

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Giulio Cataldi
Custode: avv. Giorgia Viola
udienza 20/6/2024 ore 11:30

Procedura a carico di: [REDACTED]

Procedura RGE: 18/2024

Promossa da: [REDACTED]

Legale: avv.to [REDACTED]

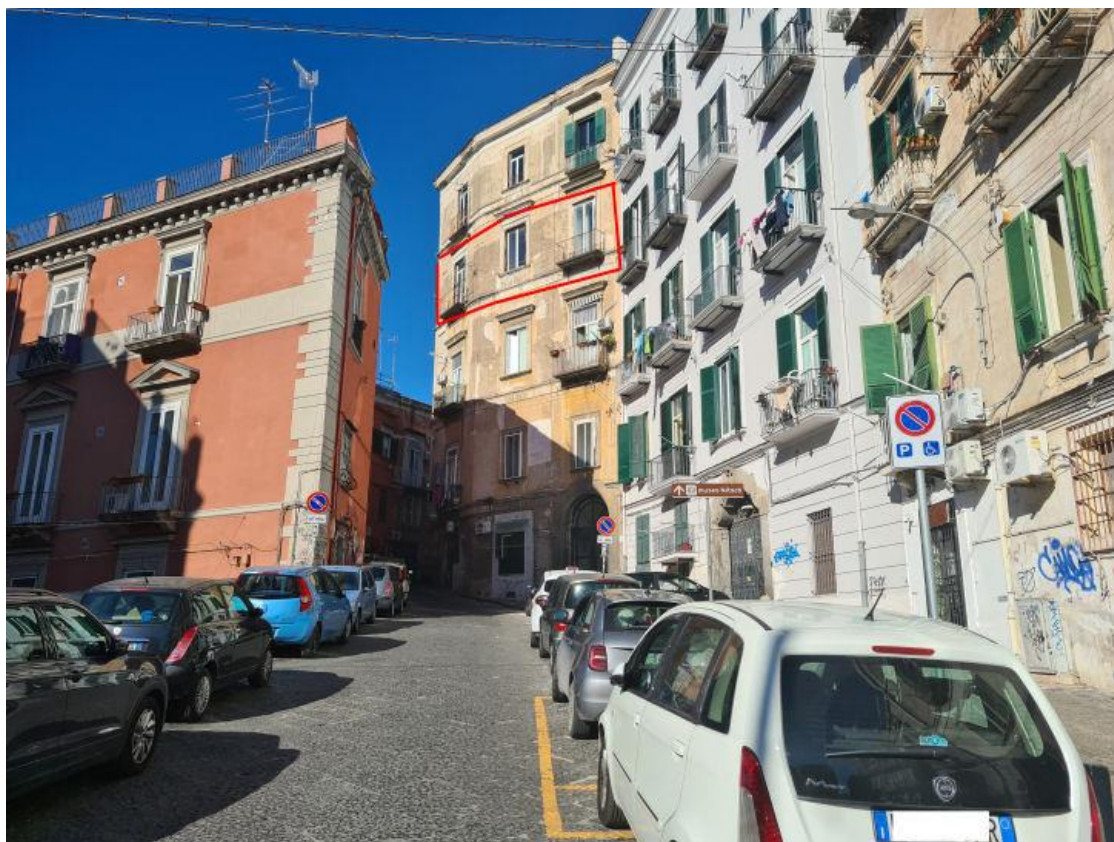
LOTTO UNICO: *Immobile ad uso abitativo in Napoli, Salita Pontecorvo n. 84, piano terzo composto da quattro camere da letto, soggiorno cucina e ripostiglio*

Titoli edilizio: *Immobile ante '67 che presenta alcuni abusi che necessita ripristinare.*

Identificativo catastale: *Napoli Sezione AVV Foglio 12 p.lla 980 sub 12 categ. A2 di classe 2 per 9.5 vani catastali*

Valore a base d'asta: **€ 312'000** (trecentododicimila)

PERIZIA DI STIMA



Il sottoscritto, geometra Aldo Dacomo, professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 4963 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 6323, con studio in Napoli alla Via Gabriele Jannelli n. 104, con Decreto del 6/2/2024, veniva nominato dal signor Giudice dott. Gilio Cataldi, Presidente della V Sezione Civile - Espropri del Tribunale di Napoli Esperto Stimatore per la procedura RGE 14/2024 promossa dal [REDACTED] contro la [REDACTED]

Prestava quindi il giuramento di rito trasmettendo telematicamente l'accettazione di incarico, firmato digitalmente.

Il sopralluogo sui siti avveniva il giorno 20/3/2024 alla presenza del signor [REDACTED] [REDACTED], che concedeva regolare accesso e si mostrava collaborativo. – (all. 01)

Prima di procedere alla stesura della relazione e alla risposta dei diversi quesiti è dovuto preliminarmente riassumere le anomalie riscontrate dallo studio degli incartamenti e all'esito delle indagini svolte, anomalie di cui si darà menzione nell'ambito della presente relazione:

- 1) La **Trascrizione** del pignoramento immobiliare indica dati catastali **incompleti** non venendo indicata la sezione (viene indicato Foglio 12 particella 980 subalterno 12 in luogo di **Sezione AVV** Foglio 12 particella 980 subalterno 12)
- 2) Sempre sulla **Trascrizione** del pignoramento viene indicato per la [REDACTED] il codice fiscale [REDACTED] codice fiscale che però **non è abbinato a detta società**
- 3) La Certificazione notarile per notar Alberto Caprioli **non giunge ad un atto di provenienza ultraventennale.**

SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c
Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, 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
Precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione
Precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Se alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, indicare la circostanza al creditore procedente ed al G.E.

All'interno del fascicolo è presente la certificazione notarile redatta per notar **Alberto Caprioli** del distretto notarile di Napoli - (all. 02):

Datata **22/1/2024** che, mentre indica i dati catastali attuali e storici del bene, i dati del pignoramento ed i dati di provenienza alla ditta esecutata, **NON perviene ad un atto di acquisto ultraventennale.**

QUESTA RIPORTA:

il dato del pignoramento:

Verbale di pignoramento immobiliare **Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 1 il 9/1/2024 ai nn. 655/541** **OSSERVAZIONI: La trascrizione riporta un dato catastale incompleto (non viene indicato "sezione AVV") e viene indicato un codice fiscale erroneo (che riporta ad altra società appartenente sempre al [REDACTED] (all. 09)**

i dati della provenienza in testa all'esecutato, ovvero:

Verbale di conferimento in società con atto per notar Enrico Marra di Napoli del 15/12/2009 **Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli 1 il 30/12/2009 ai nn**

48088/33792 e successiva nota di rettifica (per errato codice fiscale)
Trascritta il 28/6/2010 ai nn. 18004/11919 per cui il bene de
quo veniva conferito da [REDACTED] ([REDACTED]) nella
" [REDACTED] " con sede in Lussemburgo
CF [REDACTED] (prima della rettifica veniva erroneamente indicato il CF
[REDACTED])

la provenienza in testa al precedente esecutato, ovvero:

Atto per notar Filippo Improta del 15/2/2005 **Trascritto presso la
Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 4/3/2005 ai nn.
7576/3573** per cui il bene perveniva al signor [REDACTED],
nella piena proprietà dall' " [REDACTED]
[REDACTED] " con sede in Napoli e CF [REDACTED]

I dati catastali attuali (che corrispondono a quelli storici):

Catasto Urbano di Napoli sezione AVV Foglio 12 particella 980 sub 12
di categoria A2 classe 2 piano 3 per 7,5 vani

**Nella relazione viene riportato l'elenco delle formalità
pregiudizievoli che saranno cancellate nell'ambito della
procedura:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo per originari Euro 208'000 concesso dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED] **Iscritta alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Napoli 1 il 4/3/2005 ai nn. 7577/3109** con
atto per notar Filippo Improta del 15/2/2005.
- Domanda Giudiziale di revoca Trascritta alla Conservatoria dei
RRII di Napoli 1 il 15/12/2014 ai nn 31847/23146 a favore del

QUESITO 1 – LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

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

Precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento senza procedere alla descrizione materiale del bene.

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

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

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

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

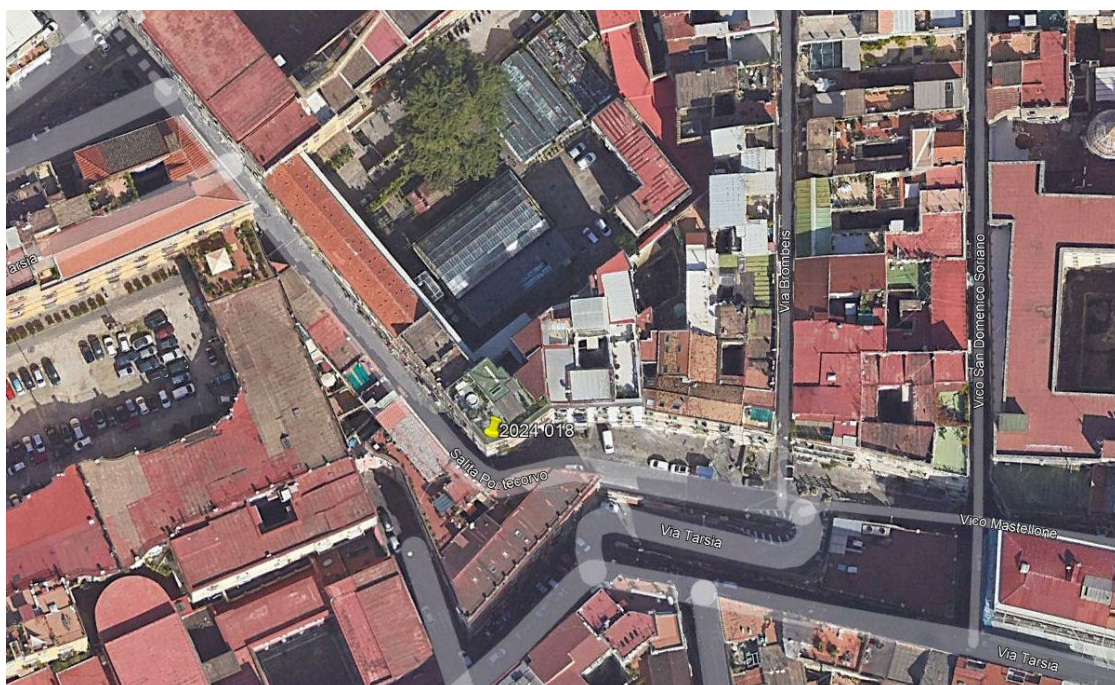
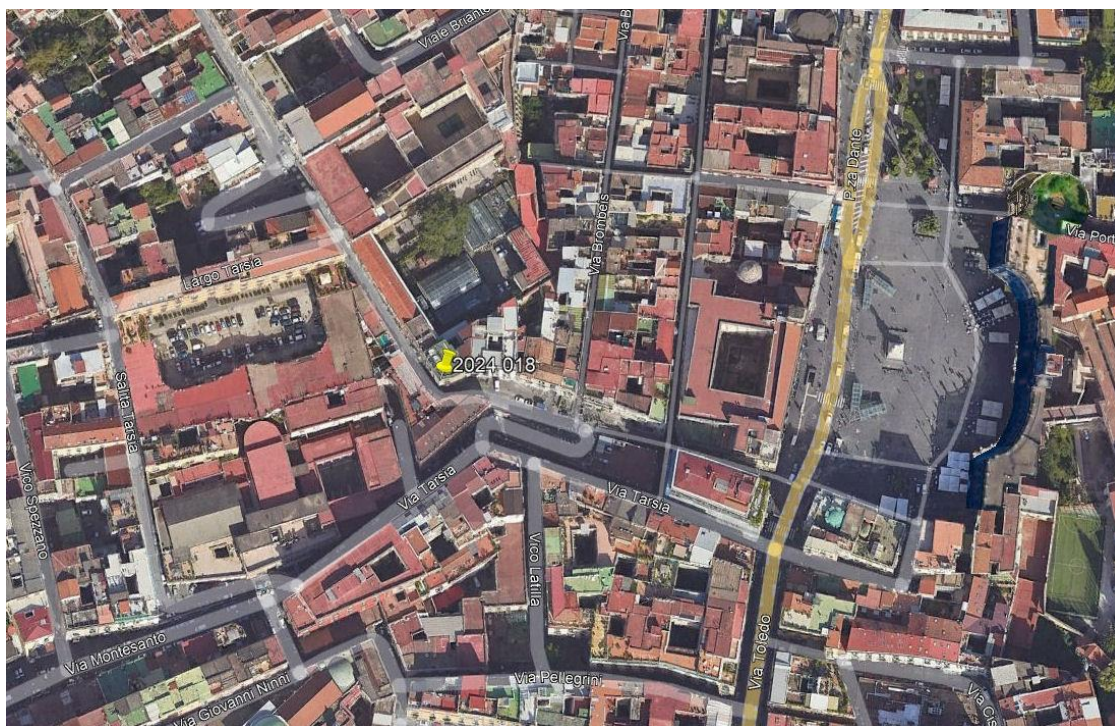
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi

Diritti reali oggetto dei pignoramenti: 100% della **Piena proprietà** del bene staggito.

In base ai titoli il diritto pignorato corrisponde a quello posseduto.

Bene oggetto di pignoramento: Appartamento sito in Napoli, Salita Pontecorvo civico 84, piano terzo individuato catastalmente come Napoli sezione AVV Foglio 12 particella 980 sub 12 di categoria A2 della consistenza di 9.5 vani catastali.

Individuazione corografica del bene



costruzione di alcuni ambienti sulla copertura di ditta aliena. Nei relativi capitoli se ne darà maggior menzione.

Immobile intestato alla [REDACTED] con sede in Lussemburgo.

Essendo immobile unico, indiviso ed indivisibile costituisce **LOTTO UNICO**

QUESITO 2 – LOTTO UNICO
BENI COSTITUENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE

Procedere alla **descrizione materiale**, mediante indicazione **tipologia, ubicazione, accessi**, eventuali, accessori, 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.

Riguardo alle **pertinenze** non procedere alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale.

Indicare eventuali **dotazioni condominiali**, tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente utilizzati per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale, esposizione, manutenzione, caratteristiche strutturali, nonché caratteristiche interne, 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.

Precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza i costi per l'acquisizione dello stesso.

Nella descrizione dello stato dei luoghi inserire nel corpo della relazione un **numero sufficiente di fotografie** a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Predisporre planimetria dello stato reale dei luoghi ed inserirla in formato ridotto nel testo della relazione (in formato ordinario in allegato alla relazione).

Comune: Napoli

Quartiere: Avvocata

Municipalità: 2 (Avvocata – Montecalvario – Mercato – Pendino – Porto - S. Giuseppe)

CAP 80135

Codice catastale F839

Sismicamente classificato in zona "2"

Zona climatica valida ai fini dell'APE "C" – con 1034 gradi giorno

Descrizione della Zona: Salita Pontecorvo, ai margini dei Quartieri Spagnoli è una strada che si inerpicava verso la zona collinare della città di Napoli.

Il fabbricato in questione è posto nella parte bassa della Salita Pontecorvo, a brevissima distanza dalla centralissima Piazza Dante.

Per l'OMI edito dall'Agenzia delle entrate:

la zona viene individuata come "B15 – Centrale/Quartieri Spagnoli-Mortelle-Cavone

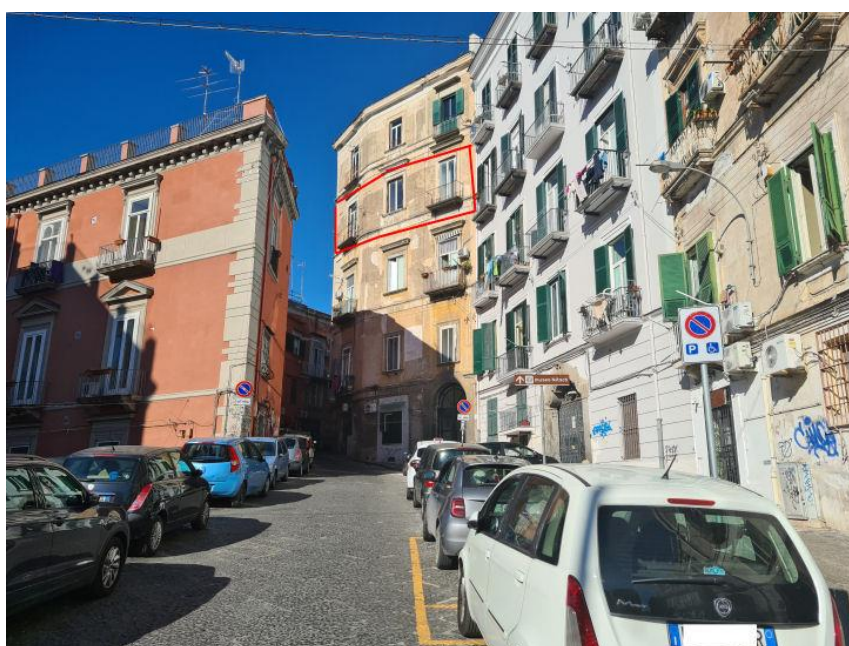
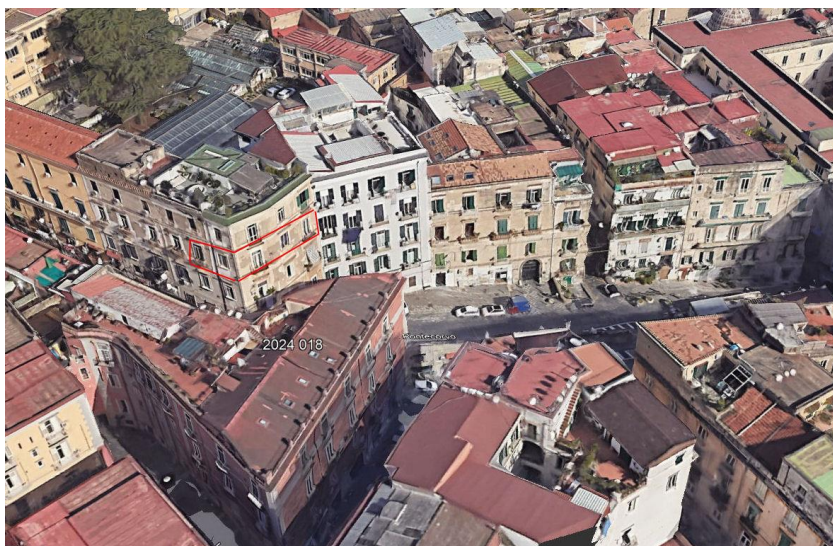
Tipologia edilizia prevalente: Abitazioni civili

Valore immobiliare per il secondo semestre 2023

- per abitazioni civili min Euro 2200 max Euro 3400 *mq lordo
- per abitazioni economiche min Euro 1500 max Euro 2300

Descrizione del fabbricato:

Fabbricato preottocentesco con struttura portante in muratura di tufo, a pianta e profilo irregolare.



Il fabbricato, privo di ascensore e di pertinenze condominiali ma dotato di impianto citofonico, ha accesso diretto dalla strada per un ampio portone.



Il vano scale, dall'andamento irregolare (le rampe, a metà percorso circa, cambiano direzione) presenta pareti intonacate e tinteggiate con gradini in pietra lavica di vecchia fattura.

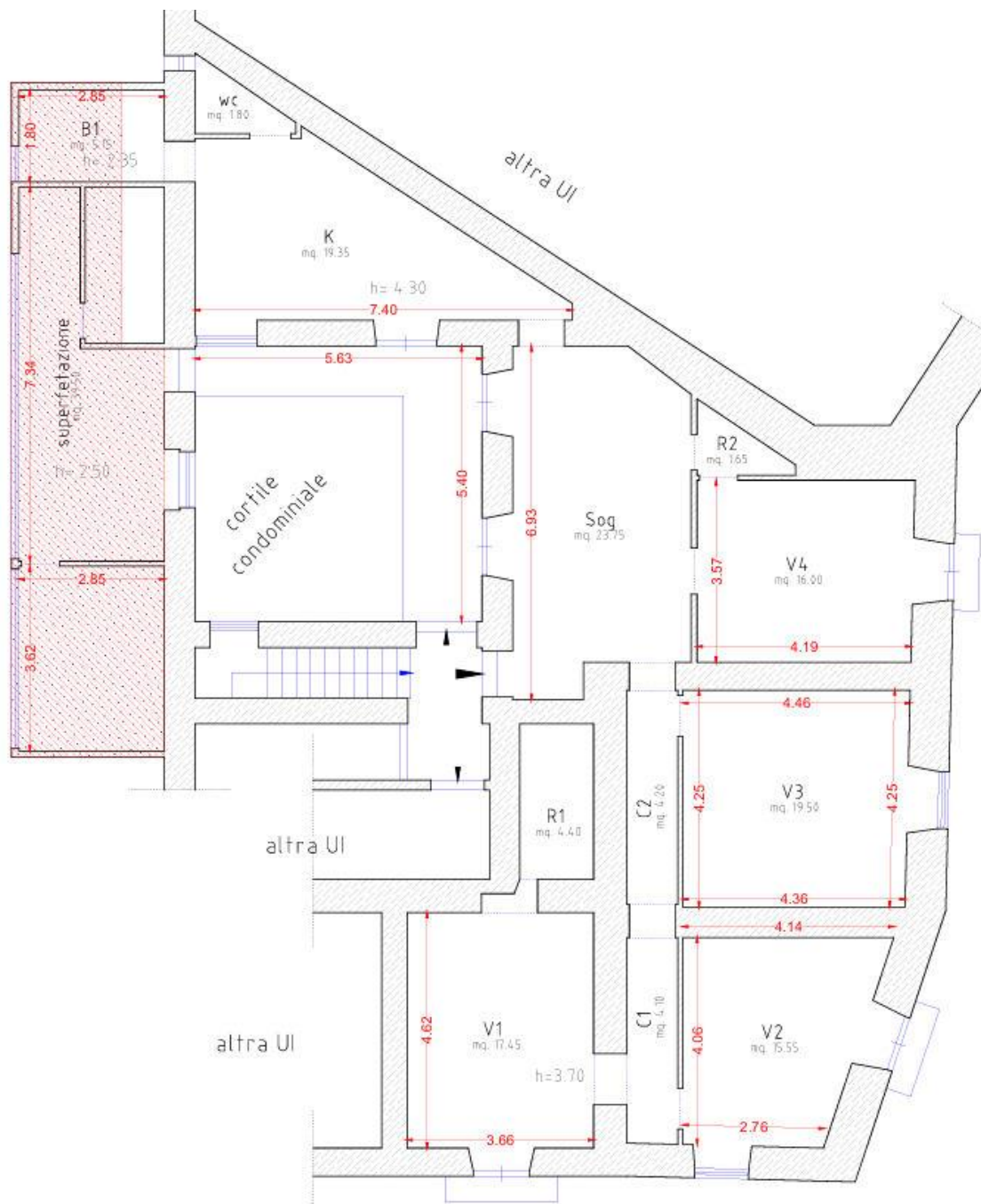


Mentre per il prospetto esterno del fabbricato si rileva una certa regolarità e l'assenza di supefetazioni, per i prospetti interni, quelli cioè aventi l'affaccio verso un cortile (in uso all'ufficio giardini del "Comune di Napoli") si nota una totale irregolarità con la presenza di sporti, verande e superfetazioni di notevole entità, dalle dubbie capacità statiche.



Descrizione bene pignorato:

Appartamento di ampia quadratura avente accesso sia dalla porta di fronte alle scale, che da un ballatoio esterno.



Allo stato risulta composto da ingresso in un ampio soggiorno, quattro camere da letto, cucina e due bagni, oltre a due ripostigli ed un

corridoio. Esternamente, verso Salita Pontecorvo due piccoli balconcini.

Verso nord si registra un ampliamento della originaria consistenza immobiliare, ampliamento avvenuto mediante la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di circa 40 metri quadri, ampliamento avvenuto sulla copertura di ambiente sottostante appartenente ad altra ditta pure abusiva.

Detta superficie illegittima, di cui non si tiene conto nella determinazione della superficie pignorata, è stata retinata in color rosso sulla planimetria dello stato dei luoghi (e di cui alla pagina precedente) **(all. 05)**



La freccia blu qui sopra indica il residuo di quello che doveva essere il laterale dello sporto dell'antica consistenza come raffigurata nella planimetria catastale, sporto la cui volumetria è stata ricompresa nell'attuale superfetazione in epoca indefinibile.

L'appartamento si presenta in condizioni conservative mediocri-scadenti con finiture ed impianti datati dal tempo, privo di ogni e qualsiasi situazione caratteristica che possa impreziosirlo.

I pavimenti, di diversa fattura e di diverso tipo per gli ambienti della casa, sono quasi ovunque scheggiati e malamente rattoppati; i serramenti esterni, quasi tutti in alluminio preverniciato, risultano pure in cattive condizioni ed alcuni sono talmente danneggiati che non si riescono ad aprire.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate grossolanamente con delle pitture lavabili.

Gli impianti elettrici sono assolutamente fatiscenti, presentando frutti non a norma e fili elettrici volanti.

Il bagno, parzialmente realizzato sullo sporto abusivo, è però di fattura più recente, vede montato un piatto doccia; presenta però un'altezza utile interna sotto normativa ($h = 2.35$)

Da rilevare inoltre che dall'interno dell'ambiente V1 si accede ad un ripostiglio buio (R1) che non viene ricompreso nella planimetria catastale.

Il corpo aggiunto, quello di cui alla foto precedente, si presenta di evidente recente ristrutturazione/realizzazione, e non presenta le caratteristiche minime per l'abitabilità (l'altezza interna è ovunque al di sotto dei mt. 2.40).

Presenta pavimenti in monocottura di colore beige montato con fughe, pareti intonacate e tinteggiate color bianco e una corraint-wall verso cortile alieno (appartenente al Comune di Napoli - Uffici Giardini) in alluminio preverniciato bianco.

Bagno pavimentato e rivestito a metà altezza con piastrelle color bianco, dotato di piatto doccia e water tipo Sanitrit (per l'allontanamento meccanico degli scarichi).

Areazione forzata.

Superfici utili calpestabili interne:

Soggiorno (sogg)	Mq. 23,75
Ambiente 1 (V1)	Mq. 17,45
Ambiente 2 (V2)	Mq. 15,55
Ambiente 3 (V3)	Mq. 19,50
Ambiente 4 (V4)	Mq. 16,00
Cucina (k)	Mq. 19,35
Ripostiglio (R1)	Mq. 4,40
Ripostiglio (R2)	Mq. 1,65
WC	Mq. 1,80
Bagno (B1) (*)	(*) Mq. 5,15
Corridoio (C1)	Mq. 4.10
Corridoio (C2)	Mq. 4.20
Balconi n. 3 * 0.75	Mq. 2.25
Ballatoio su cortile interno (*)	(*) Mq. 12.90
Corpo aggiunto (*)	(*) Mq. 39.50

Totale superfici utili calpestabili interne mq. 130.00 (*)

(*) senza considerare le superfici abusive in questione

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 che prevede per immobili a destinazione ordinaria:

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al mq.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

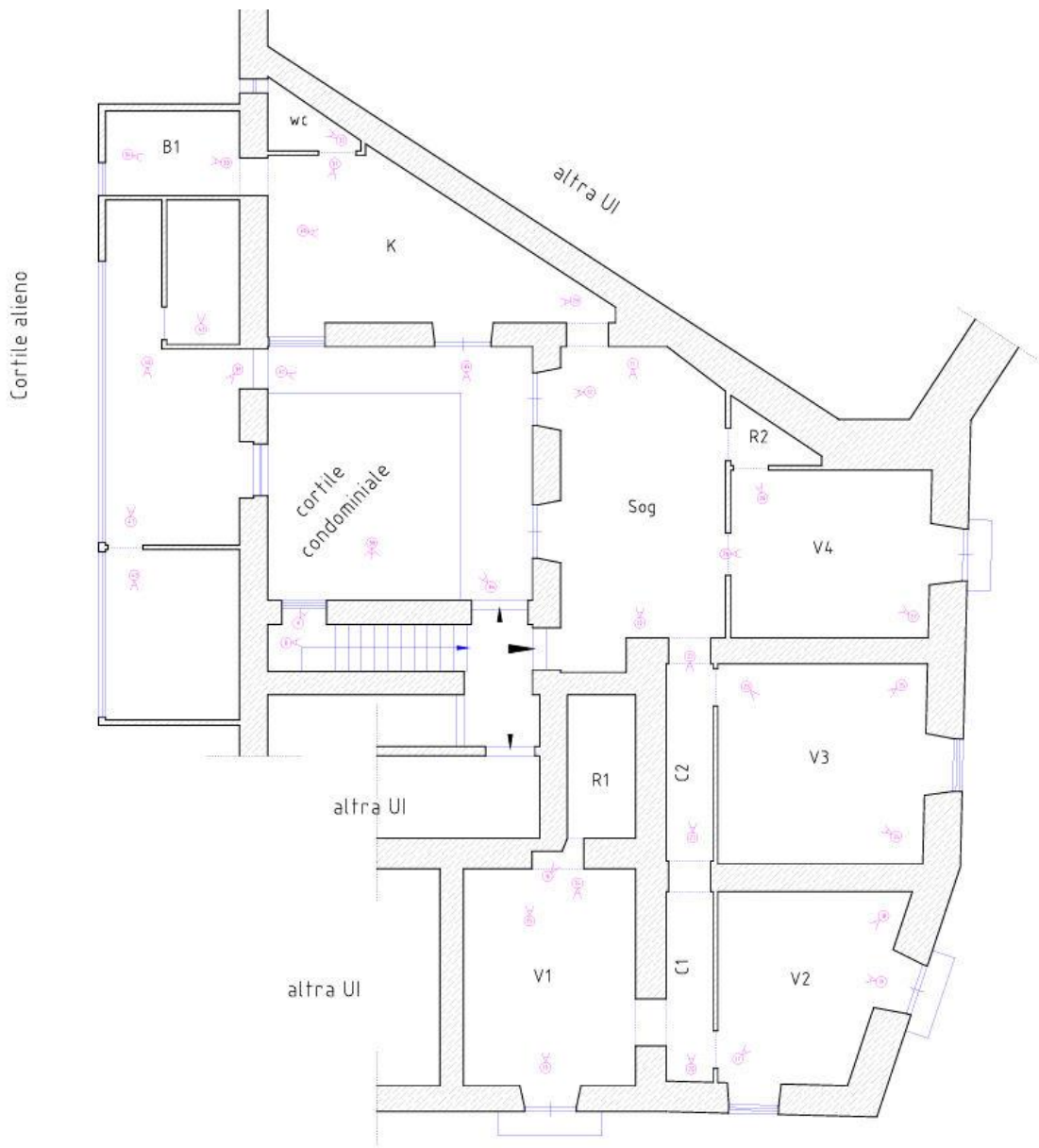
- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;*
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;*
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.*
- 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%*
- 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.*

Per cui la superficie commerciale, misurata graficamente, comprensiva degli ingombri dei tramezzi e di quota parte delle murature di confine è pari a:

Superficie interna lorda mq. 182

Superficie balconi, terrazze etc: $\text{mq } 2.25 * 0.30 = 1$

Per una superficie commerciale totale di mq 183.



SALITA PONTECORVO

Planimetria di richiamo dei coni ottici (all. 05)



Foto 10 - Soggiorno



Foto 11 - Soggiorno



Foto 13 - Camera V1



Foto 14 - Camera V1



Foto 15 - Ripostiglio R1



Foto 16 - Ripostiglio R1



Foto 17 - Camera V2



Foto 19 - Camera V2



Foto 22 - Corridoio



Foto 23 - Camera V3

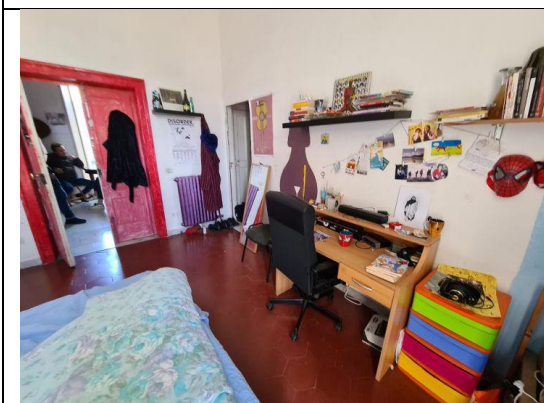


Foto 27 - Camera V4



Foto 29 - Cucina

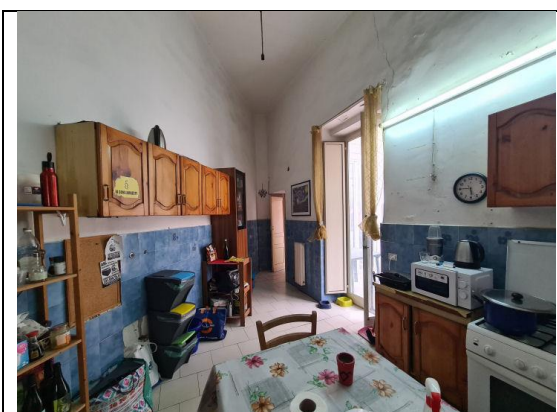


Foto 30 - Cucina

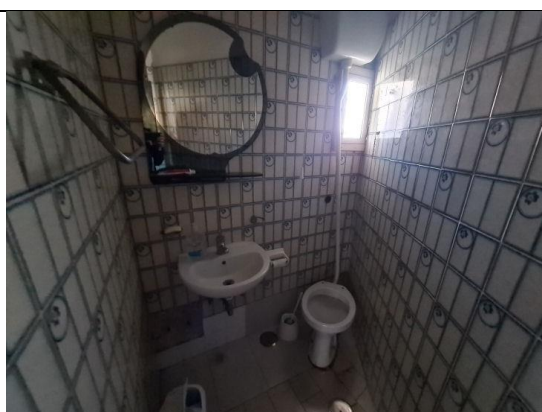


Foto 32 - WC

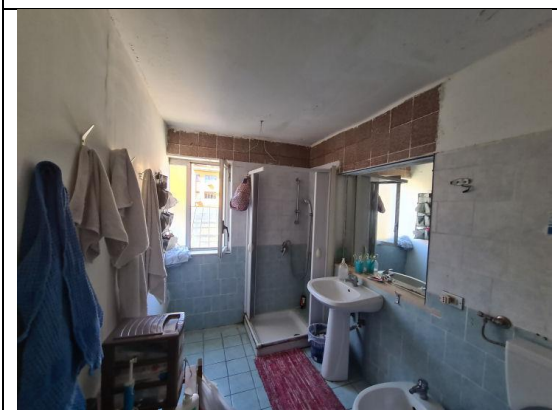


Foto 33 - Bagno



Foto 34 - Bagno



Foto 36 - Ballatoio

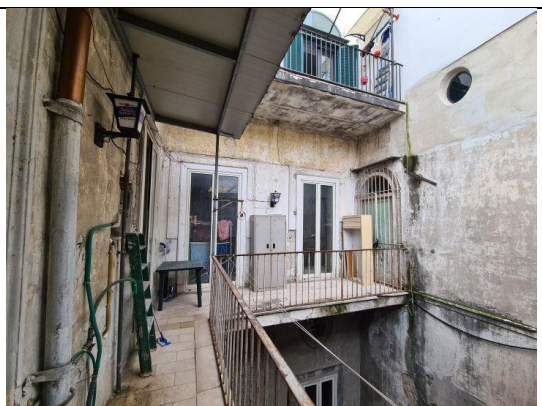


Foto 37 - Ballatoio



Foto 06 – L'ampliamento visto esternamente



Foto 39 – l'ampliamento abusivo



Foto 41 – l'ampliamento abusivo



Foto 42 – Bagno dell'ampliamento

L'appartamento, come si evince dalla risposta della Regione Campania (**all. 06**) non risulta essere dotato di APE.

Agli allegati la planimetria con i coni ottici di richiamo delle foto (**all. 07**), e Relazione fotografica completa (**all. 17**)

QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Acquisire **estratto catastale storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**.
Ricostruire la **storia catastale**, indicando le variazioni intervenute nel tempo.
Precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando eventuali difformità
Indicare le **variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio

Per Difformità tra situazione reale dei luoghi e situazione nella planimetria catastale corrispondente procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale **con indicazione delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima e quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile oggetto di pignoramento viene indicato sia nel titolo di acquisto, che nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali che corrispondono a quelli storici:

Catasto Fabbricati - Comune di Napoli Sezione AVV Foglio 12 particella 980 sub 12 - di categoria A2 classe 2 - consistenza 9.5 vani con rendita di Euro 735,95- Superficie catastale totale di mq. 179 escluse aree scoperte mq. 179. Intestato catastalmente a [REDACTED] [REDACTED] nella piena proprietà.

Copia della visura storica dell'appartamento, della planimetria catastale attuale, della VAX, nonché dell'elenco degli immobili costituenti il fabbricato, sono inseriti tra gli allegati (**all. 08**).

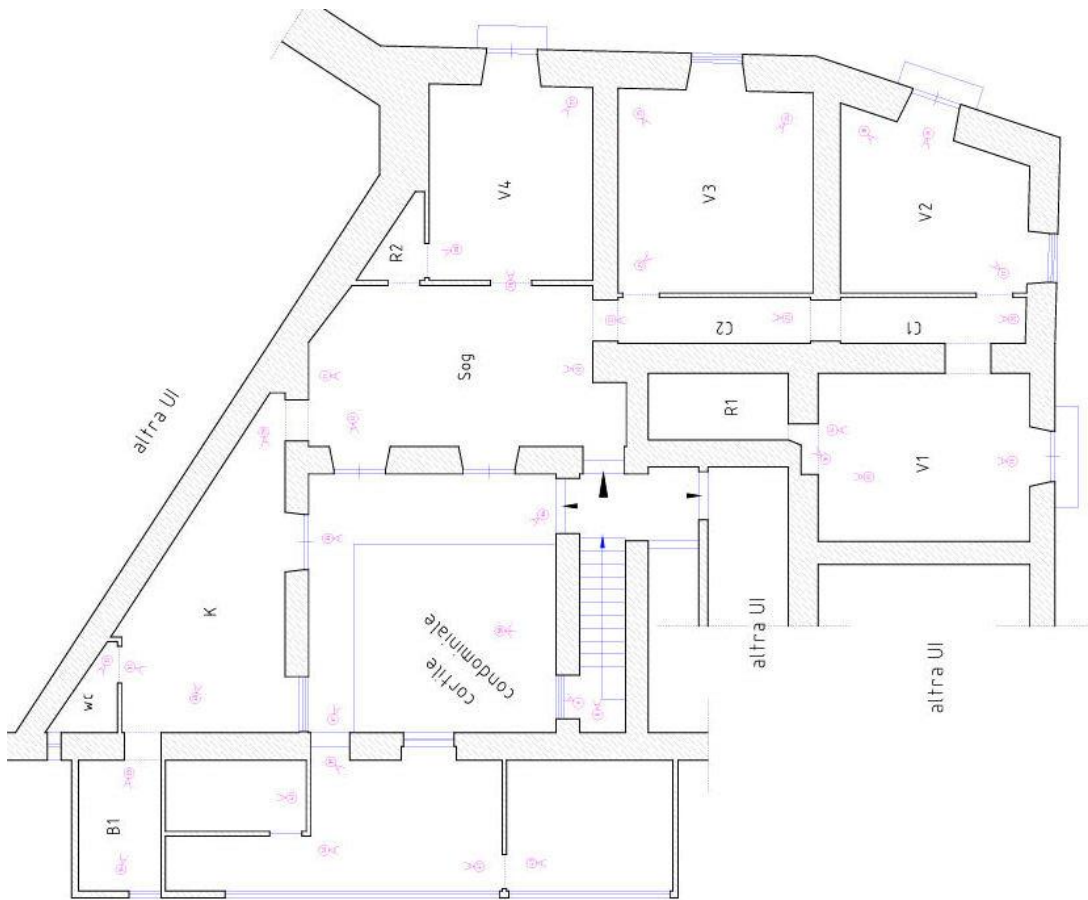
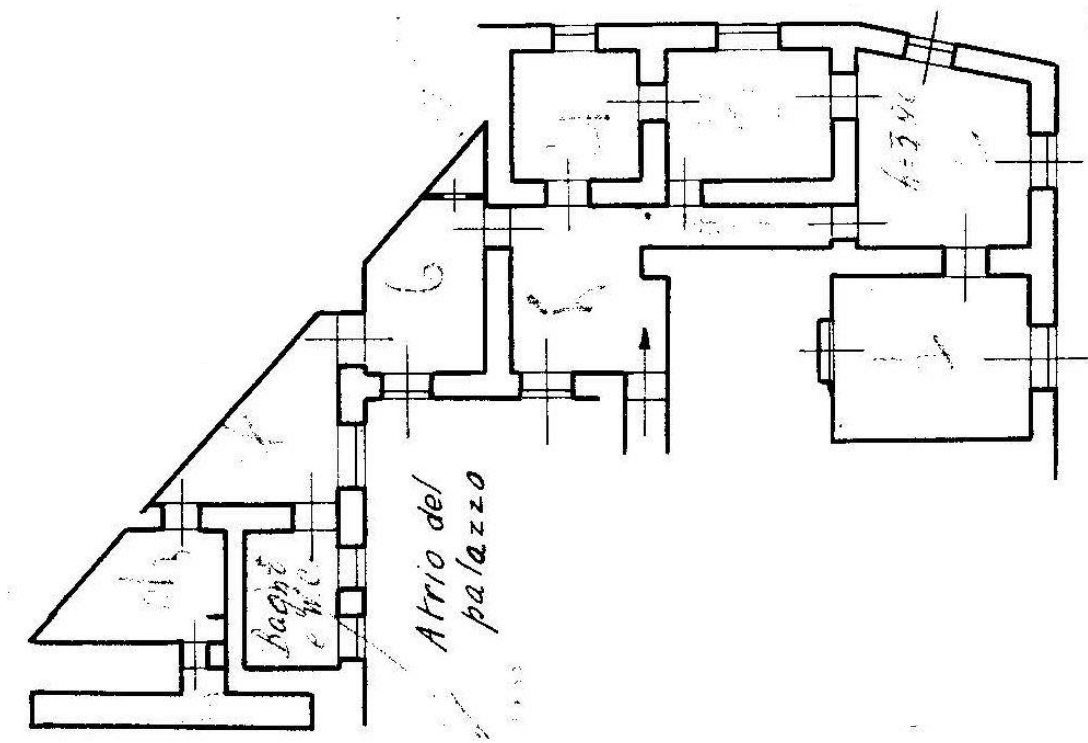
Cronistoria catastale

Data variazione	Dati catastali / Intestazione
Imp. mecc. del 30/6/1987	AVV Foglio 12 Part. 980 sub 12 – A2 di 2 classe x 9.5 vani
	████████████████████
15/2/2005	AVV Foglio 12 Part. 980 sub 12 – A2 di 2 classe x 9.5 vani
	████████████████████ (Napoli 5/6/1972)
15/12/2009	AVV Foglio 12 Part. 980 sub 12 – A2 di 2 classe x 9.5 vani
	████████████████████ (CF ██████████)
15/12/2009	AVV Foglio 12 Part. 980 sub 12 – A2 di 2 classe x 9.5 vani
	████████████████████ (CF ██████████)

Dal raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale vigente (che è datata 29/12/1939 e dopo di cui non ne sono registrati aggiornamenti di sorta) si evincono le seguenti differenze:

- Il ripostiglio R1 non è riportato nella planimetria catastale
- Diversa posizione dei balconi e delle finestre su salita Pontecorvo (vengono rappresentati serramenti a balcone ma non vengono graficizzati gli sporti per gli ambienti V1 e V2 e vengono indicate aperture leggermente diverse per quasi tutti gli altri vani)
- Non è riportato il ballatoio sul cortile condominiale/ atrio pur riportando serramenti/balcone
- Non è riportato graficamente l'ampliamento dello sporto
- Diversa distribuzione interna con la graficizzazione di muri maestri non esistenti (interno soggiorno, soggiorno/V4 , Corridoio/V3. Interno cucina)

Alla pagina a seguire i due grafici messi a confronto.



QUESITO 4
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

Lotto unico:

Piena ed intera proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito in Napoli (NA) alla Salita Pontecorvo civ. 84 piano 3 composto da soggiorno living, quattro camere, cucina e due ripostigli.

L'immobile confina a Nord con ballatoio e ditta aliena, ad ovest ed a sud con Salita Pontecorvo, ad est con altra ditta (immobile su particella CT 413)

Dati catastali:

CF Napoli, Sez AVV Foglio 12 particella 980 sub 12 di categoria A2 classe 2 per una consistenza di 9.5 vani catastali – Superficie Catastale totale mq. 179 – Senza Aree scoperte mq. 179 - rendita Euro 735,95

La struttura originaria del fabbricato è stata realizzata prima del 1/9/1967 – Necessita distaccare porzione aliena inglobata nella consistenza e presentare SCIA a sanatoria previo verifica statica.

Libero al rogito

Prezzo a base d'asta Euro 312'000:

QUESITO 5
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

Acquisire in via integrale **l'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** che deve essere inserito tra gli allegati alla relazione;

Acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione dei passaggi proprietari degli immobili oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

PIGNORAMENTO:

TRASCRIZIONE DEL 9/1/2024 RP 541 – RG 655 –

Pignoramento repertorio 2911 del 15/12/2023 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in
Lussemburgo Codice Fiscale [REDACTED] (codice fiscale non
attinente) gravante sul bene sito in Napoli Foglio 12 particella 980
subalterno 12 (non viene riportata la sezione AVV nella nota - viene
riportata invece sul titolo)

PROVENIENZA ALLA [REDACTED]:

TRASCRIZIONE del 30/12/2009 RP 33792 RG 48088 e
successiva rettifica con **TRASCRIZIONE del 28/6/2010 RP 11919**
RG 18004 - atto per notar Enrico Marra del 15/12/2009 rep 62880
racc 16657 del 15/12/2009 per cui il signor [REDACTED] [REDACTED]
conferiva nella [REDACTED] con sede in Lussemburgo Codice
Fiscale [REDACTED] l'immobile de quo con gli esatti identificativi
catastali. Copia dell'atto è inserito tra gli allegati **(all. 03 e 04)**

PRECEDENTE PROVENIENZA:

TRASCRIZIONE del 4/3/2005 RP 3573 – RG 7576 - Con atto per notar Filippo Improta del 15/2/2005 repertorio 54002 raccolta 5809 il signor [REDACTED] acquisiva dall' "[REDACTED] [REDACTED]" il bene in questione a seguito di aggiudicazione di asta pubblica. (all. 02)

PROVENIENZA ULTRAVENTENNIO:

TRASCRIZIONE del 31/8/1922 al nn. 17982 – Con atto per notar Ambrogio Tavassi di Napoli del 6/7/1922, la signora [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED], donava all' "[REDACTED] [REDACTED]" la piena proprietà di tutto il fabbricato di Salita Pontecorvo 84, all'epoca composto da tre piani più il piano terra (all. 5c) . Con successivo "Decreto Presidenziale del 5/1/1950" l'istituto venne ridenominato con l'attuale nome

Le ispezioni conservatoriali estratte con collegamento telematico fornito dalla SISTER e recuperate dagli uffici, vengono inserite in ordine cronologico tra gli allegati – (all. 10)

I titoli di provenienza in testa alla [REDACTED] e quello in testa al [REDACTED] sono parimenti agli allegati (all. 03 all. 04 all. 05)

QUESITO 6

REGOLARITA' EDILIZIA

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

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

Acquisire copia del provvedimento autorizzativo e grafici.

In relazione a fabbricati realizzati ante 1967 distinguere tra:

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

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

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

Inquadramento urbanistico

Per la Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, approvata con DPGRC n. 323 del 11/6/2004 l'immobile pignorato rientra in zona "A – Insediamenti di Interesse storico" ed il fabbricato in cui insiste viene censito come "Unità di base preottocentesca originaria o ristrutturazione a corte" le cui norme sono regolate dagli articoli 26 e 64 delle "norme di attuazione".

Il fabbricato rientra in un'area stabile per le tavole del vincolo geomorfologico.

Come si evince dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza di Napoli (**all. 11**), per l'immobile in questione non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico ed archeologico pur essendo parte del fabbricato sottoposto alle

disposizioni previste dagli art. 10 e 12 del Decreto Legislativo 42/2004 " *“le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2, art. 12”*. La Soprintendenza con la propria comunicazione fa presente che il bene *“non è stato sottoposto alle procedure di verifica di cui all’art. 12 del D.Lgs. 42/2004, e che per lo stesso non è stata presentata al competente Ministero la richiesta di autorizzazione all’alienazione ai sensi dell’art. 56 del D.Lgs. 42/2004”*

Il fabbricato rientra nel perimetro del “centro edificato” determinato ai sensi della L. 865/71 art.18 con individuazione per la Delibera Consiliare del 4/7/1972.

Regolarità edilizia

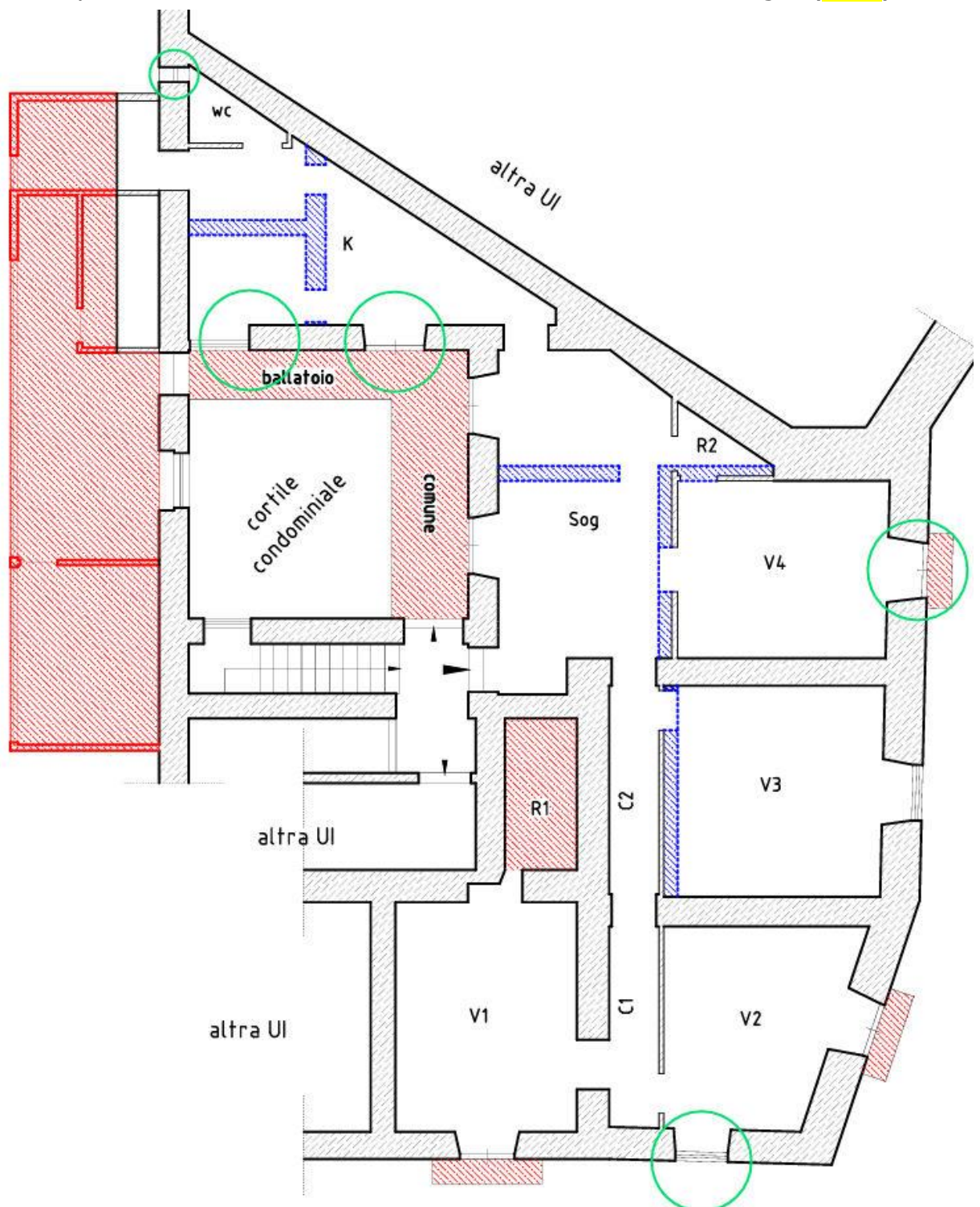
Dalla lettura dei titoli di provenienza, delle tavole storiche del comune di Napoli, nonché dalla documentazione fornita dalla Soprintendenza si evince che la struttura **originaria** del fabbricato è di remota realizzazione, sicuramente d’epoca preottocentesca (come si evince anche dalla zonizzazione del PRG).

Successivamente, e comunque in epoca compresa tra il 1922 (data di acquisizione del fabbricato da parte [REDACTED]) ed il 1939 (data di redazione della planimetria catastale), vennero realizzati due piani in sopraelevazione.

La piantina catastale datata **29/12/1939** è l’unica ed ultima in atti.

Con l’atto notarile del 2005 per cui pervenne il bene al signor [REDACTED], facendo riferimento al dato catastale, viene specificato che l’immobile **non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto licenze o concessioni**, dopo il 1/9/1967. Per cui, in assenza di ulteriori documentazioni, lo stato legittimo da

considerare è quello raffigurato nella planimetria catastale che, di fatto, presenta diverse difformità con l'attuale stato dei luoghi (**all. 12**)



Analizzando singolarmente le diverse voci di raffronto tra planimetria catastale e stato dei luoghi ed evidenziando in colore rosso le superfici non indicate nella planimetria catastale, in blu i setti murari non esistenti (o diversi) allo stato attuale ed in verde le aperture verso l'esterno diverse:

a) Relativamente alle superfici esistenti e non rappresentate nella planimetria catastale

- a. Il ripostiglio R1 non è riportato nella planimetria catastale: con ogni probabilità si tratta di un errore della planimetria redatta all'epoca essendo detta superficie ricompresa negli ingombri originari e non viene inclusa nella planimetria catastale del bene limitrofo.

- b. Il corpo aggiunto verso il cortile alieno (cortile per altro appartenente al Comune di Napoli) è stato realizzato in ampliamento e sostituzione dell'originario piccolo sporto aggettante le cui tracce residue si notano dalle foto del prospetto interno. (foto 06 - indicato dalla freccia blu)



La struttura, di evidente recente realizzazione o trasformazione, risulta, tra altro insistere sulla copertura di altra proprietà estranea di procedura per cui è

impossibile ogni e qualsiasi rimozione. Stante detta impossibilità si ritiene operare considerando la sola porzione staggita.

- c. Ballatoio comune sul cortile condominiale: Non riportato sulla planimetria catastale mette in comunicazione la struttura in ampliamento (di cui al precedente punto) al resto della proprietà staggita. Si considera quindi detto ballatoio come area comune o condominiale.

- d. Balconcini aggettanti. Nella planimetria catastale non sono stati disegnati gli aggetti dei balconcini, pur raffigurandone aperture idonee per l'accesso. Balconcini aggettanti di evidente vecchissima fattura per tipologia costruttiva. Si ritiene pertanto un possibile errore di graficizzazione dell'epoca.

b) Relativamente ai setti murari

Nella planimetria catastale si evincono dei setti murari inesistenti nella realtà o di spessore diverso. Non si comprende se detta trasformazione sia avvenuta in base a titoli edilizi, tra altro non ritrovati o se nascenti da una errata rappresentazione grafica. Dette circostanze che avvengono soprattutto in corrispondenza dell'ambiente cucina e soggiorno

- c) Sulla piantina catastale vengono rappresentati dei vani balconi in luogo di dei vani finestra e viceversa. Inoltre si rileva una situazione diversa per le finestre (un apertura in meno e di sagoma diversa) per la cucina.

Per tutte le circostanze sopra enunciate si procederà nella stima senza considerare le superfici dell'ampliamento verso il cortile del Comune di Napoli, ritenendo dette superfici, anche se nell'uso dell'esecutato, aliene alla proprietà pervenuta e staggita, essendo state edificate al di sopra di bene appartenente a terzi, oltre a non essere condonate e condonabili.

Stante la necessità di far effettuare da parte dell'aggiudicatario una perizia statica per accertare la capacità della struttura per le innumerevoli trasformazioni rilevate nell'ambito del bene e dei setti murari, si opererà nella stima applicando una detrazione compensativa.

Resta comunque all'aggiudicatario l'onere di distaccare la porzione in ampliamento realizzato sulla copertura aliena.

QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

Precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione o – in difetto – l'occupazione luogo in assenza di titolo.
Laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli acquisire ed allegarlo.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da terzi con contratto opponibile alla procedura**, verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile**:

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

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta condotto dal signor [REDACTED] [REDACTED] che dichiara di utilizzarlo saltuariamente.

QUESITO 8

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalla lettura dei titoli in atti e di quelli personalmente recuperati, dallo studio della documentazione ipocatastale, e dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti non risultano servitù attive e passive, domande giudiziali ed altri vincoli o convenzioni matrimoniali.

Non risultano trascritti sequestri penali.

Sul bene gravano le seguenti formalità che verranno cancellate nell'ambito della procedura:

Iscrizioni

Iscrizione del 4/3/2005 RP 3109 RG 7577 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo venticinquennale di Euro 208'000 contro ██████████ ed a favore della ██████████
█████████ e gravante sul bene in questione.

3QUESITO 9-10

INSISTENZA SU SUOLI DEMANIALI – ESISTENZA DI PESI O ONERI

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

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

Il bene non risulta gravato da Usi Civici


QUESITO 11

SPESE DI GESTIONE

Fornire ogni **informazione concernente**:

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

Il bene staggito fa parte di un fabbricato amministrato dall'avv.to

 che, contattato telefonicamente e per mail, ha fornito le seguenti informazioni (**all. 14**)

- 1) non si è a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio
- 2) Per le tabelle millesimali adottate (**all. 14**) vengono attribuiti al bene de quo millesimi 110,79 sulla Tabella A (Proprietà) e millesimi 154,81 per la Tabella Scale.
- 3) Non sussistono rendite e pertinenze condominiali
- 4) Situazione debitoria del bene (pre biennio):
 - Bilancio consuntivo anno 2020 Euro 455,60
 - Idem anno 2021 Euro 375,60
 - Lavori straordinari (messa sicurezza) Euro 633,67
 - Bilancio consuntivo anno 2022 Euro (71.30*12) =Euro 855,60
- 5) Situazione debitoria presunta dal 1/1/2023 fino al 31/12/2024:
 - Euro 71.30 * 24 = Euro 1'711,20

QUESITO 12

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

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

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali :

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

Si potrà acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso reperire i documenti di riferimento, che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO LIMITARSI A MERE FORMULE DI STILE**

Nella determinazione del valore di mercato procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

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

La stima viene quindi redatta, seguendo le disposizioni previste dagli standard di valutazione internazionali IVS e EVS, utilizzando è il MCA (ovvero Market Comparison Approach - **Metodo del Confronto di Mercato**) che fonda sull'assunto elementare per il quale *"il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

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

I dati dei Comparabili vengono desunti da atti notarili, ritenendosi tali valori quanto mai realistici essendo venute meno tutte quelle condizioni normative e fiscali che in passato viziavano i dati ed i valori indicati negli atti di compravendita (Decreto Bersani 223/2006, Legge 88/2009, DL Legge 78/2010 sulla conformità catastale, etc).

Si ritiene assolutamente improprio utilizzare come "prezzo del comparabile" il corrispettivo richiesto negli annunci immobiliari essendo questo dato riferito alla intenzione di massimo ricavo da parte del venditore prima di ogni e qualsiasi trattativa, trattativa che può assumere anche margini molto alti (la forbice di trattativa arriva anche al 40%)

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

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

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

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

Le caratteristiche sono di tre tipi:

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

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

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

Caratteristiche temporali

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

$$p_{DAT} = \frac{-i PRZ}{12}$$

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

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



Caratteristiche metriche

- **Superficie Principale (SUP):** La caratteristica identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili. Viene determinata ai sensi del DPR 138/1998 (metodologia utilizzata dall'AE per le procedure catastali), ed è pari alla superficie utile calpestabile incrementata dell'ingombro dei tramezzi interni, dell'ingombro delle murature interne (fino ad uno spessore di 50 cm), dall'ingombro delle murature perimetrali esclusive (sempre fino ad uno spessore di 50 cm), e del 50 % delle murature di confine (fino ad uno spessore di 25 cm).
- **Superficie Balcone (BAL):** la misura della superficie del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Viene inteso come elemento edilizio praticabile, aperto su due o tre lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito

di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- Superficie Terrazzo a livello (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del terrazzo a livello collegato direttamente e facilmente alla SUP. Sono strutture recintate, pavimentate, e ne vedono un utilizzo in piena esclusività come servizio complementare all'immobile principale. Opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale
- Superficie Esterna Esclusiva (AREA): la caratteristica rappresenta la misura dell'area esterna (giardino o assimilabile) collegata direttamente all'immobile e di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.
- Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piano terra, ha accesso diretto o indiretto.
- Superficie MANSARDA (MAN): la caratteristica rappresenta la misura della superficie dell'ambiente mansarda, ovvero degli ambienti non abitabili, generalmente collegati all'appartamento ed a questo sovrapposti, caratterizzati da un andamento inclinato del soffitto con altezze al di sotto dei minimi requisiti di Legge. Considerata la tipologia costruttiva degli immobili facenti parte della categoria oggetto di stima vengono

equiparati anche gli ambienti collegati alla casa che per altezze interne non sono in possesso del requisito di abitabilità

- Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la superficie del box auto posto, delimitato da strutture fisse che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Stante la particolare posizione del bene in un quartiere residenziale caratterizzato dalla penuria di posti auto si valuta nell'85% della SUP
- Superficie Lastrico o terrazzo copertura (LAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del terrazzo di copertura ad uso esclusivo di facile accesso. Struttura recintata le cui caratteristiche ne vedono un utilizzo in piena esclusività come servizio complementare all'immobile principale. Opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale

I rapporti mercantili superficiali che ci si presta ad utilizzare sono quelli già enunciati dall'allegato "C" del DPR 138/1998 e considerati nella seguente misura, in virtù della ubicazione del fabbricato:

- Rapporto Superficie Balcone / Superficie Principale = 0.30 (fino a 25 mq) 0.10 per la parte eccedente
- Rapporto Superficie Terrazza / Superficie principale = 0.20
- Rapporto Superficie Area / Superficie principale = 0.10 (fino al raggiungimento della SUP) 0.05 per la parte eccedente
- Rapporto Superficie Cantina / Superficie principale = 0.50
- Rapporto Superficie Mansarda / Superficie principale = 0.50
- Rapporto Superficie Soppalco / Superficie principale = 0.50
- Rapporto Superficie Box Auto / Superficie principale = 0.85

Caratteristiche qualitative e delle dotazioni:

- Livello (LIV): La caratteristica stima e determina la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di

piano; è positiva, in presenza di ascensore, negativa in assenza dell'ascensore. Misurata in chiave ordinale crescente.

- Orientamento (ORI): La caratteristica orientamento stima e determina la capacità di un immobile ad ottenere benefici da una particolare esposizione nel contesto in cui si trova. Viene misurato in chiave ordinale crescente.
- Affacci (AFF): La caratteristica affacci considera il numero di affacci dell'immobile verso l'esterno e la tipologia di affaccio (se su strada o se all'interno del cortile).
- Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.
- Riscaldamento (RISC): La caratteristica riscaldamento identifica la presenza o l'assenza dell'impianto di riscaldamento che può essere autonomo o centralizzato, inserito nell'unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.

Comparabili e caratteristiche

Questi nel dettaglio gli atti ritrovati e presi in considerazione dopo una attenta operazione di filtering il cui estratto è agli allegati (**all. 16**)

COMPARABILE A

	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	Vico Mastellone, 16
	PIANO	3
	RIF.TO	A
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	AVV/12
	PLLA/SUB	1105/21
	CATEG	A2
	CLASSE	6
	SEL	122
	SC	123
	VANI	4,5
	ATTO NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		L. DI LORENZO
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		100%
TRASCRIZIONE		RP 10313 2020
PREZZO		237.000,00
MEDIATORE		NO
COSTO MEDIAZIONE		0
DATI METRICI	FONTE	
	SUP	122
	BAL mq.	3
	TERRAZZA	0
	MANSARDA	0
	CANTINA	
	GIARDINO	
	GIARDINO	
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	
	ANNO CZIONE	ANTE 67
	ASCENSORE	NO
	AFFACCI N.	1
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	SUD
	PANORAMICITA	0
	BAGNI N.	1
	RISCALDAMENTO	NO
	V.UNITARIO	1.928,40

COMPARABILE B

	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	Via Avvocata 10
	PIANO	3
	RIF.TO	B
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	AVV/12
	PLLA/SUB	981/16
	CATEG	A2
	CLASSE	6
	SEL	90
	SC	92
	VANI	5,5
	ATTO NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		D. DE CARLO
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		100%
TRASCRIZIONE		RP 23376 2019
PREZZO		290.000,00
MEDIATORE		SI
COSTO MEDIAZIONE		3355
DATI METRICI	FONTE	
	SUP	90
	BAL mq.	7
	TERRAZZA	0
	MANSARDA	0
	CANTINA	
	GIARDINO FINO SUP	
	GIARDINO OLTRE	
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	
	ANNO C.ZIONE	ANTE 67
	ASCENSORE	
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	
	ORIENTAMENTO	NORD/OVEST
	PANORAMICITA	
	BAGNI N.	
	RISCALDAMENTO	NO
	V.UNITARIO	3.185,18

COMPARABILE C

	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	Salita Tarsia 132
	PIANO	2
	RIF.TO	C
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	AVV/11
	PLLA/SUB	140/28
	CATEG	A2
	CLASSE	2
	SEL	171
	SC	192
	VANI	8
	ATTO NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		P. DI NOCERA
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		100%
TRASCRIZIONE		RP 14053 2022
PREZZO		360.000,00
MEDIATORE		NO
COSTO MEDIAZIONE		0
DATI METRICI	FONTE	atto+EP
	SUP	171
	BAL mq.	2
	TERRAZZA	0
	MANSARDA	0
	CANTINA	
	GIARDINO FINO SUP	170
	GIARDINO OLTRE	130
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	
	ANNO C.ZIONE	ANTE 67
	ASCENSORE	NO
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	5
	ORIENTAMENTO	EST
	PANORAMICITA	
	BAGNI N.	2
	RISCALDAMENTO	NO
V.UNITARIO		1.845,21

LOCATO

Trattandosi di immobile locato si ritiene il Valore Unitario pari a Euro 1845,21 : 0.80 = **€ 2306.51**

COMPARABILE D

	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	P. Gesu e Maria 24
	PIANO	2
	RIF.TO	D
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	AVV/12
	PLLA/SUB	727/80
	CATEG	A3
	CLASSE	2
	SEL	200
	SC	203
	VANI	7
	ATTO NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		R CHIARI
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		100%
TRASCRIZIONE		RP 17560 2022
PREZZO		245.000,00
MEDIATORE		NO
COSTO MEDIAZIONE		0
DATI METRICI	FONTE	atto+planimetria
	SUP	135
	BAL mq.	10
	TERRAZZA	0
	MANSARDA	65
	CANTINA	
	GIARDINO FINO SUP	
	GIARDINO OLTRE	
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	
	ANNO COSTRUZIONE	ANTE 67
	ASCENSORE	NO
	AFFACCI N.	3
	BALCONI N.	2
	ORIENTAMENTO	SUD
	PANORAMICITA	
	BAGNI N.	2
	RISCALDAMENTO	NO
	V.UNITARIO	1.436,95

COMPARABILE E

	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	Salita Pontecorvo 90
	PIANO	2+3+4
	RIF.TO	E
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	AVV/12
	PLLA/SUB	970/37
	CATEG	A2
	CLASSE	4
	SEL	155
	SC	177
	VANI	8,5
	ATTO NOTARILE	DATA ATTO
NOTAIO		F PELLEGRINO
VENDITORE		PRIVATO
QUOTA		100%
TRASCRIZIONE		RP 14333 2019
PREZZO		435.000,00
MEDIATORE		
COSTO MEDIAZIONE		
DATI METRICI	FONTE	atto + EP
	SUP	177
	BAL mq.	
	TERRAZZA	
	MANSARDA	
	CANTINA	
	GIARDINO FINO	
	GIARDINO OLTRE	
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	
	ANNO C.ZIONE	ANTE 67
	ASCENSORE	SI
	AFFACCI N.	2
	BALCONI N.	1
	ORIENTAMENTO	NORD
	PANORAMICITA	
	BAGNI N.	
	RISCALDAMENTO	SI
V.UNITARIO	2.457,63	

COMPARABILE F

	COMUNE	NAPOLI
	INDIRIZZO	V Correrà 5
	PIANO	5
	RIF.TO	F
DATI CATASTALI	SEZ/FOGLIO	AVV/12
	PLLA/SUB	834/23
	CATEG	A2
	CLASSE	5
	SEL	189
	SC	191
	VANI	9,5
ATTO NOTARILE	DATA ATTO	27/01/2023
	NOTAIO	R CHIARI
	VENDITORE	PRIVATO
	QUOTA	100%
	TRASCRIZIONE	RP 3465 2023
	PREZZO	410.000,00
	MEDIATORE	SI
	COSTO MEDIAZIONE	6.100,00
DATI METRICI	FONTE	atto
	SUP	191
	BAL mq.	
	TERRAZZA	
	MANSARDA	
	CANTINA	
	GIARDINO FINO SUP	
	GIARDINO OLTRE	
DATI GENERALI	STATO LOCATIVO	
	ANNO C.ZIONE	ANTE 67
	ASCENSORE	
	AFFACCI N.	
	BALCONI N.	
	ORIENTAMENTO	
	PANORAMICITA	
	BAGNI N.	
	RISCALDAMENTO	NO
V.UNITARIO	2.178,53	

Determinazione del Valore medio unitario:

Comparabile A: Euro 1928,40 / mq

Comparabile B: Euro 3185,18 / mq

Comparabile C: Euro 2306,51 / mq

Comparabile D: Euro 1436,95 / mq

Comparabile E: Euro 2457,63 / mq

Comparabile F: Euro 2178,453 / mq

Eliminando i valori estremi (Comparabile B e comparabile D) probabilmente determinati da situazioni non conosciute e non conoscibili, (visto l'extra range) avremo un valore medio pari a **Euro 2'217,77**

Per cui il VMM delle superfici secondarie assumono i seguenti valori:

VBal = 665,22

VTer = 443,55

Vman = 1108,88

Varea = 221,78 (per estensioni fino alla SUP)

Varea2 = 110,89 (per estensioni oltre alla SUP)

Non vengono determinati gli ulteriori valori unitari medi non rilevandosi nei casi specifici.

SEGMENTO DI MERCATO	
Localizzazione	Napoli – Quartiere Avvocata – Zona compresa tra Tarsia e Cavone
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Edilizia civile
Dimensione	Medio – grande
Anno costruzione	Struttura originaria Ante 1967

CARATTERISTICHE METRICHE E QUALITATIVE SUBJET	
Superficie principale SUP (mq)	182
Superficie balcone	2
Superficie terrazzo	0
Superficie Mansarda	0
Superficie box auto	0
Piano	3 (senza ascensore)
Affacci	3
Balconi	3
Orientamento	1
Bagni	0
Riscaldamento	0

Calcolo del valore di mercato

Con valore di mercato (V) si intende "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (fonte: International Valuation Standards - IVS).

Considerato che per alcuni comparabili non si è nel possesso di tutti i dati di raffronto, (planimetria non allegata agli atti, mancanza di un elaborato planimetrico) per detti si confrontano solo le caratteristiche certe, considerando, per le caratteristiche qualitative, una situazione uguale a quella del subject in assenza di informazioni o dati.

Il prezzo corrisponde all'importo corrisposto dall'acquirente ovvero prezzo di vendita + costo di agenzia per l'acquirente.

TABELLA DEI DATI

	<i>Comp. A</i>	<i>Comp. C</i>	<i>Comp. E</i>	<i>Comp. F</i>	<i>Subjet</i>
<i>Prezzo (€)</i>	237.000	360'000	435'000	416'100	
<i>SUP (mq)</i>	122	171	177	191	182
<i>BAL (mq)</i>	3	2	0	0	2
<i>AREA (mq)</i>	0	170+130	0	0	0
<i>MAN (mq)</i>	0	0	0	0	0
<i>LIV</i>	3 (sa)	2 (sa)	2 (ca)	5(ca)	3(sa)
<i>AFF (n)</i>	1	2			3
<i>ORI</i>	<i>SUD</i>	<i>Est</i>			<i>Nord/Sud</i>
<i>SERVIZI</i>	1*0.50	2*0.50	2*0.50	2*0.50	0
<i>RISC</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>
<i>Libero</i>	<i>SI</i>	<i>NO</i>	<i>SI</i>	<i>SI</i>	<i>SI</i>

DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Prezzo marginale della caratteristica AFFACCI (numero)

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base al numero di affacci. Viene considerato un +/- 3% per ogni affaccio in meno o in più

Il valore viene determinato dalla formula: $P * AFF$

Comparabile A	Comparabile C	Comparabile E	Comparabile F
237'000 * 0.03 € 7'110	360'000 * 0.03 € 10'800	435'000 * 0.03 € 13'050	416'100 * 0.03 € 12'300

Prezzo marginale della caratteristica LIVELLO DI PIANO

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base al piano. Generalmente viene considerato un valore del 5% per ogni livello tranne che tra il piano terra e primo (10%) - viene applicato in positivo, per fabbricati con ascensore, in negativo per fabbricati senza ascensore (in quest'ultimo caso considerando il punto di partenza il primo piano).

Le classi vengono considerate secondo questa tabella:

	LIVELLO DI PIANO	
	ASCENSORE	
	CON	SENZA
T	0	0
1	2	2
2	3	1
3	4	0
4	5	-1
5	6	-2
6	7	-3
7	8	-4
8	9	-5

Comparabile A	Comparabile C	Comparabile E	Comparabile F
237'000 * 0.05 € 11'850	360'000 * 0.05 € 18'000	435'000 * 0.05 € 21'750	416'100 * 0.05 € 20'500

Prezzo marginale della caratteristica ORIENTAMENTO

Rappresenta il maggior / minor valore che assume un bene in base all'orientamento. Viene considerato per gli immobili con più affacci per la categoria superiore o comunque prevalente

+/- 3% per ogni categoria di merito ordinale così classificata:

Nord= 0 Ovest e Est = 1 Sud = 2 - Interno cortile =0

Il valore viene determinato dalla formula: $P * ORI$

Comparabile A	Comparabile C	Comparabile E	Comparabile F
237'000 * 0.03 € 7'110	360'000 * 0.03 € 10'800	435'000 * 0.03 € 13'050	416'100 * 0.03 € 12'300

DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLE DOTAZIONI

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita: $pSER = 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$

Impianto di riscaldamento: il prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare ed è genericamente dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pRISC = C \cdot (1 - v/t)$$

Per beni per cui non ci è dato conoscere la effettiva e reale condizione si considera metà ciclo di vita: $pRISC = 12.000,00 \times (1 - 15/30) = 6.000,00 \text{ €/n};$

Poiché non è dato conoscere l'effettiva situazione di tutti i comparabili (gli APE allegati ai contratti non sono da ritenersi del tutto attendibili venendo indicato sempre "impianto simulato" anche se in presenza di un impianto non normalizzato) si opta di non considerare detta voce nel conteggio.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Con la tabella di valutazione si va a determinare il prezzo attualizzato che avrebbe spuntato il nostro bene se fosse stato compravenduto al posto del comparabile di cui si hanno notizie certe e documentate.

	Comp A	Comp C	Comp E	Comp F
PREZZO	237.000,00 €	360.000,00 €	435.000,00 €	416.100,00 €
SUP VMM =2217,77	(182-122)*VMM 133.066,05	(182-171)*VMM 24.395,44	(182-177)*VMM 11.088,84	(182-191)*VMM -19.959,91
BAL VBAL =665,33	(2-3)*VBAL -665,33	(2-2)*VBAL 0,00	(2-0)*VBAL 1.330,66	(2-0)*VBAL 1.330,66
AREA VAREA =221,78	(0-0)*VAREA 0	(0-170)*VAREA -37'702,60	(0-0)*VAREA 0	(0-0)*VAREA 0
AREA 2 VAREA2 =110,89	(0-0)*VAREA2 0	(0-130)*VAREA2 -14.415,70	(0-0)*VAREA2 0	(0-0)*VAREA2 0
LIVELLO	(0-0)*11850 0	(0-1)*18000 - 18.000,00	(0-3)*21750 - 65'250	
AFFACCI N.	(3-1)*7110 14'220	(3-2)*10800 10'800	(3-2)*13'050 13'050	
ORIENTAMENTO	(1-1)* 7110 0	(1-0)*10800 10'800	(1-0)*13050 13.050	
SERVIZI	(0-1)*6000 -6000	0-2*6000 -12000	0-1 *6000 -6000	0-1*6000 -6000
RISCALDAMENTO	(0-0)*6000 0	(0-0)*6000 0	(0-1)*6000 -6000	(0-0)*6000 0
STATO LOCATIVO (20%*p)		72'000		
SOMMANO	377'620,72	395'877,14	396'269,50	391'470,75

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di mercato di un immobile è determinato come la media dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica.

Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è definito dal risultato centrale ed è pari quindi ad

Euro 390'309,53.

Detto importo rappresenta il prezzo che spunterebbe il bene nel libero mercato, in un normale rapporto di compravendita tra venditori ed acquirenti consenzienti, dopo una normale trattativa, sempre se lo stesso scevro da vizi e con tutte le garanzie del caso.

Come già visto nel capitolo "Regolarità edilizia" esistono però alcune situazioni che influenzano il prezzo finale per eventuali investitori:

- La necessità di una verifica statica alla luce della differente graficizzazione dei setti murari;
- La necessità di ripristinare eventualmente le murature preesistenti;
- La necessità di distaccare la porzione non pertinente il bene in questione
- La necessità di creare daccapo i servizi igienici, secondo le normative attuali (non consentito l'accesso dalla cucina)

Considerando i costi nascenti da quanto sopra oltre la necessità di un aggiornamento del dato catastale e la necessità di presentare in fase preliminare l'Attestato di Prestazione Energetica, visto inoltre il cattivo stato manutentivo dell'immobile ritengo di applicare una decurtazione forfettaria del 20%, compensando così anche tutti i maggiori oneri a cui va incontro l'aggiudicatario in considerazione de:

- La mancanza della garanzia per eventuali vizi del bene
- Le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del mercato che per il deperimento fino alla data di aggiudicazione ed all'ottenimento del decreto di trasferimento;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare quindi nel possesso materiale del bene;

Il valore a base d'asta del lotto, considerato nel 100% della piena proprietà, sarà quindi, in cifra tonda, pari a
Euro 312'000 (Euro trecentododicimila/00)

QUESITO 13 - VALUTAZIONE QUOTA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.


Immobile pignorato nella piena proprietà, indivisibile per conformazione, posizione e composizione .

QUESITO 14

CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE E APE

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

L'intestatario è una società avente sede in Lussemburgo per cui è stato impossibile recuperarne il certificato della Camera di Commercio.

Effettuata visura alla Camera di Commercio sul codice fiscale **richiamato nel pignoramento** – **all 09** – si addivene ad altra società appartenente al signor 

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

Resto a disposizione per qualsiasi altra occorrenza ed esigenza.

Copia della presente relazione viene trasmessa al creditore precedente e alla parte esecutata.

Napoli, data del deposito telematico