

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DR. SSA MARIA BALLETTI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

R.G.E. n. 189/2023

PROMOSSO DA

.....OMISSIS.....

CONTRO

...OMISSIS....

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Immobili pignorati:

Napoli (NA) - Via Diocleziano n. 326

N.C.E.U. Napoli (NA) Sezione CHI Foglio 21 Particella 564 Sub 3 – A/2
N.C.E.U. Napoli (NA) Sezione CHI Foglio 21 Particella 564 Sub 78 – C/2
N.C.E.U. Napoli (NA) Sezione CHI Foglio 21 Particella 564 Sub 112 – C/6

Napoli 26 maggio 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Giulia Izzo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 16 Ottobre 2023, l'Illustrissimo G.E. Dottoressa Maria Balletti, della XIV Sezione Civile - Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Napoli, nominava la sottoscritta Architetto Giulia Izzo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli con il n.8037, con studio in Napoli alla via San Domenico, 132 – 80126, Esperto Stimatore nel giudizio R.G.E. n.189/2023.

La sottoscritta, a seguito della nomina, in data 16 Ottobre 2023 accettava l'incarico conferitole.

OGGETTO

Oggetto di Procedimento Esecutivo, di cui al pignoramento trascritto in data 19/4/2023 ai nn....omissis..., contro il signor ...OMISSIS..., sono i seguenti immobili siti in Comune di Napoli, facenti parte del fabbricato alla Via Diocleziano n.326, fabbricato in cemento armato in discrete condizioni manutentive, precisamente:

1. **APPARTAMENTO** distinto con il numero interno 2, posto al piano terra della Scala A, con accesso dalla prima porta sulla sinistra dopo il vano scale, provenendo dall'androne, varcato il portone di ingresso. L'appartamento è composto da due vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno/pranzo, una cucina, un piccolo disimpegno, un bagno, una camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina e dal soggiorno/pranzo, l'altro accessibile dalla camera da letto.

L'appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.3 – Z.C. 10A, Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Totale 64 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 60 mq - Rendita € 370,56 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Scala A, Interno 2, Piano T, in ditta a ...OMISSIS... nato ...omissis..., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS..., per la piena proprietà (1000/1000);

2. **LOCALE CANTINA** distinto con il numero interno 27, posto al piano seminterrato della Scala A, con estensione di 9 mq. **Si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis..., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.**

Il locale è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.78 – Z.C. 10A, Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza mq 9 - Rendita € 39,04 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Scala A, Interno 27, Piano S1, in ditta a ...OMISSIS... nato ...omissis..., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS..., per la piena proprietà (1/1);

3. **POSTO AUTO** distinto con il numero 11, posto nell'area esterna al fabbricato, con estensione 12 mq.

Il posto auto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.112 – Z.C. 10A, Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 12 - Rendita € 22,93 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Interno 11, Piano T, in ditta a ...OMISSIS... nato

...omissis..., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS..., per la piena proprietà (1/1).

Data presentazione: 25/02/1989 - Data: 18/10/2023 - n. T233435 - Richiedente: ZZJGLI73547F839E

Min. B (Nuovo Conto Edilizio Urban)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI 18/10/2023 - ART. 1, 1° COMMA)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NAPOLI Via DIOCLEZIANO 326
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

Max. B (Nuovo Conto Edilizio Urban)
Lire 200

SCALA A piano TERZA int. 2

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal Arch. Ing. C. MARRAS
(Firma con il proprio Albo)

Inscritto all'Albo di INGEGNERI
della Provincia di NAPOLI

DATA _____
Firma: [Signature]

DATA _____
PROP. N° _____

1843

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/02/1989 - Data: 18/10/2023 - n. T233435 - Richiedente: ZZJGLI73547F839E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2023 - Comune di NAPOLI (73547) - c. Sc. urban CHD - Foglio 21 - Particella 564 - Subalterno 37
VIA DIOCLEZIANO, 326 Scala A Interno 2 Piano T

Planimetria catastale Appartamento

Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 189/2023
 Consulenza Tecnica di Ufficio

Data presentazione: 25/02/1989 - Data: 18/10/2023 - n. T233437 - Richiedente: ZZJGLI73S47FR839E

MOD. 101
 P. 101/100/101/102



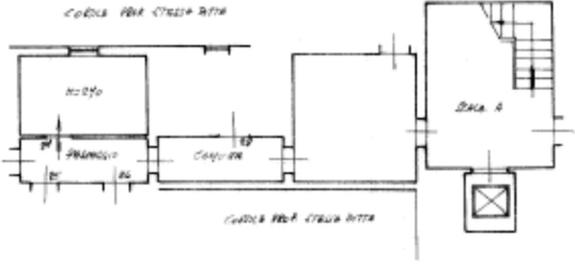
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 101 (Versione Catasto Edilizio Urbano)
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
DE. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 40

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRANCI Via DIOCESANO 206
 Dato [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FRANCI

SCALE E PIANO SOMMARIO int. 1/1



CANTINA TOGLIA IN PART. 5/24/98

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

| | | |
|---|---|--|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | | Completata dal <u>[Signature]</u> Invece all'Albo di <u>[Signature]</u> della Provincia di <u>FRANCI</u> DATA <u>[Signature]</u> Firma: <u>[Signature]</u> |
| DATA PROT. N° |  | |

Ultima planimetria in atti

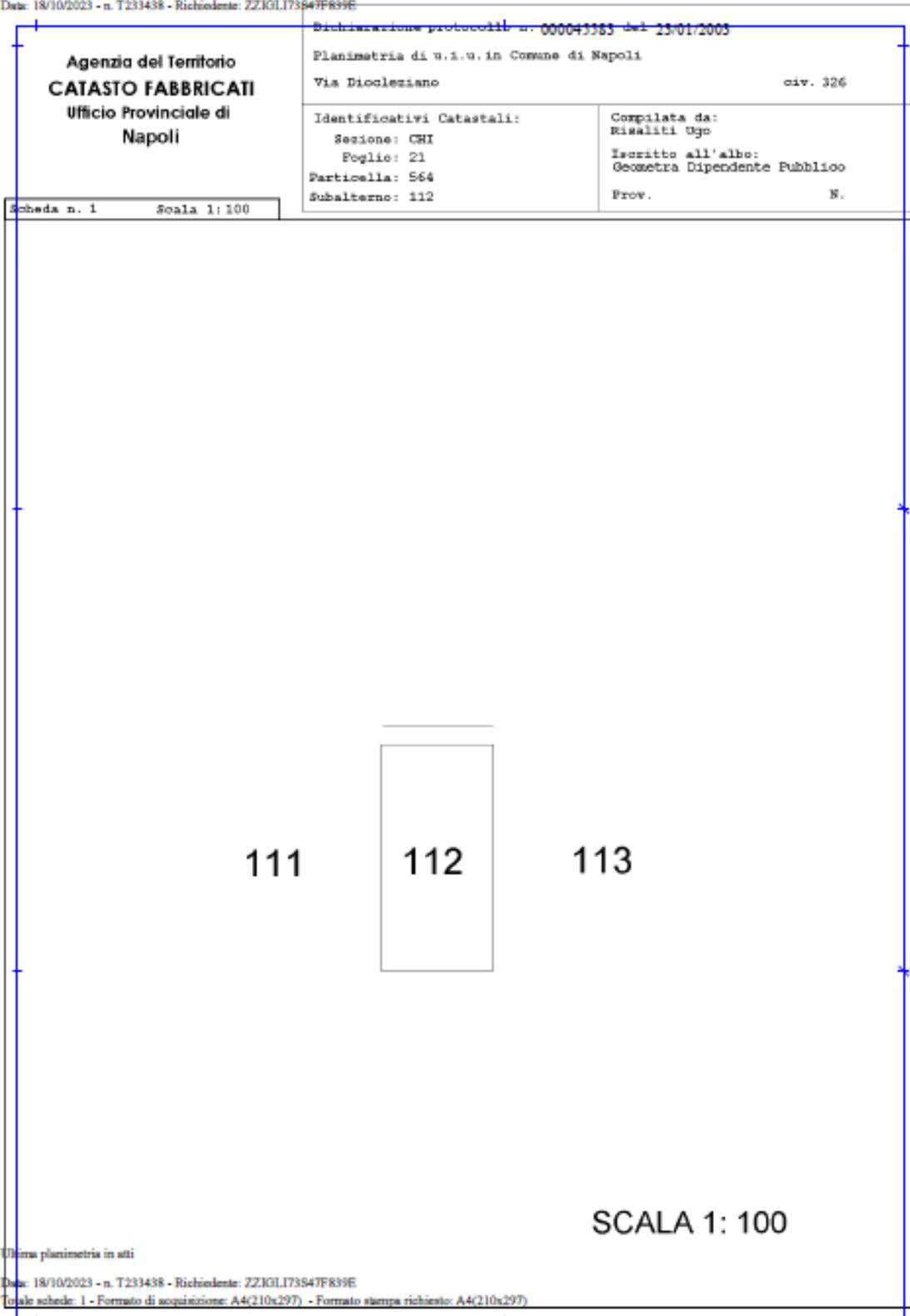
Data presentazione: 25/02/1989 - Data: 18/10/2023 - n. T233437 - Richiedente: ZZJGLI73S47FR839E
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Tribunale - Situazione al 18/10/2023 - Comune di NAPOLI (3939) - c. loc. urbano CIE - Foglio 21 - Particella 564 - Subalterno 78 >
 VIA DIOCESANO n. 206 Scala A Interno 27 Piano S1

Planimetria catastale Locale cantina

Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile
Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 189/2023
Consulenza Tecnica di Ufficio

Data: 18/10/2023 - n. T233438 - Richiedente: ZZIGLI73547F839E



Planimetria catastale Posto Auto

PARTI IN CAUSA

Parti in causa sono:

-OMISSISS.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. ...OMISSIS...;
- Signor ...OMISSIS... in qualità di *Debitore Esecutato*.

Tutto ciò premesso e riferito, la sottoscritta professionista procedeva alla stesura della relazione di consulenza tecnica di ufficio.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In virtù del mandato di conferimento dell'incarico, a partire dalla data di accettazione ovvero dal 16 Ottobre 2023, la sottoscritta professionista ha svolto tutte le attività peritali necessarie per fornire completa ed esaustiva risposta a ciascun quesito del verbale, effettuando accessi presso i cespiti pignorati, provvedendo ai rilievi metrici e fotografici dell'appartamento e del posto auto. Si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis..., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27. I rilievi metrici e fotografici del locale deposito, pertanto, non sono stati effettuati, ma si è effettuato un rilievo fotografico della zona cantine dalla porta di ingresso della suddetta zona al piano seminterrato.

Sono state effettuate, altresì, indagini catastali, ipocatastali, condominiali, urbanistiche, nonché ogni altra attività utile all'espletamento dell'incarico ricevuto.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento agli adempimenti ex art.173 bis disp. att. c.p.c. e del controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. di cui al presente quesito, la sottoscritta ha effettuato tutte le necessarie indagini mediante l'analisi della certificazione notarile sostitutiva, depositata nel fascicolo telematico, redatta dal Notaio Maria Landolfo di Napoli in data 28/4/2023, nonché consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale. Tali indagini sono state effettuate su tutti i nominativi che, per il periodo su indicato, si sono susseguiti nel possesso del bene nonché sui dati catastali degli immobili.

In risposta al presente quesito concernente la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., si segnala che:

la relazione notarile del 28/04/2023

√ certifica le risultanze dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; risale all'ultimo titolo di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ovvero Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di Trasferimento Immobili n.279/2002 del 00/00/2002 a società di cartolarizzazione ai sensi della Legge n.410/2001, anche se trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7/10/2003 ai nn.00000/00000;

√ riporta gli attuali dati catastali.

la documentazione agli atti del fascicolo non è completa:

√ per mancato deposito di visure del cespite pignorato e dell'estratto di mappa della particella di terreno su cui sorge il fabbricato.

Agli atti del fascicolo, risulta depositato

√ Certificato di Stato Libero del 07/02/2023, dal quale risulta che il Sig. ...omissis... a Napoli (NA) è di stato libero;

√ Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Nascita dal quale risulta che il Sig. ...omissis... è nato il 00/00/0000;

√ Certificato di Residenza, aggiornato al 20/10/2022, dal quale risulta che il Sig. ...omissis... a Napoli (NA) risulta iscritto nello schedario della Popolazione Residente in Via Diocleziano n. 326 – Scala A – Quartiere

Fuorigrotta.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire:

- Visure storiche dei cespiti, visura storica della particella di terreno su cui sorge il fabbricato, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetria catastale dei cespiti (cfr. Allegato 1 – da Doc. 1 a Doc. 9).

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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l’esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l’esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

*In ogni caso, l’esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l’indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.a. 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento è la proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato signor ...OMISSIS.... nato ...omissis...., codice fiscale ...OMISSIS...., corrispondente a quello in titolarità all'esecutato, in virtù di dall'atto di compravendita repertorio n.00000, raccolta n.7644 del 00/00/2003, rogito notaio Mario Mazzocca (cfr. Allegato 5, Doc. 1).

Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 00/00/2003 nn. 00000/0000, il titolo di diritto è la proprietà per la quota di 1/1 per il diritto di Proprietà (cfr. Allegato 5, Doc. 1).

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le condizioni urbanistiche, l'impianto distributivo dell'appartamento, la tipologia con unico accesso dall'androne condominiale, si ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

Confini

L'appartamento sub 3 confina a NORD/EST con corte comune, a SUD/EST con corte comune, a SUD/OVEST con corte comune e con appartamento sub 4 (cfr. Allegato 3, Doc. 2).

La cantina sub 78 confina a NORD/EST con corte comune, a SUD/EST con cantina interno 28, a SUD/OVEST con corridoio comune. I confini sono stati dedotti dalla planimetria catastale (cfr. Allegato 1, Doc. 5).

Il posto auto sub 112 confina a NORD con posto auto sub 113, ad EST con area di manovra, a SUD con posto auto sub 111. I confini sono stati dedotti dalla planimetria catastale (cfr. Allegato 1, Doc. 6).

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

*"L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali*

*millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

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

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

*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 UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà

1. **APPARTAMENTO** distinto con il numero interno 2, posto al piano terra della Scala A, con accesso dalla prima porta sulla sinistra dopo il vano scale, provenendo dall'androne, varcato il portone di ingresso. L'appartamento è composto da due vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno/pranzo, una cucina, un piccolo disimpegno, un bagno, una camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina e dal soggiorno/pranzo, l'altro accessibile dalla camera da letto.

L'appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.3 – Z.C. 10A, Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Totale 64 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 60 mq - Rendita € 370,56 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Scala A, Interno 2, Piano T, in ditta a ...OMISSIS.... nato ...omissis...., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS...., per la piena proprietà (1000/1000);

2. **LOCALE CANTINA** distinto con il numero interno 27, posto al piano seminterrato della Scala A, con estensione di 9 mq. **Si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis...., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.**

Il locale è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.78 – Z.C. 10A, Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza mq 9 - Rendita € 39,04 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Scala A, Interno 27, Piano S1, in ditta a ...OMISSIS.... nato ...omissis...., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS...., per la piena proprietà (1/1);

3. **POSTO AUTO** distinto con il numero 11, posto nell'area esterna al fabbricato, con estensione 12 mq.

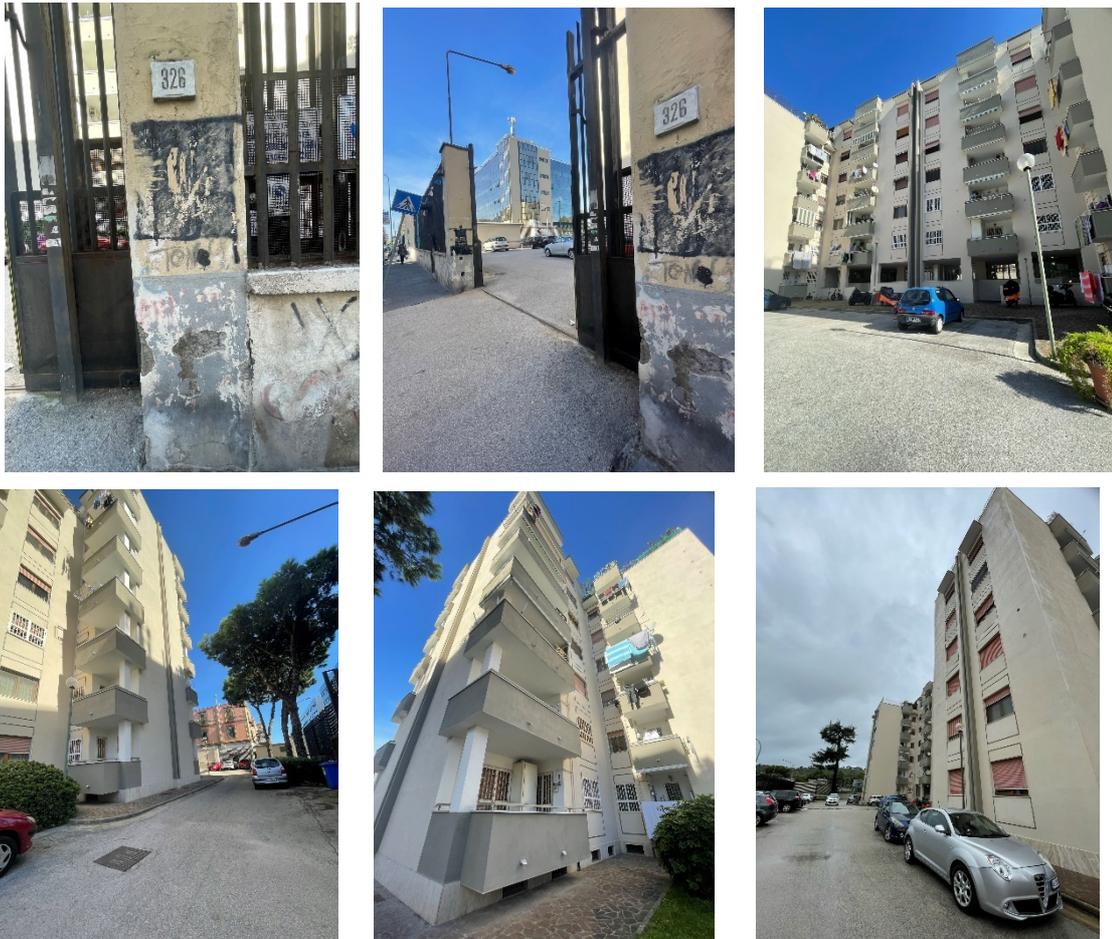
Il posto auto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.112 – Z.C. 10A, Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 12 - Rendita € 22,93 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Interno 11, Piano T, in ditta a ...OMISSIS.... nato ...omissis...., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS...., per la piena proprietà (1/1).

Descrizione del contesto

Il fabbricato di cui è parte il cespite oggetto di pignoramento sorge a Via Diocleziano n. 326, nel quartiere di Fuorigrotta a Napoli, in zona semicentrale, non lontano dall'imbocco della tangenziale. La zona di ubicazione è a prevalente carattere residenziale e commerciale (*cf. Allegato 3, Doc. 1*). Il fabbricato è caratterizzato da una struttura intelaiata di pilastri e travi, con solai latero-cementizi. Esso si compone di n. 7 piani fuori terra ed un piano. Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive mediamente discrete, dove alcuni prospetti sono stati oggetto di rifacimento intonaci e tinteggiature, altri necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonacatura ed attintatura di colore grigio chiaro, con balconi di colore grigio scuro (*cf. Allegato 4*).

Di seguito alcune immagini illustrative del fabbricato di cui il cespite è parte.



Viste esterne fabbricato da corte comune



Viste esterne fabbricato da corte comune

Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento distinto con il numero interno 2, posto al piano terra della Scala A, un locale cantina distinto con il numero interno 27, posto al piano seminterrato della Scala A, con estensione di 9 mq, un posto auto distinto con il numero 11, posto nell'area esterna al fabbricato, con estensione 12 mq.

Appartamento

Distribuzione degli ambienti

L'appartamento è composto da due vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno/pranzo, una cucina, un piccolo disimpegno, un bagno, una camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina e dal soggiorno/pranzo, l'altro accessibile dalla camera da letto (*cf. Allegato 3, Doc. 2*).

L'unità immobiliare, all'atto del sopralluogo, si presentava in stato di abbandono e ricoperto in ogni vano da oggetti e rifiuti. Le condizioni manutentive non sono pertanto riconoscibili a causa della condizione di degrado in cui è stato trovato l'appartamento, privo peraltro di corrente elettrica e con serramenti e cancellate chiusi.

Finiture

A causa delle condizioni di degrado dell'appartamento e per la presenza di oggetti e rifiuti in ogni vano, la scrivente ha potuto effettuare un accesso senza tuttavia individuare nel dettaglio la tipologia di pavimentazione e dei rivestimenti. Dalla vista sommaria e dal rilievo fotografico che si allega, si desume la

presenza di pavimentazione e rivestimenti di tipo standard, in monocottura risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione. Le pareti, ad esclusione della parete di appoggio dell'arredo cucina, rivestita di piastrelle di monocottura di dimensioni pari a circa 20 x 20 cm, di colore marrone, sono per la maggior parte rivestite ad intonacatura ed attintatura di colore bianco. I soffitti sono rifiniti ad intonacatura ed attintatura di colore bianco.

Il w.c., dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, presenta pavimentazione in piastrelle di monocottura smaltata di dimensioni pari a 20 x 20 cm, di colore azzurro.

Le porte sono in legno tamburato di colore marrone, gli infissi esterni sono in legno e dotati di cancellate in ferro verniciate di colore bianco.

Impianti

L'immobile appare dotato di impianto idrico, elettrico a gas. La funzionalità degli stessi non è stata accertata a causa delle condizioni di degrado ed abbandono dell'appartamento. Non appare dotato di impianto di riscaldamento né di raffrescamento. Non è stata fornita la certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i.. 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'Appartamento è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto 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 € 500,00 (oltre verifica).

Esposizione e luminosità

Il cespite presenta un orientamento NORD/EST-SUD/OVEST.

Il soggiorno-pranzo è esposto a nord/est e a sud/est, è dotato di finestra a nord/est e di porta-finestra a sud/est che dà accesso al balcone sulla corte comune (balcone 1).

La cucina è esposta a nord/est, è dotata di porta-finestra che dà accesso al balcone sulla corte comune (balcone 1).

Il bagno è esposto a sud/ovest, è dotato di finestrino che affaccia sul balcone sulla corte comune (balcone 2).

La camera da letto è esposta a sud/ovest, è dotata di porta-finestra che dà accesso al balcone sulla corte comune (balcone 2).

La luminosità complessiva non è stata verificata a causa delle condizioni di degrado e di abbandono in cui versa l'appartamento. Si ritiene, tuttavia, che l'appartamento sia dotato di una sufficiente luminosità, tenuto conto del piano di ubicazione, per l'assenza di ostacoli permanenti, quali fabbricati, nelle immediate vicinanze, tenuto altresì conto che le dimensioni delle aperture garantiscono un sufficiente rapporto aero-illuminante ai singoli ambienti.

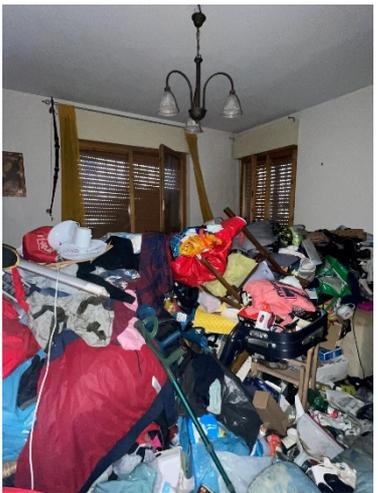
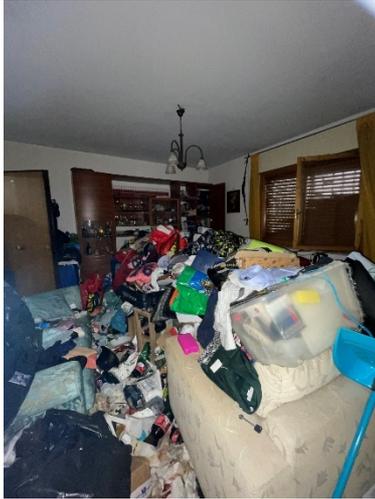
Stato manutentivo

Allo stato attuale, per quanto si è potuto riscontrare in sede di sopralluogo, l'immobile versa in condizioni di degrado e di abbandono, pertanto saranno necessari interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione di impianti e finiture.

Giudizio sulla distribuzione interna

La distribuzione degli ambienti del compendio pignorato è di tipo sufficientemente razionale, tenuto conto delle dimensioni e della tipologia dell'abitazione (cfr. Allegato 3 - Doc.2).

Di seguito alcune immagini illustrative dell'appartamento pignorato (cfr. Allegato 4).



Viste interne dell'appartamento

Locale cantina

Il locale cantina distinto con il numero interno 27, è posto al piano seminterrato della Scala A, con estensione di 9 mq. **Si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis...., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.**

Di seguito alcune immagini illustrative del piano seminterrato (cfr. Allegato 4).

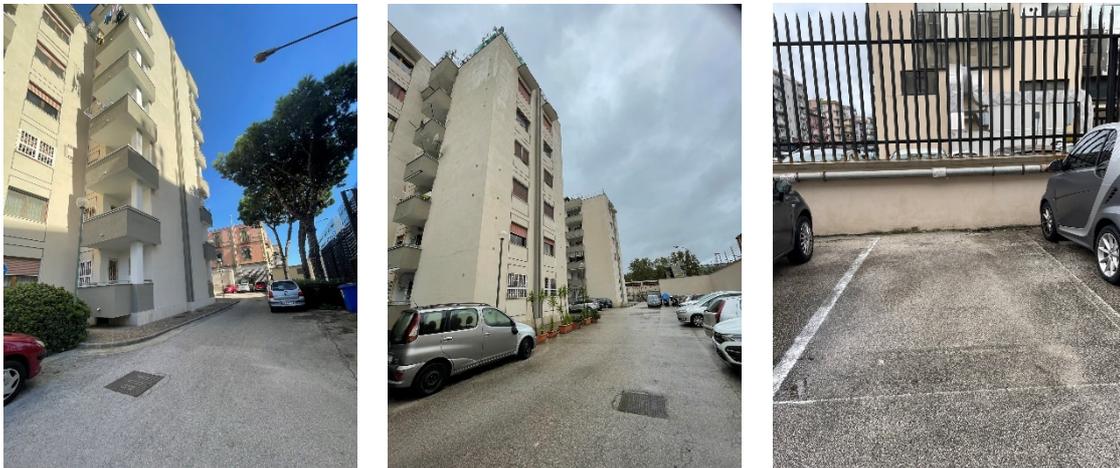


Viste interne del piano seminterrato con accesso alla zona cantine

Posto auto

Il posto auto distinto con il numero 11, è posto nell'area esterna al fabbricato, con estensione 12 mq.

Di seguito alcune immagini illustrative della corte comune e del posto auto (cfr. Allegato 4).



Viste esterne della corte comune con individuazione del posto auto

Superficie netta calpestabile

La superficie calpestabile del cespite è stata calcolata come somma delle superfici utili dei singoli vani, così come di seguito indicato (cfr. Allegato 3, Doc. 2).

Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 189/2023
Consulenza Tecnica di Ufficio

| UNITÀ IMMOBILIARE | Livello | Utilizzo attuale | Sup. calpestabile (mq) | Coefficiente | Sup. Raggiagliata (mq) |
|--|---------|------------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Appartamento | | | | | |
| Superfici principali | | | | | |
| Soggiorno/Pranzo | 1 | Residenziale | 18,00 | 1 | 18,00 |
| Cucina | 1 | Residenziale | 10,00 | 1 | 10,00 |
| Disimpegno | 1 | Residenziale | 1,00 | 1 | 1,00 |
| W.c. | 1 | Residenziale | 5,00 | 1 | 5,00 |
| Camera da letto | 1 | Residenziale | 15,00 | 1 | 15,00 |
| Tot. sup. netta Appartamento | | | 49,00 | | 49,00 |
| Superfici Pertinenze esclusive di ornamento | | | | | |
| Balcone n.1 | 1 | Residenziale | 8,00 | 0,25 | 2,00 |
| Balcone n.2 | 1 | Residenziale | 5,00 | 0,25 | 1,25 |
| Tot. sup. pertinenze esclusive di ornamento | | | 8,00 | | 2,00 |
| Locale cantina (superficie desunta da visura catastale) | | | | | |
| Superficie principale pertinenza locale deposito | | | | | |
| Locale cantina | 1 | Residenziale | 9,00 | 0,3 | 2,70 |
| Tot. sup. netta Locale deposito | | | 9,00 | | 2,70 |
| Posto auto (superficie desunta da visura catastale) | | | | | |
| Superficie principale pertinenza posto auto | | | | | |
| Posto auto | 1 | Residenziale | 12,00 | 0,4 | 4,80 |
| Tot. sup. netta Posto auto | | | 12,00 | | 4,80 |

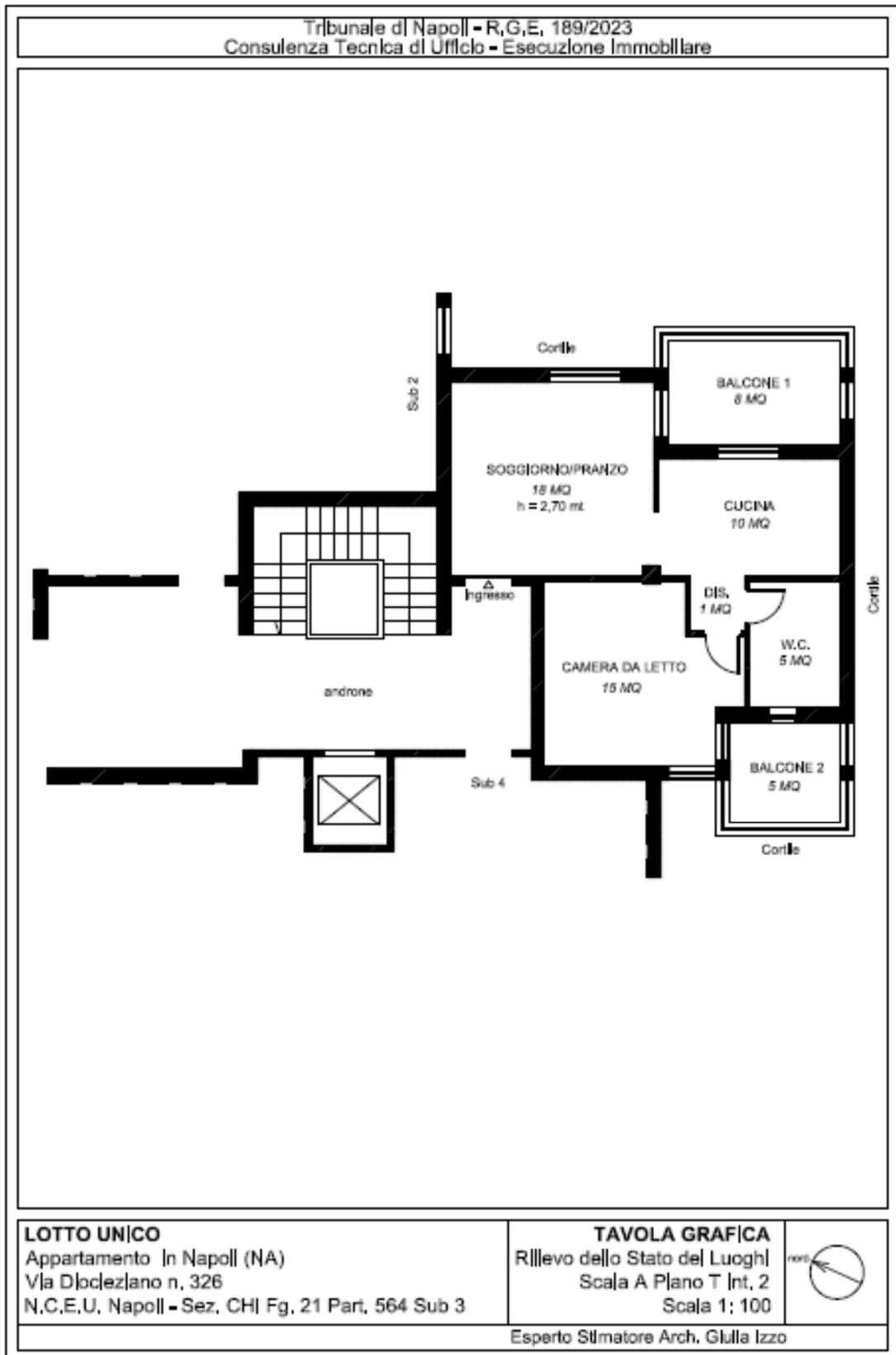
La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a 49,00 mq;

La superficie complessiva dei balconi è pari a 8,00 mq;

La superficie complessiva del locale cantina è pari a 9,00 mq;

la superficie complessiva del posto auto è pari a 12,00 mq.

Di seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi così come rilevato nel corso dell'accesso.



Rilievo dello stato dei luoghi

Appartamento

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 69,75 mq data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'immobile pari a 59,00 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 dei balconi (pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,25, ovvero pari a 13,00 mq x 0,25 = 3,25 mq.
- √ superficie del locale cantina (pertinenza accessoria dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a 9,00 mq x 0,30 = 2,70 mq.
- √ superficie del posto auto (pertinenza accessoria dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,40, ovvero pari a 12,00 mq x 0,40 = 4,80 mq.

| CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc) | | | | |
|--|---------------------------|-------------------------------|------|--------------|
| | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq) | | |
| | | coefficiente | (So) | |
| Superficie principale | 59,00 | 1,00 | | 59,00 |
| Totale superfici principali | | | | 59,00 |
| Superficie balconi | 13,00 | 0,25 | | 3,25 |
| Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento | | | | 3,25 |
| Locale cantina | 9,00 | 0,30 | | 2,70 |
| Posto auto | 12,00 | 0,40 | | 4,80 |
| Totale superfici pertinenze accessorie di ornamento | 21,00 | | | 7,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc) | | | | 69,75 |

Si precisa che la superficie commerciale è stata computata tenendo conto della superficie originariamente assentita, secondo quanto si evince dai grafici della Concessione Edilizia n.216 del 29/7/1987, contenuta nel fascicolo degli atti edilizi inerenti la costruzione del fabbricato.

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.IIa 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.IIa del C.T. alla p.IIa 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.IIa e subalterno);*

*- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.IIa 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".

Identificazione catastale

Appartamento

L'immobile pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito (cfr. Allegato 1 – doc.1):

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.3 – Z.C. 10A, Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Totale 64 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 60 mq - Rendita € 370,56 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Scala A, Interno 2, Piano T, in ditta a ...OMISSIS.... nato ...omissis...., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS...., per la piena proprietà (1000/1000).

Confini

Appartamento

L'appartamento sub 3 confina a NORD/EST con corte comune, a SUD/EST con corte comune, a SUD/OVEST con corte comune, e con appartamento sub 4 (cfr. Allegato 3, Doc. 2).

Identificazione catastale

Locale cantina

L'immobile pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito (cfr. Allegato 1, Doc.5):

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.78 – Z.C. 10A, Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza mq 9 - Rendita € 39,04 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Scala A, Interno 27, Piano S1, in ditta a ...OMISSIS.... nato ...omissis...., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS...., per la piena proprietà (1/1);

Confini

Locale cantina

La cantina sub 78 confina a NORD/EST con corte comune, a SUD/EST con cantina interno 28, a SUD/OVEST con corridoio comune. I confini sono stati dedotti dalla planimetria catastale (cfr. Allegato 1, Doc. 6).

Identificazione catastale

Posto auto

Il posto auto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.112 – Z.C. 10A, Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 12 - Rendita € 22,93 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Interno 11, Piano T, in ditta a ...OMISSIS... nato ...omissis..., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS..., per la piena proprietà (1/1).

Confini

Posto auto

Il posto auto sub 112 confina a NORD con posto auto sub 113, ad EST con area di manovra, a SUD con posto auto sub 111. I confini sono stati dedotti dalla planimetria catastale (cfr. *Allegato 1, Doc. 6*).

Identificazione catastale particella di terreno

I cespiti fanno parte di un fabbricato che ricade sulla particella di terreno individuata al Comune di Napoli Catasto terreni, con i seguenti dati catastali: Foglio 205, mappale 159, ente urbano, Superficie are 36.50 (cfr. *Allegato 1, Doc. 8*).

Storia catastale

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 cpc, nonché dalle ispezioni condotte consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale, è emerso che i cespiti pignorati a partire dalla data del 25/2/1989 di presentazione della planimetria catastale, hanno subito variazioni di consistenza.

Dalla visura storica allegata, le uniche variazioni rilevate sono:

- √ per l'appartamento quelle del quadro tariffario in data 1/1/1994 e del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- √ per il locale cantina quelle del quadro tariffario in data 1/1/1994 e variazione del 5/10/2015 pratica n.NA0388114 g.a.f codifica piano incoerente (n.162373.1/2015);
- √ per il posto auto variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni (cfr. *Allegato 1, Doc. 1, Doc. 2, Doc. 3*).

Rispondenza dei dati del pignoramento, del titolo di acquisto e dei titoli di provenienza nel ventennio a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nel titolo di acquisto a favore dell'esecutato e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali indicati corrispondono ai dati delle risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni essenziali (cfr. *Allegato 1, Doc. 1, Doc. 2, Doc. 3*).

Diffomità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Per quanto concerne l'Appartamento, lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello

rappresentato nella planimetria catastale. Non si rilevano, pertanto, difformità (cfr. Allegato 1, Doc. 3).

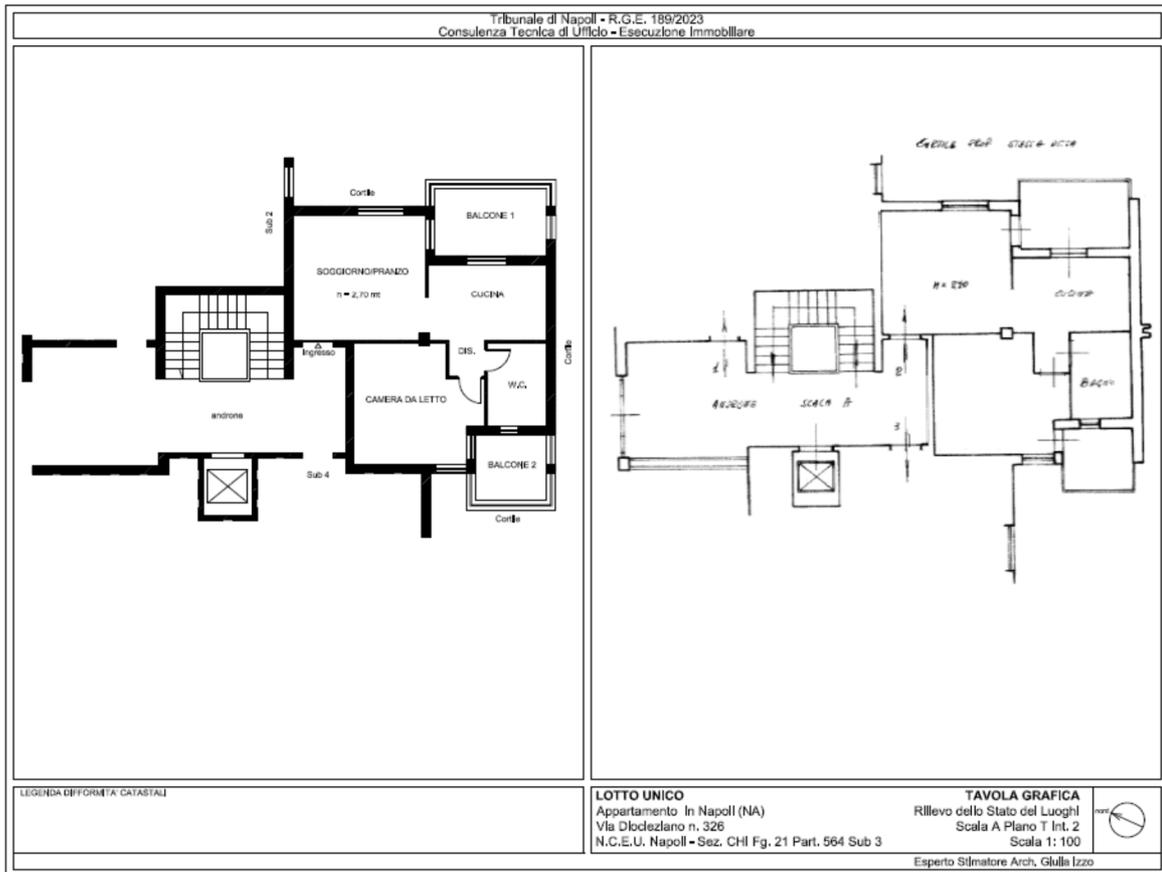


Tavola comparativa rilievo stato dei luoghi e planimetria catastale dell'appartamento

Per quanto concerne il locale cantina, **si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis..., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.**

Non è stato, pertanto, possibile effettuare un confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale, alla quale ci si riporta, desumendo superficie e stato manufattivo. Laddove si dovessero riscontrare difformità tra stato dei luoghi e stato catastale del deposito, in seguito alla regolarizzazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOGFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Data presentazione: 25/02/1989 - Data: 18/10/2023 - n. T233437 - Richiedente: ZZJGLI73S47FR39E

MOD. 100
P. 10/10/1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 100 (Versione Catasto Edilizio Urbano)

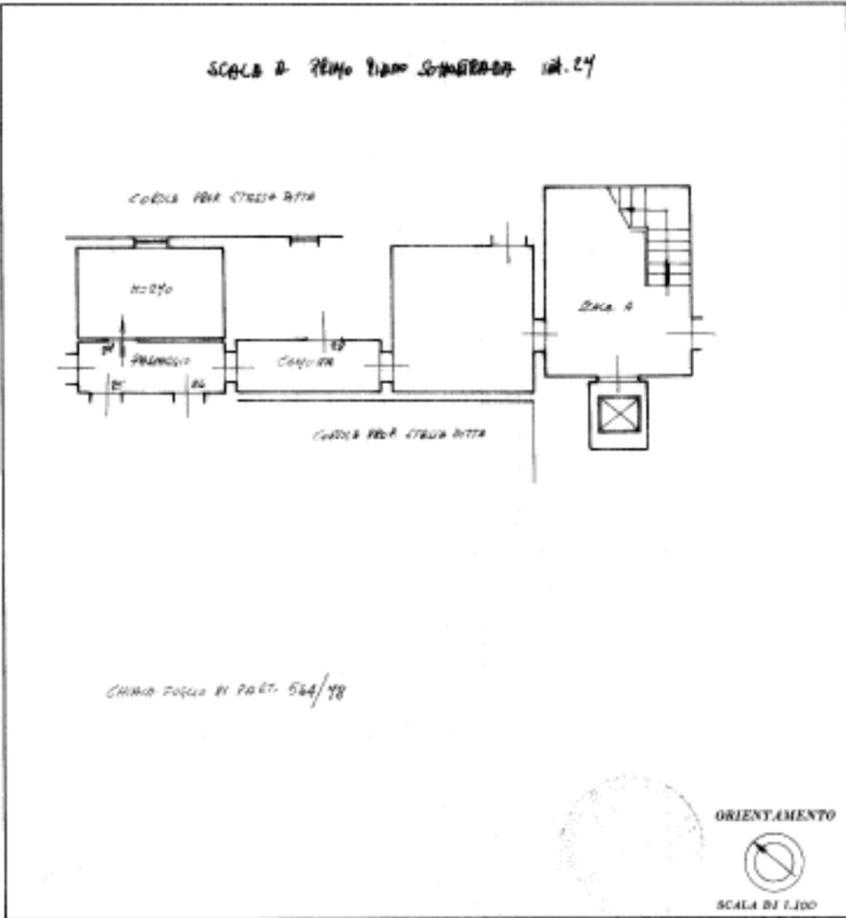
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(AL. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRANO Via DIOCELESIANO 326
 Ditta EDILTEC 210 R/O S.P.A.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FRANO

SCALE A PRIMO PIANO SOMMARIATE int. 24



CODICE FRA. CATASTO 9774

CODICE FRA. CATASTO 9774

CHIAMO FOGLIO DI PART. 564/48

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
 PROT. N° _____

Completata dal 10/10/1989
 C. UPPERECCI

Inserita all'Albo di PROFESSIONISTI
 della Provincia di FRANO

DATA _____
 Firma: [Signature]

ORIENTAMENTO



SCALE DI L. 1/200

Ultima planimetria in atti

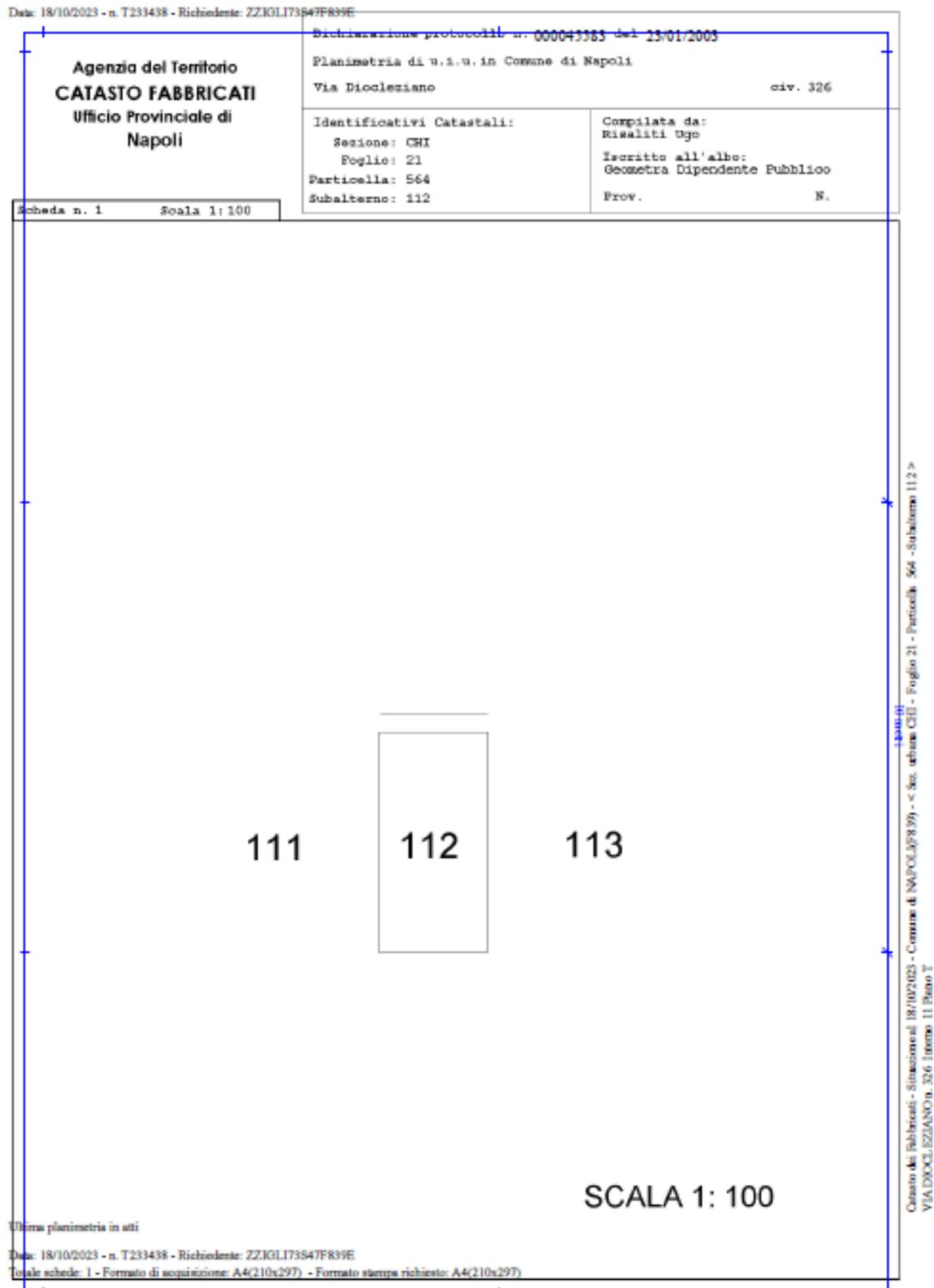
Data presentazione: 25/02/1989 - Data: 18/10/2023 - n. T233437 - Richiedente: ZZJGLI73S47FR39E
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10000 01
 Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/10/2023 - Comune di NAPOLI (FR39) - < Sez. urbana CHII - Foglio 21 - Particella 564 - Subaliquota 78 >
 VIA DOCCIAZZANO n. 326 Scala A lotto n. 27 Piano 31

planimetria catastale del locale cantina

Per quanto concerne il posto auto, lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale. Non si rilevano, pertanto, difformità.

Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile
Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 189/2023
Consulenza Tecnica di Ufficio



planimetria catastale del posto auto

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), non si ritiene, pertanto necessario presentare un DOCFA per l'aggiornamento

della planimetria catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

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”.

SCHEDA SINTETICA

▪ **LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà**

1. APPARTAMENTO distinto con il numero interno 2, posto al piano terra della Scala A, con accesso dalla prima porta sulla sinistra dopo il vano scale, provenendo dall’androne, varcato il portone di ingresso. L’appartamento è composto da due vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno/pranzo, una cucina, un piccolo disimpegno, un bagno, una camera da letto. L’appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina e dal soggiorno/pranzo, l’altro accessibile dalla camera da letto.

2. LOCALE CANTINA distinto con il numero interno 27, posto al piano seminterrato della Scala A, con estensione di 9 mq. **Si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig.omissis.., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell’interno n. 27.**

3. POSTO AUTO distinto con il numero 11, posto nell’area esterna al fabbricato, con estensione 12 mq.

▪ I beni pignorati sono ubicati in Napoli alla Via Diocleziano n. 326, nel quartiere Fuorigrotta.

▪ L’appartamento è posto al piano terra della Scala A, distinto con il numero interno 2, con accesso dalla prima porta sulla sinistra dopo il vano scale, provenendo dall’androne, varcato il portone di ingresso della Scala A. L’appartamento è composto da due vani ed accessori, nel dettaglio da un soggiorno/pranzo, una cucina, un piccolo disimpegno, un bagno, una camera da letto. L’appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina e dal soggiorno/pranzo, l’altro accessibile dalla camera da letto.

L’altezza complessiva risulta pari a 2,70 metri.

L’appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.3 – Z.C. 10A, Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Totale 64 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 60 mq - Rendita € 370,56 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Scala A, Interno 2, Piano T, in ditta a ...OMISSIS.... nato ...omissis...., debitore esecutato,

codice fiscale ...OMISSIS..., per la piena proprietà (1000/1000);

Il locale cantina è posto al piano seminterrato, distinto con il numero interno 27, posto al piano seminterrato della Scala A, con estensione di 9 mq. **Si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis..., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.**

Il locale è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.78 – Z.C. 10A, Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza mq 9 - Rendita € 39,04 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Scala A, Interno 27, Piano S1, in ditta a ...OMISSIS... nato ...omissis..., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS..., per la piena proprietà (1/1);

Il posto auto è posto al piano terra nell'area esterna al fabbricato, distinto con il numero 11, con estensione 12 mq.

Il posto auto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli con:

Sez. CHI, Foglio 21 - Particella 564 - Sub.112 – Z.C. 10A, Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza mq 12 - Rendita € 22,93 – indirizzo Via Diocleziano n.326, Interno 11, Piano T, in ditta a ...OMISSIS... nato ...omissis..., debitore esecutato, codice fiscale ...OMISSIS..., per la piena proprietà (1/1).

- L'appartamento confina a NORD/EST con corte comune, a SUD/EST con corte comune, a SUD/OVEST con corte comune, e con appartamento sub 4.

Il locale cantina confina a NORD/EST con corte comune, a SUD/EST con cantina interno 28, a SUD/OVEST con corridoio comune. I confini sono stati dedotti dalla planimetria catastale.

Il posto auto confina a NORD con posto auto sub 113, ad EST con area di manovra, a SUD con posto auto sub 111. I confini sono stati dedotti dalla planimetria catastale

- La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari a 49,00 mq con una superficie secondaria pari a 8,00 mq.

La superficie netta calpestabile del locale cantina, desumibile dalla visura catastale, è pari a 9,00 mq.

La superficie netta calpestabile del posto auto, desumibile dalla visura catastale, è pari a 12,00 mq.

La superficie lorda commerciale complessiva è pari a 69,75 mq. 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.

- Il fabbricato di cui è parte il compendio pignorato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 216/1987 del 31/07/1987 rilasciata alla Società ...omissis... S.p.A., previa demolizione di preesistenti fabbriche. Tale concessione veniva rilasciata per la realizzazione di alloggi con le caratteristiche e tipologia dell'edilizia agevolata e convenzionata. Per il fabbricato veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 11/07/1989 pratica n. 1/89.

Presso l'ufficio condono e l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli non sono state rilevate istanze di condono e/o pratiche di contenzioso amministrativo.

- Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale dell'appartamento, presentata in

data 25/02/1989, non si rilevano difformità. Lo stato dei luoghi relativamente all'appartamento si dichiara conforme alla planimetria catastale.

Relativamente al locale cantina si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis..., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.

Non è stato, pertanto, possibile effettuare un confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale, pertanto non è stato possibile accertare la conformità catastale. E' doveroso tuttavia evidenziare che dal confronto tra planimetria catastale e grafico allegato alla concessione edilizia emerge una diversa distribuzione dei locali al piano seminterrato, sebbene si riscontri, per il locale deposito pignorato, una conformità tra stato catastale e stato autorizzato.

Per quanto concerne il posto auto, lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale. Non si rilevano, pertanto, difformità.

Laddove si dovessero riscontrare difformità tra stato dei luoghi e stato catastale del locale cantina, nonché difformità tra stato dei luoghi e stato autorizzato con la concessione edilizia del 1987, in seguito alla regolarizzazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali, 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, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, 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.

- Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade all'interno della zona urbanistica definita "Zona nB – agglomerati urbani di recente formazione" della tavola di Zonizzazione del PRG, della variante per la zona occidentale, normata dall'art. 8 delle NTA della Variante per la Zona Occidentale approvato con D; 1829/1972.

Dall'esame dei vincoli, è emerso che l'area non risulta gravata da vincolo archeologico o ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004. L'area risulta invece soggetta a vincolo geomorfologico secondo la Tavola 12 del PRG, con destinazione di "Area Stabile". Ricade all'interno degli ambiti della variante occidentale come 'ambito 4' normata dall'art. 26. Assume il grado 2 – media sismicità, nell'individuazione delle aree di classificazione sismica. Rientra nell'area classificata come Zona Rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei - direttiva DPCM del 24.06.2016.

Le utilizzazioni compatibili sono le abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive, tecnologiche, ricettive, direzionali o terziarie, strutture per l'istruzione a scala di quartiere, strutture di interesse comune in scala di quartiere e tutto quanto normato dall'art. 8 della suddetta variante occidentale di cui al PRG vigente.

- Il compendio pignorato è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Mario Mazzocca di Napoli del ...omissis..., repertorio n.00000, raccolta n.7644, registrato a Napoli 16/10/2003 al n.7740/1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7/10/2003 ai nn.00000/0000, mediante il quale il debitore esecutato, signor ...OMISSIS... nato a Napoli il ...omissis..., vigente il dichiarato regime di stato libero, acquistò la piena proprietà dei cespiti pignorati dalla.. ...OMISSIS...S.r.l. con sede in Roma, nell'ambito del Piano ordinario di dismissione del patrimonio immobiliare di Enti Previdenziali Pubblici ai sensi del D.Lgs. n.104/1996 e del D.L. n.351/2001 convertito in L. n.410/2001, a favor dei legittimi assegnatari che avevano esercitato il diritto di opzione all'acquisto

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.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa.**

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.** Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.** Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

A partire 19/4/2023, 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:

▪ **Atto di Compravendita** (cfr. Allegato 5, Doc.1)

a rogito del Notaio Mario Mazzocca di Napoli del 00/00/2003, repertorio n.0000, raccolta n.7644, registrato a Napoli 16/10/2003 al n.7740/1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 7/10/2003 ai nn.0000000, mediante il quale il debitore esecutato, signor ...OMISSIS... nato a Napoli il ...omissis..., vigente il dichiarato regime di stato libero, acquistò la piena proprietà dei cespiti pignorati dalla ...OMISSIS...S.r.l. con sede in Roma, nell'ambito del Piano ordinario di dismissione del patrimonio immobiliare di Enti Previdenziali Pubblici ai sensi del D.Lgs. n.104/1996 e del D.L. n.351/2001 convertito in L. n.410/2001, a favor dei legittimi assegnatari che avevano esercitato il diritto di opzione all'acquisto.

▪ **Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali n.279/2002 del 21/11/2002** (cfr. Allegato 5, Doc.2)

Trasferimento alla Società di cartolarizzazione dei beni immobili appartenenti agli enti previdenziali e allo Stato italiano (GU n.279 del 28-11-2002 - Suppl. Ordinario n. 219), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 00/00/2003 ai nn.0000/00000, in virtù del quale vennero trasferiti in piena ed esclusiva proprietà alla ...omissis... –omissis...S.r.l., tra altri, alcuni immobili di proprietà di omissis... – fra cui il fabbricato in Napoli alla Via Diocleziano n.326 di cui sono parte gli immobili qui in oggetto;

▪ **Atto di compravendita** (cfr. Allegato 2, Doc.2)

a rogito del Notaio Raffaele Giusti di Napoli del ...omissis..., repertorio n.0000000, registrato a Napoli il 30/12/1987 al n.10405, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 00/00/1987 ai nn.00000/00000, con cui la "...omissis..." con sede in Napoli acquistò dalla società "...omissis...S.p.A." con sede in Napoli l'intero complesso immobiliare in Napoli alla Via Diocleziano n.326, tra cui l'intero

fabbricato pe civili abitazioni di cui sono parte gli immobili qui in oggetto (nota di trascrizione); con D.Lgs. n.479/1994 è stato istituito ...omissis... – ...omissis...., che è subentrato nella titolarità del patrimonio, tra le altre, della soppressa “Cassa Marittima Meridionale”.

Si evidenzia che il titolo di provenienza mediante il quale il debitore esecutato è entrato in possesso del cespite pignorato ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l’immobile pignorato

I cespiti fanno parte di un fabbricato che ricade sulla particella di terreno individuata al Comune di Napoli Catasto terreni, con i seguenti dati catastali: Foglio 205, mappale 159, ente urbano, Superficie are 36.50 (cfr. Allegato 1, Doc.8).

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

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

A questo riguardo, l’esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d’acquisto precedenti** laddove ne sussista l’opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

1) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l’esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l’atto d’acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l’atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l’esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade all'interno della zona urbanistica definita "Zona nB – agglomerati urbani di recente formazione" della tavola di Zonizzazione del PRG, della variante per la zona occidentale, normata dall'art. 8 delle NTA della Variante per la Zona Occidentale approvato con D; 1829/1972.

Dall'esame dei vincoli, è emerso che l'area non risulta gravata da vincolo archeologico o ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004. L'area risulta invece soggetta a vincolo geomorfologico secondo la Tavola 12 del PRG, con destinazione di "Area Stabile". Ricade all'interno degli ambiti della variante occidentale come 'ambito 4' normata dall'art. 26. Assume il grado 2 – media sismicità, nell'individuazione delle aree di classificazione sismica. Rientra nell'area classificata come Zona Rossa di emergenza per rischio vulcanico Campi Flegrei - direttiva DPCM del 24.06.2016.

Le utilizzazioni compatibili sono le abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive, tecnologiche, ricettive, direzionali o terziarie, strutture per l'istruzione a scala di quartiere, strutture di interesse comune in scala di quartiere e tutto quanto normato dall'art. 8 della suddetta variante occidentale di cui al PRG vigente.

Regolarità edilizia/urbanistica

Il fabbricato di cui è parte il compendio pignorato è stato edificato con Concessione Edilizia n. 216/1987 del 31/07/1987 rilasciata alla Società ...omissis... S.p.A., previa demolizione di preesistenti fabbriche. Tale concessione veniva rilasciata per la realizzazione di alloggi con le caratteristiche e tipologia dell'edilizia agevolata e convenzionata. Per il fabbricato veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 11/07/1989 pratica n. 1/89 (cfr. Allegato 6, Doc. 1 a Doc. 3).

Presso l'ufficio condono e l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli non sono state rilevate istanze di

condono e/o pratiche di contenzioso amministrativo (cfr. Allegato 6, Doc. 4 a Doc. 7).

Confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato alla Concessione Edilizia del 1987

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato alla Concessione Edilizia del 31/07/1987, non si rilevano difformità. Lo stato dei luoghi relativamente all'appartamento si dichiara conforme allo stato autorizzato dalla concessione edilizia.

Relativamente al locale deposito si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis..., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.

Non è stato, pertanto, possibile effettuare un confronto tra stato dei luoghi e lo stato autorizzato dalla concessione edilizia, pertanto non è stato possibile accertare la conformità urbanistica del locale deposito. È doveroso tuttavia evidenziare che dal confronto tra planimetria catastale e grafico allegato alla concessione edilizia emerge una diversa distribuzione dei locali al piano seminterrato, sebbene si riscontrino, per il locale deposito pignorato, una conformità tra stato catastale e stato autorizzato. Per quanto concerne il posto auto, lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato del grafico allegato alla concessione edilizia. Non si rilevano, pertanto, difformità.

Laddove si dovessero riscontrare difformità tra stato dei luoghi e stato catastale del deposito, nonché difformità tra stato dei luoghi e stato autorizzato con la concessione edilizia del 1987, in seguito alla regolarizzazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali, 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, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, 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 (cfr. Allegato 3, da Doc.5 a Doc.7).

Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 189/2023
Consulenza Tecnica di Ufficio

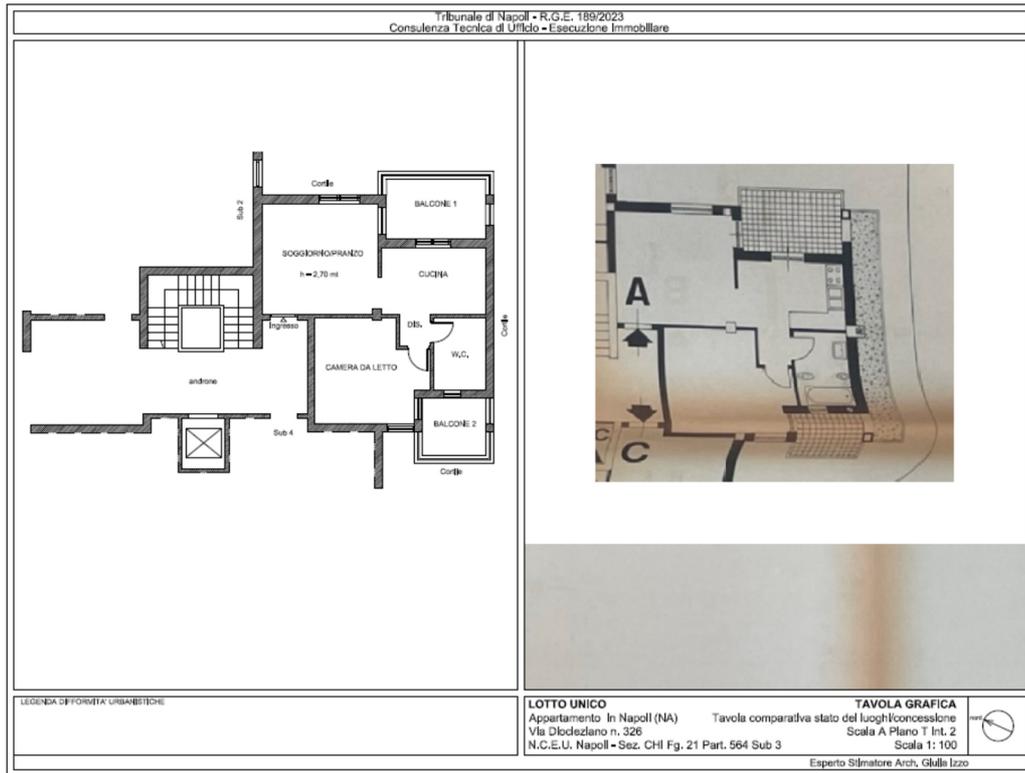


Tavola comparativa rilievo stato dei luoghi e grafico allegato alla Concessione Edilizia del 1987
Appartamento

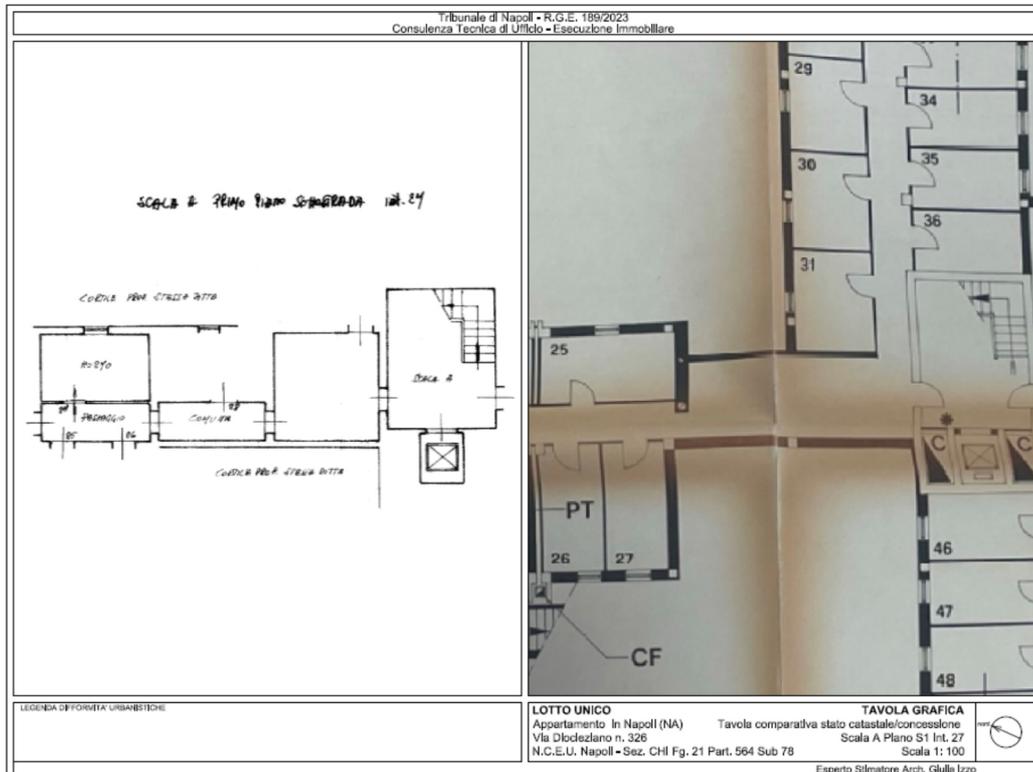


Tavola comparativa stato catastale e grafico allegato alla Concessione Edilizia del 1987
Locale Cantina

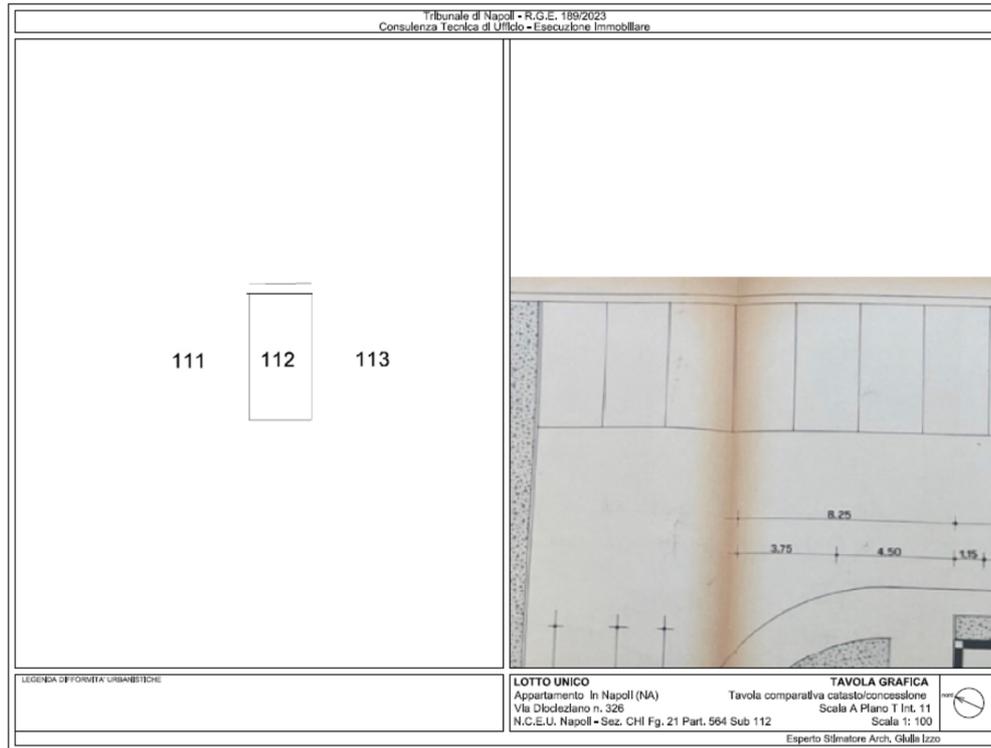


Tavola comparativa stato catastale e grafico allegato alla Concessione Edilizia del 1987

Posto auto

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 i sopralluoghi effettuati unitamente al custode giudiziario, come da verbali del 30/10/2023, del 03/11/2023, del 14/11/2023, del 01/12/2023, è emerso che l'immobile pignorato versa in uno stato di

abbandono, privo di energia elettrica e momentaneamente non abitato. Il Sig. ...omissis..., debitore esecutato, nato ...omissis...risulta risiedere in Napoli alla Via Diocleziano n. 326 – Scala A – 80126, ma non abitare l'immobile, così come da dichiarazione riportata nel verbale di sopralluogo del 01/12/2023.

Il compendio pignorato risulta di proprietà del debitore esecutato in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Mario Mazzocca di Napoli del ...omissis...2003, repertorio n.00000, raccolta n.7644, registrato a Napoli 16/10/2003 al n.7740/1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 0/00/2003 ai nn.0000/00000, mediante il quale il debitore esecutato, signor ...OMISSIS... nato a Napoli il ...omissis..., vigente il dichiarato regime di stato libero, acquistò la piena proprietà dei cespiti pignorati dalla ...omissis... – con sede in Roma, nell'ambito del Piano ordinario di dismissione del patrimonio immobiliare di Enti Previdenziali Pubblici ai sensi del D.Lgs. n.104/1996 e del D.L. n.351/2001 convertito in L. n.410/2001, a favor dei legittimi assegnatari che avevano esercitato il diritto di opzione all'acquisto (cfr. *Allegato 5, Doc. 1*).

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) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione

*del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Diformità 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

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto in data 19/4/2023 ai nn....omissis...., in virtù di atto della Corte Appello di Napoli del 7/4/2023 numero di repertorio 0000,

a favore:

Soggetto n. 1

...OMISSIS....sede in Roma, codice fiscale ...omissis...., relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1

...OMISSIS.... nato ...omissis...., codice fiscale ...OMISSIS...., relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sugli immobili identificati con:

Unità negoziale 1

Immobile n.1

Catasto Fabbricati Comune di Napoli, Sezione urbana CHI, Foglio 21, Particella 564 Subalterno 112, C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, 12 metri quadri, Via Diocleziano n. civico 326, Piano T

Immobile n.2

Catasto Fabbricati Comune di Napoli, Sezione urbana CHI, Foglio 21, Particella 564, Subalterno 3, A2 - abitazione di tipo civile, 3.5 vani, Via Diocleziano n. civico 326, Piano T;

Immobile n.3

Catasto Fabbricati Comune di Napoli, Sezione urbana CHI, Foglio 21, Particella 564, Subalterno 78, C2 - magazzini e locali di deposito, 9 metri quadri, Via Diocleziano n. civico 326, Piano S/1.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il giorno 8/10/2003 ai nn.0000/0000, derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Sergio Mililotti di Frattaminore del 00/00/2003, repertorio n.00000, per un importo totale di € 125.100,00, a fronte di un capitale € 62.550,00

a favore:

Soggetto n. 1

...OMISSIS....sede in Roma, codice fiscale 0000000000, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

Soggetto n. 1

...OMISSIS.... nato ...omissis...., codice fiscale ...OMISSIS...., relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sugli immobili identificati con:

Unità negoziale 1

Immobile n.1

Catasto Fabbricati Comune di Napoli, Sezione urbana CHI, Foglio 21, Particella 564 Subalterno 112, C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, 12 metri quadri, Via Diocleziano n. civico 326, Piano T

Immobile n.2

Catasto Fabbricati Comune di Napoli, Sezione urbana CHI, Foglio 21, Particella 564, Subalterno 3, A2 - abitazione di tipo civile, 3.5 vani, Via Diocleziano n. civico 326, Piano T;

Immobile n.3

Catasto Fabbricati Comune di Napoli, Sezione urbana CHI, Foglio 21, Particella 564, Subalterno 78, C2 - magazzini e locali di deposito, 9 metri quadri, Via Diocleziano n. civico 326, Piano S/1.

rinnovata con iscrizione in data 13/9/2023 ai nn.0000/0000 a favore di ...OMISSIS....sede in Roma, codice fiscale ...omissis...., quale conferitaria di tutte le attività e passività in forza di atto di conferimento d'azienda a cura del Notaio Mario Liguori di Roma del 20/9/2007, repertorio n.00000/00000, registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 2 il 21/9/2007 al n.30599/1t, e successivo atto di fusione del 25/9/2007 repertorio n.00000/0000, registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 2 il 26/9/2007 al n.31253/1t" (*cf. Allegato 2, Doc. 3*).

Difformità urbanistiche

Come già rappresentato nella risposta al quesito n. 6, dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato alla Concessione Edilizia del 31/07/1987, non si rilevano difformità. Lo stato dei luoghi relativamente all'appartamento si dichiara conforme allo stato autorizzato dalla concessione edilizia.

Relativamente al locale deposito si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis...., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.

Non è stato, pertanto, possibile effettuare un confronto tra stato dei luoghi e lo stato autorizzato dalla concessione edilizia, pertanto non è stato possibile accertare la conformità urbanistica del locale deposito. È doveroso tuttavia evidenziare che dal confronto tra planimetria catastale e grafico allegato alla concessione edilizia emerge una diversa distribuzione dei locali al piano seminterrato, sebbene si riscontri, per il locale deposito pignorato, una conformità tra stato catastale e stato autorizzato. Per quanto concerne il posto auto, lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato del grafico allegato alla concessione edilizia. Non si rilevano, pertanto, difformità.

Laddove si dovessero riscontrare difformità tra stato dei luoghi e stato catastale del deposito, nonché difformità tra stato dei luoghi e stato autorizzato con la concessione edilizia del 1987, in seguito alla regolarizzazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un

costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, 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

Per quanto concerne l'Appartamento, lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale. Non si rilevano, pertanto, difformità.

Per quanto concerne il locale deposito, **si precisa che nel corso degli accessi condotti unitamente al custode giudiziario Avv. Paola Capobianco, non è stato possibile accedere al vano cantina in quanto il debitore esecutato, Sig. ...omissis..., dichiarava di non avere le chiavi per aprire la porta dell'interno n. 27.**

Non è stato, pertanto, possibile effettuare un confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale, alla quale ci si riporta, desumendo superficie e stato manutentivo. Laddove si dovessero riscontrare difformità tra stato dei luoghi e stato catastale del deposito, in seguito alla regolarizzazione delle eventuali difformità urbanistiche e catastali, 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, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Per quanto concerne il posto auto, lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale. Non si rilevano, pertanto, difformità.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono 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, come riferito dall'Agenzia del Demanio 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”.

Dagli accertamenti condotti presso l'Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici della Regione Campania, con riferimento all'Ordinanza del Regio Commissario di archiviazione atti per la liquidazione degli usi civici nelle province della Campania e del Molise del 01/04/1928, è emerso che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.

Dalle indagini ipocatastali effettuate non risultano trascrizioni di pesi od oneri di altro tipo.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestioni 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 sede di accesso si è appreso che sul fabbricato è costituito un condominio, amministrato dal Dott...omissis..., con studio in Napoli al Viale Augusto n. 71 – 80125.

A seguito di istanza per acquisire informazioni condominiali circa il cespite pignorato, l'Amministratore p.t. ha attestato che:

- Il Condominio è provvisto di regolamento condominiale. Tale regolamento, con annesse tabelle millesimali, è depositato nell'atto per notaio Monica Gazzola del 00/00/2003, registrato il 15/07/2003, trascritto l'00/00/2003 ai numeri 00000/000.
- Non risultano beni comuni o condominiali ad eccezione dei lastrici solari.
- Ai beni di proprietà del Signor ...omissis... risultano attribuiti millesimi pari a 12,795 Tabella A; 15,343 Tabella B; 51,482 Tabella C; 12,995 Tabella E.
- L'importo delle spese annue del Sig. ...omissis..., secondo il preventivo effettuato dal precedente amministratore p.t., alla data del 18/03/2024, risulta pari a 317,40 €/anno, ovvero pari a 26,45 €/mese di quote ordinarie, ai cui importi vanno aggiunti quelli corrispondenti ai consumi dell'acqua certificati trimestralmente da società di rilevazione esterna (idrocomputex).
- Relativamente alle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, si attesta l'esistenza dell'importo delle spese deliberate in data 01/03/2024 corrispondente ad € 1.000,00 oltre oneri accessori per la redazione del computo metrico estimativo per il completamento dei lavori della facciata del fabbricato. Tale importo si riferisce non essere quantificabile in attesa di presentazione del computo metrico estimativo del tecnico nominato.

- Relativamente alle spese condominiali scadute non pagate, con particolare riferimento agli ultimi due anni anteriori (anno in corso ed anno solare precedente), si attesta l'esistenza dei seguenti importi:
 - √ quote ordinarie euro 211,60 alla data odierna (euro 132,25 da agosto 2023 a dicembre 2023 ed euro 79,35 da gennaio a marzo 2024);
 - √ quote straordinarie euro 564,60 (euro 19,20 intervento tubo antincendio anno 2023, euro 23,05 mediazione condomino Borrelli anno 2023, euro 483,84 quote emesse da gennaio 2024 a tutto dicembre 2024 per risanamento debiti condominiali da precedente amministrazione, euro 15,48 acqua terzo e quarto trimestre 2023).
- Relativamente a eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, si attesta l'esistenza di € 23,03 per consulenza tecnica di parte per verifica bilanci e per verifica infiltrazioni appartamenti ultimo piano, delibera del 6/12/2023 ed € 48,58 per consulenza legale avvocato Corsaro, delibera dell'1/3/2024.
- Relativamente all'esistenza di eventuali cause in corso passive ed attive, si attesta l'esistenza di una mediazione riguardante l'Arch. ...OMISSIS... per il mese di marzo.

Ad integrazione dell'attestazione pervenuta a mezzo mail in data 18/03/2024, l'Amministratore p.t. attestava successivamente l'esistenza di un ulteriore debito a carico del Sig. ...omissis... a favore della ditta ...OMISSIS...(ditta esecutrice dei lavori al fabbricato) per un importo di € 4.586,12 (cfr. Allegato 7, Doc.1 e Doc.2).

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nel titolo di provenienza in favore del debitore e nel regolamento di condominio, cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 7, Doc.3).

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 ALLA 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 UNICO

Metodo del confronto MCA – Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione

riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 69,75 mq data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'immobile pari a 59,00 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 dei balconi (pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,25, ovvero pari a 13,00 mq x 0,25 = 3,25 mq.
- √ superficie del locale cantina (pertinenza accessoria dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a 9,00 mq x 0,30 = 2,70 mq.
- √ superficie del posto auto (pertinenza accessoria dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,40, ovvero pari a 12,00 mq x 0,40 = 4,80 mq.

| CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc) | | | |
|--|------------------------------|-------------------------------|--------------|
| | SUPERFICIE CATASTALE (mq) | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq) | |
| | | <i>coefficiente</i> | <i>(So)</i> |
| Superficie principale | 59,00 | 1,00 | 59,00 |
| Totale superfici principali | | | 59,00 |
| Superficie balconi | 13,00 | 0,25 | 3,25 |
| Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento | | | 3,25 |
| Locale cantina | 9,00 | 0,30 | 2,70 |
| Posto auto | 12,00 | 0,40 | 4,80 |
| Totale superfici pertinenze accessorie di ornamento | 21,00 | | 7,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc) | | | 69,75 |

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio, con riferimento sia alla tipologia residenziale, sia alla tipologia commerciale.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

Anno 2023 – Secondo Semestre

Zona C28 - Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO

Abitazioni civili

Stato conservativo Normale

valore min € 2.150,00 valore max € 3.300,00

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo Normale

valore min € 1.450,00 valore max € 2.250,00

Posti auto coperti

Stato conservativo Normale

valore min € 960,00 valore max € 1.450,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.100,00

Magazzini

valore min € 445,00 valore max € 900,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.700,00

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.

Tabella dei comparabili – Prezzi – Valori unitari

| COMPARABILI | Prezzo offerto | Prezzo di realizzo = -15% | Valore unitario sul prezzo di realizzo | Valore unitario sul prezzo di offerto |
|---|----------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| N.1 - Appartamento - Via Diocleziano - 90 mq | € 235.000,00 | € 199.750,00 | € 2.219,44 | € 2.611,11 |
| N.2 - Appartamento - Via Diocleziano, 342 - 87 mq | € 250.000,00 | € 212.500,00 | € 2.442,53 | € 2.873,56 |
| N.3 - Appartamento - Via Diocleziano - 100 mq | € 230.000,00 | € 195.500,00 | € 1.955,00 | € 2.300,00 |
| N.4 - Appartamento - Via Diocleziano - 70 mq | € 215.000,00 | € 182.750,00 | € 2.610,71 | € 3.071,43 |
| N.5 - Appartamento - Via Diocleziano - 85 mq | € 235.000,00 | € 199.750,00 | € 2.350,00 | € 2.764,71 |
| N.6 - Appartamento - Via Diocleziano - 80 mq | € 250.000,00 | € 212.500,00 | € 2.656,25 | € 3.125,00 |
| N.7 - Appartamento - Via Diocleziano - 105 mq | € 295.000,00 | € 250.750,00 | € 2.388,10 | € 2.809,52 |
| N.8 - Appartamento - Via Diocleziano - 120 mq | € 280.000,00 | € 238.000,00 | € 1.983,33 | € 2.333,33 |
| Valori medi | | | € 2.325,67 | € 2.736,08 |

La ricerca delle offerte di vendita di immobili in zona, evidenzia valori unitari medi di 2.300,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 2.700,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenda del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

▪ **Tabella dei dati:**

Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 189/2023
Consulenza Tecnica di Ufficio

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile di confronto C | Immobile da stimare |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Fonte comparabile | Agenzia Immobiliare | Agenzia Immobiliare | | |
| Indirizzo | Via Diocleziano | Via Diocleziano | | Via Diocleziano, 326 |
| Prezzo di mercato (euro) | 250.000 | 235.000 | | |
| Data (mesi) | 0 | 5 | ▶ | 0 |
| Superficie principale (mq) | 80 | 85 | ▶ | 59 |
| Superficie secondaria - Balcone (mq) | 0 | 0 | ▶ | 13 |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq) | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq) | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Superficie secondaria - Cantina (mq) | 0 | 0 | ▶ | 9 |
| Superficie secondaria - Garage (mq) | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Superficie secondaria - Box Auto (mq) | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Superficie secondaria - Posto Auto (mq) | 0 | 0 | ▶ | 12 |
| Superficie esterna (mq) | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Servizi (n) | 1 | 1 | ▶ | 1 |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 3 | 4 | ▶ | 3 |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 3 | 3 | ▶ | 4 |
| Livello Di Piano (N) | 5 | 1 | ▶ | 0 |
| Riscaldamento Centralizzato | 1 | 0 | ▶ | 0 |
| Riscaldamento Autonomo | 1 | 0 | ▶ | 0 |
| Riscaldamento A Pannelli Solari | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Aria Condizionata | 0 | 0 | ▶ | 0 |
| Impianto Elettrico | 1 | 1 | ▶ | 1 |
| Impianto Idraulico | 1 | 1 | ▶ | 1 |
| Ascensore | 1 | 1 | ▶ | 1 |

▪ **Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche**

| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile di confronto C |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro) | 250.000 | 235.000 | |
| Data (mesi) | 2816,67 | 2837,50 | |
| Superficie principale (mq) | 3140,62 | 3140,62 | |
| Superficie secondaria - Balcone (mq) | 1256,25 | 1570,31 | |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq) | 0,00 | 2512,49 | |
| Superficie secondaria - Portico (mq) | 0,00 | 0,00 | |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) | 0,00 | 0,00 | |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq) | 2198,43 | 1570,31 | |
| Superficie secondaria - Cantina (mq) | 1256,25 | 1570,31 | |
| Superficie secondaria - Garage (mq) | 0,00 | 0,00 | |
| Superficie secondaria - Box Auto (mq) | 0,00 | 0,00 | |
| Superficie secondaria - Posto Auto (mq) | 0,00 | 0,00 | |
| Superficie esterna (mq) | 0,00 | 0,00 | |
| Servizi (n) | 4857,14 | 4857,14 | |
| Stato di manutenzione immobile (n) | 0,00 | -15000,00 | |
| Stato di manutenzione edificio (n) | 0,00 | 5000,00 | |
| Livello Di Piano (N) | 13520,00 | 13352,94 | |
| Riscaldamento Centralizzato | 1250,00 | 1250,00 | |
| Riscaldamento Autonomo | 4750,00 | 5000,00 | |
| Riscaldamento A Pannelli Solari | 0,00 | 0,00 | |
| Aria Condizionata | 1860,00 | 1627,50 | |
| Impianto Elettrico | 0,00 | 0,00 | |
| Impianto Idraulico | 0,00 | 0,00 | |
| Ascensore | 1250,00 | 4375,00 | |

▪ **Tabella di valutazione**

- √ presenza di difformità da sanare;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ **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 **10%** e quindi pari a:

$$€ 143.566,07 \times 10 \% = € 14.356,61$$

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

$$V = 143.566,07 - € 14.356,61 = € 129.209,46$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 129.000,00

| TABELLA VALORI DI MERCATO SCORPORATI | | |
|---|---------------------------|---------------------|
| Tipologia | Identificazione catastale | Valore |
| Appartamento | CHI/21 564 3 | € 133.000,00 |
| Deposito | CHI/21 564 78 | € 6.000,00 |
| Posto auto | CHI/21 564 112 | € 11.000,00 |
| Valore di Mercato Totale | | € 150.000,00 |
| TABELLA PREZZI A BASE D'ASTA SCORPORATI | | |
| Tipologia | Identificazione catastale | Valore |
| Appartamento | CHI/21 564 3 | € 115.000,00 |
| Deposito | CHI/21 564 78 | € 5.000,00 |
| Posto auto | CHI/21 564 112 | € 9.000,00 |
| Prezzo a base d'asta Totale | | € 129.000,00 |

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 di 1/1 della proprietà. L'immobile non è divisibile in natura. Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le condizioni urbanistiche, l'impianto distributivo del locale terraneo, la tipologia con unico accesso dall'androne condominiale, si ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

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, risulta depositato

- √ Certificato di Stato Libero del 07/02/2023, dal quale risulta che il Sig. ...omissis... a Napoli (NA) è di stato libero;
- √ Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Nascita dal quale risulta che il Sig. ...omissis... è nato il ...OMISSIS...;
- √ Certificato di Residenza, aggiornato al 20/10/2022, dal quale risulta che il Sig. ...omissis... a Napoli (NA) risulta iscritto nello schedario della Popolazione Residente in Via Diocleziano n. 326 – Scala A – Quartiere Fuorigrotta.

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 relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - ISPEZIONI CATASTALI

- Doc.1 Visura storica Appartamento sub 3
- Doc.2 Visura storica Locale cantina sub 78
- Doc.3 Visura storica Posto auto sub 112
- Doc.4 Planimetria catastale Appartamento sub 3
- Doc.5 Planimetria catastale Locale cantina sub 78
- Doc.6 Planimetria catastale Posto auto sub 112
- Doc.7 Elaborato Planimetrico
- Doc.8 Visura storica al catasto terreni Foglio 205 Particella 159
- Doc.9 Estratto di Mappa

ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOCATASTALI

- Doc.1 Elenchi sintetici per nominativi e per immobile
- Doc.2 Note Trascrizioni atti di titolarità
- Doc.3 Note Trascrizioni formalità
- Doc.4 Note Iscrizioni ipotecarie

ALLEGATO 3 – INQUADRAMENTO, RILIEVO METRICO, ELABORATI GRAFICI DI RAFFRONTO

- Doc.1 Inquadramento dell'immobile: vista satellitare ed aerea
- Doc.2 Rilievo dello stato dei luoghi dell'Appartamento
- Doc.3 Tavola comparativa stato dei luoghi dell'Appartamento/planimetria catastale
- Doc.4 Tavola comparativa stato dei luoghi dell'Appartamento/concessione edilizia

- Doc.5 Tavola comparativa planimetria catastale del locale cantina/concessione edilizia
- Doc.6 Tavola comparativa planimetria catastale del posto auto/concessione edilizia
- Doc.7 Tavola comparativa Estratto di Mappa/Vista Satellitare

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5 – TITOLI DI PROVENIENZA

- Doc.1 Atto di compravendita a favore del debitore esecutato del 2003 – Notaio Mario Mazzocca
- Doc.2 Decreto di Trasferimento del 2002 alla società di cartolarizzazione dei beni immobili appartenenti agli enti previdenziali e allo Stato Italiano

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Doc. 1 Richiesta di accesso agli atti edilizi – Concessione Edilizia del 1987
- Doc. 2 Attestazione dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli
- Doc. 3 Fascicolo atti edilizi della Concessione Edilizia del 1987 con documentazione grafica
- Doc. 4 Richiesta verifica esistenza istanze di condono presso Ufficio Condono del Comune di Napoli
- Doc. 5 Certificazione Ufficio Condono del Comune di Napoli
- Doc. 6 Richiesta verifica esistenza contenziosi presso Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli
- Doc. 7 Certificazione Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

- Doc.1 Richiesta verifiche condominiali presso Amministratore p.t. dott. ...omissis...
- Doc.2 Attestazione Amministratore p.t. dott. ...omissis...
- Doc.3 Regolamento di Condominio

Con osservanza.

Napoli, 26 maggio 2024

L’ESPERTO STIMATORE

arch. Giulia Izzo