



Dott. Ing. Vincenzo PRINCIPATO, Ingegnere Edile
Specializzato in Infrastrutture dei Terminali di Trasporto Aereo, Marittimo, Terrestre,
81030 PARETE (CE) Via Antonio Gramsci n.8, tel.&fax 0815017499, cell.3381959022, e-mail principato.vincenzo@libero.it
Pec vincenzo.principato@ordingce.it

COMMITTENTE

Tribunale di NAPOLI NORD
G.E. Paola CASERTA

OGGETTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER PROCEDURA DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE R.G.E. 188/2016
promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. +2 contro

ELABORATI

Relazione Tecnica, verbale di sopralluogo, a legato grafico e fotografico

1. Stralcio territoriale del Comune di Marano di Napoli (NA), scala 1:25.000;
2. Stralcio mappa catastale con la posizione dell'immobile ed immagine satellitare con la sovrapposizione del grafico di mappa e la posizione dell'immobile;
3. Grafico di rilievo, pianta locale commerciale al piano terra, scala 1:100;
4. Grafico di rilievo, pianta locale commerciale al piano terra con indicazione delle foto, scala 1:100;

FOTOGRAFIE da 1 a 18.

Allegato documentazione con n.33 allegati

PROTOCOLLO E DATA

L'Esperto
Dott. Ing. Vincenzo PRINCIPATO





Dott. Ing. Vincenzo PRINCIPATO, Ingegnere Edile
Specializzato in Infrastrutture dei Terminali di Trasporto Aereo, Marittimo, Terrestre
81030 Parete (CE) Via Antonio Gramsci n.8, tel.&fax 0815017499, cell.3381959022, e-mail principato.vincenzo@libero.it
Pec: vincenzo.principato@ordingce.it

Tribunale di Napoli Nord
Egr. G.E. dott.ssa Paola Caserta
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 188/2016 +460/2016 R. G. E.
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. +2 contro

Oggetto: Relazione dell'Esperto al procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E.
188/2016 +460/2016 tra Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. + 2 contro
.....

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l’unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

PREMESSA

- In data 07/04/2018, con Decreto di Fissazione di Udienza ex art.569 c.p.c., io Ing. Vincenzo Principato sono stato nominato Esperto al procedimento d’esecuzione immobiliare indicato in oggetto.
- In data 12/04/2018, ho sottoscritto l’atto di giuramento con firma digitale e l’ho inviato telematicamente alla cancelleria dell’ufficio esecuzioni immobiliari, come da apposito verbale agli atti del procedimento i cui quesiti, in forma integrale ed a carattere ridotto, sono riportati nel corpo del presente elaborato con conseguente riposta.

Per l’espletamento dell’incarico ricevuto, io Esperto ho svolto diverse attività che vengono riassunte nella presente premessa.



- Ho svolto diverse attività presso il Comune di San Lorenzo di Sebato (BZ) precisamente:
 - o In data 20/04/2018, ho richiesto a mezzo pec al Comune, con riferimento all'esecutata, il rilascio dei seguenti certificati (vedi allegato documentazione n.02):
 - Certificato di Stato di Famiglia;
 - Certificato di Residenza Storico;
 - Estratto dell'Atto di Matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi / Certificato di Stato Libero.
 - o In data 23/04/2018, ho ricevuto a mezzo pec dal Comune, con riferimento all'esecutata, il Certificato di Residenza Storico (vedi allegato documentazione n.03).
- Ho svolto diverse attività presso il Comune di Bressanone (BZ) precisamente:
 - o In data 20/04/2018, ho richiesto a mezzo pec all'Ufficio Servizi Demografici del Comune, con riferimento all'esecutata, il rilascio dei seguenti certificati (vedi allegato documentazione n.04):
 - Certificato di Stato di Famiglia;
 - Certificato di Residenza Storico;
 - Estratto dell'Atto di Matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi / Certificato di Stato Libero.
 - o In data 23/04/2018, ho ricevuto a mezzo pec dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune, con riferimento all'esecutata, i seguenti certificati (vedi allegato documentazione n.05):
 - Certificato di Residenza Storico;
 - Certificato di Stato Libero;
 - Certificato di Stato di Famiglia.
- Ho svolto diverse attività presso il Comune di Marano di Napoli (NA) precisamente:
 - o In data 20/04/2018, ho richiesto a mezzo pec al Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune, la visione ed il rilascio di copia di titoli abitativi, documenti e certificazioni varie concessi dal Comune, relativamente all'immobile pignorato, riportato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15 particella 872 subalterno 102 (vedi allegato documentazione n.06). La richiesta è stata acquisita al protocollo generale n.13254 del 23/04/2018 (vedi allegato documentazione n.06).
 - o In data 24/05/2018, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli ed ho sollecitato la ricerca della documentazione richiesta a mezzo pec del 20/04/2018.
 - o In data 25/05/2018, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli ed ho estratto copia della seguente documentazione:
 1. Concessione per esecuzione lavori edili n.2226 del 28/03/1983, relativa alla *costruzione di un fabbricato per civili abitazioni ... in Via Arbusto* (vedi allegato documentazione n.07.1).
 2. Concessione per esecuzione lavori edili n.2277 del 01/04/1985 *per variante alla concessione edilizia 2256 del 06/03/1984 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni ... in Via Arbusto* (vedi allegato documentazione n.07.2), con la seguente documentazione progettuale allegata:
 - 2.1. Relazione Tecnica (vedi allegato documentazione n.07.2.1);



- 2.2. Tavola n.02, Pianta Piano Cantinato (vedi allegato documentazione n.07.2.2);
 - 2.3. Tavola n.03, Pianta Piano Negozi (vedi allegato documentazione n.07.2.3);
 - 2.4. Tavola n.04bis, Pianta Piano Tipo (vedi allegato documentazione n.07.2.4);
 - 2.5. Tavola n.05, Pianta Piano Copertura (vedi allegato documentazione n.07.2.5);
 - 2.6. Tavola n.06, Sezione A-A – Prospetti (vedi allegato documentazione n.07.2.6);
3. DIA (richiesta con le procedure di cui alla Legge 662 del 23/12/1996), richiesta concessione per lavori di ristrutturazione al locale sito in Marano di Napoli alla Via Arbusto n.17, protocollo n.22748 del 17/07/1998 (vedi allegato documentazione n.07.3);
 4. Atto di compravendita del 25/05/1976, repertorio 17108, raccolta 4150 (vedi allegato documentazione n.07.4).
- In data 06/06/2018 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli ed ho ritirato l'Attestazione rilasciata dal Responsabile P.O. Settore Urbanistica, protocollo 2226 del 04/06/2018, relativa all'immobile pignorato (vedi allegato documentazione n.08).
 - In data 14/03/2019, ho richiesto a mezzo pec al Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune, di verificare nuovamente la reperibilità dei grafici della DIA protocollo 22748 del 17/07/1998, ovvero, in caso di irreperibilità, di certificare la mancata consegna dei detti grafici (vedi allegato documentazione n.09). La richiesta è stata acquisita al protocollo generale n.13254 del 23/04/2018 (vedi allegato documentazione n.09).
 - In data 03/04/2019, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli ed ho ritirato l'attestazione del Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune, acquisita al protocollo 2374 del 03/04/2019, di irreperibilità dei grafici della DIA protocollo 22748 del 17/07/1998 (vedi allegato documentazione n.31).
- In data 26/04/2018, a mezzo pec, ho trasmesso al legale del creditore precedente l'avviso presenza creditori non avvisati, art. 498 c.p.c. (vedi allegato documentazione n.10).
 - In data 18/04/2018 a mezzo del servizio telematico, ho effettuato le ispezioni catastali utili all'espletamento dell'incarico ricevuto (vedi allegati documentazione nn.11, 12, 13, 14, 15 e 16).
 - In data 24/04/2018, a mezzo di procedura telematica, ho trasmesso all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord il modulo controllo documentazione per il suo deposito telematico (vedi atti di causa).
 - In data 05/11/2018, io Esperto ed il Custode Giudiziario abbiamo concordato la data e l'ora per il primo accesso congiunto ai luoghi di causa, per cui il Custode Giudiziario ha approntato la comunicazione di fissazione di primo accesso e l'ha trasmessa all'esecutata a mezzo raccomandata A/R ed a me Esperto a mezzo pec del 28/11/2018 (vedi allegato documentazione n.17).
 - In data 30/11/2018, alle ore 15:30, io Esperto ed il Custode Giudiziario ci siamo recati in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto 17, presso l'immobile pignorato, per eseguire le necessarie attività peritali. Sul posto, l'esecutata non si è presentata. Io



Esperto ho individuato l'immobile pignorato, quindi, ho perlustrato l'esterno ed ho effettuato anche delle foto dell'esterno, ma essendo chiuse le "serrande" di ingresso al locale, non è stato possibile accedere all'interno. È stato rintracciato l'amministratore del condominio e questi ha riferito che l'immobile è abbandonato da qualche anno. Preso atto, quindi, dell'impossibilità temporanea di accedere al locale, le attività peritali sono state rinviate al giorno 11/12/2018 con inizio alle ore 15:30. Il Custode Giudiziario si è promesso di inoltrare una nuova comunicazione all'esecutata, presso il nuovo indirizzo di residenza in Bressanone (BZ). Alle ore 16:10 io Esperto ed il Custode ci siamo allontanati dal luogo di causa.

- In data 11/12/2018, alle ore 16:00, io Esperto ed il Custode Giudiziario ci siamo recati in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, presso l'immobile pignorato per continuare le attività peritali. Sul posto abbiamo rinvenuto il signor nato a Mugnano di Napoli (NA) il .../.../..... identificato a mezzo di Carta d'Identità rilasciata dal Comune di Marano di Napoli il 27/08/2018, che si è qualificato nipote della debitrice. Il Custode Giudiziario ha reso edotto il signor della procedura esecutiva e delle funzioni degli ausiliari incaricati dal GE, consegnandogli copia della nomina. Il signor ha dichiarato che il locale pignorato è stato utilizzato come bar oggi chiuso, di essere in possesso delle chiavi poiché lasciategli dalla zia esecutata e che il locale non ha utenze allacciate.

Il Custode Giudiziario ha preso in consegna le chiavi dell'immobile dal signor e si è immesso nel possesso materiale e giuridico dell'immobile pignorato.

Io Esperto ho perlustrato l'interno dell'immobile pignorato, ho eseguito i rilievi metrici a mezzo di strumentazione laser di precisione, nonché ho fatto foto sia dell'interno che dell'esterno per documentare lo stato dei luoghi.

Le attività peritali sono proseguite ininterrottamente, poi è stato aggiornato il verbale di sopralluogo ed è stato letto e sottoscritto da tutti gli intervenuti alle ore 17:05.

- In data 29/01/2019, a mezzo deposito telematico, io CTU ho consegnato al Tribunale l'istanza di proroga dei termini, ovvero, ho chiesto al G.E. una proroga per la trasmissione dell'elaborato peritale alle parti sino al giorno 19/03/2019 (vedi atti di causa).
- Con provvedimento del 04/02/2019, il G.E. ha concesso a me Esperto la proroga per la trasmissione dell'elaborato peritale alle parti sino a trenta giorni prima della nuova udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 09/05/2019 (vedi atti di causa). Il GE, quindi, ha concesso a me Esperto la proroga sino al giorno 09/04/2019.
- In data 13/03/2019, a mezzo e-mail, ho chiesto all'amministratore del condominio in cui ricade l'immobile pignorato di fornire copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché di fornire le informazioni utili alla procedura esecutiva, il tutto in ossequio al mandato peritale ricevuto (vedi allegato documentazione n.18).
- In data 14/03/2019, a mezzo e-mail, ho chiesto all'archivio notarile di Napoli la copia degli atti notarili di provenienza dell'immobile pignorato in capo all'esecutata (vedi allegato documentazione n.19):
 - o ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 23/11/2000, numero di repertorio 48390, trascritto il 13/12/2000 ai nn.39876/28319;
 - o ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 02/07/2001, numero di repertorio 50183, trascritto il 14/07/2001 ai nn.27332/20380.



- In data 22/03/2019, non avendo riscontro alla richiesta inoltrata all'archivio notarile a mezzo e-mail, mi sono recato presso l'archivio notarile in Napoli ed ho chiesto copia dei seguenti atti notarili di provenienza dell'immobile pignorato in capo all'esecutata:
 - o ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 23/11/2000, numero di repertorio 48390, trascritto il 13/12/2000 ai nn.39876/28319;
 - o ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 02/07/2001, numero di repertorio 50183, trascritto il 14/07/2001 ai nn.27332/20380.In pari data, però, gli uffici hanno reperito solo l'atto notarile del 23/11/2000, risultando irreperibile il fascicolo di archivio contenente l'atto notarile del 14/07/2001.
- In data 29/03/2019, io Esperto mi sono recato presso l'archivio notarile in Napoli ed ho ritirato copia del seguente atto notarile di provenienza dell'immobile pignorato in capo all'esecutata:
 - o ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 23/11/2000, numero di repertorio 48390, trascritto il 13/12/2000 ai nn.39876/28319 (vedi allegato documentazione n.20).
- In data 01/04/2019, io Esperto mi sono recato presso l'archivio notarile in Napoli ed ho ritirato, con la formula dell'urgenza, copia dell'atto notarile ritrovato dagli uffici, precisamente ho ritirato copia del seguente atto notarile di provenienza dell'immobile pignorato in capo all'esecutata:
 - o ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 02/07/2001, numero di repertorio 50183, trascritto il 14/07/2001 ai nn.27332/20380 (vedi allegato documentazione n.21).
- Nelle date 15/03/2019 e 26/03/2019, a mezzo del servizio telematico, ho effettuato le ispezioni ipotecarie utili all'espletamento dell'incarico ricevuto (vedi allegati documentazione n.22, 23, 24, 25 e 28).
- In data 14/03/2019, dopo aver scelto le foto di interesse, tra quelle effettuate nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, io Esperto ne ho disposto la riproduzione presso laboratorio fotografico e le ho ritirate in pari data.
- In data 19/03/2019, a mezzo e-mail, ho ricevuto dall'amministratore del condominio in cui ricade l'immobile pignorato la seguente documentazione (vedi allegato documentazione n.29):
 - o Situazione contabile dell'esecutata al 19/03/2019, inerente le notizie richieste per la procedura esecutiva in esame (vedi allegato documentazione n.29.1).
 - o Copia regolamento del condominio "Via Arbusto 19", approvato il 31/07/2014 (vedi allegato documentazione n.29.2);
 - o Copia Tabelle Millesimali del condominio "Via Arbusto 19" (vedi allegato documentazione n.29.3).
- In data 03/04/2019, ho trasmesso alle parti copia del presente elaborato peritale (vedi allegato documentazione n.32).

Ciò premesso

Io Esperto, esaminata tutta la documentazione ed i dati raccolti,

Presento la



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l’unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

Dalla lettura degli atti, dalle ricerche eseguite presso i vari uffici competenti e dai sopralluoghi effettuati sono state recuperate tutte le informazioni utili allo svolgimento dell’incarico ricevuto.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In data 24/04/2018, a mezzo di procedura telematica, io Esperto ho trasmesso all’Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord il modulo controllo documentazione (vedi atti di causa), tuttavia, di seguito si riporta sinteticamente l’esito del controllo preliminare eseguito in ossequio al mandato peritale:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, precisamente risale all’atto di compravendita per notaio Canio Restaino del 01/01/1984, trascritto in data 23/01/1984 ai nn.2970/2587, con il quale la società s.r.l. acquista dalla società Costruzioni srl la piena ed intera proprietà dell’appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Marano di Napoli composto dalle seguenti unità immobiliari:
 - Foglio 15, particella 872, are 34.50;
 - Foglio 15, particella 1645, are 00.13;
 - Foglio 15, particella 1646, are 03.70;
 - Foglio 15, particella 1647, are 00.72;
 - Foglio 15, particella 1594, are 01.07.

Per quanto verificato, il creditore procedente è risalito ai titoli di acquisto antecedenti di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati correttamente i dati catastali attuali dell’immobile pignorato, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 102 e sono indicati anche i dati catastali storici. In allegato alla certificazione notarile della procedura 460/2016 RGE



(riunita alla procedura 188/2016 RGE), tuttavia, è allegata anche la visura catastale storica dell'immobile pignorato.

- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, mentre il creditore precedente della procedura riunita 460/2016 RGE ha depositato il certificato di stato libero dell'esecutata.

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 **"differmità 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 differmità riscontrata:

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la 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 SOGEL.

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.

Nell'Atto di Pignoramento (vedi allegato documentazione n.01) è riportata la piena ed intera proprietà del seguente immobile:

“sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), Via Arbusto 17, negozio al piano terra, distinto nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 15, mappale 872, sub 102, categ. C/1, classe 6, mq 88, R.C. (Euro) 1.945,18”.

Per quanto accertato, vi è l'esatta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento, notificato il 10/02/2016 (vedi allegato documentazione n.01) e quanto riportato in Catasto Fabbricati.

L'immobile pignorato, come accennato, è in titolarità dell'esecutata in forza dei seguenti atti di acquisto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 23/11/2000, numero di repertorio 48390, trascritto il 13/12/2000 ai nn.39876/28319, con il quale l'esecutata acquista dalla società “..... s.r.l.” la piena ed intera proprietà dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, **subalterno 14** (vedi allegato documentazione n.20);
- ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 02/07/2001, numero di repertorio 50183, trascritto il 14/07/2001 ai nn.27332/20380 con il quale l'esecutata acquista dalla società “..... s.r.l.” la piena ed intera proprietà dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, **subalterno 15** (vedi allegato documentazione n.21).

In allegato alla presente sono riportate le visure storiche delle seguenti unità immobiliari urbane, censite in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15:

- Particella 872, subalterno 14, categoria C/1, classe 6, consistenza 56mq (vedi allegato documentazione n.15),
- Particella 872, subalterno 15, categoria C/1, classe 6, consistenza 42mq (vedi allegato documentazione n.16),
- Particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza 88mq (vedi allegato documentazione n.13).

Dall'esame delle visure si evince che con VARIAZIONE del 22/02/2002 protocollo n.119073 in atti dal 22/02/2002 FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 5411.1/2002) sono state soppresse le unità immobiliari urbane del subalterno 14 e del subalterno 15, le quali sono state fuse tra loro ed hanno dato origine all'unità immobiliare del subalterno 102 oggetto della presente procedura esecutiva.

Tenuto conto della suddetta variazione catastale, sia i dati specificati nell'atto di pignoramento sia quelli specificati nella relativa nota di trascrizione corrispondono con i dati riportati nei titoli di provenienza e quindi vi è corrispondenza dei diritti reali pignorati.

L'esecutata, quindi, in forza degli atti notarili per notaio Elio Bellecca (vedi allegati documentazione nn.20 e 21) è titolare della piena ed intera proprietà dell'immobile pignorato. La presente procedura esecutiva riguarda la piena ed intera proprietà dell'immobile, come risulta dal verbale di pignoramento (vedi allegato documentazione n.01) e dalla relativa nota di trascrizione (vedi allegato documentazione n.26).

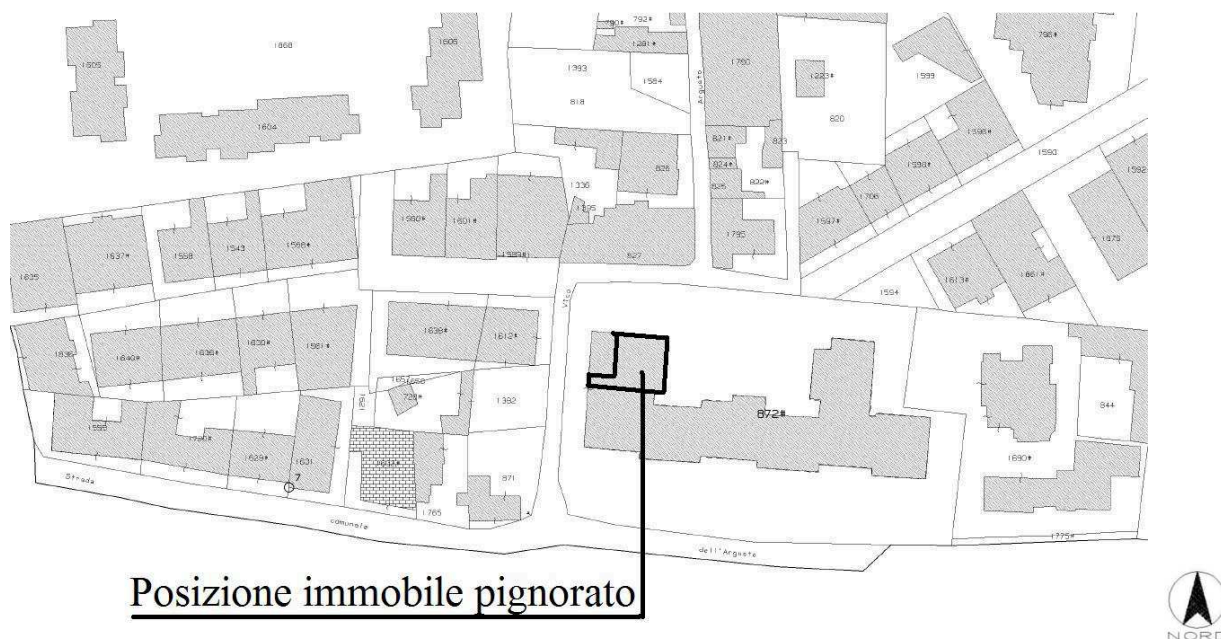
L'atto di pignoramento reca l'indicazione del bene secondo la consistenza catastale omogenea



e conforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento.

Quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato documentazione n.26) corrisponde con quanto riportato in catasto, come si evince dalla visura storica per immobile (vedi allegato documentazione n.13).

Per la corretta individuazione dell'immobile pignorato, io Esperto, a mezzo di procedura telematica, ho reperito presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – Servizi Catastali l'estratto di mappa del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli (NA), intorno della particella 872 (vedi allegato documentazione n.11), quindi ho individuato la corretta posizione in mappa dell'immobile pignorato, come riportato di seguito per comodità di esposizione.



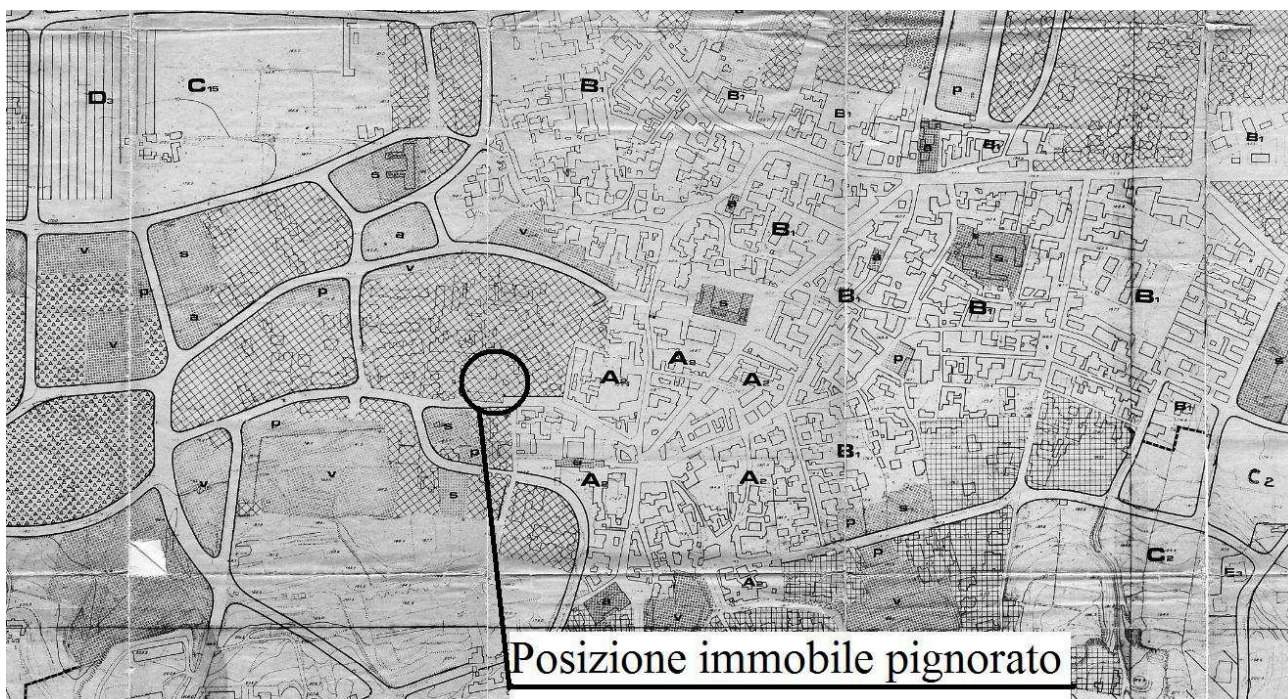
La particella 872 del Catasto Fabbricati, quindi, ha corrispondenza sulla mappa del Catasto Terreni, ossia vi è corrispondenza tra catasto terreni e catasto fabbricati.

Per facilitare ancor di più la localizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento, io Esperto ho effettuato anche una sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale. L'immobile di interesse, pertanto, è individuato anche nell'immagine satellitare che segue, riportata ugualmente nel grafico di pagina 62.





Nello schema grafico che segue, infine, è riportato lo stralcio del grafico di zonizzazione del PRG vigente del Comune di Marano di Napoli, con la localizzazione dell'immobile pignorato. Si precisa che il grafico di zonizzazione risale al 1983, quando il PRG vigente fu adottato dal Comune di Marano di Napoli, per poi essere approvato nel 1987.



Per quanto sopra esposto, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, come di seguito descritto:



LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €.1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confinante a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il **Lotto unico**, oggetto del presente elaborato, per quanto già esposto in risposta al precedente quesito, si compone della piena ed intera proprietà della seguente unità immobiliare urbana:

- **Locale commerciale** adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, ubicato in Comune di Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, posto a piano terra di fabbricato condominiale, composto di una sala adibita a bar – ricevitoria, una sala gioco, una sala videogiochi, servizi per il personale e servizi per l'utenza; confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872; censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €.1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra.

L'immobile pignorato è ubicato nel condominio "Via Arbusto 19", che ha accesso dalla Via Arbusto n.19, una strada secondaria a ridosso del centro storico cittadino, che si estende tra Via Casalanno e Piazza Spirito Santo. Le foto di seguito proposte e meglio riportate in allegato, documentano la Via Arbusto nel tratto antistante l'immobile pignorato.





Foto n.01, Via Arbusto, vista in direzione ovest



Foto n.02, vista in direzione est

L'immobile del lotto sopra descritto è pervenuto all'esecutata con i seguenti atti notarili:

- ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 23/11/2000, numero di repertorio 48390, trascritto il 13/12/2000 ai nn.39876/28319, con il quale l'esecutata acquista dalla società "..... s.r.l." la piena ed intera proprietà dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, **subalterno 14** (vedi allegato documentazione n.20);
- ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 02/07/2001, numero di repertorio 50183, trascritto il 14/07/2001 ai nn.27332/20380 con il quale l'esecutata acquista dalla società "..... s.r.l." la piena ed intera proprietà dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, **subalterno 15** (vedi allegato documentazione n.21).

Gli atti notarili di provenienza degli immobili dei subalterni 14 e 15 in capo all'esecutata sono simili tra loro, di conseguenza gli articoli inerenti le precisazioni, i diritti, le riserve ed altro sono del tutto identici e si riportano di seguito integralmente per comodità di esposizione.

All'articolo 5 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

Al fabbricato del quale l'unità immobiliare venduta è parte, si accede, quanto alle tre scale, a mezzo dello spiazzo prospiciente la Via Nuova Arbusto, quanto ai locali al piano terra, a mezzo dello spiazzo prospiciente la Via Casalanno e del citato porticato, quanto al piano cantinato, con una rampa dalla Via Nuova Arbusto e con due rampe dalla Via Casalanno; ai locali piano terra distinti con i numeri 12, 13, 14 si accede da altro spiazzo prospiciente la Via Nuova Arbusto.

A favore del negozio venduto viene costituita servitù di passaggio pedonale su detto ultimo spiazzo.

All'articolo 6 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

La società venditrice si riserva i seguenti diritti e facoltà:

- *di modificare i rapporti con il Comune di Marano di Napoli (NA) in ordine alla urbanizzazione della zona anche cedendo allo stesso, in tutto o in parte, la proprietà delle zone scoperte;*
- *di regolare i rapporti di vicinato con i fondi limitrofi, rinunciando a servitù esistenti, costituendo servitù attive e passive di qualunque natura e*



contenuto, diritti personali o reali, e cedendo, se del caso, con o senza corrispettivo, zone di suolo;

- *di stipulare con gli enti interessi (Acquedotto, Enel, Sip, Gas, etc.) tutte le convenzioni necessarie per assicurare all'intero edificio l'erogazione dei relativi servizi, costituendo servitù di qualsiasi specie (di passaggio, di acquedotto, di elettrodotto e simili) sulle strade, sulle aree scoperte, sul fabbricato, cedendo, se del caso, la proprietà di locali o di zone di suolo e convenendo qualsiasi patto, di natura reale od obbligatoria, necessario od utile per il raggiungimento dello scopo;*
- *di modificare in aumento o in diminuzione gli spiazzi di cui all'art.5) di quest'atto;*
- *di cedere ai proprietari dell'edificio di cui il cespite venduto è parte, a ciascuno di essi o a gruppi, per intero o in parte, gli spiazzi di cui all'articolo 5) che precede e le zone che rimarranno inedificate, con l'obbligo per la parte acquirente, e suoi aventi causa, di addivenire all'acquisto, se ed in quanto la società venditrice gliene farà richiesta, pagando un corrispettivo simbolico, non superiore a lire mille per ciascun proprietario;*
- *di appoggiare e far appoggiare all'edificio del quale fa parte il cespite immobiliare in oggetto canne fumarie, di aspirazioni e simili, nonché insegne e targhe orizzontali o verticali, anche luminose;*
- *di poter usufruire del diritto di appoggio alle pareti cieche del fabbricato del quale il cespite in oggetto è parte, per tutte le costruzioni o sistemazioni che la società "..... S.r.l." e suoi aventi causa intendessero realizzare nella zona.*

Con riferimento alle riserve di cui innanzi la società venditrice potrà sottoscrivere convenzioni anche in nome e per conto degli acquirenti delle singole unità immobiliari, con facoltà in tale ipotesi di rinunciare ad ipoteche legali e di consentire le trascrizioni e le volture eventualmente necessarie.

All'articolo 7 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

Ai fini di buon esercizio dei diritti di ciascun condomino la società ha stabilito, come condizioni essenziali della vendita, le seguenti limitazioni delle quali la parte acquirente prende atto, obbligandosi, anche per i suoi aventi causa, alla stretta osservanza di esse per quanto riguarda il cespite in oggetto:

- a) divieto di apportare modifiche alla facciate del fabbricato, restando specificamente vietato di aprirvi nuovi vani;*
- b) divieto di effettuare costruzioni di qualsiasi genere, sia pure provvisorie, e con qualsiasi materiale, sui terrazzini a livello e sugli spazi scoperti;*
- c) divieto di trasferire i servizi (e cioè bagno, cucina e gabinetto) in vani fuori delle verticali in cui i servizi stessi sono ubicati.*

La parte acquirente consente che la società prosegua la ultimazione dell'intero complesso immobiliare anche occupando spazi condominiali e si impegna a sopportare i disagi temporanei che potessero eventualmente derivare da tale prosecuzione.



Io Esperto ho reperito dall'amministratore il regolamento del condominio denominato "Via Arbusto 19" in Marano di Napoli (NA), approvato con assemblea condominiale in "riunione seconda convocazione 31/07/2014 punto 5 con maggioranza (unanimità) di 692,75" (vedi allegato documentazione n.29.2), da cui, tra altro, risulta quanto segue:

- Art.1 – Parti Comuni

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1. *Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, i giardini e le facciate; restano di proprietà esclusiva della società venditrice, gli spazi scoperti circostanti il fabbricato ed il piano cantinato.*
2. *I locali per i servizi in comune (autoclave).*
3. *Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori le autoclavi, le cisterne (serbatoi) gli impianti idrici e fognari, sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per l'energia elettrica, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.*

L'amministratore ha trasmesso a me Esperto anche le Tabelle Millesimali (vedi allegato documentazione n.29.3) del condominio "Via Arbusto 19" composto di un fabbricato per civili abitazioni servito da tre scale e da tre impianti di ascensore. Il fabbricato comprende un piano cantinato, adibito a box per auto, un piano terra e tre piani tipo.

Per l'immobile in esame si hanno le seguenti tabelle millesimali:

Tabella "A": relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del codominio, delle spese per l'assicurazione e per l'amministrazione

- | | | |
|----------------------|-----------|-------|
| • Negozio interno 13 | Millesimi | 11,16 |
| • Negozio interno 14 | Millesimi | 9,19 |

Tabella "B": relativa alla ripartizione delle spese di illuminazione, di riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale

- | | | |
|----------------------|-----------|------|
| • Negozio interno 13 | Millesimi | 0,00 |
| • Negozio interno 14 | Millesimi | 0,00 |

Tabella "C": spese di manutenzione box

- | | | |
|----------------------|-----------|------|
| • Negozio interno 13 | Millesimi | 0,00 |
| • Negozio interno 14 | Millesimi | 0,00 |

Tabella "D": PORTICATO – NEGOZI, valori millesimali negozi porticati Via Arbusto n.19

- | | | |
|----------------------|-----------|--------|
| • Negozio interno 13 | Millesimi | 288,72 |
| • Negozio interno 14 | Millesimi | 390,07 |

Tabella "E":relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria parco interno giardino e illuminazione esterna



- *Negozio interno 13* *Millesimi 0,00*
- *Negozio interno 14* *Millesimi 0,00.*

L'immobile pignorato, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 102, come già esposto nel presente elaborato peritale, deriva dalla fusione delle due seguenti unità immobiliari:

- foglio 15, particella 872, subalterno 14, indirizzo Via Arbusto piano T **interno 13**;
- foglio 15, particella 872, subalterno 15, indirizzo Via Arbusto piano T **interno 14**.

Le tabelle millesimali ricevute dall'amministratore del condominio (vedi allegato documentazione n.29.3) sono riferite tuttora alle unità immobiliari dei subalterni 14 e 15, caratterizzate rispettivamente dagli interni 13 e 14 e quindi i millesimi relativi all'immobile pignorato si deducono dalla somma dei millesimi di pertinenza degli interni 13 e 14, come sopra riportati.

DESCRIZIONE GENERALE

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

Lo scopo di questa descrizione è quello di indicare tutte le caratteristiche, che possono influenzare il valore di mercato di un immobile, legate alla sua localizzazione prima nell'ambito strettamente comunale e poi nel contesto territoriale superiore. Di seguito, esse sono analizzate con riferimento agli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare.

Marano di Napoli è un comune italiano di circa 60.007 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. È uno dei tanti comuni più popolosi della città metropolitana di Napoli, è posto in parte sulla collina dei Camaldoli e si estende su di un territorio collinoso di circa 15,64 kmq a circa 151 metri sul livello del mare.

Marano di Napoli ha origini molto antiche, ma nel periodo dell'impero romano si ha una vera e propria fioritura dell'area poiché diventa crocevia di attività economiche, ludiche e religiose. Con la venuta a Napoli degli Spagnoli, Marano si trasformò in un cantiere cambiando il proprio volto, ma rimase una piccolissima cittadina. Dall'unità d'Italia, nel 1861, al 1961, la popolazione cresce poco e con un andamento quasi lineare, passando da circa 5.500 abitanti a circa 19.000 abitanti. Dal 1961 al 2001 si assiste ad una vera e proprio esplosione demografica, quando la popolazione passa da circa 19.000 abitanti a circa 57.000 abitanti, mentre tra il 2001 ed il 2011 la popolazione rimane sostanzialmente costante.

Il territorio comunale è fortemente influenzato ed attratto dalla città di Napoli con cui confina a sud, mentre gli altri comuni confinanti sono Calvizzano, Mugnano di Napoli, Quarto e Villaricca, tutti appartenenti alla Città Metropolitana di Napoli.

Marano di Napoli appartiene anche all'area nord di Napoli chiamata “Comprensorio Giuglianese” insieme a Mugnano di Napoli, Villaricca, Giugliano in Campania, Qualiano,



Calvizzano e Melito di Napoli, accomunati pressoché dalle stesse caratteristiche economiche, culturali e dalle stesse complicazioni territoriali ed orografiche.

Marano di Napoli, tuttavia, è uno dei pochi comuni della Città Metropolitana di Napoli che ancora vanta aree a verde.

Il territorio comunale non è attraversato da linea ferroviaria né da metropolitana, di conseguenza i collegamenti con la Città di Napoli e con i comuni limitrofi sono possibili solo a mezzo del reticolo viario, che è certamente inadeguato alla densità abitativa. La carenza di infrastrutture pubbliche di collegamento genera difficoltà negli spostamenti sia pubblici che privati. Gli spostamenti pubblici sono garantiti da bus di linea che non sempre garantiscono il rispetto degli orari, tuttavia, Marano di Napoli resta un “crocevia”, ove passano molti bus di linea da e per Napoli.

Il forte incremento demografico registrato tra il 1961 ed il 2001, ovviamente, ha determinato un pari sviluppo urbanistico, che spesso non ha garantito il rispetto degli standards minimi, a causa anche dell’abusivismo edilizio.

I servizi di livello territoriale sono garantiti sostanzialmente dalla città di Napoli, ove sono presenti Ospedali di importanza nazionale, sportelli di uffici vari a servizio territoriale, scuole ed università di ogni tipo.

Nell’allegato grafico e fotografico a pagina 61 è riportato uno stralcio territoriale in scala 1:25.000, ove con una circonferenza è evidenziata la posizione dell’immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito nel Comune di Marano di Napoli (NA).

La costruzione del condominio in cui è situato l’immobile pignorato, per quanto esposto, è stata realizzata con la Concessione Edilizia di variante n.2277 del 01/04/1985, nel pieno sviluppo urbano e demografico della cittadina di Marano di Napoli.

L’immobile pignorato è a ridosso del centro storico, in una zona densamente urbanizzata, con strade irregolari ed a tratti strette. Le costruzioni, nell’intorno, sono datate quasi tutte nel periodo 1961 – 2001, con edifici condominiali pluriplani misti a costruzioni più datate e con soli due piani fuori terra.

Nell’intorno, a distanza pedonale, sono reperibili una miriade di attività ed esercizi commerciali di ogni genere.

Nell’allegato grafico e fotografico, oltre allo stralcio territoriale in scala 1:25.000 riportato a pagina 61, per una migliore localizzazione, a pagina 62, sono riportati uno stralcio di mappa ed un’immagine satellitare di una porzione di territorio del Comune di Marano di Napoli. Per comodità di esposizione, tuttavia, di seguito si riporta un’immagine satellitare, con la precisa posizione dell’immobile di interesse.





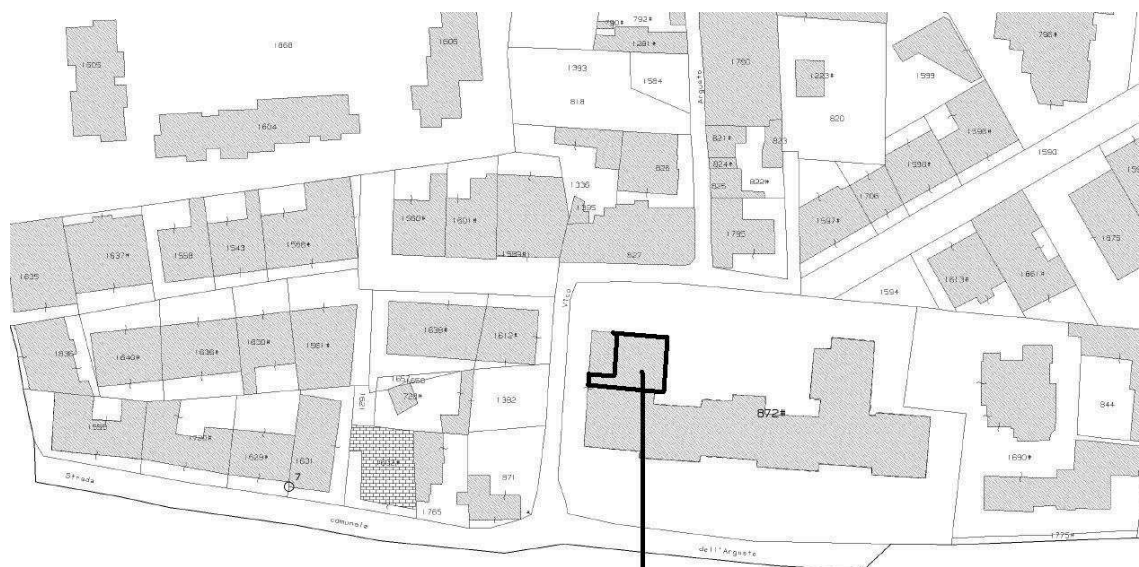
Posizione immobile pignorato

Dalla foto satellitare si apprezza l'irregolarità del costruito, tipico del centro storico; la densità e la contiguità del costruito; una minima presenza di verde privato e l'assenza di spazi verdi pubblici attrezzati nell'immediato intorno dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, come si apprezza dall'immagine satellitare sopra proposta, è situato al piano terra di un grosso edificio condominiale, confinante ad ovest e a nord con la Via Arbusto ed a sud con la Via Casalanno. Quest'ultima ha una sezione stradale più grande rispetto alla Via Arbusto, ciononostante l'ingresso al condominio è in Via Arbusto dal civico n.19, come anche l'accesso all'immobile pignorato è in Via Arbusto dal civico n.17. L'edificio condominiale, a sud, a confine con la Via Casalanno, al piano terra è sistemato a porticato, con locali commerciali ed a area parcheggio pubblico nella parte antistante.

Nello schema grafico che segue è riportato lo stralcio di mappa del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli, intorno della particella 872, con la localizzazione dell'immobile pignorato a piano terra.



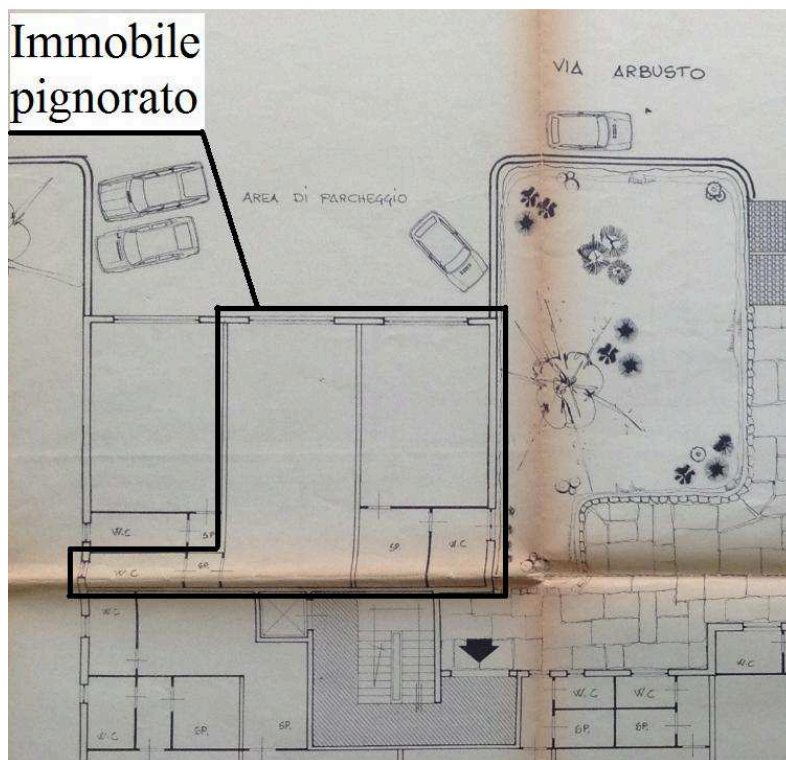


Posizione immobile pignorato



A nord e ad est dell'immobile pignorato, come si apprezza dallo stralcio di mappa catastale, vi sono aree condominiali di pertinenza della particella 872.

Dal grafico della Pianta Piano Negozi allegato alla Concessione Edilizia di Variante n.2277 del 01/04/1985, ovvero dalla tavola n.03 (vedi allegato documentazione n.07.2.3), si ha una migliore rappresentazione dei luoghi, come riportato nello stralcio di grafico che segue.



**Immobil
pignorato**



Dal grafico è evidente che a nord dell'immobile pignorato vi è un'area condominiale di uso pubblico e da progetto sarebbe destinata a parcheggio, mentre ad est dell'immobile pignorato vi è un'area condominiale di uso esclusivo dei condomini, attrezzata a verde e recintata.

L'area condominiale a nord dell'immobile pignorato, in realtà non è utilizzabile come parcheggio, poiché nel corso delle attività peritali di sopralluogo si è accertato che tale area è delimitata con un piccolo muretto come si intravede dalle foto nn.01 e 05, mentre a confine con il piano viabile sono installati dei paletti in ferro che, di fatto, ostacolano anche il parcheggio lungo la Via Arbusto, proprio nel tratto antistante l'immobile pignorato, come documenta in parte la foto n.01 riportata in allegato al presente elaborato peritale..

Dall'esame delle mappe catastali, tuttavia, è evidente che le parti comuni del "Parco" non sono censite con propri identificativi, perciò è necessario un aggiornamento degli atti catastali, ma è necessario anche un aggiornamento delle aree comuni. L'area antistante l'immobile pignorato, infatti, non trattasi di area a parcheggio come indicato nel grafico della Concessione Edilizia, ma è chiaramente un'area pedonale aperta al pubblico uso, come documentano le foto 01 e 03 riportate in allegato e di seguito proposte per comodità di esposizione.



Foto n.01, Via Arbusto, vista in direzione ovest



Foto n.03, vista spazio antistante il pignorato

CARATTERISTICHE

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

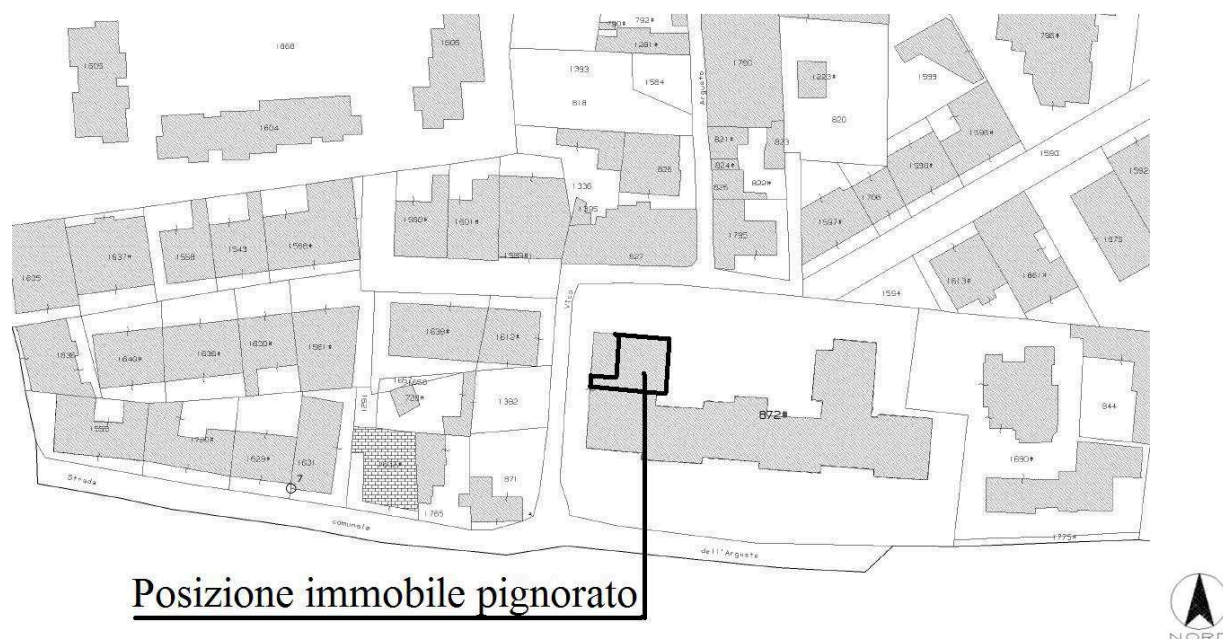
Le altre caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un immobile, oltre alla localizzazione dell'immobile stesso, si riferiscono strettamente all'unità immobiliare e, quindi, risultano diverse per ciascuna delle unità site nello stesso edificio. Di seguito, esse sono analizzate con riferimento alla specifica unità immobiliare di interesse.



Il LOTTO in oggetto è il locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco al piano terra del fabbricato identificato sul foglio di mappa 15 del Comune di Marano di Napoli con la particella 872 e denominato “Condominio Via Arbusto, 19”. L’immobile pignorato, in particolare, è censito in catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 102, con indirizzo Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17. Il Lotto è posizionato a nord – ovest del corpo di fabbrica del condominio ed ha due grandi aperture sullo spiazzo condominiale che ha libero accesso dalla Via Arbusto.

La Via Arbusto è una strada non molto larga ma dotata di marciapiedi laterali, di pubblica illuminazione e di sottoservizi, ha un andamento tortuoso e si estende tra la Via Casalanno e la Piazza Spirito Santo. Le foto nn.01 e 02 riportate in allegato documentano la Via Arbusto nel tratto antistante l’immobile pignorato.

A pagina 62 è proposto lo stralcio di mappa catastale del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli, intorno della particella 872, utile a localizzare l’immobile del LOTTO in oggetto, come di seguito riportato, per comodità di esposizione.



Nella foto che segue, meglio riportata in allegato e denominata foto n.03, sono documentati lo spiazzo antistante il locale pignorato, la recinzione dell’area a verde condominiale, con muretto e sovrastante cancellata, l’insegna del bar ricevitoria – sala gioco a cui è adibito l’immobile pignorato.





Foto n.03, Spiazzo antistante l'immobile

Non è stato rinvenuto agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Patrimonio – Servizi Catastali l'elaborato planimetrico della particella 872, da cui si potrebbe evincere chiaramente la posizione di tutte le unità immobiliari che compongono il complesso edilizio del condominio “Via Arbusto 19”, ciononostante, la posizione del lotto in esame è chiaramente individuata da me Esperto nella porzione di mappa sopra proposta e meglio riportata a pagina 62.

Per la particella 872, tuttavia, è stato reperito l'elenco subalterni (vedi allegato documentazione n.12), da cui si evincono le tipologie catastali delle unità immobiliari che compongono la particella 872, che trattasi di n.90 unità immobiliari urbane, compreso il bene comune non censibile del subalterno 1, distribuite tra i piani terra, primo, secondo, terzo ed il piano interrato. Precisamente, trattasi di 28 unità abitative, 12 negozi, 4 lastrici solari, 44 locali autorimessa ed un locale deposito.

In allegato sono riportate le foto nn.04 e 05, che documentano le due serrande dei due affacci del locale pignorato sullo spiazzo di pubblico accesso, interposto tra la Via Arbusto ed il corpo di fabbrica del condominio.



Foto n.04, vista ingressi a locale pignorato

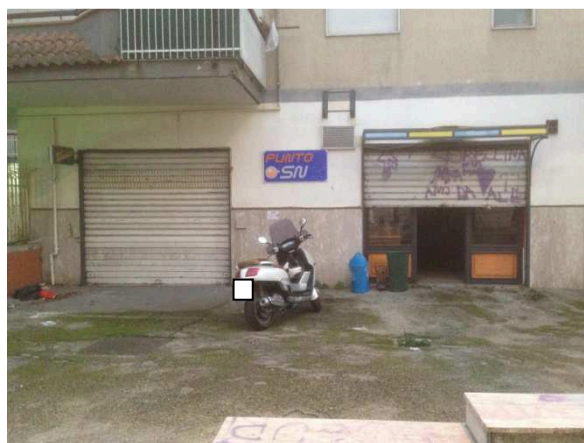


Foto n.05, vista ingressi a locale pignorato

Guardando con attenzione le foto nn.04 e 05, si osserva la presenza di una caditoia per la raccolta delle acque piovane del piazzale e la presenza di un chiusino in ferro, tipicamente utilizzato per l'ispezione di pozzetti interrati di una certa dimensione.

Nelle foto nn.03, 04 e 05, si osserva anche il rifacimento della pavimentazione del piazzale antistante il locale pignorato, per un tratto lineare, di circa cm.30 – cm.50 di larghezza e



parallelo al perimetro del fabbricato, il che è una chiara testimonianza che sotto questo spiazzo, antistante il locale pignorato, corrono tubazioni di scarico condominiali.

L'intero fabbricato del condominio "Via Arbusto 19" è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.2256 del 06/03/1984, cui è seguita la Concessione Edilizia di Variante n.2277 del 01/04/1985 (vedi allegato documentazione n.07.2) ed è stato completato nel 1990, quando le unità immobiliari sono state costituite in Catasto Fabbricati, come si evince dalle visure storiche delle unità immobiliari urbane dei subalterni 14 e 15 (vedi allegati documentazione nn.15 e 16).

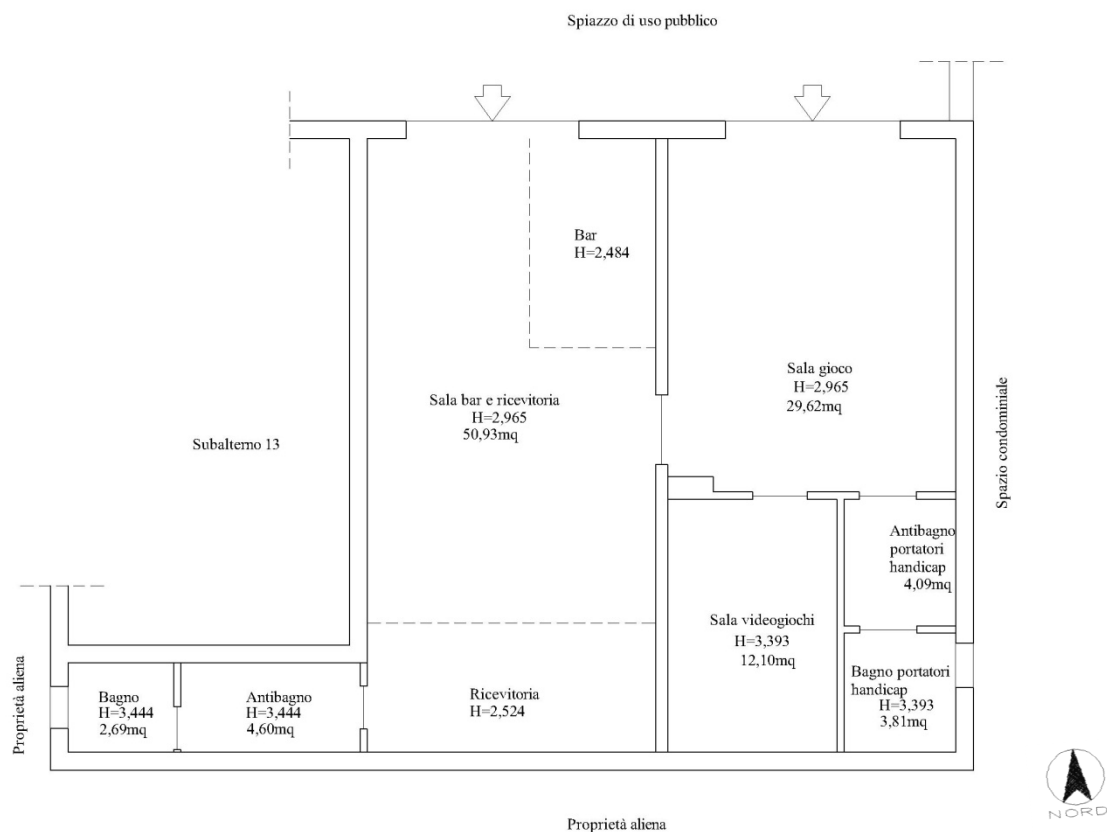
La costruzione, quindi, è in cemento armato, strutturalmente appare tuttora in buone condizioni e fa parte del robusto sviluppo urbano registrato anche a Marano di Napoli che è seguito al terremoto del 1980.

Nel corso delle attività di sopralluogo, io Esperto ho eseguito il rilievo metrico dell'immobile pignorato, quindi ho prodotto il grafico di rilievo riportato a pagina 63, da cui si evincono la distribuzione degli spazi interni, l'orientamento, le aperture esterne, gli ingressi dalla Via Arbusto attraverso lo spiazzo di uso pubblico. Dal grafico si evincono anche le proporzioni degli ambienti e, considerato che il disegno è in scala grafica, si possono ricavare anche tutte le misurazioni di interesse, ciononostante, all'interno di ogni ambiente è riportata la relativa superficie e l'altezza interna utile.

Per comodità di esposizione, di seguito, si riporta in forma schematica il grafico di rilievo del locale commerciale pignorato al piano terra.



VIA ARBUSTO



A pagina 64 è riportato lo stesso grafico di rilievo ma con l'indicazione della posizione da cui sono state effettuate le foto allegate al presente elaborato.

Il locale commerciale ha la forma in pianta pressoché quadrata, ha affacci principali a nord sullo spiazzo di uso pubblico, poi ha affacci secondari ad est e ad ovest che garantiscono la giusta illuminazione ed areazione degli ambienti adibiti a servizi igienici. Il locale è ben proporzionato, con ambienti adeguatamente illuminati ed arieggiati, ad eccezione della sala videogiochi che è totalmente priva di aperture verso l'esterno. L'altezza interna utile complessiva è di circa m.3,40, tuttavia, la sala bar – ricevitoria e la sala gioco hanno il controsoffitto per cui l'altezza interna utile si riduce a circa m.2,97. Il controsoffitto della sala bar – ricevitoria, inoltre, è articolato poiché, in corrispondenza delle aree bar e ricevitoria, si ha un'altezza interna utile di circa m.2,50. Negli interspazi tra soffitto e controsoffitto, tuttavia, sono ospitati impianti vari di illuminazione ed areazione.

Il locale commerciale non ha un'esposizione ottimale poiché ha affaccio a nord e la Via Arbusto non è una strada larga. In compenso, però, lo spiazzo antistante gli ingressi al locale valorizza molto il locale commerciale, poiché è un'ottima area di sosta e d'intrattenimento per gli utenti dell'attività commerciale.

Le foto nn.06 e 07 documentano l'area bar, le foto nn.08, 09 e 10 documentano l'area ricevitoria. Le foto nn.11 e 12 documentano l'antibagno ed il bagno a servizio del personale.

Le foto nn.13 e 14 documentano la sala gioco. La foto n.15 documenta gli ingressi alla sala videogiochi ed all'antibagno per l'utenza. Questi ambienti, infatti, hanno accesso dalla sala gioco. La foto n.16 documenta la sala videogiochi. Le foto nn. 17 e 18 documentano rispettivamente l'antibagno ed il bagno per l'utenza, che è proporzionato anche per l'uso da parti di utenti diversamente abili.

La facciata esterna dell'intero fabbricato è rifinita con lastre di marmo sino ad un'altezza di circa un metro, poi, per la maggiore altezza, le pareti sono rifinite a "graffiato" ovvero con finitura molto resistente, contenente granuli ed applicata a frattazzo. Le finiture delle facciate del fabbricato, come anche quelle del locale commerciale pignorato sembrano risalire all'epoca della realizzazione del fabbricato, con qualche possibile ricostruzione / rifacimento in punti vari. Le finiture delle facciate, però, necessitano di una manutenzione generale, poiché i soffitti dei balconi presentano segni di degrado ed anche le pareti delle facciate presentano segni di degrado in punti vari.

L'interno del locale commerciale è pavimentato con mattonelle di buona qualità, di formato medio, di colore scuro, del tipo oggi non più in uso; le pareti sono intonacate e rifinite con pitture di buona qualità e di colore chiaro; a tratti sono presenti rivestimenti in pietra a scaglie, come documentano le foto nn.07, 13, 14 e 15.

Il bagno a servizio del personale è pavimentato allo stesso modo delle sale, mentre le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa m.1,60 con mattonelle in monocottura di colore chiaro, di medio formato ma di bassa qualità. Il bagno a servizio dell'utenza è pavimentato allo stesso modo delle sale e le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa cm.50 con mattonelle scure e per la maggiore altezza e sino a circa m.2,10 con mattonelle di colore chiaro, ma tutto il rivestimento è di mattonelle di medio formato e di buona qualità.

Gli infissi sono di vario tipo: gli infissi degli ingressi sono in ferro e vetro, nella parte interna, di buona fattura e resistenti, nella parte esterna vi sono serrande in ferro che nel corso delle attività peritali si è accertato non funzionano; gli infissi esterni del bagni sono in legno e vetro, con grata in ferro esterna; gli infissi interni alcuni sono in legno e vetro di buona qualità, altri sono interamente in legno di buona qualità.

Nell'insieme, il locale commerciale ha finiture di buona qualità, ma sono in condizioni mediocri a causa dello stato di abbandono in cui si trova da qualche anno e della scarsa manutenzione.

Il locale commerciale appare dotato di idonei impianti di ventilazione e trattamento aria ma, allo stato, il locale versa in uno stato di abbandono ed alcuni macchinari sono assenti poiché asportati. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico.

Non è stato reperibile alcun attestato di certificazione energetica. Quest'ultimo, tuttavia, trattasi di un documento di recente istituzione ed è il committente che è tenuto a produrlo per legge, atto a dimostrare la classe energetica dell'unità immobiliare.

Per la compilazione della certificazione energetica dell'immobile pignorato, tuttavia, viene stimato un costo onnicomprensivo di €.500,00.

L'intera unità immobiliare necessita del rifacimento di tutte le pitture a causa dello stato di abbandono ed anche gli impianti sono da verificare.

Le strutture portanti del fabbricato, all'apparenza, non presentano segni di degrado alcuno.

Il costo per i lavori di manutenzione sono riportati nel seguito del presente elaborato, per una più comoda esposizione anche di altre problematiche.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**



(procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Nel seguito della presente relazione sono riportate le evoluzioni catastali susseguitesesi ad oggi, nonché i dati catastali all'attualità ed ogni altra precisazione, come risulta dalla visura storica per immobile, reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – Servizi Catastali (vedi allegato documentazione n.13) e dalla relativa planimetria catastale (vedi allegato documentazione n.14).

L'immobile pignorato, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 22/03/2016, come si evince dalla relativa visura storica (vedi allegato documentazione n.13), ha avuto le seguenti variazioni:

- Variazione nel classamento del 22/02/2002 protocollo n.119090 in atti dal 22/02/2002 per variazione del classamento proposto;
- L'unità immobiliare del subalterno 102 è stata costituita con variazione del 22/02/2002 protocollo n.119073 in atti dal 22/02/2002 per FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n.5411.1/2002), quando è stato generato l'immobile pignorato e sono state soppresse le seguenti unità immobiliari:
 - Foglio 15, particella 872, subalterno 14, categoria C/1, classe 6, consistenza 56mq, indirizzo Via Nuova Arbusto piano T interno 13
 - Foglio 15, particella 872, subalterno 15, categoria C/1, classe 6, consistenza 42mq, indirizzo Via Nuova Arbusto piano T interno 14

Queste unità immobiliari dei subalterni 14 e 15 sono state costituite in catasto nel 1985 e non hanno subito variazioni sino alla variazione del 22/02/2002, quando è stata generata l'unità immobiliare del subalterno 102 e sono state soppresse le due unità immobiliari dei subalterni 14 e 15.

Per quanto accertato, vi è l'esatta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento, notificato il 10/02/2016 (vedi allegato documentazione n.01) e quanto trascritto nella nota di trascrizione del 22/03/2016 al registro generale 12021 e registro particolare 9300 (vedi allegato documentazione n.26).



Quanto riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato documentazione n.26) corrisponde con quanto riportato in catasto, come si evince dal confronto con la situazione catastale riportata nella visura storica per immobile (vedi allegato documentazione n.13).

Tenuto conto della variazione catastale del 22/02/2002 protocollo n.119073 in atti dal 22/02/2002 per FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n.5411.1/2002), con la quale l'unità immobiliare del subalterno 102 è stata derivata dalla soppressione delle unità immobiliari dei subalterni 14 e 15, è possibile confermare la corrispondenza anche tra quanto riportato in catasto e quanto riportato nei seguenti titoli di provenienza:

- ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 23/11/2000, numero di repertorio 48390 (vedi allegato documentazione n.20), trascritto il 13/12/2000 ai nn.39876/28319, relativo all'acquisto dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 14;
- ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio Elio Bellecca del 02/07/2001, numero di repertorio 50183 (vedi allegato documentazione n.21), trascritto il 14/07/2001 ai nn.27332/20380, relativo all'acquisto dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 15.

Il tutto come si evince dal confronto con la situazione catastale riportata nelle visure storiche per immobile dei subalterni 14, 15 e 102 (vedi allegati documentazione n.15, 16 e 13).

L'immobile pignorato, per quanto esposto, ricade all'interno del fabbricato distinto con la particella 872, regolarmente riportata in mappa terreni del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli (vedi allegato documentazione n.11).

Nel corso delle attività peritali di sopralluogo, io Esperto ho accertato, come meglio è esposto nel seguito del presente elaborato, che la consistenza catastale attuale dell'immobile, agli atti del Catasto, non è variata sia rispetto alla consistenza immobiliare censita alla data del pignoramento sia rispetto a quella indicata nei titoli di provenienza, tenuto conto che l'esecutata ha acquistato nell'anno 2000 il subalterno 14, nell'anno 2001 il subalterno 15 ed ha eseguito la variazione catastale nell'anno 2002, che ha portato alla soppressione dei subalterni 14 e 15 ed alla costituzione del subalterno 102 in esame.

Nel merito della corrispondenza tra dati catastali e titolo esecutivo, si precisa che il titolo esecutivo è costituito dal contratto di mutuo del 23/10/2000, repertorio 48160, raccolta n.11976, per notaio Elio Bellecca (vedi atti di causa), nel quale a pagina 17 è riportata la seguente

Descrizione dell'immobile oggetto dell'ipoteca:

cespite immobiliare facente parte del fabbricato per civili abitazioni non di lusso, sito nel Comune di Marano di Napoli (NA), alla Via Nuova Arbusto n.19, e precisamente:

- *Negozio a piano terra – secondo a sinistra per chi esce dall'androne del fabbricato – composto di un vano e piccoli accessori, distinto con il numero interno “13” (tredici);
confinante: con spiazzo prospiciente la Via Nuova Arbusto, negozio distinto con il numero “14”, proprietà aliena e con negozio distinto con il numero “12”;
nel N.C.E.U. del Comune di Marano di Napoli (NA) alla partita 3972, in ditta ... , foglio 15, mappale 872 sub. 14, Via Nuova Arbusto, piano T, int.13, categ. C/I, classe 6, mq.56, rendita catastale lire 2.396.800 (Euro 1237,84).*

L'immobile indicato nel titolo esecutivo, per quanto esposto, è il solo subalterno 14, mentre l'immobile pignorato è il subalterno 102, nato dalla fusione del subalterno 14 e del



subalterno 15. L'immobile pignorato, quindi, comprende sia il subalterno 14, gravato di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di cui al titolo esecutivo della presente procedura esecutiva, sia il subalterno 15 gravato di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO il cui creditore è stato avvisato ai sensi dell'articolo 498 cpc ma non è intervenuto nella presente procedura esecutiva.

Alla procedura esecutiva RGE 188/2016, però, è stata riunita anche la procedura esecutiva RGE 460/2016 (vedi atti di causa) promossa da ACCEDO S.p.A. (C.F. 02402101204), con sede in Bologna, Via dell'Indipendenza n. 2, R.E.A. n. 436899 (già INTESA SANPAOLO PERSONAL FINANCE S.p.A.) in virtù del titolo esecutivo – decreto ingiuntivo – emesso dal Tribunale di Napoli Nord in data 22/04/2014, depositato in cancelleria il 15/05/2014, notificato a in data 05/06/2014, reso esecutivo con provvedimento del 11/05/2015 e munito di formula esecutiva il 12/05/2015. La ACCEDO S.p.A., pertanto, ha sottoposto a pignoramento, per l'importo di €.31.925,96, la piena ed intera proprietà del negozio in Marano di Napoli alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 872, subalterno 102.

Per quanto esposto, la procedura esecutiva RGE 460/2016, riunita alla procedura esecutiva RGE 188/2016, è stata promossa in virtù di un titolo esecutivo che investe l'intera unità immobiliare del subalterno 102.

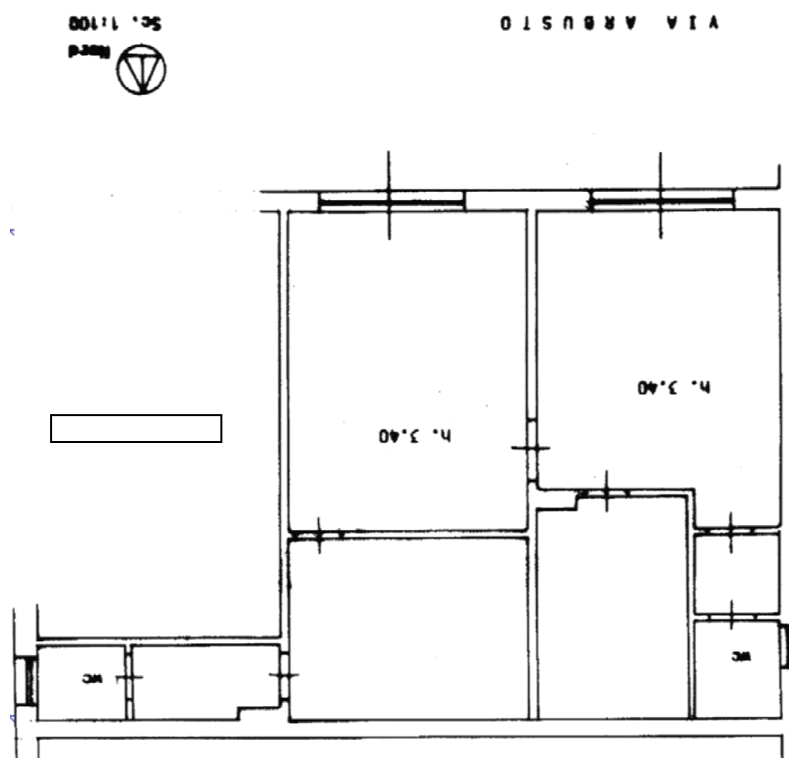
Il creditore procedente della procedura esecutiva RGE 460/2016, divenuto MBCREDIT SOLUTIONS S.p.A. quale successore a titolo particolare nei diritti di INTESA SANPAOLO S.p.A. azionati nella procedura esecutiva immobiliare, ha dichiarato di rinunciare alla propria azione esecutiva (vedi atti di causa).

Per effetto della rinuncia del creditore procedente della procedura esecutiva RGE 460/2016, l'atto di pignoramento motore dell'esecuzione immobiliare sarebbe solo quello della procedura esecutiva RGE 188/2016 che è mosso dal titolo esecutivo del contratto di mutuo del 23/10/2000, repertorio 48160, raccolta n.11976, per notaio Elio Bellecca (vedi atti di causa), nel quale a pagina 17 è posta l'ipoteca sul solo subalterno 14, ovvero su una porzione dell'attuale unità immobiliare del subalterno 102.

Con atto di intervento del 27/02/2019, l'Agenzia delle Entrate Riscossione interviene nella procedura esecutiva *avente per oggetto i beni immobili come da pignoramento* per debiti dell'esecutata nei confronti dell'Agente della Riscossione (vedi atti di causa). L'atto di pignoramento, quindi resterebbe quello della procedura esecutiva RGE 188/2016, mosso dal titolo esecutivo del contratto di mutuo del 23/10/2000, repertorio 48160, raccolta n.11976, per notaio Elio Bellecca (vedi atti di causa), nel quale a pagina 17 è posta l'ipoteca sul solo subalterno 14, ovvero su una porzione dell'attuale unità immobiliare del subalterno 102.

La planimetria catastale dell'immobile pignorato è riportata in allegato alla presente (vedi allegato documentazione n.14) e per comodità di esposizione si riporta anche di seguito.





A rigore, tuttavia, si osserva che allo stato attuale il locale commerciale ha subito delle variazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni poiché sono stati spostati dei tramezzi nell'ambiente di destra nell'immagine sopra proposta ed è stato eliminato il tramezzo orizzontale nell'ambiente di sinistra nell'immagine sopra proposta.

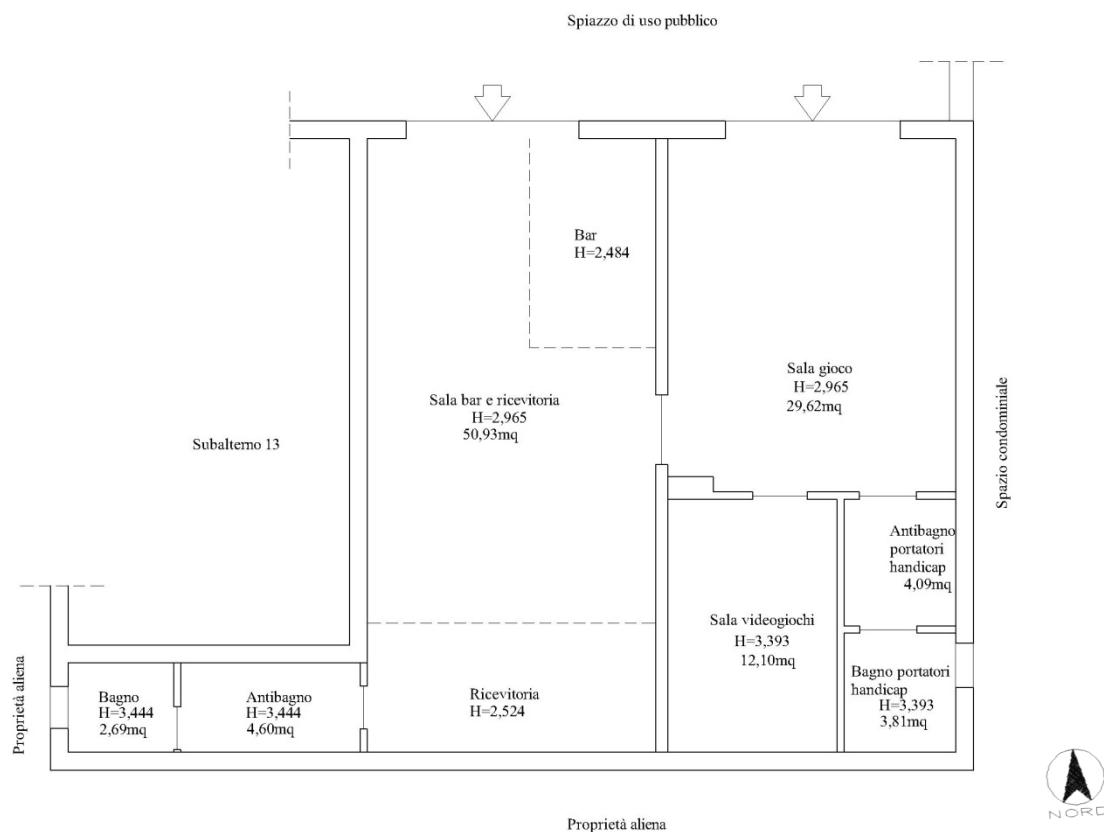
La planimetria catastale dell'unità immobiliare del subalterno 102, che attualmente si trova agli atti del catasto, è stata presentata con dichiarazione n.000119073 del 22/02/2002 (vedi allegato documentazione n.14). È verosimile, quindi, che la planimetria catastale sia stata presentata dopo i lavori di ristrutturazione di cui alla DIA presentata al Comune di Marano di Napoli con protocollo 22748 del 17/07/1998 (vedi allegato documentazione n.07.3), i cui grafici, peraltro non sono stati reperibili al Comune di Marano di Napoli come si evince dalla certificazione rilasciata dal responsabile competente (vedi allegato documentazione n.31).

Per quanto esposto, si deduce che le variazioni per la diversa distribuzione degli spazi interni non sono state denunciate in Catasto e nemmeno al Comune di Marano di Napoli.

Il grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi è riportato a pagina 63 e si riporta anche di seguito per un comodo apprezzamento delle difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia rispetto a quanto io Esperto ritengo sia stato assentito amministrativamente dal Comune di Marano di Napoli che di fatto corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale del 2002.



VIA ARBUSTO



Le difformità, in effetti sono lievi, tuttavia, a rigore sono da correggere, per rappresentare il reale stato dei luoghi. Nella planimetria catastale, oltre la diversa distribuzione degli spazi interni sopra osservata, si evidenzia anche l'errore dell'errata rappresentazione dell'orientamento geografico poiché il nord è come indicato da me Esperto nello schema di rilievo sopra proposto e nel grafico di rilievo riportato a pagina 63, mentre nella planimetria agli atti del catasto il nord ha un errore di 180°.

Il costo per tali correzioni catastali è stimabile in circa €.500,00, tuttavia si rimette al G.E. ogni valutazione ultima.

Altre anomalie, però, sono riscontrabili nella mancata definizione e rappresentazione grafica dei beni comuni non censibili della particella 872 del condominio "Via Arbusto 19". È necessario redigere l'elaborato planimetrico della particella 872, con la corretta rappresentazione della posizione di tutte le unità immobiliari presenti nella particella 872 ed, in particolare, con la corretta rappresentazione dei beni comuni. La particella 872, poi, è affetta da un'anomalia nella sua rappresentazione nella mappa catastale del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli. Gli uffici del Catasto, infatti, nell'indicare in mappa la particella 872 hanno aggiunto il simbolo "#" ad indicare la non corretta rappresentazione in mappa della particella, come si evince dallo stralcio di mappa (vedi allegato documentazione n.11).

Il costo per tali correzioni catastali condominiali si stima possa incidere sull'immobile pignorato per circa €.500,00.

La diversa distribuzione degli spazi interni al locale pignorato, poi, sarebbe da sanare anche dal punto di vista urbanistico, poiché è verosimile che con la DIA del 1998 il Comune di Marano di Napoli abbia assentito la ristrutturazione del locale commerciale pignorato come rappresentato nella planimetria catastale, che differisce dallo stato attuale dei luoghi.

DESCRIZIONE SINTETICA

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.

In risposta al presente quesito, ma come meglio verrà esposto anche nel seguito del presente elaborato, per il LOTTO UNICO si ha il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà del **locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco** ubicato in Comune di Marano di Napoli (NA), in Via Arbusto n.17, piano terra; è composto di una sala adibita a bar – ricevitoria, una sala gioco, una sala videogiochi, servizi per il personale e servizi per l'utenza; confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872; è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 102**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni; vi è Concessione Edilizia n.2277 del 01/04/1985 quale variante alla Concessione Edilizia n.2256 del 06/03/1984 e DIA protocollo 22748 del 17/07/1998, cui lo stato dei luoghi non è conforme limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

PREZZO BASE euro 112.000,00 (Euro Centododicimila,00).

NOTIZIE STORICHE E SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

LOTTO UNICO



Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l’unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

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 **attomortis causa** oppure si tratti di atto **inter vivos** 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’instestazione 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’instestazione 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.

Il verbale di pignoramento è stato trascritto in data 22/03/2016, registro generale 12021, registro particolare 9300 (vedi allegato documentazione n.01) pertanto di seguito viene riportata la ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio.

- Con atto di compravendita per notaio Bellecca Elio in Napoli del 23/11/2000, repertorio 48390 (vedi allegato documentazione n.20), la signora nata a Napoli (NA) il .../.../..... acquista dalla società "..... S.R.L." con sede in Napoli, la seguente unità immobiliare:
 - o Negozio al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872 subalterno 14, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 56, rendita catastale €1.237,84, indirizzo Via Nuova Arbusto piano terra interno 13;
- Con atto di compravendita per notaio Bellecca Elio in Napoli del 02/07/2001, repertorio 50183 (vedi allegato documentazione n.21), la signora nata a Napoli (NA) il .../.../..... acquista dalla società "..... S.R.L." con sede in Napoli, la seguente unità immobiliare:
 - o Negozio al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872 subalterno 15, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 42, rendita catastale €928,38, indirizzo Via Nuova Arbusto piano terra interno 14;

Gli atti notarili di provenienza degli immobili dei subalterni 14 e 15 in capo all'esecutata sono simili tra loro, di conseguenza gli articoli inerenti le precisazioni, i diritti, le riserve ed altro sono del tutto identici e si riportano di seguito integralmente per comodità di esposizione.

All'articolo 5 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

Al fabbricato del quale l'unità immobiliare venduta è parte, si accede, quanto alle tre scale, a mezzo dello spiazzo prospiciente la Via Nuova Arbusto, quanto ai locali al piano terra, a mezzo dello spiazzo prospiciente la Via Casalanno e del citato porticato, quanto al piano cantinato, con una rampa dalla Via Nuova Arbusto e con due rampe dalla Via Casalanno; ai locali piano terra distinti con i numeri 12, 13, 14 si accede da altro spiazzo prospiciente la Via Nuova Arbusto.

A favore del negozio venduto viene costituita servitù di passaggio pedonale su detto ultimo spiazzo.

All'articolo 6 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

La società venditrice si riserva i seguenti diritti e facoltà:

- *di modificare i rapporti con il Comune di Marano di Napoli (NA) in ordine alla urbanizzazione della zona anche cedendo allo stesso, in tutto o in parte, la proprietà delle zone scoperte;*
- *di regolare i rapporti di vicinato con i fondi limitrofi, rinunciando a servitù esistenti, costituendo servitù attive e passive di qualunque natura e contenuto, diritti personali o reali, e cedendo, se del caso, con o senza corrispettivo, zone di suolo;*



- *di stipulare con gli enti interessi (Acquedotto, Enel, Sip, Gas, etc.) tutte le convenzioni necessarie per assicurare all'intero edificio l'erogazione dei relativi servizi, costituendo servitù di qualsiasi specie (di passaggio, di acquedotto, di elettrodotto e simili) sulle strade, sulle aree scoperte, sul fabbricato, cedendo, se del caso, la proprietà di locali o di zone di suolo e convenendo qualsiasi patto, di natura reale od obbligatoria, necessario od utile per il raggiungimento dello scopo;*
- *di modificare in aumento o in diminuzione gli spiazzi di cui all'art.5) di quest'atto;*
- *di cedere ai proprietari dell'edificio di cui il cespite venduto è parte, a ciascuno di essi o a gruppi, per intero o in parte, gli spiazzi di cui all'articolo 5) che precede e le zone che rimarranno inedificate, con l'obbligo per la parte acquirente, e suoi aventi causa, di addivenire all'acquisto, se ed in quanto la società venditrice gliene farà richiesta, pagando un corrispettivo simbolico, non superiore a lire mille per ciascun proprietario;*
- *di appoggiare e far appoggiare all'edificio del quale fa parte il cespite immobiliare in oggetto canne fumarie, di aspirazioni e simili, nonché insegne e targhe orizzontali o verticali, anche luminose;*
- *di poter usufruire del diritto di appoggio alle pareti cieche del fabbricato del quale il cespite in oggetto è parte, per tutte le costruzioni o sistemazioni che la società "..... S.r.l." e suoi aventi causa intendessero realizzare nella zona.*

Con riferimento alle riserve di cui innanzi la società venditrice potrà sottoscrivere convenzioni anche in nome e per conto degli acquirenti delle singole unità immobiliari, con facoltà in tale ipotesi di rinunciare ad ipoteche legali e di consentire le trascrizioni e le volture eventualmente necessarie.

All'articolo 7 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

Ai fini di buon esercizio dei diritti di ciascun condomino la società ha stabilito, come condizioni essenziali della vendita, le seguenti limitazioni delle quali la parte acquirente prende atto, obbligandosi, anche per i suoi aventi causa, alla stretta osservanza di esse per quanto riguarda il cespite in oggetto:

- d) divieto di apportare modifiche alla facciate del fabbricato, restando specificamente vietato di aprirvi nuovi vani;*
- e) divieto di effettuare costruzioni di qualsiasi genere, sia pure provvisorie, e con qualsiasi materiale, sui terrazzini a livello e sugli spazi scoperti;*
- f) divieto di trasferire i servizi (e cioè bagno, cucina e gabinetto) in vani fuori delle verticali in cui i servizi stessi sono ubicati.*

La parte acquirente consente che la società prosegua la ultimazione dell'intero complesso immobiliare anche occupando spazi condominiali e si impegna a sopportare i disagi temporanei che potessero eventualmente derivare da tale prosecuzione.

- Con atto di compravendita per notaio Canio Restaino in Napoli del 10/01/1984, registrato a Napoli il 17/01/1987 al n.2007/A e trascritto il 23/01/1984 al n.2970/2587, la società s.r.l. con sede in Napoli (NA) C.F. 03915290633 acquista dalla società



Costruzioni s.r.l. con sede in Napoli C.F. 01641050636, le seguenti unità immobiliari in Catasto Terreni del Comune di Marano di Napoli:

- foglio 15, particella 872, are 34.50;
 - foglio 15, particella 1645, are 00.13;
 - foglio 15, particella 1646, are 03.70;
 - foglio 15, particella 1647, are 00.72;
 - foglio 15, particella 1594, are 01.07.
- La società s.r.l. con sede in Napoli (NA) C.F. 03915290633, a seguito dell'acquisto del terreno, ha costruito il condominio "Via Arbusto 19", distinto in mappa terreni al foglio 15 con la particella 872 e composto di n.90 unità immobiliari urbane, compreso il bene comune non censibile del subalterno 1, distribuite tra i piani terra, primo, secondo, terzo ed il piano interrato. Precisamente, trattasi di 28 unità abitative, 12 negozi, 4 lastrici solari, 44 locali autorimessa ed un locale deposito. L'intero fabbricato del condominio "Via Arbusto 19" è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.2256 del 06/03/1984, cui è seguita la Concessione Edilizia di Variante n.2277 del 01/04/1985 (vedi allegato documentazione n.07.2) ed è stato completato nel 1990, quando le unità immobiliari sono state costituite in Catasto Fabbricati.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;



- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii.**art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Per il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato, per quanto risulta anche dall'attestazione rilasciata dal Responsabile P.O. Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (vedi allegato documentazione n.08), risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.2226 del 28/03/1983 rilasciata al _____, per la *costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Via Arbusto* (vedi allegato documentazione n.07.1);
- Concessione Edilizia n.2241 del 03/11/1983 rilasciata al Sig. _____, in qualità di Amministratore Unico della Soc. Costruzioni _____ s.r.l., quale voltura a suo favore della C.E. n. 2226 del 28/03/1983;
- Concessione Edilizia n.2256 del 06/03/1984 rilasciata al sig. _____, in qualità di Amministratore Unico della Soc. _____ s.r.l., quale voltura a suo favore della Concessione Edilizia n.2241 del 03/07/1983;
- Concessione Edilizia n.2277 del 01/04/1985 rilasciata al sig. _____, in qualità di Amministratore Unico della Soc. _____ s.r.l., quale variante alla Concessione Edilizia n.2256 del 06/03/1984.

Con riferimento specifico all'immobile pignorato, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli è stata rinvenuta la DIA protocollo 22748 del 17/07/1998, chiesta



proprio dall'esecutata, per la ristrutturazione edilizia del locale terraneo identificato con foglio 15, particella 872, subalterno 14.

Non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo per l'immobile pignorato, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 102, sebbene dagli atti catastali risulti che vi sia stata la variazione del 22/02/2002 protocollo n.119073 in atti dal 22/02/2002 per FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n.5411.1/2002), con la soppressione delle unità immobiliari dei subalterni 14 e 15 e la costituzione del subalterno 102 dell'immobile pignorato. È evidente, quindi, che vi è stata la ristrutturazione del locale in assenza di autorizzazioni comunali.

A parere di me Esperto, la diversa distribuzione degli spazi interni potrebbe essere sanata dal punto di vista amministrativo ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, poiché non incide sui parametri urbanistici essenziali di Indice di Fabbricabilità Fondiario, Rapporto di Copertura, Distanze e quindi potrebbe considerarsi un intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il costo di questa sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 può essere stimato in circa €.4.500,00 onnicomprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria ed oneri da versare al Comune di Marano di Napoli.

Per il resto, il Comune di Marano di Napoli ha attestato quanto segue (vedi allegato documentazione n.08):

- *Agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano depositate, relativamente all'immobile, sito in Marano di Napoli alla Via Nuova Arbusto identificato in catasto fabbricati al foglio 15 p.lla 872 sub 102 piano terra, Permessi di Costruire, ingiunzioni di demolizione o di acquisizione al patrimonio;*
- *Non trattasi di costruzione in regime di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona PEEP ne zona da destinare a insediamenti produttivi (PIP);*
- *I beni pignorati non ricadono sul suolo demaniale, non appartengono al patrimonio indisponibile, non sono gravati da qualsiasi tipo di vincoli;*

In merito all'esistenza della **dichiarazione di agibilità**, io Esperto, a mezzo pec del 20/04/2018 (vedi allegato documentazione n.06), ho chiesto al Comune di Marano di Napoli (NA) anche il rilascio di copia della dichiarazione di agibilità ma non è stata reperita, come anche non è stata reperita alcuna Attestazione di Prestazione Energetica.

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 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.).

Alle operazioni peritali di sopralluogo l'esecutata non si è presentata nonostante l'avviso trasmesso dal Custode Giudiziario e nonostante l'avviso informale fatto al nipote dell'esecutata, il quale poi ha consentito l'accesso all'immobile. Io Esperto, tuttavia, ho accertato che l'immobile pignorato non è occupato da nessuno e versa in uno stato di abbandono da alcuni anni.

Io Esperto ho reperito i certificati anagrafici dell'esecutata presso il proprio comune di residenza, ovvero presso l'Ufficiale d'Anagrafe dal Comune di Bressanone (BZ), pertanto, si rileva quanto segue:

- Dal Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Bressanone (BZ) (vedi allegato documentazione nn.05) risulta che l'esecutata è residente in Comune di Bressanone (BZ) alla Frazione S. Leonardo n.99, col proprio nucleo familiare così composto:
 - o nata a Napoli (NA) il .../.../.....;
 - o nato a Napoli (NA) il .../.../.....;
 - o nato a San Giorgio a Cremano (NA) il .../.../.....
- Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Bressanone (BZ) (vedi allegato documentazione n.05) risulta che nata a Napoli (NA) il .../.../..... è iscritta nell'anagrafe della popolazione residente dal 12/02/2016 per immigrazione da San Lorenzo di Sebato (BZ) e risiede in Frazione S. Leonardo n. 99.
- Dal certificato di Stato Libero rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Bressanone (BZ) (vedi allegato documentazione n.05) risulta che l'esecutata è di stato libero.

L'esecutata, quindi, oggi risiede a Bressanone (BZ), a seguito di immigrazione da San Lorenzo di Sebato (BZ). Io Esperto, perciò, ho reperito il certificato storico di residenza dell'esecutata presso il comune di San Lorenzo di Sebato (BZ) (vedi allegato documentazione n.03), da cui si rileva che l'esecutata è risultata iscritta nell'anagrafe della popolazione residente dal 15/09/2014 al 12/02/2016.

Per quanto accertato dalle ricerche eseguite, l'Esecutata ha gestito l'attività commerciale nel locale pignorato, al più, sino a settembre 2014, quando si è trasferita a San Lorenzo di Sebato in Provincia di Bolzano. Il locale commerciale pignorato, quindi, non sarebbe stato occupato da nessuno e lasciato in stato di abbandono all'incirca da settembre 2014.

PROPRIETA' E SITUAZIONE IPOTECARIA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17,



piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

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) per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Nell'allegato documentazione sono riportate le ispezioni effettuate, al fine di poter individuare tutte le formalità relative agli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare.

A tal fine sono state eseguite le ispezioni ordinarie con elenco sintetico delle formalità, con i seguenti dati di richiesta:

- Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici dell'esecutata (vedi allegato documentazione n.22);
- Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Marano di Napoli (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 872, subalterno 102 (vedi allegato documentazione n.23);
- Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Marano di Napoli (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 872, subalterno 14 (vedi allegato documentazione n.24);



- Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Marano di Napoli (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 872, subalterno 15 (vedi allegato documentazione n.25).

Dall'elenco sintetico delle formalità per dati anagrafici dell'esecutata sono state esaminate e reperite le formalità d'interesse, nel periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 15/03/2019, nel periodo recuperato e validato dal 1973 al 31/05/1994 (vedi allegato documentazione n.22), come di seguito riportate.

1. Trascrizione a favore del 13/12/2000 – registro particolare 28319, registro generale 39876, relativo ad atto tra vivi – compravendita di immobili in Marano di Napoli (NA), per pubblico ufficiale Bellecca Elio repertorio 48390 del 23/11/2000 (vedi allegato documentazione n.20), ove l'esecutata è soggetto acquirente. La presente nota è relativa all'atto di acquisto dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 14, che oggi è parte integrante dell'immobile pignorato.
2. Trascrizione a favore del 14/07/2001 – registro particolare 20380, registro generale 27332, relativo ad atto tra vivi – compravendita di immobili in Marano di Napoli (NA), per pubblico ufficiale Bellecca Elio repertorio 50183 del 02/07/2001 (vedi allegato documentazione n.21), ove l'esecutata è soggetto acquirente. La presente nota è relativa all'atto di acquisto dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 15, che oggi è parte integrante dell'immobile pignorato.
3. Iscrizione contro del 28/06/2007 – registro particolare 16218, registro generale 47277, pubblico ufficiale Gest Line S.p.A., repertorio 145001/71 del 19/06/2007, relativo ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 e DAL D. LGS. 193/01, per immobili siti in Marano di Napoli (NA), ove l'esecutata è soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.3897 del 15/05/2008 (Cancellazione Totale).
La presente nota non è di interesse poiché è intervenuta la cancellazione totale.
4. Trascrizione a favore del 29/11/2007 – registro particolare 40060, registro generale 76541, relativo ad atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, per Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2621/4401 del 12/04/2002, per immobili siti in Marano di Napoli (NA). La presente nota non è di interesse poiché è relativa ad immobili diversi da quello pignorato.
5. Trascrizione contro del 01/08/2008 – registro particolare 28214, registro generale 43479, relativo ad atto tra vivi – compravendita, per Pubblico ufficiale KROGH MARCO Repertorio 16304/6409 del 30/07/2008, per immobili siti in Marano di Napoli (NA), ove l'esecutata è soggetto venditore. La presente nota non è di interesse poiché è relativa ad immobili diversi da quello pignorato.
6. Trascrizione a favore del 12/05/2009 – registro particolare 15616, registro generale 23938, relativo ad atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, per Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2416/82 del 28/07/2008, per immobili siti in Marano di Napoli (NA). La presente nota non è di interesse poiché è relativa ad immobili diversi da quello pignorato.
7. Iscrizione contro del 24/06/2015 – registro particolare 2900, registro generale 22477, pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Nord, repertorio 948 del 22/04/2014, relativo ad ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, per immobili in Marano di Napoli



(NA), in cui l'esecutata è soggetto debitore. La presente nota è relativa al titolo esecutivo in virtù del quale è scaturito il Verbale di Pignoramento del 09/07/2016, repertorio 7235, per pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli, trascritto il 30/08/2016 al registro generale 37521, registro particolare 29069, dal quale è scaturita la procedura esecutiva RGE 460/2016 riunita alla presente procedura esecutiva con ordinanza di riunione del GE del 12/10/2016 (vedi atti di causa). Il creditore procedente nella procedura esecutiva RGE 460/2016, con atto di rinuncia del 09/05/2018 (vedi atti di causa), ha rinunciato agli atti ed ha desistito dalla propria azione esecutiva.

8. **Trascrizione contro del 22/03/2016 – registro particolare 9300, registro generale 12021, pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord, repertorio 1593 del 10/02/2016, relativo ad atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Marano di Napoli (NA) (vedi allegato documentazione n.26). Trattasi della trascrizione relativa al verbale di pignoramento della procedura esecutiva in esame:**

Unità Negoziale n. 1

1. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 102, natura C/1 – negozi e botteghe, consistenza 88 metri quadri, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra.**

A favore

1. **Vela Home S.r.l. con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale 03678290267, relativamente:**
- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Contro

1. **... .. nata a Napoli (NA) il .../.../....., Codice Fiscale
....., relativamente:**
- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Nella sezione D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti ulteriori informazioni:

La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., in nome e per conto di Vela Home S.r.l., ha notificato in data 11/11/2015 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 24.757,79 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

9. **Trascrizione contro del 30/08/2016 – registro particolare 29069, registro generale 37521, pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord, repertorio 7235 del 09/07/2016, relativo ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili siti in Marano di Napoli (NA) (vedi allegato documentazione n.27). Trattasi della trascrizione relativa al verbale di pignoramento della procedura esecutiva RGE 460/2016 riunita alla presente procedura esecutiva con ordinanza di riunione del GE del 12/10/2016 (vedi atti di causa). Il creditore procedente nella procedura esecutiva RGE 460/2016, con atto di rinuncia del 09/05/2018 (vedi atti di causa), ha rinunciato agli atti ed ha desistito dalla propria azione esecutiva.**

Unità Negoziale n. 1

1. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 102, natura C/1 – negozi e botteghe, consistenza 88 metri quadri, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra.**

A favore



1. Accedo S.p.A. con sede in Bologna (BO) Codice Fiscale 02402101204, relativamente:

- All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Contro

1. nata a Napoli (NA) il .../.../....., Codice Fiscale

....., relativamente:

- All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Nella sezione D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti ulteriori informazioni:

La presente nota si intende trascritta per la complessiva somma di euro 31.925,96 oltre interessi e spese.

Dall'elenco sintetico delle formalità per l'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare in Catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 872, subalterno 102 (vedi allegato documentazione n.23) sono state esaminate e reperite le formalità d'interesse, nel periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 15/03/2019, come di seguito riportate.

1. Iscrizione del 24/06/2015 – registro particolare 2900, registro generale 22477, pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Nord, repertorio 948 del 22/04/2014, relativo ad ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. La presente nota è relativa al titolo esecutivo in virtù del quale è scaturito il Verbale di Pignoramento del 09/07/2016, repertorio 7235, per pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli, trascritto il 30/08/2016 al registro generale 37521, registro particolare 29069, dal quale è scaturita la procedura esecutiva RGE 460/2016 riunita alla presente procedura esecutiva con ordinanza di riunione del GE del 12/10/2016 (vedi atti di causa). Il creditore procedente nella procedura esecutiva RGE 460/2016, con atto di rinuncia del 09/05/2018 (vedi atti di causa), ha rinunciato agli atti ed ha desistito dalla propria azione esecutiva.
2. **Trascrizione del 22/03/2016 – registro particolare 9300, registro generale 12021, pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord, repertorio 1593 del 10/02/2016, relativo ad atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (vedi allegato documentazione n.26). Trattasi della trascrizione relativa al verbale di pignoramento della procedura esecutiva in esame:**

Unità Negoziale n. 1

1. **Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 102, natura C/1 – negozi e botteghe, consistenza 88 metri quadri, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra.**

A favore

1. **Vela Home S.r.l. con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale 03678290267, relativamente:**

- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Contro

1. nata a Napoli (NA) il .../.../....., Codice Fiscale

....., relativamente:

- **All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.**

Nella sezione D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti ulteriori informazioni:



La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., in nome e per conto di Vela Home S.r.l., ha notificato in data 11/11/2015 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 24.757,79 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

3. Trascrizione del 30/08/2016 – registro particolare 29069, registro generale 37521, pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord, repertorio 7235 del 09/07/2016, relativo ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (vedi allegato documentazione n.27). Trattasi della trascrizione relativa al verbale di pignoramento della procedura esecutiva RGE 460/2016 riunita alla presente procedura esecutiva con ordinanza di riunione del GE del 12/10/2016 (vedi atti di causa). Il creditore procedente nella procedura esecutiva RGE 460/2016, con atto di rinuncia del 09/05/2018 (vedi atti di causa), ha rinunciato agli atti ed ha desistito dalla propria azione esecutiva.

Unità Negoziale n. 1

1. Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 102, natura C/1 – negozi e botteghe, consistenza 88 metri quadri, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra.

A favore

1. Accedo S.p.A. con sede in Bologna (BO) Codice Fiscale 02402101204, relativamente:
 - All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Contro

1. nata a Napoli (NA) il .../.../....., Codice Fiscale
....., relativamente:
 - All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Nella sezione D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti ulteriori informazioni:

La presente nota si intende trascritta per la complessiva somma di euro 31.925,96 oltre interessi e spese.

Dall'elenco sintetico delle formalità per l'immobile censito in Catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15 particella 872, subalterno 14 (vedi allegato documentazione n.24) sono state esaminate e reperite le formalità d'interesse, nel periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 26/03/2019, come di seguito riportate.

1. Iscrizione del 31/10/2000 – registro particolare 6817, registro generale 34649, pubblico ufficiale Bellecca Elio, repertorio 48160 del 23/10/2000, relativo ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. La presente nota è relativa al titolo esecutivo del contratto di mutuo agli atti di causa (vedi atti di causa).
2. Trascrizione del 13/12/2000 – registro particolare 28319, registro generale 39876, relativo ad atto tra vivi – compravendita, per pubblico ufficiale Bellecca Elio repertorio 48390 del 23/11/2000 (vedi allegato documentazione n.20). La presente nota è relativa all'atto di acquisto dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 14, che oggi è parte integrante dell'immobile pignorato.
3. Iscrizione del 28/06/2007 – registro particolare 16218, registro generale 47277, pubblico ufficiale Gest Line S.p.A., repertorio 145001/71 del 19/06/2007, relativo ad



ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 e DAL D. LGS. 193/01.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.3897 del 15/05/2008 (Cancellazione Totale).

La presente nota non è di interesse poiché è intervenuta la cancellazione totale.

Dall'elenco sintetico delle formalità per l'immobile censito in Catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15 particella 872, subalterno 15 (vedi allegato documentazione n.25) sono state esaminate e reperite le formalità d'interesse, nel periodo informatizzato dal 01/06/1994 al 26/03/2019, come di seguito riportate.

1. Iscrizione del 14/06/2001 – registro particolare 3501, registro generale 22511, pubblico ufficiale Bellecca Elio, repertorio 50032 del 04/06/2001, relativo ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, somma capitale £.100.000.000, interessi £.100.000.000, totale £.200.000.000 della durata di 15 anni (vedi allegato documentazione n.28). La presente nota è relativa al contratto di mutuo ricevuto dall'esecutata (quale debitrice non datore di ipoteca) per il successivo acquisto dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 15 che oggi è parte integrante dell'immobile pignorato.

Unità Negoziale n. 1

1. Immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 15, natura C/1 – negozi e botteghe, consistenza 42 metri quadri, piano terra.

A favore

1. Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) Codice Fiscale 00884060526, relativamente:
 - All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà per quota 1/1.

Contro

1. S.r.l. con sede in Napoli (NA), Codice Fiscale 03915290633, relativamente:
 - All'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà – terzo datore di ipoteca – per quota 1/1.

Debitori non datori di ipoteca

1., nata a Napoli il .../.../....., Codice Fiscale
2., nato a Marano di Napoli (NA) il .../.../....., Codice Fiscale
3., nata a Quarto (NA) il .../.../....., Codice Fiscale

Nella sezione D – Ulteriori informazioni

È riportata per intera la *Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati.*

Con pec del 26/04/2018, io Esperto ho avvisato il creditore procedente della procedura RGE 188/2016 della presenza di creditori, art.498 c.p.c., non avvisati (vedi allegato documentazione n.10), mentre l'avviso ai sensi dell'art.498 c.p.c. al MPS è stato fatto dal creditore procedente della procedura RGE 460/2016 (vedi atti di causa).

2. Trascrizione del 14/07/2001 – registro particolare 20380, registro generale 27332, relativo ad atto tra vivi – compravendita, per pubblico ufficiale Bellecca Elio



repertorio 50183 del 02/07/2001 (vedi allegato documentazione n.21). La presente nota è relativa all'atto di acquisto dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 15, che oggi è parte integrante dell'immobile pignorato.

3. Iscrizione del 28/06/2007 – registro particolare 16218, registro generale 47277, pubblico ufficiale Gest Line S.p.A., repertorio 145001/71 del 19/06/2007, relativo ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D. LGS. 46/99 e DAL D. LGS. 193/01.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.3897 del 15/05/2008 (Cancellazione Totale).

La presente nota non è di interesse poiché è intervenuta la cancellazione totale.

Per l'immobile pignorato, per quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite e dalla documentazione reperita presso il Comune di Marano di Napoli, risulta quanto segue:

- Vi è presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, precisamente vi è la trascrizione del 30/08/2016 – registro particolare 29069, registro generale 37521, pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Napoli Nord, repertorio 7235 del 09/07/2016, relativo ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (vedi allegato documentazione n.27), che ha dato luogo alla procedura esecutiva RGE 460/2016 riunita alla presente procedura esecutiva con ordinanza di riunione del GE del 12/10/2016 (vedi atti di causa). Il creditore procedente nella procedura esecutiva RGE 460/2016, con atto di rinuncia del 09/05/2018 (vedi atti di causa), ha rinunciato agli atti ed ha desistito dalla propria azione esecutiva.
- Non è stato rinvenuto alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico – artistici, per quanto risulta dalla certificazione protocollo 2226 del 04/06/2018, ricevuta dal Responsabile P.O. Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli e relativa agli immobili pignorati (vedi allegato documentazione n.08);
- Per l'immobile pignorato è esistente il condominio denominato “Via Arbusto 19”, il cui regolamento condominiale è stato approvato con assemblea condominiale in “*riunione seconda convocazione 31/07/2014 punto 5 con maggioranza (unanimità) di 692,75*” (vedi allegato documentazione n.29.2);
- Non sono stati rinvenuti atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Nell'ambito della presente procedura esecutiva, relativamente agli immobili pignorati, vi sono oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente ed oneri e vincoli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, pertanto, di seguito essi sono riportati in sezioni separate.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Per quanto accertato dalla documentazione agli atti e da tutta la documentazione reperita presso i vari uffici, non risultano esserci domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem,



servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale, provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici e di altro tipo.

Di seguito, tuttavia, si ribadisce quanto già precisato nel presente elaborato in merito a limitazioni varie accertate.

Gli atti notarili di provenienza degli immobili dei subalterni 14 e 15 in capo all'esecutata sono simili tra loro, di conseguenza gli articoli inerenti le precisazioni, i diritti, le riserve ed altro sono del tutto identici e si riportano di seguito integralmente per comodità di esposizione.

All'articolo 5 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

Al fabbricato del quale l'unità immobiliare venduta è parte, si accede, quanto alle tre scale, a mezzo dello spiazzo prospiciente la Via Nuova Arbusto, quanto ai locali al piano terra, a mezzo dello spiazzo prospiciente la Via Casalanno e del citato porticato, quanto al piano cantinato, con una rampa dalla Via Nuova Arbusto e con due rampe dalla Via Casalanno; ai locali piano terra distinti con i numeri 12, 13, 14 si accede da altro spiazzo prospiciente la Via Nuova Arbusto.

A favore del negozio venduto viene costituita servitù di passaggio pedonale su detto ultimo spiazzo.

All'articolo 6 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

La società venditrice si riserva i seguenti diritti e facoltà:

- *di modificare i rapporti con il Comune di Marano di Napoli (NA) in ordine alla urbanizzazione della zona anche cedendo allo stesso, in tutto o in parte, la proprietà delle zone scoperte;*
- *di regolare i rapporti di vicinato con i fondi limitrofi, rinunciando a servitù esistenti, costituendo servitù attive e passive di qualunque natura e contenuto, diritti personali o reali, e cedendo, se del caso, con o senza corrispettivo, zone di suolo;*
- *di stipulare con gli enti interessi (Acquedotto, Enel, Sip, Gas, etc.) tutte le convenzioni necessarie per assicurare all'intero edificio l'erogazione dei relativi servizi, costituendo servitù di qualsiasi specie (di passaggio, di acquedotto, di elettrodotto e simili) sulle strade, sulle aree scoperte, sul fabbricato, cedendo, se del caso, la proprietà di locali o di zone di suolo e convenendo qualsiasi patto, di natura reale od obbligatoria, necessario od utile per il raggiungimento dello scopo;*
- *di modificare in aumento o in diminuzione gli spiazzi di cui all'art.5) di quest'atto;*
- *di cedere ai proprietari dell'edificio di cui il cespite venduto è parte, a ciascuno di essi o a gruppi, per intero o in parte, gli spiazzi di cui all'articolo 5) che precede e le zone che rimarranno inedificate, con l'obbligo per la parte acquirente, e suoi aventi causa, di addivenire all'acquisto, se ed in quanto la società venditrice gliene farà richiesta, pagando un corrispettivo simbolico, non superiore a lire mille per ciascun proprietario;*
- *di appoggiare e far appoggiare all'edificio del quale fa parte il cespite immobiliare in oggetto canne fumarie, di aspirazioni e simili, nonché insegne e targhe orizzontali o verticali, anche luminose;*



- *di poter usufruire del diritto di appoggio alle pareti cieche del fabbricato del quale il cespite in oggetto è parte, per tutte le costruzioni o sistemazioni che la società “..... S.r.l.” e suoi aventi causa intendessero realizzare nella zona.*

Con riferimento alle riserve di cui innanzi la società venditrice potrà sottoscrivere convenzioni anche in nome e per conto degli acquirenti delle singole unità immobiliari, con facoltà in tale ipotesi di rinunciare ad ipoteche legali e di consentire le trascrizioni e le volture eventualmente necessarie.

All'articolo 7 degli atti notarili – è specificato quanto segue:

Ai fini di buon esercizio dei diritti di ciascun condomino la società ha stabilito, come condizioni essenziali della vendita, le seguenti limitazioni delle quali la parte acquirente prende atto, obbligandosi, anche per i suoi aventi causa, alla stretta osservanza di esse per quanto riguarda il cespite in oggetto:

- g) *divieto di apportare modifiche alla facciate del fabbricato, restando specificamente vietato di aprirvi nuovi vani;*
- h) *divieto di effettuare costruzioni di qualsiasi genere, sia pure provvisorie, e con qualsiasi materiale, sui terrazzini a livello e sugli spazi scoperti;*
- i) *divieto di trasferire i servizi (e cioè bagno, cucina e gabinetto) in vani fuori delle verticali in cui i servizi stessi sono ubicati.*

La parte acquirente consente che la società prosegua la ultimazione dell'intero complesso immobiliare anche occupando spazi condominiali e si impegna a sopportare i disagi temporanei che potessero eventualmente derivare da tale prosecuzione.

Gli immobili pignorati ricadono nel “Via Arbusto 19”, disciplinato dal regolamento di condominio approvato con assemblea condominiale in “*riunione seconda convocazione 31/07/2014 punto 5 con maggioranza (unanimità) di 692,75*” (vedi allegato documentazione n.29.2), da cui, tra altro, risulta quanto segue:

- Art.1 – Parti Comuni

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1. *Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, i giardini e le facciate; restano di proprietà esclusiva della società venditrice, gli spazi scoperti circostanti il fabbricato ed il piano cantinato.*
2. *I locali per i servizi in comune (autoclave).*
3. *Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori le autoclavi, le cisterne (serbatoi) gli impianti idrici e fognari, sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per l'energia elettrica, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari,*



fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Il condominio è dotato di Tabelle Millesimali (vedi allegato documentazione n.29.3), da cui per l'immobile in esame si leggono i seguenti millesimali:

Tabella "A": relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del condominio, delle spese per l'assicurazione e per l'amministrazione

- *Negoziario interno 13* *Millesimi 11,16*
- *Negoziario interno 14* *Millesimi 9,19*

Tabella "B": relativa alla ripartizione delle spese di illuminazione, di riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale

- *Negoziario interno 13* *Millesimi 0,00*
- *Negoziario interno 14* *Millesimi 0,00*

Tabella "C": spese di manutenzione box

- *Negoziario interno 13* *Millesimi 0,00*
- *Negoziario interno 14* *Millesimi 0,00*

Tabella "D": PORTICATO – NEGOZI, valori millesimali negozi porticati Via Arbusto n.19

- *Negoziario interno 13* *Millesimi 288,72*
- *Negoziario interno 14* *Millesimi 390,07*

Tabella "E":relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria parco interno giardino e illuminazione esterna

- *Negoziario interno 13* *Millesimi 0,00*
- *Negoziario interno 14* *Millesimi 0,00*

L'immobile pignorato è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 102 e deriva dalla fusione delle due seguenti unità immobiliari:

- foglio 15, particella 872, subalterno 14, Via Arbusto piano T **interno 13**;
- foglio 15, particella 872, subalterno 15, Via Arbusto piano T **interno 14**.

Le tabelle millesimali sono riferite tuttora alle unità immobiliari dei subalterni 14 e 15, caratterizzate rispettivamente dagli interni 13 e 14 e quindi i millesimi relativi all'immobile pignorato si ricavano dalla somma dei millesimi di pertinenza degli interni 13 e 14, come sopra riportati.

A seguito di specifica istanza di me Esperto, il Responsabile P.O. Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli con riferimento all'immobile pignorato ha rilasciato l'attestazione (vedi allegato documentazione n.08) da cui, tra altro, risulta:

- *Non trattasi di costruzione in regime di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona PEEP ne zona da destinare a insediamenti produttivi (PIP);*
- *I beni pignorati non ricadono sul suolo demaniale, non appartengono al patrimonio indisponibile, non sono gravati da qualsiasi tipo di vincoli;*

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

Tra gli oneri a carico della procedura esecutiva si segnalano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

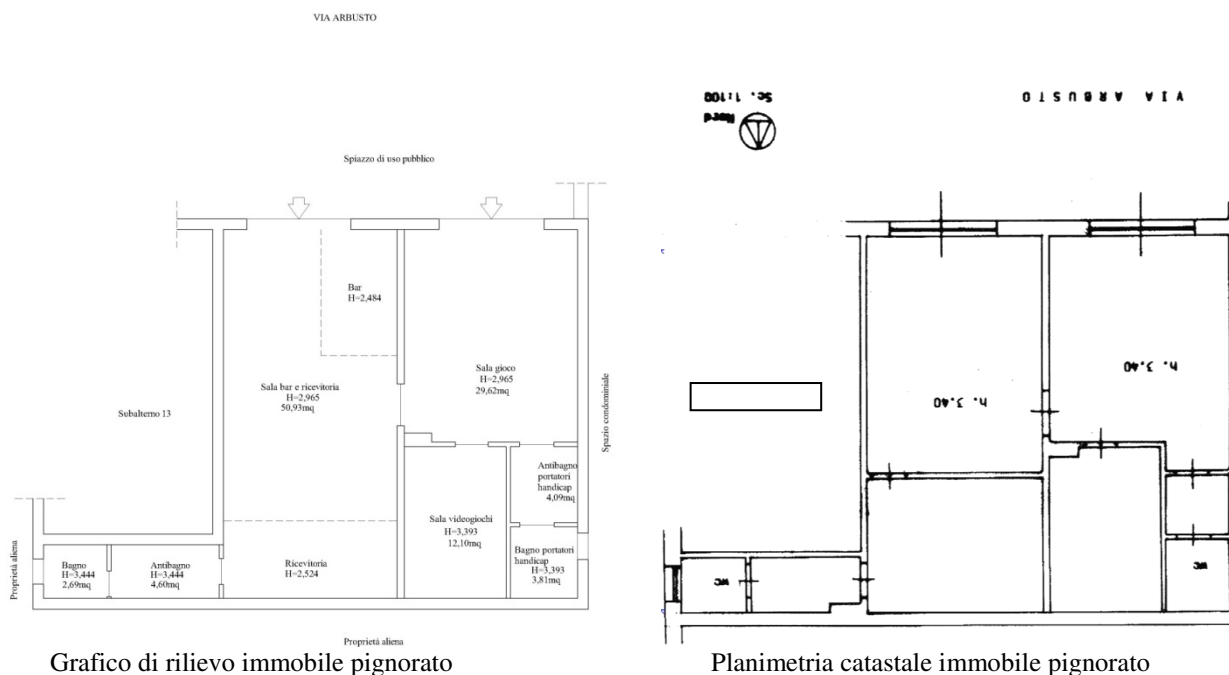


- Iscrizione del 31/10/2000 – registro particolare 6817, registro generale 34649, pubblico ufficiale Bellecca Elio, repertorio 48160 del 23/10/2000, relativo ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo che grava sull'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 14, che oggi costituisce una porzione dell'immobile pignorato. La presente nota è relativa al titolo esecutivo del contratto di mutuo agli atti di causa (vedi atti di causa)
- Iscrizione del 14/06/2001 – registro particolare 3501, registro generale 22511, pubblico ufficiale Bellecca Elio, repertorio 50032 del 04/06/2001, relativo ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, somma capitale £.100.000.000, interessi £.100.000.000, totale £.200.000.000 della durata di 15 anni (vedi allegato documentazione n.28). La presente nota è relativa al contratto di mutuo ricevuto dall'esecutata (quale debitrice non datore di ipoteca) per il successivo acquisto dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 15 che oggi è parte integrante dell'immobile pignorato.
- Iscrizione del 24/06/2015 – registro particolare 2900, registro generale 22477, pubblico ufficiale Tribunale di Napoli Nord, repertorio 948 del 22/04/2014, relativo ad ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, per immobili in Marano di Napoli (NA), in cui l'esecutata è soggetto debitore. La presente nota è relativa al titolo esecutivo in virtù del quale è scaturito il Verbale di Pignoramento del 09/07/2016, repertorio 7235, per pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli, trascritto il 30/08/2016 al registro generale 37521, registro particolare 29069, dal quale è scaturita la procedura esecutiva RGE 460/2016 riunita alla presente procedura esecutiva con ordinanza di riunione del GE del 12/10/2016 (vedi atti di causa). Il creditore procedente nella procedura esecutiva RGE 460/2016, con atto di rinuncia del 09/05/2018 (vedi atti di causa), ha rinunciato agli atti ed ha desistito dalla propria azione esecutiva.

Per l'immobile del lotto in esame, per quanto già esposto, è stata riscontrata una lieve difformità urbanistico – edilizia per la diversa distribuzione degli spazi interni, che non è stata comunicata né al Catasto né al Comune di Marano di Napoli. Il grafico di rilievo dello stato attuale dei luoghi è riportato a pagina 63.

Le difformità, a parere di me Esperto si possono apprezzare dal confronto tra il grafico di rilievo e la planimetria attualmente agli atti del catasto. Per comodità di esposizione, di seguito si riportano entrambi i grafici, per un comodo apprezzamento della difformità per la diversa distribuzione degli spazi interni.





Per quanto accertato, quindi, io Esperto ritengo che la planimetria catastale è da aggiornare con la planimetria corrispondente al grafico di rilievo e con la giusta indicazione dell'orientamento geografico. Il costo per tali correzioni catastali è stimabile in circa €500,00.

Altre anomalie catastali sono riscontrabili nella mancata definizione e rappresentazione grafica dei beni comuni non censibili della particella 872 del condominio "Via Arbusto 19". È necessaria la redazione dell'elaborato planimetrico della particella 872, con la corretta rappresentazione della posizione di tutte le unità immobiliari presenti nella particella 872 ed, in particolare, con la corretta rappresentazione dei beni comuni. La particella 872, poi, è affetta da un'anomalia nella sua rappresentazione nella mappa catastale del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli. Gli uffici del Catasto, infatti, nell'indicare in mappa la particella 872 hanno aggiunto il simbolo "#" ad indicare la non corretta rappresentazione in mappa della particella, come si evince dallo stralcio di mappa (vedi allegato documentazione n.11). Il costo per tali correzioni catastali si stima possa incidere sull'immobile pignorato per circa €500,00

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata anche dal punto di vista amministrativo ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001, poiché non incide sui parametri urbanistici essenziali di Indice di Fabbricabilità Fondiario, Rapporto di Copertura, Distanze e quindi potrebbe considerarsi un intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il costo di questa sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 può essere stimato in circa €4.000,00 onnicomprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria ed oneri da versare al Comune di Marano di Napoli.

Non è presente il certificato di agibilità né l'Attestazione di Prestazione Energetica. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R.380/2001, è necessario presentare l'istanza al Comune con allegata la documentazione di cui all'articolo 25 del DPR 380/2001, per cui viene stimato un costo di €1.000,00 onnicomprensivo, per l'allestimento della pratica e con la produzione di tutta la documentazione necessaria, degli oneri da versare ed ogni altra spesa.

Per la compilazione della certificazione energetica dell'immobile pignorato, viene stimato un costo onnicomprensivo di €.500,00.

Il locale necessita del rifacimento di tutte le pitture interne e di una verifica di funzionamento generale di tutti gli impianti. Il costo complessivo di tutte le manutenzioni sono stimabili in circa €.4.500,00.

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

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

Dall'esame di tutta la documentazione reperita risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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.

Dall'esame di tutta la documentazione reperita, risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e nemmeno è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

Dalle caratteristiche di localizzazione che distinguono l'immobile oggetto di stima, è stato definito il relativo mercato elementare omogeneo, ossia relativo ad aree per le quali la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben definiti.



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

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

L'immobile pignorato, come già illustrato nel presente elaborato peritale, è situato nel condominio "Via Arbusto 19" in Marano di Napoli (NA). Io Esperto ho reperito dall'amministratore del condominio il regolamento condominiale approvato con assemblea condominiale in "riunione seconda convocazione 31/07/2014 punto 5 con maggioranza (unanimità) di 692,75" (vedi allegato documentazione n.29.2), da cui, tra altro, risulta quanto segue:

- **Art.1 – Parti Comuni**

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1. *Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, i giardini e le facciate; restano di proprietà esclusiva della società venditrice, gli spazi scoperti circostanti il fabbricato ed il piano cantinato.*
2. *I locali per i servizi in comune (autoclave).*
3. *Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori le autoclavi, le cisterne (serbatoi) gli impianti idrici e fognari, sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per l'energia elettrica, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.*

L'amministratore ha trasmesso a me Esperto anche le Tabelle Millesimali (vedi allegato documentazione n.29.3) del condominio "Via Arbusto 19" composto di un fabbricato per civili abitazioni servito da tre scale e da tre impianti di ascensore. Il fabbricato comprende un piano cantinato, adibito a box per auto, un piano terra e tre piani tipo.

Per l'immobile in esame si hanno le seguenti tabelle millesimali:

Tabella "A": relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del codominio, delle spese per l'assicurazione e per l'amministrazione

- | | | |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| • <i>Negozio interno 13</i> | <i>Millesimi</i> | <i>11,16</i> |
| • <i>Negozio interno 14</i> | <i>Millesimi</i> | <i>9,19</i> |

Tabella "B": relativa alla ripartizione delle spese di illuminazione, di riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale

- | | | |
|-----------------------------|------------------|-------------|
| • <i>Negozio interno 13</i> | <i>Millesimi</i> | <i>0,00</i> |
| • <i>Negozio interno 14</i> | <i>Millesimi</i> | <i>0,00</i> |

Tabella "C": spese di manutenzione box

- | | | |
|-----------------------------|------------------|-------------|
| • <i>Negozio interno 13</i> | <i>Millesimi</i> | <i>0,00</i> |
|-----------------------------|------------------|-------------|



• *Negozi* interno 14 *Millesimi* 0,00
 Tabella "D": PORTICATO – NEGOZI, valori millesimali negozi porticati Via
 Arbusto n.19

- *Negozi* interno 13 *Millesimi* 288,72
- *Negozi* interno 14 *Millesimi* 390,07

Tabella "E":relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e
 straordinaria parco interno giardino e illuminazione esterna

- *Negozi* interno 13 *Millesimi* 0,00
- *Negozi* interno 14 *Millesimi* 0,00

L'immobile pignorato, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al foglio 15, particella 872, subalterno 102, come già esposto nel presente elaborato peritale, deriva dalla fusione delle due seguenti unità immobiliari:

- foglio 15, particella 872, subalterno 14, indirizzo Via Arbusto piano T **interno 13**;
- foglio 15, particella 872, subalterno 15, indirizzo Via Arbusto piano T **interno 14**.

Le tabelle millesimali ricevute dall'amministratore del condominio (vedi allegato documentazione n.29.3) sono riferite tuttora alle unità immobiliari dei subalterni 14 e 15, caratterizzate rispettivamente dagli interni 13 e 14 e quindi i millesimi relativi all'immobile pignorato si deducono dalla somma dei millesimi di pertinenza degli interni 13 e 14, come sopra riportati.

Con specifico riferimento alle spese di gestione degli immobili pignorati ed a eventuali procedimenti in corso, l'amministrazione del condominio, con specifica comunicazione del 19/03/2019 (vedi allegato documentazione n.29.1), ha riferito che, alla data del 19/03/2019, risultano non pagati i seguenti importi

ANNO 2017, quote ordinarie ed altro	€.353,96
ANNO 2018, quote ordinarie ed altro	€.325,46
ANNO 2019, quote mensili - Rendiconti Preventivi	€. 96,00
	€.120,00
quote mensili approvate, da scadere	€. 37,25
	€. 45,25

Al 19/03/2019, per quanto esposto, vi è un debito condominiale **totale di euro 977,92.**

L'amministratore del condominio, con comunicazione del 19/03/2019 (vedi allegato documentazione n.29), ha relazionato che non sono in essere procedimenti giudiziari relativi all'immobile pignorato ed anche io Esperto non sono venuto a conoscenza di eventuali procedimenti in essere.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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



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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà 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 (rialutazione/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.

Per il lotto in esame, trattandosi di immobile finito e per il quale non si ha un reddito, per la determinazione del valore di mercato si fa riferimento al metodo del confronto di mercato (Market Approach). Il mercato elementare omogeneo è definito dalle caratteristiche di localizzazione, che distinguono l'immobile oggetto di stima e dalle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare. La ricerca di dati, pertanto, è avvenuta attraverso agenzie immobiliari che hanno fornito dati certi di compravendite in atto e molto utili sono state anche le offerte di vendita che, per quanto generiche per motivazioni commerciali, sono cifre che spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio.

Sono stati individuati dei prezzi di mercato relativi ad immobili a destinazione commerciale, tenendo a riferimento la zona di Marano di Napoli. Il locale commerciale pignorato si trova in Via Arbusto, che è una via secondaria, nel pieno centro abitato.

Il cespite ha due affacci su uno spiazzo di uso pubblico in Via Arbusto ed è comodamente accessibile ai pedoni. Nella Via Arbusto non vi è una grossa disponibilità di parcheggi, ma a sud del condominio in cui è situato il locale vi è una buona disponibilità di parcheggi.

Il LOTTO consiste di locale commerciale adibito a bar – ricevitoria ed a sala giochi, posto al piano terra di un fabbricato pluripiano, ha un'altezza interna utile di circa m.3,44, è dotato di servizi, è arieggiato, molto funzionale. L'unità immobiliare necessita di una tinteggiatura generale e di una verifica della funzionalità di tutti gli impianti, poiché è inutilizzato dal 2014. Nel grafico di rilievo riportato a pagina 63, per ogni ambiente, è indicata la superficie utile, tuttavia la superficie commerciale viene determinata considerando alcune superfici al 100%, altre al 50% ed altre al 25% come dettagliatamente riportato nella tabella che segue.



LOTTO UNICO						
Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l’unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.						
Piano	Descrizione	Superfici				
		interne utili	utili al 50%	utili al 25%	utili al 10%	di cui, parti difformi
		mq				
Terra	Sala bar - ricevitoria	50,93				
	Antibagno	4,60				
	Bagno	2,69				
	Sala gioco	29,62				
	Sala videogiochi	12,10				
	Antibagno HP	4,09				
	Bagno HP	3,81				
TOTALI		107,84	0,00	0,00	0,00	0,00

La valutazione è stata effettuata a prescindere da riduzioni varie per la presenza di parti difformi ed altri possibili deprezzamenti che sono valutati a parte e detratti dal valore dell’immobile, che pertanto è dato dalla superficie commerciale reale per il prezzo unitario a mq di superficie commerciale.

Il criterio di stima utilizzato è quello del confronto diretto con altri immobili. Nell’allegato documentazione n.30 sono riportati dei prezzi di mercato reperiti e presi a riferimento nella presente valutazione, che confermano ed avvalorano il già noto mercato immobiliare della zona centrale di Marano di Napoli (NA). Per comodità di esposizione, nella tabella che segue si riportano i prezzi presi a riferimento, mentre nell’allegato documentazione n.30 sono riportate le schede specifiche degli immobili preso a riferimento.

PREZZI DI MERCATO							
ABITAZIONI IN VENDITA							
N.	Agenzia	Luogo	Tipologia	Stato	Mq. o n.vani	Prezzo	€/mq
1	Casa.it	Marano di Napoli	Negozi	Buono	30	€ 37.000,00	1.233,33 €
2	Casa.it	Marano di Napoli	Negozi	Buono	34	€ 38.000,00	1.117,65 €
3	Casa.it	Marano di Napoli	Negozi	Buono	80	€ 85.000,00	1.062,50 €
4	Casa.it	Marano di Napoli	Negozi	ristruttur	50	€ 50.000,00	1.000,00 €
5	Casa.it	Marano di Napoli	Negozi	Buono	35	€ 53.000,00	1.514,29 €
6	Casa.it	Marano di Napoli	Negozi	Buono	85	€ 105.000,00	1.235,29 €
7	Immobiliare.it	Marano di Napoli	Negozi	Buono	50	€ 80.000,00	1.600,00 €
8	Immobiliare.it	Marano di Napoli	Negozi	Buono	30	€ 48.000,00	1.600,00 €
PREZZO MEDIO A MQ							€ 1.295,38



Il valore di mercato del Lotto in oggetto, qualora libero da ipoteche ed ogni altro gravame, è dato dalla superficie commerciale per il valore unitario stimato.

Per tutte le considerazioni esposte innanzi, dalle informazioni acquisite circa il mercato immobiliare e soprattutto dall'esperienza personale, considerata anche la localizzazione e le caratteristiche specifiche del lotto in esame, si conclude che il valore di mercato unitario del locale commerciale può essere stimato in €1.295,00 al mq.

Il valore di mercato come sopra individuato, nel caso specifico di espropriazione forzata, come suggerito anche nel mandato peritale dal G.E., necessita di essere ridotto al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Le ragioni di questa necessaria riduzione del valore di mercato unitario risiedono nel fatto che nel caso specifico di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, si hanno le seguenti differenze:

- Eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- Eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- Mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- Possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per le ragioni sopra richiamate, per lo specifico lotto in esame, si ritiene opportuna una riduzione del valore di mercato unitario nella misura di €145,00, pari a circa il 11,20% del valore di mercato e quindi si ritiene opportuno stimare in €1.150,00 al mq il valore di mercato per lo specifico immobile pignorato, qualora in buono stato di conservazione, privo di pendenze condominiale e regolare dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

Dai calcoli riportati nella tabella che segue, ossia dal prodotto della superficie commerciale per il valore di mercato unitario stimato, si ricava che il più probabile valore di mercato è di €124.000,00 (Euro centoventiquattromila,00), per l'immobile privo di difformità urbanistiche, in buone condizioni manutentive, regolarmente accatastato e libero da ogni altro gravame.



LOTTO UNICO			
Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato “Via Arbusto 19”, in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l’unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.			
Valore unitario stimato €/mq = €			1.150,00
Lotto unico	Superficie mq	Superficie commerciale mq	
	107,84	100%	107,84
Appartamento al	0,00	al 50%	0,00
piano secondo	0,00	25%	0,00
	0,00	10%	0,00
	107,84		
		TOTALE	107,84
Valore pieno di immobile libero e conforme = € 1.150,00 x 107,84 = € 124.016,00			
			che si arrotonda a € 124.000,00

Per quanto sopra illustrato e considerato, il valore dell’immobile è dato dal valore di mercato determinato con il confronto diretto con immobili in vendita, detratto degli oneri necessari alla regolarizzazione dell’immobile, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio. Il più probabile valore finale del bene, da porre a base d’asta, quindi, viene stimato, in cifra arrotondata, pari ad €112.000,00 come indicato nei conteggi che seguono.

VALORE DI MERCATO IMMOBILE REGOLARE	€	124.000,00
A detrarre costo per lavori di manutenzioni interne	-€	4.500,00
A detrarre costo per sanatoria art.36 dpr 380/2001	-€	4.000,00
A detrarre costo per documentazione rilascio Certificato Agibilità	-€	1.000,00
A detrarre costo per redazione del Certificato Energetico	-€	500,00
A detrarre costo per rettifiche planimetria catastale	-€	500,00
A detrarre costo rettifiche catastali parti comuni	-€	500,00
A detrarre costo per oneri condominiali insoluti al marzo 2019	-€	977,92
VALORE FINALE DEL BENE	€	112.022,08

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

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

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

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

Non vi sono quote indivise.

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**.

Io Esperto ho reperito i certificati anagrafici dell'esecutata presso il proprio comune di residenza, ovvero presso l'Ufficiale d'Anagrafe dal Comune di Bressanone (BZ), pertanto, si rileva quanto segue:

- Dal Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Bressanone (BZ) (vedi allegato documentazione n.05) risulta che l'esecutata è residente in Comune di Bressanone (BZ) alla Frazione S. Leonardo n.99, col proprio nucleo familiare così composto:
 - nata a Napoli (NA) il .../.../.....;
 - nato a Napoli (NA) il .../.../.....;
 - nato a San Giorgio a Cremano (NA) il .../.../.....
- Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Bressanone (BZ) (vedi allegato documentazione n.05) risulta che nata a Napoli (NA) il .../.../..... è iscritta nell'anagrafe della popolazione residente dal 12/02/2016 per immigrazione da San Lorenzo di Sebato e risiede in Frazione S. Leonardo n. 99.
- Dal certificato di Stato Libero rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Bressanone (BZ) (vedi allegato documentazione n.05) risulta che l'esecutata è di stato libero.

L'esecutata, quindi, oggi risiede a Bressanone (BZ), a seguito di immigrazione da San Lorenzo di Sebato (BZ). Io Esperto, perciò, ho reperito il certificato storico di residenza dell'esecutata presso il comune di San Lorenzo di Sebato (BZ) (vedi allegato documentazione n.03), da cui si rileva che l'esecutata è risultata iscritta nell'anagrafe della popolazione residente dal 15/09/2014 al 12/02/2016.

Il prospetto sintetico di cui al quesito del G.E. già riportato nel corpo del presente elaborato, per comodità di esposizione, si ripropone di seguito.

DESCRIZIONE SINTETICA

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà del **locale commerciale adibito a bar – ricevitoria – sala gioco** ubicato in Comune di Marano di Napoli (NA), in Via Arbusto n.17, piano terra; è composto di una sala adibita a bar – ricevitoria, una sala gioco, una sala videogiochi, servizi per il personale e servizi per l'utenza; confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872; è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, particella 872, subalterno 102**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale limitatamente alla diversa



distribuzione degli spazi interni; vi è Concessione Edilizia n.2277 del 01/04/1985 quale variante alla Concessione Edilizia n.2256 del 06/03/1984 e DIA protocollo 22748 del 17/07/1998, cui lo stato dei luoghi non è conforme limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001.

PREZZO BASE euro 112.000,00 (Euro Centododicimila,00).

ALLEGATO GRAFICO E FOTOGRAFICO

1. Stralcio territoriale del Comune di Marano di Napoli (NA), scala 1:25.000;
2. Stralcio mappa catastale con la posizione dell'immobile ed immagine satellitare con la sovrapposizione del grafico di mappa e la posizione dell'immobile;
3. Grafico di rilievo, pianta locale commerciale al piano terra, scala 1:100;
4. Grafico di rilievo, pianta locale commerciale al piano terra con indicazione delle foto, scala 1:100;

FOTOGRAFIE da 1 a 18.

CD – Rom.

ALLEGATO DOCUMENTAZIONE

1. Atto di pignoramento immobili notificato il 10/02/2016;
2. Richiesta, a mezzo pec del 20/04/2018 all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Lorenzo di Sebato (BZ), di certificato di stato di famiglia, certificato di residenza storico, estratto dell'atto di matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi / certificato di stato libero dell'esecutata;
3. Certificato di residenza storico dell'esecutata, ricevuto dal Comune di San Lorenzo di Sebato (BZ) a mezzo pec del 23/04/2018;
4. Richiesta, a mezzo pec del 20/04/2018 all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Bressanone (BZ), di certificato di stato di famiglia, certificato di residenza storico, estratto dell'atto di matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi / certificato di stato libero dell'esecutata;
5. Certificato di residenza storico, certificato di stato libero e certificato di stato di famiglia dell'esecutata, ricevuti dal Comune di Bressanone (BZ) a mezzo pec del 23/04/2018;
6. Richiesta, a mezzo pec del 20/04/2018, al responsabile dell'area tecnica del Comune di Marano di Napoli, di visionare ed estrarre copia di titoli abitativi, documenti e certificazioni varie concessi dal Comune, relativamente all'immobile pignorato; acquisita al protocollo generale n.13254 del 23/04/2018;
7. Documentazione ritirata dal Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli (NA) in data 25/05/2018:
 - 7.1. Concessione per esecuzione lavori edili n.2226 del 28/03/1983, relativa alla *costruzione di un fabbricato per civili abitazioni ... in Via Arbusto*;



- 7.2. Concessione per esecuzione lavori edili n.2277 del 01/04/1985 *per variante alla concessione edilizia 2256 del 06/03/1984 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni ... in Via Arbusto*, con la seguente documentazione progettuale allegata:
 - 7.2.1. Relazione Tecnica;
 - 7.2.2. Tavola n.02, Pianta Piano Cantinato;
 - 7.2.3. Tavola n.03, Pianta Piano Negozi;
 - 7.2.4. Tavola n.04bis, Pianta Piano Tipo;
 - 7.2.5. Tavola n. 05, Pianta Piano Copertura;
 - 7.2.6. Tavola n. 06, Sezione A-A – Prospetti;
- 7.3. DIA (richiesta con le procedure di cui alla Legge 662 del 23/12/1996), richiesta concessione per lavori di ristrutturazione al locale sito in Marano di Napoli alla Via Arbusto n. 7, protocollo n.22748 del 17/07/1998;
- 7.4. Atto di compravendita del 25/05/1976, repertorio 17108, raccolta 4150;
8. Attestazione del 04/06/2018, protocollo 2226, rilasciata dal Responsabile P.O. del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, relativamente all'immobile pignorato, ritirata a mano in data 06/06/2018;
9. Richiesta, a mezzo pec del 14/03/2019, al Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, di verifica reperibilità dei grafici della DIA protocollo 22748 del 17/07/1998, ovvero, di certificare la mancata consegna dei grafici; acquisita al protocollo generale n.7420 del 14/03/2019;
10. Avviso presenza creditori non avvisati, art. 498 c.p.c. trasmesso a mezzo pec del 26/04/2018 al legale del creditore precedente;
11. Porzione di mappa catastale del foglio 15 del Comune di Marano di Napoli (NA), intorno della zona di ubicazione dell'immobile pignorato, identificato in mappa terreni con la particella 872;
12. Elenco subalterni per fabbricato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), foglio 15, particella 872;
13. Visura storica per immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), foglio 15, particella 872, subalterno 102;
14. Planimetria immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), foglio 15, particella 872, subalterno 102;
15. Visura storica per immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), foglio 15, particella 872, subalterno 14;
16. Visura storica per immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), foglio 15, particella 872, subalterno 15;
17. Comunicazione inizio attività peritali ricevuta dal Custode Giudiziario a mezzo pec del 28/11/2018;
18. Richiesta, a mezzo e-mail del 13/03/2019, all'amministratore del condominio in cui ricade l'immobile pignorato di copia di regolamento di condominio e tabelle millesimali, nonché di informazioni utili alla procedura esecutiva.
19. Richiesta, a mezzo e-mail del 14/03/2019, all'archivio notarile di Napoli copia degli atti notarili di provenienza dell'immobile pignorato
20. Atto notarile del 23/11/2000, repertorio 48390, per notaio Elio Bellecca, con studio in Napoli, relativo alla provenienza di una porzione dell'immobile pignorato in capo all'esecutata, reperito presso l'Archivio Notarile di Napoli;
21. Atto notarile del 02/07/2001, repertorio 50183, per notaio Elio Bellecca, con studio in Napoli, relativo alla provenienza di una porzione dell'immobile pignorato in capo all'esecutata, reperito presso l'Archivio Notarile di Napoli;



22. Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici dell'esecutata;
23. Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Marano di Napoli (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 872, subalterno 102;
24. Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Marano di Napoli (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 872, subalterno 14;
25. Ispezione ipotecaria ordinaria per immobile in Comune di Marano di Napoli (NA) in Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 872, subalterno 15;
26. **Nota di trascrizione del 22/03/2016, Registro Particolare 9300, Registro Generale 12021, relativa alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 10/02/2016, repertorio 1593, Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord in Aversa (CE);**
27. Nota di trascrizione del 30/08/2016, Registro Particolare 29069, Registro Generale 37521, relativa alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 09/07/2016, repertorio 7235, Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord;
28. Nota di iscrizione del 14/06/2001, Registro Particolare 3501, Registro Generale 22511, relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, repertorio 50032, Pubblico Ufficiale Bellecca Elio;
29. Documentazione ricevuta dall'amministratore del condominio "Via Arbusto 19" in cui ricade l'immobile pignorati, a mezzo e-mail del 19/03/2019:
 - 29.1. Situazione contabile dell'esecutata al 19/03/2019, inerente le notizie richieste per la procedura esecutiva in esame;
 - 29.2. Copia regolamento del condominio "Via Arbusto 19", approvato il 31/07/2014;
 - 29.3. Copia Tabelle Millesimali del condominio "Via Arbusto 19";
30. Prezzi di mercato reperiti presso le agenzie immobiliari;
31. Attestazione del Comune di Marano di Napoli, acquisita al protocollo 2374 del 03/04/2019, di irreperibilità dei grafici della DIA protocollo 22748 del 17/07/1998;
32. Attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti di copia dell'elaborato peritale;
33. Richiesta di liquidazione compensi dell'Esperto.

Io sottoscritto ritengo quindi, con la presente relazione che si compone di n.60 pagine scritte, n.04 grafici, n.18 fotografie, n.33 allegati documentazione, n.01 CD - ROM contenente una versione della perizia in formato PDF, una versione in formato PDF senza riferimenti dei dati del debitore, una versione in word, le fotografie in formato digitale e gli allegati scannerizzati ed in formato PDF, di aver assolto all'incarico conferitomi e rimango a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Parete, li 03/04/2019

L'esperto
Ing. Vincenzo Principato



Inquadramento territoriale, per immobili in Comune di Marano di Napoli (NA), scala 1:25,000

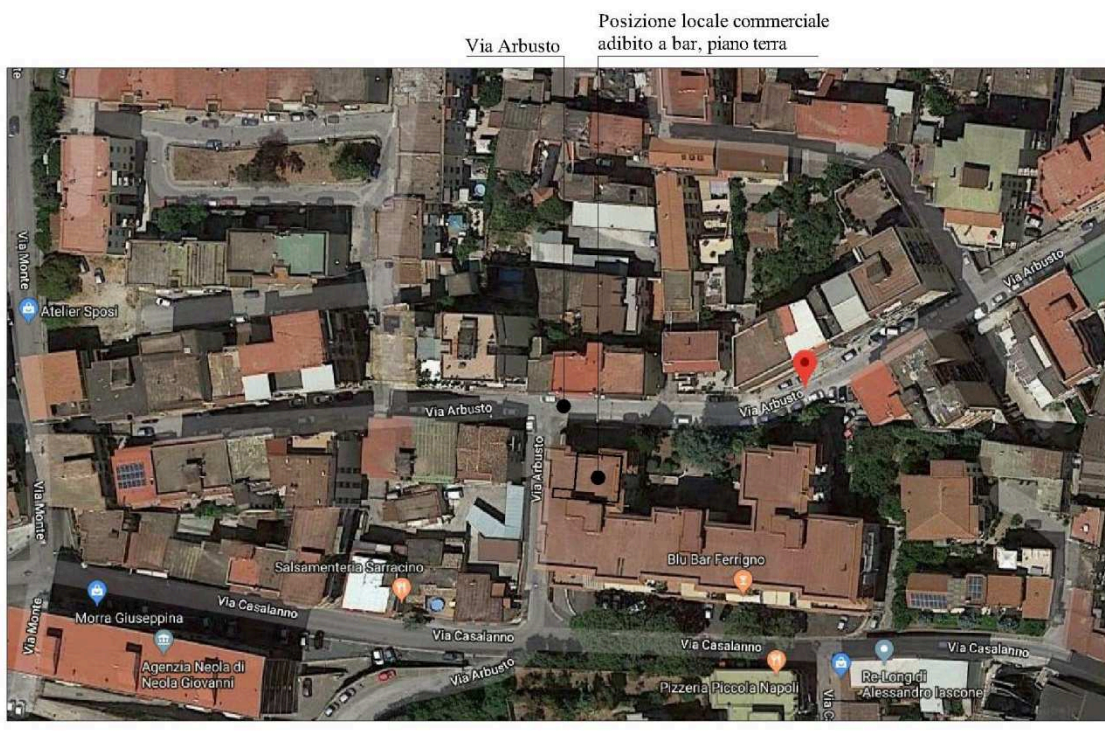
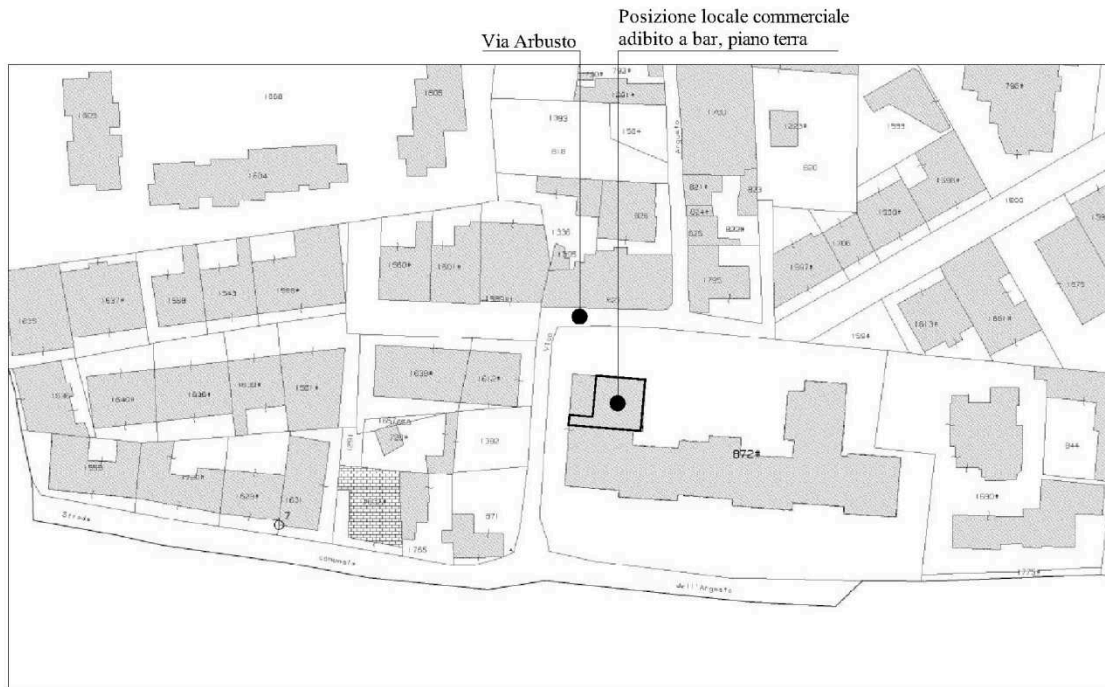
Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar - ricevitoria - sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato "Via Arbusto 19", in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €.1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.



LOTTOUNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar - ricevitoria - sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato "Via Arbusto 19", in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subaltemo 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subaltemo 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

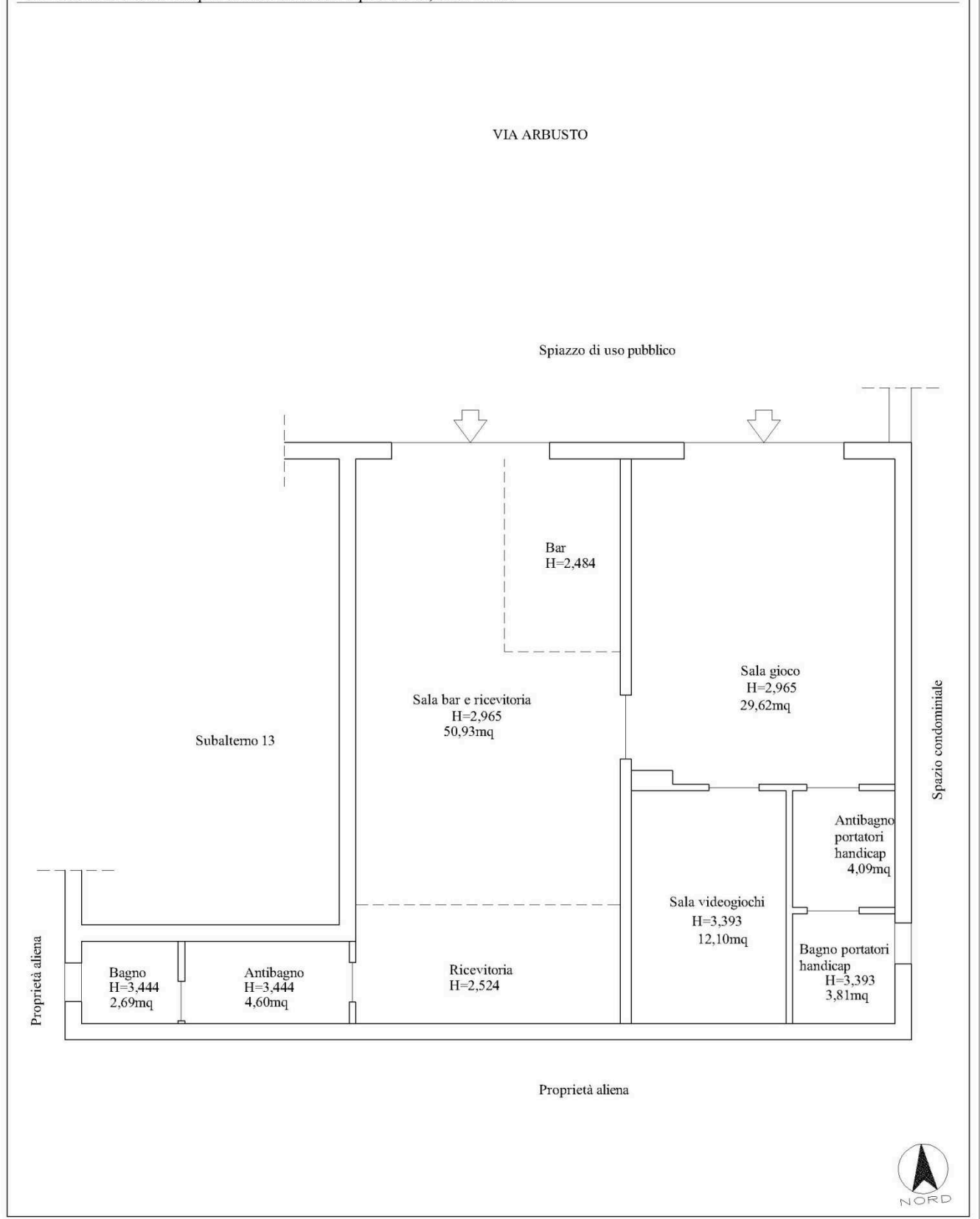
- STRALCIO DI MAPPA CATASTALE, con la posizione dell'immobile di interesse;
- IMMAGINE SATELLITARE, con sovrapposizione grafico di mappa e posizione immobile di interesse.



LOTTOUNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar - ricevitoria - sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato "Via Arbusto 19", in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €.1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spiazzo di corte comune della particella 872.

- GRAFICO DI RILIEVO: pianta subalterno 102 a piano terra, scala 1:100.



LOTTONICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale adibito a bar - ricevitoria - sala gioco, posto a piano terra di fabbricato condominiale denominato "Via Arbusto 19", in Marano di Napoli (NA) alla Via Arbusto n.17, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), al foglio 15, particella 872, subalterno 102, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 88, rendita catastale €.1.945,18, indirizzo Via Arbusto n.17, piano terra, confina a nord con spiazzo condominiale interposto tra il locale e la Via Arbusto, ad ovest con l'unità immobiliare del subalterno 13, ad est con spazio di corte comune della particella 872.

- GRAFICO DI RILIEVO: pianta subalterno 102 a piano terra, con indicazioni delle foto, scala 1:100.

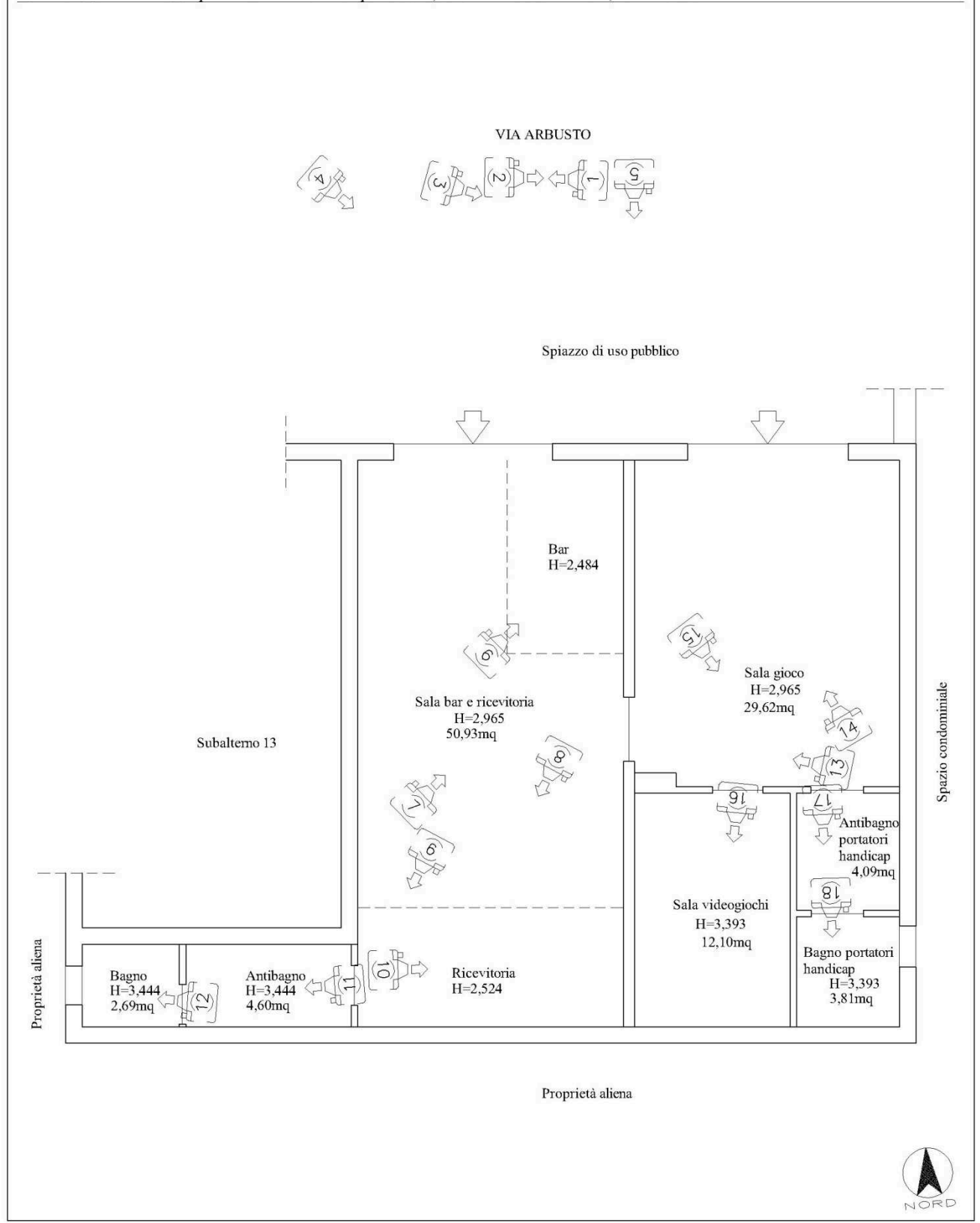




FOTO N. 01



FOTO N. 02





FOTO N. 03



FOTO N. 04



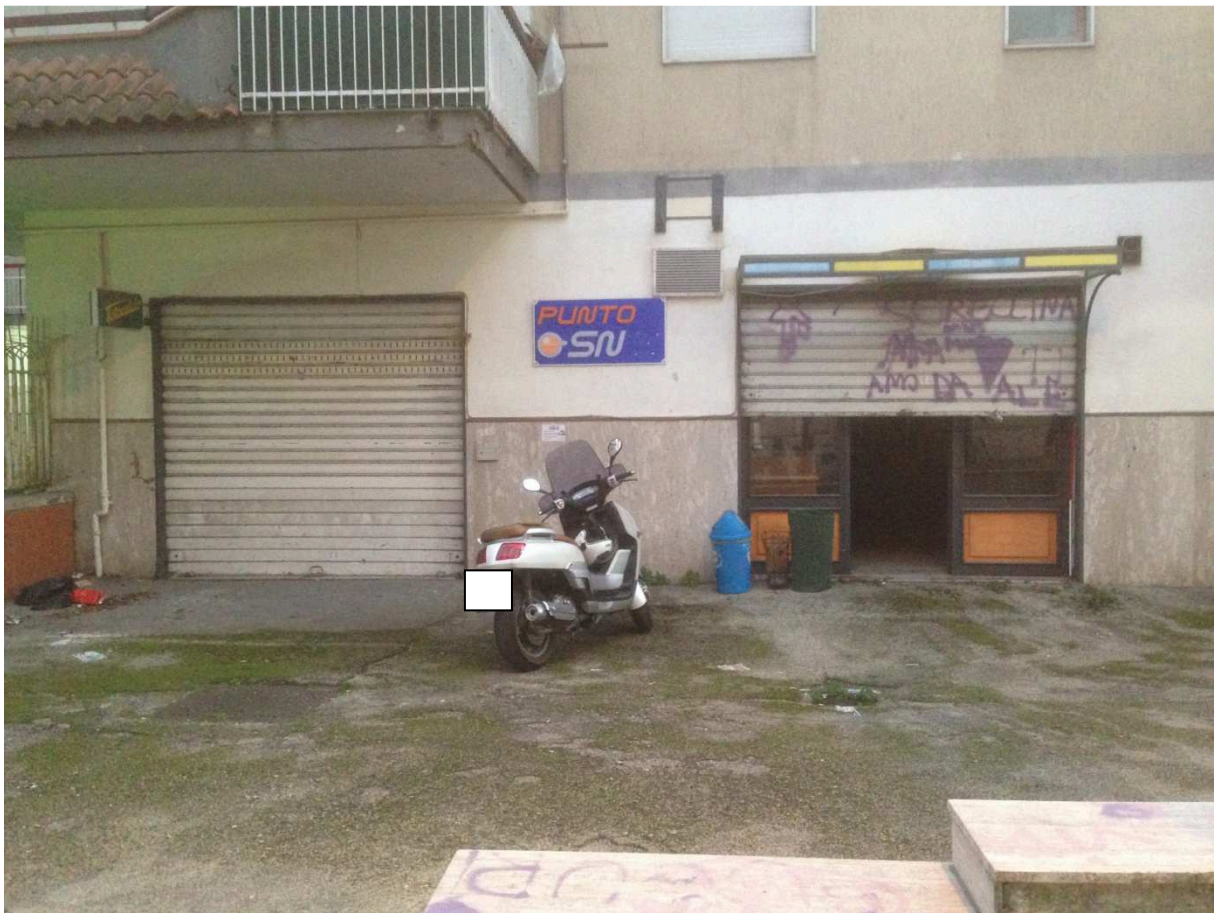


FOTO N. 05



FOTO N. 06





FOTO N. 07



FOTO N. 08





FOTO N. 09



FOTO N. 10





FOTO N. 11



FOTO N. 12





FOTO N. 13



FOTO N. 14





FOTO N. 15



FOTO N. 16





FOTO N. 17



FOTO N. 18

