text{€ } 810,00 \times 213,00 \text{ mq} = \text{€ } 172.530,00$$

Determinazione di Vma BENE n. 3

Si considera di applicare i seguenti adeguamenti:

√ esposizione 1.00

√ stato manutentivo 0.90

√ stato degli impianti 0.95

$$\text{€ } 1.400,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = \text{€ } 1.197,00$$

che portano ad un valore medio, arrotondato, pari a €/mq 1.200,00.

Determinazione di Vma BENE n. 3

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato** del bene n. 3 è pari:

$$V_{ma} = P_m \times S_c = \text{€ } 1.200,00 \times 77,00 \text{ mq} = \text{€ } 92.400,00$$

VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA BENI n. 1 - n. 2 - n. 3

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

√ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 1.500,00;

√ costi per certificato di prestazione energetica pari almeno a € 1.800,00;

Pertanto al valore di mercato di n. 3 beni vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ } 172.530,00 - \text{€ } 92.400,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 261.630,00$$



❖ **2) STIMA DEI BENI n. 4 - n. 5 - n. 6**

Procedimento sintetico-comparativo per la porzione edificata al 1940 per i Beni dal n. 4 al n. 6 (uffici al primo piano identificati ai sub 65-66-67).

Determinazione di Sc
Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie relativa alla porzione edificata al 1940, per i beni n. 4 - n. 5 - n. 6 è:

- ❖ superficie del bene n. 4 al piano primo pari a 38.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ❖ superficie del bene n. 5 al piano primo pari a 69.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ❖ superficie del bene n. 6 al piano primo pari a 37.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

Determinazione di Pm

Come detto per la zona a ridosso di via Poggioreale si rileva dunque dalle indagini dirette, un valore medio arrotondato pari a € 1.400,00/mq in linea con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. Il valore unitario è riferito ad immobili con caratteristiche non simili ai beni in oggetto ed in considerazione delle diverse condizioni e caratteristiche, relative ai singoli cespiti, si applicheranno le seguenti correzioni:

Determinazione di Vma BENI n. 4 - n. 5 - n. 6

Si considera di applicare i seguenti adeguamenti:

√ esposizione	1.00
√ stato manutentivo	0.90

√ stato degli impianti 0.95

$$\text{€ } 1\,400,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = \text{€ } 1\,197,00$$

che portano ad un valore medio, arrotondato, pari a €/mq 1.200,00.



Determinazione di Vma BENI n. 4 - n. 5 - n. 6

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato per la porzione edificata al 1940 dei beni n. 4 - n. 5 - n.6 è pari:

BENE N.4

$$Vma = Pm \times Sc = \text{€ } 1\,200,00 \times 38,00 \text{ mq} = \text{€ } 45\,600,00$$

BENE N.5

$$Vma = Pm \times Sc = \text{€ } 1\,200,00 \times 69,00 \text{ mq} = \text{€ } 82\,800,00$$

BENE N.6

$$Vma = Pm \times Sc = \text{€ } 1\,200,00 \times 37,00 \text{ mq} = \text{€ } 44\,400,00$$





❖ **3) STIMA DEI BENI n. 4 - n. 5 - n. 6**

Metodo di stima del valore d'uso per la rimanente porzione ampliata in assenza di titolo, per i Beni dal n. 4 al n. 6 (uffici al primo piano identificati ai sub 65-66-67).

Stima del valore d'uso

Per la stima del valore dell'uso si dovrà valutare il reddito netto che annualmente è possibile ricavare dall'immobile, per un periodo massimo di 10 anni.

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 4,00 valore min € 8,10

Indagini dirette:

valore medio € 6,00

Per la zona a ridosso di per la zona a ridosso di via Poggioreale si considera il valore medio pari a € 6,00 al mese per ogni metro quadro, da applicare alla superficie ampliata in assenza di titolo dei beni dal n. 4 al n. 6.

Pertanto la rendita annuale lorda è pari a

BENE N.4

$$R_{\text{lordo}} = € 6,00 \times 49,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 3 528,00$$

BENE N.5

$$R_{\text{lordo}} = € 6,00 \times 75,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 5 400,00$$

BENE N.6

$$R_{\text{lordo}} = € 6,00 \times 43,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 3 096,00$$

Tale reddito, depurato delle spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione ecc.)

pari ad un complessivo 20%, restituisce una rendita annuale netta annua pari a

BENE N.4

$$R_{\text{netto}} = \text{€ } 2\,822,40$$

BENE N.5

$$R_{\text{netto}} = \text{€ } 4\,320,00$$

BENE N.6

$$R_{\text{netto}} = \text{€ } 2\,476,80$$

**Determinazione del valore d'uso BENI n. 4 - n. 5 - n. 6**

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore d'uso relativo ai beni n. 4 - n. 5 - n.6 è equivalente al valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari, prudenzialmente, al massimo per 10 anni:

BENE N.4

$$V_{\text{ma}} = \text{€ } 2\,822,40 \times 10,00 \text{ anni} = \text{€ } 28\,224,00$$

BENE N.5

$$V_{\text{ma}} = \text{€ } 4\,320,00 \times 10,00 \text{ anni} = \text{€ } 43\,200,00$$

BENE N.6

$$V_{\text{ma}} = \text{€ } 2\,476,80 \times 10,00 \text{ anni} = \text{€ } 24\,768,00$$

VALORE DI MERCATO BENI n. 4 - n. 5 - n. 6

Il Valore di mercato dei Beni è dato dalla somma dei valori derivati dall'applicazione dei due criteri di stima:

BENE N.4

$$V_{\text{ma}} = \text{€ } 45\,600,00 - \text{€ } 28\,224,00 = \text{€ } 73\,824,00$$

BENE N.5

$$V_{\text{ma}} = \text{€ } 82\,800,00 + \text{€ } 43\,200,00 = \text{€ } 126\,000,00$$

BENE N.6

Considerata, per il Bene n.6, la presenza di contratto di locazione registrato antecedentemente alla notifica del pignoramento, si applica un coefficiente riduttivo al valore di mercato di tale bene, pari a 25%, pertanto:

$$V_{\text{ma}} = \text{€ } 44\,400,00 + \text{€ } 24\,768,00 = \text{€ } 69\,168,00$$

$$\text{€ } 69\,168,00 \times 25\% = \text{€ } 17\,292,00$$

$$\text{Vma } \text{€ } 69\,168,00 - \text{€ } 17\,292,00 = \text{€ } 51\,876,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA BENI n. 4 - n. 5 - n. 6

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 1.500,00;
- √ costi per certificato di prestazione energetica pari almeno a € 1.800,00;

Pertanto al valore di mercato complessivo dei n. 3 beni (dato dalla somma del valore di mercato con il valore d'uso) vanno detratti tali oneri:

$$\text{V} = \text{€ } 251\,700,00 - \text{€ } 1\,500,00 - \text{€ } 1\,800,00 = \text{€ } 248\,400,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tale reddito, depurato delle spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione ecc.) pari ad un complessivo 20%, restituisce una rendita annuale netta annua pari a

$$R_{\text{netto}} = \text{€ } 9.891,84$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Determinazione di Vma BENI da n. 7 a n. 10

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato relativo Beni dal n. 7 al n. 10 è equivalente al valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari al massimo per 10 anni:

$$V_{\text{ma}} = \text{€ } 9.891,84 \times 10,00 \text{ anni} = \text{€ } 98.918,40$$

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 2.000,00;
- √ costi per certificato di prestazione energetica pari almeno a € 2.400,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ } 98.918,40 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 2.400,00 = \text{€ } 94.518,40$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

❖ **VALORE A BASE D'ASTA COMPLESSIVO DEL LOTTO 5****SOMMA DEI BENI n. 1 - n. 2 - n. 3 - n. 4 - n. 5 - n. 6 - n. 7 - n. 8 - n. 9 - n. 10**

Il valore di mercato a base d'asta dell'intero compendio è pari alla somma dei valori ottenuti mediante l'applicazione dei sistemi di stima ai punti 1) - 2) - 3) 4):

Vma dell'intero compendio LOTTO 5 =

$$\begin{aligned} & (\text{Vma BENI n. 1-n. 3}) \text{ € } 261.630,00 + (\text{Vma BENE n. 4-n. 6}) \text{ € } 248.400,00 \\ & + (\text{Vma BENE n. 7-n. 10}) \text{ € } 94.518,40 \\ & = \text{€ } 604.548,40 \end{aligned}$$

Determinazione del 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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica degli immobili pignorati**, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, in particolare il mancato rinvenimento di pratiche edilizia agli atti del comune e quindi l'impossibilità di verificare la legittimità delle trasformazioni e delle variazioni subite;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ **la condizione di fatto in cui si trovano gli immobili**;
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **20%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 604.548,40 \times 20\% = \text{€ } 120.909,68$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = \text{€ } 604.548,40 - \text{€ } 120.909,68 = \text{€ } 483.638,72$$

Pertanto il

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5 è pari a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5

€ 484.000,00

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

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

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

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

Il pignoramento riguarda la quota complessiva di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Agli atti del fascicolo non si sono rinvenuti estratti di matrimonio degli esecutati, né visura camerale della società esecutata pertanto la scrivente ha provveduto ad acquisire:

1) estratto di matrimonio dei debitori XXX e XXX coniugati tra di loro in data XXX.

Non vi sono annotazioni in calce al certificato (cfr. Allegato 1 –doc.3).

2) Visura Camerale della società esecutata XXX (cfr. Allegato 1 –doc.4).

Per il debitore XXX, non si è avuto ancora riscontro alla richiesta effettuata presso l'Ufficio Stato Civile del comune di XXX (presso il quale risulta immigrato da Napoli nel 1993) (cfr. Allegato 1 –doc.3).

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione UTC comune di Napoli - Attestazione Antiabusivismo comune di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza con Amministratore di Condominio
- doc.3 – Estratti di matrimonio
- doc.4 – Visura Camera di commercio
- doc.5 – Documentazione Agenzia delle Entrate

Allegato 2 – Visure catastali ed Ispezioni ipotecarie

LOTTO 1

- doc.1 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 58
- doc.2 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 58

LOTTO 2

- doc.3 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 59
- doc.4 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 59
- doc.5 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 sub 60
- doc.6 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 sub 60
- doc.7 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 195 - sub 7
- doc.8 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 195 - sub 7
- doc.9 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 61
- doc.10 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 61

LOTTO 3

- doc.11 – Visura catastale Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 52
- doc.12 – Planimetria catastale Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 52
- doc.13 – Visura catastale Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 57
- doc.14 – Planimetria catastale Sezione VIC foglio 3 p.lla 72 sub 57

LOTTO 4

- doc.15 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 283 - sub 13
- doc.16 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 283 - sub 13

LOTTO 5

- doc.17 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 62
- doc.18 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 62
- doc.19 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 63
- doc.20 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 63
- doc.21 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 64
- doc.22 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 64
- doc.23 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 65
- doc.24 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 65
- doc.25 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 66
- doc.26 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 66

- doc.27 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 67
doc.28 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 67
doc.29 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 68
doc.30 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 68
doc.31 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 69
doc.32 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 69
doc.33 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 70
doc.34 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 70
doc.35 – Visura catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 71
doc.36 – Planimetria catastale Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 71
doc.37 – Planimetrie catastali antecedenti alle attuali Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 72 - sub 7 - 45 - 21 - 23

COMUNI AI LOTTI

- doc.37 – Estratto di mappa attuale
doc.38 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

COMUNI AI LOTTI

- doc.1 – Inquadramento urbano
doc.5 – Sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa

LOTTO 1

- doc.2a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 58
doc.2b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 58
doc.2c – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto al grafico dell'istanza di condono p.lla 72 - sub 58

LOTTO 2

- doc.3a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 59
doc.3b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 59
doc.4a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 60
doc.4b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - 60
doc.5a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 7
doc.5b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 7
doc.6a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 61
doc.6b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 61

LOTTO 3

- doc.7a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 sub 52
doc.7b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 sub 52
doc.8a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 sub 57
doc.8b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 sub 57

LOTTO 4

- doc.9a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 283 - sub 13
doc.9b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 283 - sub 13

LOTTO 5

- doc.10a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 62
doc.10b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 62
doc.11a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 63
doc.11b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 63
doc.12a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 64
doc.12b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 64
doc.13a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 65
doc.13b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 65
doc.14a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 66
doc.14b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 66

- doc.15a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 67
doc.15b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 67
doc.16a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 68
doc.16b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 68
doc.17a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 69
doc.17b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 69
doc.18a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 70
doc.18b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 70
doc.19a – Pianta di rilievo dello stato di fatto p.lla 72 - sub 71
doc.19b – Pianta stato dei luoghi con difformità rispetto alla planimetria catastale p.lla 72 - sub 71

Allegato 4 – Rilievo fotografico

- doc.1 – Rilievo fotografico LOTTO 1
doc.2 – Rilievo fotografico LOTTO 2
doc.3 – Rilievo fotografico LOTTO 3
doc.4 – Rilievo fotografico LOTTO 4
doc.5 – Rilievo fotografico LOTTO 5

Allegato 5 – Titoli di provenienza

LOTTO 1 e LOTTO 3

doc.1 – Atto di compravendita Notaio Tommaso Olivieri del 22.7.1987 repertorio n.51501

LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 5

doc.2 – Atto di compravendita Notaio Roberto Carbone del 9.9.2011 repertorio n.20470

LOTTO 2- LOTTO 5

doc.3 – Atto di compravendita Notaio XXX Dente del 6.6.2001 repertorio n.143413

LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5

doc.4 - Atto di divisione Notaio Sabatino Santangelo del 12.2.1998 repertorio n.45818

doc.5 – Atto di compravendita Notaio Roberto Sanseverino del 10.9.1941 repertorio n.38090

doc.6 – Atto di compravendita Notaio Roberto Sanseverino del 27.6.1940 repertorio n. 36203

doc.7 – Atto di compravendita Notaio Roberto Sanseverino del 13.4.1939 repertorio n. 33857

LOTTO 3

doc.8 – Atto di compravendita Notaio Maria Carmela Zaccaria del 28.12.2004 repertorio n.77730

LOTTO 4

doc.9 – Atto di compravendita Notaio Maria Carmela Zaccaria del 10.4.2003 repertorio n. 76231

Allegato 6 – Istanza di condono

Allegato 7 – Foto aere IGM

Con osservanza
Napoli, lì 12 Settembre 2020

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano