

**LOTTO 4**

**LOCALE DEPOSITO** (catastalmente categoria C/3)

**AL PIANO TERRA SITO IN NAPOLI ALLA VIA NUOVA POGGIOREALE N. 57**

in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 283 sub 13



**LOTTO 4****QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo - allineamento mappe), 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 è pari a 1/1 della proprietà ed è quello in capo all'esecutato XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX in virtù di atto a rogito del Notaio Maria Carmela Zaccaria del 10/4/2003 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 30.4.2003 Registro Generale 10048 Registro Particolare 6581 del quale si dettaglierà alla risposta al quesito 5.

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

#### Beni pignorati

Il bene pignorato di cui al presente LOTTO 4 viene indicato nella trascrizione del pignoramento, come segue:

- UNITÀ NEGOZIALE N.3

- ❖ Immobile n.1

Laboratorio in NCEU alla Sezione VIC foglio 3 p.lla 283 sub 13 categoria C/3

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 4 di cui alla presente relazione, è così individuato:

#### **LOTTO 4**

Locale deposito (catastalmente categoria C/3) al piano terra sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57, con accesso in fondo al cortile di fronte al viale che si diparte dalla via Poggioreale, composto da un ampio locale con piccolo servizio igienico, di sup. netta calpestabile pari a 200.00 mq in NCEU del comune di Napoli

- Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 283 - sub 13 - categoria C/3 - classe 2 - Consistenza 200 mq Superficie catastale 278 mq - Rendita € 1.446,08 - intestato a XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.57 piano T int.4.

## Confini

L'immobile pignorato confina a nord con immobile di proprietà aliena, a sud con cortile al civ. n.57, ad est con immobile alla p.lla 408, ad ovest con immobile alla p.lla 394.

## 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 vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa terreni (cfr. Allegato 3 – doc.5).

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

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (XXX 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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **LOTTO 4**

Locale deposito (catastalmente categoria C/3) al piano terra sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57, con accesso in fondo al cortile di fronte al viale che si diparte dalla via Poggioreale, composto da un ampio locale con piccolo servizio igienico, di sup. netta calpestabile pari a 200.00 mq. 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.

L'immobile è ubicato in fondo al viale che si diparte dal civico n. 57 di via Nuova Poggioreale, ed è composto da un ampio locale, due ambienti deposito ed un piccolo servizio igienico. Il cespite è accessibile da tre aperture chiuse con serrande in ferro, si trova in mediocri condizioni di manutenzione, è pavimentato con una pavimentazione irregolare ormai usurata, ha le pareti tinteggiate di bianco in molte parti segnate da macchie di infiltrazioni e distacchi ed è in parte controsoffittato con una struttura che presenta zone disfatte. In sede di accesso l'immobile si presentava ingombrato da macchinari in uso nelle falegnamerie, mobili, scaffali e pannellature di legno.



Foto n. 01 - Vista di accesso da via Poggioreale



Foto n. 02 - Accesso Corte 1



Foto n. 03 - Accesso



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 04 - Accesso 2



Foto n. 05 - Accesso 3

L'impianto elettrico è ormai datato, l'impianto di illuminazione è realizzato con neon a controsoffitto, e 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, data la destinazione d'uso catastale a laboratorio, 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 dell'immobile sono le seguenti (cfr. Allegato 3 – doc. 9a):

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Locale	T	Deposito	200.00 mq	1	200.00 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>200.00 mq</b>		

per una superficie netta calpestabile del locale commerciale pari a 200.00 mq.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a **250.00 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 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.



**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 4 è censito in NCEU del comune di Napoli

- Sezione VIC - foglio 3 - p.lla 283 - sub 13 - categoria C/3 - classe 2 - Consistenza 200 mq - Superficie catastale 278 mq - Rendita € 1.446,08 - intestato a XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.57 piano T int.4.

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

---

I dati catastali che individuano l'immobile al LOTTO 4 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 dell'esecutato, del quale si dettaglierà alla risposta al quesito 5, l'immobile pignorato veniva indicato quale p.lla 283 sub 8 ovvero, con l'identificativo catastale che lo ha individuato fino al 28.5.2010 quando con VARIAZIONE del 28/05/2010 protocollo n. NA0491037 in atti dal 28/05/2010 CAMBIO D'USO DA C/2 A C/3 (n. 35589.1/2010), veniva soppresso il sub 8 (C/2) per generare l'attuale sub 13 pignorato (C/3).

### Storia catastale

---

Con VARIAZIONE del 28/05/2010 protocollo n. NA0491037 in atti dal 28/05/2010 CAMBIO D'USO DA C/2 A C/3 (n. 35589.1/2010) veniva soppresso il sub 8 (C/2) per generare l'attuale sub 13 pignorato (C/3).

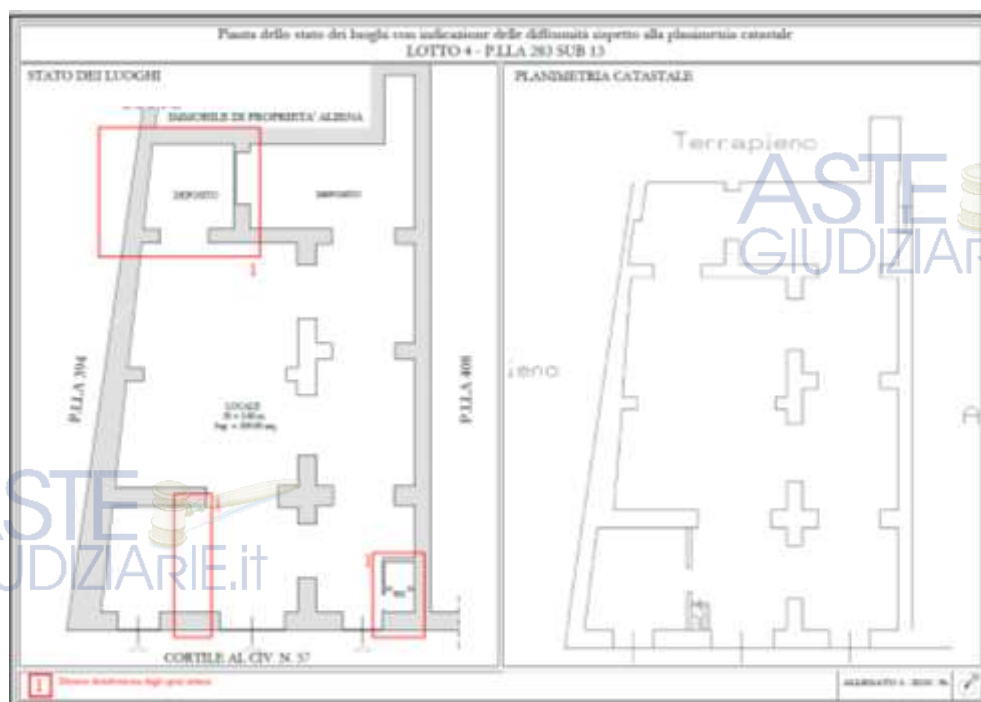
L'originario sub 8 subiva una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/11/1986 in atti dal 08/04/1991 (n. F1520.1/1986) con la quale però non veniva modificata la consistenza catastale.

### 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 nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 9b):

- √ Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

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



Schema di sovrapposizione tra mappa catastale e immagine satellitare

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 della planimetria catastali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico. In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come dettagliato ai quesiti successivi, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

**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 4**

Locale deposito (catastalmente categoria C/3) al piano terra sito in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57, con accesso in fondo al cortile di fronte al viale che si diparte dalla via Poggioreale, composto da un ampio locale, due ambienti deposito, ed un piccolo servizio igienico.

L'impianto elettrico è ormai datato, l'impianto di illuminazione è realizzato con neon a controsoffitto, e 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 del locale commerciale è pari a 200.00 mq e la superficie lorda commerciale è pari a 250.00 mq.

L'immobile è censito in NCEU del comune di Napoli Sezione VIC foglio 3 p.lla 283 sub 13 categoria C/3 classe 2 Consistenza 200 mq Superficie catastale 278 mq Rendita € 1.446,08 intestato a XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà indirizzo catastale via Nuova Poggioreale n.57 piano T int.4.

L'immobile pignorato confina a nord con immobile di proprietà aliena, a sud con cortile al civ. n.57, ad est con immobile alla p.lla 408, ad ovest con immobile alla p.lla 394.

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

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.

In seguito all'analisi dei più remoti titoli di provenienza, la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato è parte di un fabbricato già esistente al 1939 ma allo stato attuale, gli unici grafici riconducibili agli immobili in oggetto sono le planimetrie catastali che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si è riscontrata la seguente difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo forfettario pari almeno a € 2.500,00, chiarendo che si intende XXX il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile pignorato, considerato che in ogni caso si intende XXX 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, 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.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Carmela Zaccaria del 10.4.2003 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 30.4.2003 ai nn. 10048/6581.

**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. 4-5-6-7-9):

**Atto di compravendita (atto a favore dell'esecutato)**

a rogito del Notaio Maria Carmela Zaccaria di Arzano del giorno 10.4.2003, repertorio n.76231, raccolta n.9171, registrato a Casoria il 18.4.2003 al n.948/1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 30.4.2003 Registro Generale 10048 Registro Particolare 6581

**a favore** XXX nato a Napoli il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà

**contro**

- √ XXX Nato il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/5;
- √ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/5;
- √ XXX Nata il XXX a PORTICI (NA) C.F. XXX per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/5;
- √ XXX Nato il XXX a PORTICI (NA) C.F.XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/5;
- √ XXX Nata il XXX a NAPOLI (NA) C.F.XXX Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/15;
- √ XXX Nata il XXX a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) C.F. XXX per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/5;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/15;
- √ XXX Nato il XXX a NAPOLI (NA) C.F. XXX Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/15;

**Immobili:** magazzino in Napoli alla via Nuova Poggioreale n. 57 in NCEU Sez. VIC foglio 3 p.lla 283 sub 8 piano T

**NOTE**

Si rappresenta che l'immobile al sub 8 è quello che, in seguito a VARIAZIONE del 28/05/2010 protocollo n. NA0491037 veniva soppresso per generare l'attuale sub 13 pignorato.

**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 (tra altri)**

- √ 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;

**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 XXX 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 (tra altri):****UNITA' NEGOZIALE N.2**√ **Immobile 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)



**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 (tra altri):****√ Immobile n.43**

Deposito in Napoli alla via Nuova Poggioreale piano T in NCEU foglio 3 p.la 283 sub 8.

**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.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.

**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 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 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 “*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 intestati 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 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 *“Detti 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 pignorato<sup>1</sup>.”*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla 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 (XXX che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

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



- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

#### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato 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.

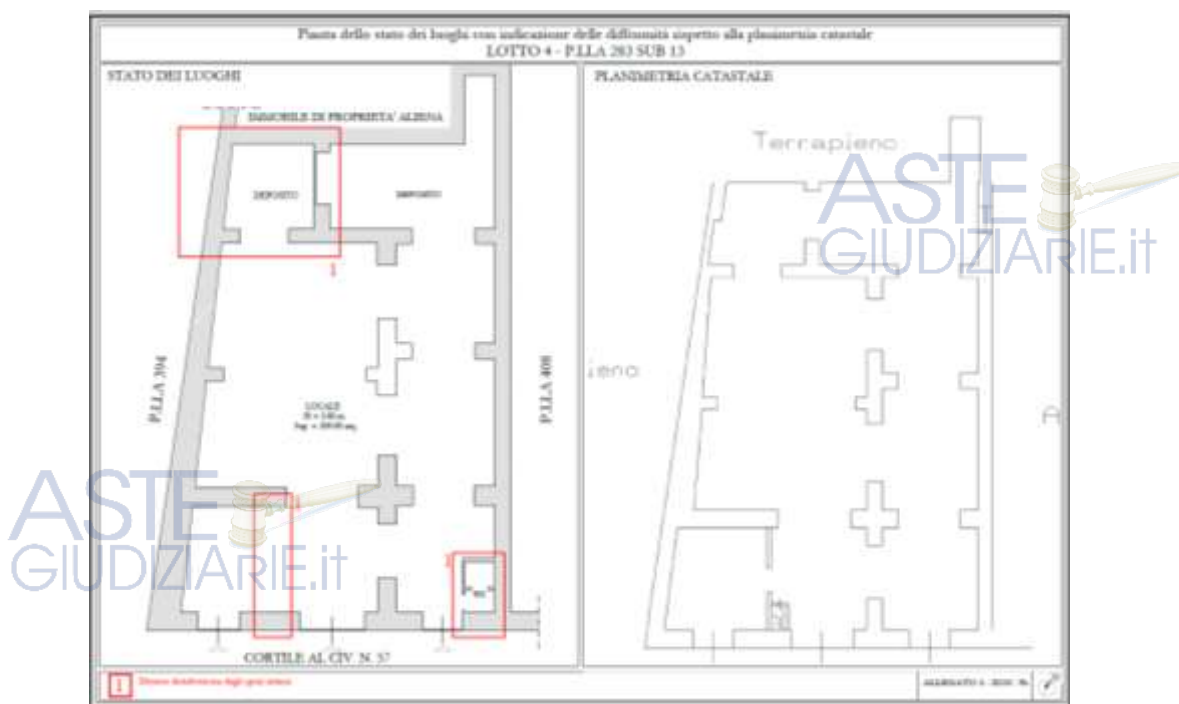
#### Regolarità edilizia/urbanistica

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). In seguito all'analisi dei più remoti titoli di provenienza, la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato è parte di un fabbricato già esistente al 1939 ma allo stato attuale, gli unici grafici riconducibili agli immobili in oggetto sono le planimetrie catastali (cfr. Allegato 2 – doc. 16) che, sebbene prive di valenza urbanistica, costituiscono un elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si è riscontrata la seguente difformità (cfr. Allegato 3 – doc. 9b):

√ Diversa distribuzione degli spazi interni



Confronto tra stato dei luoghi e la planimetria catastale

Sanabilità delle difformità rinvenute

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, con un costo forfettario pari almeno a € 2.500,00, chiarendo che si intende salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti e che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile pignorato, 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, 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.).

Come appreso in sede di accesso (cfr. Verbali di sopralluogo agli atti), l'immobile di proprietà dell'esecutato XXX, è nella disponibilità della società esecutata XXX.

#### **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 giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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 a Napoli C.F.XXX, relativamente all'unità negoziale n.3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

**immobili (tra altri):**

UNITÀ NEGOZIALE n.3

- Immobile n.1

NCEU Comune NAPOLI Sezione urbana VIC Foglio 3 Particella 283 Subalterno 13

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 a Napoli C.F.XXX, relativamente all'unità negoziale n.3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

**immobili (tra altri):**

UNITÀ NEGOZIALE n.3

- Immobile n.1

NCEU Comune NAPOLI Sezione urbana VIC Foglio 3 Particella 283 Subalterno 13

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.1868

NCEU Comune NAPOLI Sezione urbana VIC Foglio 3 Particella 283 Subalterno 8

**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, la difformità rinvenuta (diversa distribuzione degli spazi interni) è da ritenersi sanabile mediante accertamento di conformità

ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380 con un costo forfettario pari almeno a € 2.500,00 che verrà detratto dal valore di mercato del LOTTO 4, chiarendo che si intende salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile pignorato, 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, 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.

#### Difformità catastali

Come già rappresentato nella risposta al quesito n.3, in seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a €500,00 che verrà detratto dal valore di mercato del LOTTO 4.

#### 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.

In seguito all'accesso non è stato possibile avere alcun riscontro rispetto all'esistenza o meno di un Condominio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 4

Procedimento sintetico

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili 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.

#### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a **250.00 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.

#### Determinazione di $P_m$

Nel corso delle indagini effettuate è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. La ricerca delle offerte in vendita di immobili a destinazione deposito siti in zona periferica ed industriale tra via Nuova Poggioreale e via Stadera, evidenzia uno scarso livello degli scambi ed assenza di comparabili.

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 400,00                      valore max € 800,00



- √ **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 (rialutazione/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:

$$€ 130 900,00 \times 20 \% = € 26 180,00$$

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

$$V = € 130 900,00 - € 26 180,00 = € 104 720,00$$

Pertanto il

**VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE** è pari a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4

**€ 105.000,00**

**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 all'esecutato.

**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).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza

Napoli, li 12 Settembre 2020

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it